

DIRITTOdi **ANTONINO MARINO****Il senso comune quale criterio di qualificazione catastale***Come affrontare il classamento di un immobile, in mancanza di precise disposizioni del legislatore.*

Riguardo alla classificazione catastale degli immobili, non essendo stati normativamente definiti i criteri di qualificazione degli immobili per categorie (**popolare, civile, di lusso**, ecc.), si deve necessariamente fare ricorso alle nozioni che scaturiscono dal c.d. " *senso comune* ". Tale assunto gode di autorevolissima giurisprudenza, essendo contenuto nell'ordinanza n. 16612 della V Sezione Civile della Cassazione, depositata lo scorso 3.08.2020. La vicenda trae spunto da una contestazione operata dal competente **Ufficio catastale** riguardo a una dichiarazione Docfa presentata per alcuni immobili ritenuti della categoria " *abitazioni civili* " (categoria A/2).

Ricevuta la dichiarazione, l'organo di controllo procedeva a notificare al contribuente un avviso d'accertamento con cui si contestava il contenuto della precedente attestazione, in quanto i medesimi immobili venivano ritenuti rientranti nella differente categoria catastale delle cc.dd. " **abitazioni signorili** " (categoria A/1).

Il contribuente procedeva a impugnare l'accertamento e la contestazione, operate nei termini testé espressi, ricevendo l'accoglimento delle proprie istanze, sia davanti alla C.T.P. adita, sia nel giudizio d'appello: in entrambe le decisioni, l'accoglimento delle istanze del ricorso poggiava sulla circostanza del **difetto delle caratteristiche di lusso** , così come definite ai sensi del D.M. 2.08.1969, n. 1072.

Seguiva il ricorso per Cassazione dell'Agenzia, che lamentava una violazione e falsa applicazione di norme di diritto con riferimento ai criteri fissati dal citato D.M. 2.08.1969, che definisce le caratteristiche delle abitazioni di lusso, definendo errato il mero richiamo a tale decreto e ritenendo invece rilevante la concreta situazione di fatto attinente alle unità immobiliari oggetto di contestazione.

La Cassazione ha ribaltato l'esito emerso nei 2 precedenti gradi di giudizio, dando credito e conferma alle tesi dell'Agenzia delle Entrate. Viene chiarito, infatti, che in tema di valutazioni sulla definizione catastale di unità immobiliari, in mancanza di puntuali criteri di definizione legislativa per la categoria e la classe degli immobili, segnatamente alla qualificazione di un'abitazione come " *signorile*", " *civile* " o " *popolare* " , è necessario attingere alle nozioni scaturenti dalla comune opinione, diffusa in un **determinato contesto spazio-temporale** e non va in alcun caso mutuata dai parametri quantitativi rilevabili dal citato D.M. 2.08.1969.

La ratio di tale *decisum* sta in ciò: mentre il procedimento di classamento risulta essere propriamente volto all'attribuzione di una categoria e di una classe e soprattutto della relativa **rendita** alle unità immobiliari, la qualificazione di immobile di lusso, ai sensi del citato D.M., risponde alla finalità di precludere l'accesso a talune agevolazioni fiscali. Gli interessi erariali ottengono in tal caso una piena soddisfazione.