

Corte di Cassazione, sez. trib., sentenza 3 novembre 2010, n. 22313

Svolgimento del processo

1.- L'Agenzia del territorio ricorre, con quattro motivi, avverso la sentenza della Commissione tributaria regionale della Campania, indicata in epigrafe, di rigetto del gravame dell'Ufficio contro la sentenza della Commissione tributaria provinciale di Napoli n. 263/21/2007 che, in accoglimento del ricorso dei contribuenti, aveva annullato gli avvisi di classamento n. NA0564851/2006/001-2, relativi all'unità immobiliare in via _____, piano _____, interno _____, di Napoli, di pertinenza di _____, con rideterminazione della categoria da A/2 ad A/1, della classe da 4^a a 2^a e della rendita da Euro 1.836,00 a 3.997,38.

Richiamato il contenuto degli avvisi, emessi a seguito di richiesta del Comune di Napoli "ai sensi della L. 23 dicembre 1996, n. 662, art. 3, comma 58", la sentenza si fonda sulle considerazioni seguenti:

- la fonte normativa del classamento impugnato non è quella sopra indicata, ma "si rinviene nella L. 30 dicembre 2004, n. 311, art. 1, commi 335, 336 e 337, (Legge Finanziaria 2005; in G.U. n. 306/2004). Le procedure ivi contemplate sono diverse da quelle di cui al suindicato art. 3, comma 58, qualora l'aggiornamento dipenda da variazioni edilizie; ma nella concreta fattispecie, tale diversità non rileva, giacchè il nuovo classamento qui impugnato non è indicato come dipendente da variazione edilizia" (punto 5 della sentenza);
- la variazione del classamento "rimane pur sempre assoggettata alla esigenza (garantistica per la p.A. e per il contribuente) della preventiva visita, imposta dalla regola generale di cui al citato D.P.R. n. 1152 del 1949, art. 54. Nella concreta fattispecie, tale procedimento garantistico non risulta osservato, nè sono indicate le concrete e specifiche nuove emergenze documentali che facciano ritenere inadeguato il precedente classamento" (punto 6);
- attraverso l'avviso impugnato, "la interlocuzione da preventiva è stata trasformata in eventualità successiva", in contrasto con i principi desumibili dalla L. n. 212 del 2000, art. 6, comma 5, e art. 10, comma 1, (c.d. statuto del contribuente) (punto 7);
- alla stregua della giurisprudenza di legittimità - sono fra le altre evocate Cass., 5^a, 19379, 22557, 25371/ 2008 e 18415/2005 -, si rileva, in ordine all'atto impugnato, "una carenza motivazionale, addirittura anche grafica", cui il Fisco, attore sostanziale nel processo, non può sopperire attraverso altri atti o attività e men che mai mediante l'intervento del giudice, ma solo, sussistendone i presupposti, attivando una nuova procedura di classamento (punto 8);
- i vizi rilevati, tutti incidenti sulla motivazione dell'atto, non appaiono vanificati dalla disposizione del D.P.R. n. 1142 del 1949, art. 75, che riguarda i "reclami" in sede amministrativa e non i ricorsi giurisdizionali - così già Cass., 5^a, 15987/2002: questione comunque non più agitata nella presente sede - (punto 9).

Motivi della decisione

2.- Le censure dell'Agenzia del territorio sono articolate come segue.

2.1.- "Violazione e falsa applicazione della L. n. 662 del 1996, art. 3, comma 58, e della L. 30 dicembre 2004, n. 311, art. 1, commi 335, 336 e 337, (c.d. Legge Finanziaria 2005) in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3": riaffermando l'applicabilità della prima disposizione - seconda ipotesi classamento "palesamente non congruo rispetto a fabbricati similari e aventi medesime caratteristiche" - e non della seconda (il cui comma 336 si riferisce al caso di intervenute variazioni edilizie, espressamente escluse dallo stesso giudice del merito), la ricorrente formula il seguente quesito di diritto: "Dica codesta Suprema Corte se ha errato la CTR nel ritenere che la fonte normativa per la revisione del classamento nel caso di specie, ossia nel caso in cui il Comune chiede

all'ufficio tecnico erariale la classificazione di immobili il cui classamento risulti non aggiornato ovvero palesemente non congruo rispetto a fabbricati simili e aventi medesime caratteristiche, fosse da individuarsi nella L. n. 311 del 2004, art. 1 commi 335, 336 e 337, anzichè correttamente nella L. n. 662 del 1996, art. 3, comma 58".

2.2.- "Violazione e falsa applicazione del D.M. n. 701 del 1994, art. 1, comma 2, R.D.L. n. 652 del 1939, art. 8 e ss., e del D.P.R. n. 1142 del 1949, artt. 8, 6, 7, 9, 14 e 61, e del D.P.R. n. 1142 del 1949, art. 54, D.L. n. 853 del 1984, art. 4, comma 21, D.L. n. 70 del 1988, art. 11, comma 1, in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3": la necessità del sopralluogo, fissata dall'art. 54 sopra citato, è stata via via attenuata e superata, dapprima con il D.L. n. 853 del 1984, art. 4, comma 21, come convertito dalla L. n. 17 del 1985, secondo cui la dichiarazione del possessore "deve consentire l'iscrizione in catasto senza visita sopralluogo" e, quindi, con il D.L. n. 70 del 1988, art. 11, comma 1, come convertito dalla L. n. 154 del 1988, secondo cui, quando la dichiarazione per il classamento sia intervenuta conformemente alle procedure ed ai modelli catastali, il classamento medesimo "può essere effettuato anche senza visita sopralluogo, salvo successive verifiche, con riferimento ad unità già censite aventi analoghe caratteristiche". Richiama, in tale ottica, la circolare ministeriale n. 1320 del 26 marzo 1988, nonché Cass., 5[^], 11166/2005 e 1581/2005, formulando il seguente quesito di diritto: "Dica codesta Suprema Corte se ha errato la CTR di Napoli nel ritenere che la variazione di un precedente classamento rimane pur sempre assoggettata alla esigenza della preventiva visita, dovendosi al contrario affermare il diverso principio, di cui al D.L. n. 70 del 1988, art. 11, comma 1, secondo cui il classamento delle unità immobiliari urbane per le quali la dichiarazione è stata redatta conformemente alle procedure ed ai modelli catastali può essere effettuato senza visita sopralluogo, salvo successive verifiche, con riferimento ad unità già censite aventi analoghe caratteristiche".

2.3.- "Violazione e falsa applicazione della L. n. 212 del 2000, art. 6, comma 5, e art. 10, comma 1, in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3": contesta, la ricorrente, l'inosservanza delle disposizioni indicate, affermata invece dal giudice del merito, puntualizzando che la prima si riferisce solo alle iscrizioni a ruolo per l'emissione di cartelle esattoriali, mentre la seconda, affermando unicamente il principio di collaborazione, non solo non si attaglia alla fattispecie in esame, ma potrebbe comportare l'espletamento di attività addirittura inibite dall'art. 6, comma 4, della stessa legge - che vieta la richiesta al contribuente di documenti ed informazioni di cui l'amministrazione sia già in possesso -; onde articola il consequenziale quesito: "Dica codesta Suprema Corte se ha errato la CTR nel ritenere che l'Agenzia del territorio aveva l'onere di invitare l'interessato a fornire chiarimenti ed a produrre documenti prima che fosse formalizzato un classamento con aumento della rendita catastale, dovendosi, al contrario, affermare il diverso principio, vigente in materia tributaria, secondo cui non esiste alcun onere a carico dell'Amministrazione di invitare l'interessato a fornire chiarimenti ed a produrre documenti prima dell'emissione di un provvedimento accertativo".

2.4.- "Violazione e falsa applicazione della L. n. 241 del 1990, art. 3, e della L. n. 212 del 2000, art. 7, e dei principi generali in ordine alla motivazione degli atti in materia catastale in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3": la motivazione a sostegno dell'atto di (ri)classamento era completa degli elementi indispensabili e, comunque, sufficiente in relazione al seguito criterio sintetico - comparativo di valutazione; onde formula il seguente quesito finale: "Dica codesta Suprema Corte se abbia violato le norme ed i principi in materia di motivazione degli atti di accertamento in materia catastale la CTR che abbia ritenuto privo di motivazione un avviso di classamento di unità immobiliare urbana a destinazione abitativa che ometta di esplicitare i caratteri tipologici e costruttivi specifici dell'immobile, le sue caratteristiche edilizie quelle del fabbricato che lo comprende; gli immobili ricadenti nella stessa zona ed aventi analoghe caratteristiche tipologiche, con i quali sia avvenuta la comparazione; quali siano i significativi miglioramenti e gli incrementi delle infrastrutture urbane, che abbiano inciso, in senso positivo, sulla qualità urbana e ambientale del contesto abitativo; la comparazione tra astratta unità tipo catastale e il concreto immobile da sussumere in essa, dovendosi affermare il diverso principio, in virtù del quale l'obbligo di motivazione dell'avviso di

classamento deve ritenersi osservato anche mediante la mera indicazione della consistenza, della categoria e della classe attribuita all'immobile".

3.- Resistono con controricorso i contribuenti, opponendo:

a) l'inammissibilità del primo motivo, che censura un capo della sentenza espressamente dichiarato privo di rilievo, "giacchè il nuovo classamento qui impugnato non è indicato come dipendente da variazione edilizia", comunque rilevando, a mente dell'art. 15 disp. gen., la abrogazione implicita della disposizione per effetto di una successiva che disciplini la stessa materia (L. n. 311 del 2004, art. 1, commi 335, 336 e 337) e, conseguentemente, la possibilità di nuovo classamento solo ove siano "intervenute variazioni edilizie";

b) l'inammissibilità e comunque l'infondatezza del secondo motivo poichè tutte le disposizioni di volta in volta richiamate in ricorso attengono ad immobili di nuova costruzione ovvero non accatastati, e la pretesa deroga al D.P.R. n. 1142 del 1949, art. 54, riposa, nel caso in esame, unicamente sulla richiamata circolare ministeriale, la quale prevede un "sopralluogo esterno", nel caso in esame esso pure, pacificamente, non avvenuto;

c) l'infondatezza del terzo motivo: i principi di collaborazione e buona fede, invero, hanno portata generale (come risulta, fra le altre, da Cass., 5[^], 23531/2008, 12284/2001) e trovano applicazione anche per gli atti di classamento, "non essendo possibile attivarli in un momento successivo";

d) l'infondatezza del quarto motivo: la tesi della Amministrazione, secondo cui gli avvisi di riclassamento in peius, non costituendo espressione di una funzione di prelievo articolata e complessa, renderebbero sufficiente la sola enunciazione degli elementi oggettivi della categoria, della classe e della rendita, calcolata proprio in base agli elaborati di parte, si risolverebbe - in assenza di ogni enunciazione, ancorchè astratta, dei criteri di determinazione del maggior valore degli immobili - nella lesione del diritto di difesa dei contribuenti; essa inoltre, con riferimento alla adozione del solo criterio sistematico recte: sintetico - comparativo, "porterebbe al paradosso che, in qualunque momento, l'Agenzia del territorio potrebbe attribuire un diverso e più oneroso classamento in via del tutto unilaterale, senza alcun sopralluogo e senza alcuna specifica motivazione e solo con la comparazione con altro immobile avente le medesime caratteristiche, il cui ignaro proprietario non abbia ritenuto per ragioni personali di impugnare l'avviso di accertamento". Proseguono, i resistenti, col contrastare anche in punto di fatto l'assunto dell'ufficio, proponendo, in realtà, valutazioni di merito, per giunta estranee alla sentenza impugnata.

4.- Il ricorso, con le opportune puntualizzazioni, si rivela fondato.

4.1.- Effettivamente il primo motivo di censura potrebbe - secondo l'assunto dei controricorrenti - apparire inammissibile, per carenza di contenuto decisivo, là dove il giudice a quo, esclusa (per vero apoditticamente) la applicabilità della L. n. 662 del 1996, art. 3, comma 58, afferma quella della L. n. 311 del 2004, art. 1, commi 335, 336 e 337, - con le relative procedure di classamento -, ma poi esclude un concreto rilievo alla diversità di procedure, nel caso in esame, siccome non dipendente da variazione edilizia. Deve precisarsi, in premessa, come, negato ogni riferimento agli ultimi due commi richiamati (il comma 336 si riferisce all'"aggiornamento del classamento catastale per intervenute variazioni edilizie" - ipotesi esclusa - ed il 337 attiene alla "decorrenza degli effetti fiscali delle variazioni catastali" negli stessi casi), l'unico punto di contatto dell'art. 3, comma 58, citato "Gli uffici tributar dei comuni partecipano alla ordinaria attività di accertamento fiscale in collaborazione con le strutture dell'amministrazione finanziaria. Partecipano altresì alla elaborazione dei dati fiscali risultanti da operazioni di verifica. Il comune chiede all'Ufficio tecnico erariale la classificazione di immobili il cui classamento risulti non aggiornato ovvero palesemente non congruo rispetto a fabbricati similari e aventi medesime caratteristiche.

L'Ufficio tecnico erariale procede prioritariamente alle operazioni di verifica degli immobili segnalati dal comune" è con l'art. 1, comma 335, del pari citato che, sotto la rubrica Revisione del classamento delle unità immobiliari private in microzone comunali, stabilisce: "La revisione parziale del classamento delle unità immobiliari di proprietà privata site in microzone comunali, per le quali il rapporto tra il valore medio di mercato e quello individuato ai sensi del regolamento di cui al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, e il corrispondente valore medio catastale ai fini

dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili si discosta significativamente dall'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali, è richiesta dai comuni agli Uffici provinciali dell'Agenzia del territorio".

L'individuato punto di contatto tuttavia non rivela alcuna diversità di procedure, cui allude la sentenza impugnata, poichè la disposizione più recente si limita solo a fornire i parametri di riferimento degli scostamenti di valore nei casi di individuazione delle c.d. microzone, parametri che, se violati, finiranno per incidere, nel merito, sulla legittimità dell'atto. Deve, dunque, da un lato concludersi che l'affermazione contenuta nella sentenza impugnata è erronea, e non può offrire supporto nemmeno indiretto alle statuizioni successive (circa l'obbligo del sopralluogo e del contraddittorio endoprocedimentale, quest'ultimo previsto invero nel comma 336); e, dall'altro, che non può seguirsi la tesi dei resistenti, di abrogazione tacita della disposizione più antica, che porterebbe alla conseguenza - definita necessaria, ma risultante in realtà sfornita di consequenzialità logica - secondo cui "per gli immobili già censiti in catasto intanto può procedersi ad un nuovo classamento da parte dell'Ufficio laddove siano intervenute variazioni edilizie" (controricorso, p. 4). E, tanto, non senza sottolineare che l'atto di accertamento non diviene illegittimo in caso di mancata (ovvero inesatta) indicazione della norma di riferimento (cfr. Cass., 5[^], 8781/ 2008, in materia di controlli relativi all'i.v.a., ma costituente espressione di un principio generale), a meno che non ne conseguano una compressione del diritto di difesa ovvero una violazione di carattere sostanziale.

Nei termini precisati, la censura va dunque accolta.

4.2.- Puntualmente fondata è la seconda censura.

Il giudice del merito parte dalla premessa di un obbligo di previa visita dell'unità immobiliare, in sede di primo accatastamento, richiamando il D.P.R. n. 1159 del 1949, art. 54, ed, ancor prima, del R.D.L. n. 652 del 1939, art. 3, finendo - a quanto è dato arguire dall'andamento del discorso - per costruire in chiave obbligatoria anche le 'successive verifiche previste dal D.L. n. 70 del 1988, art. 11, comma 1, come convertito dalla L. n. 154 del 1988, in caso di recepimento della proposta del dichiarante, corredata dalla relativa perizia. Solo così si spiega la conclusione: "Tuttavia, la variazione di un precedente classamento rimane pur sempre assoggettata alla esigenza (garantistica per la p.A. e per il contribuente) della preventiva 'visita, imposta dalla regola generale di cui al citato art. 54. Nella concreta fattispecie, tale procedimento garantistico non risulta osservato, nè sono indicate le concrete e specifiche nuove emergenze documentali che facciano ritenere inadeguato il precedente classamento". Ma, mentre la seconda locuzione finale attiene in realtà al difetto di motivazione, la prima appare, ancora una volta, del tutto apodittica.

A parte la considerazione che la visita risulta - dalla stessa impostazione della sentenza - necessaria solo in caso di dissenso rispetto alla documentazione del contribuente e prescindendo dai perspicui rilievi svolti dalla ricorrente (supra, n. 2.2), resta davvero arduo definire in chiave garantistica una visita a dir poco superflua, quando l'unità immobiliare di cui si tratta non sia stata interessata da alcuna variazione edilizia. In tale non superabile prospettiva, infine, le stesse osservazioni critiche, opposte dai contribuenti (controricorso, p. 7), dovrebbero comportare l'illogica conclusione secondo cui, mentre per gli immobili di nuova costruzione o comunque non accatastati può prescindere dal previo sopralluogo, ciò non sarebbe possibile in caso di mera variazione, dovuta cioè a fattori per così dire esterni all'immobile (con classamento, quindi, non aggiornato ovvero palesemente non congruo, a mente della ripetuta L. n. 662 del 1996, art. 3, comma 58).

La fallacia dell'impostazione seguita nella sentenza impugnata risulta, del resto, ribadita nella stessa evoluzione del quadro normativo. Reso operativo (col D.L. n. 853 del 1984, come convertito dalla L. n. 17 del 1985) il programma di automazione del catasto edilizio urbano (art. 4, comma 20), fu prevista la formulazione di un'apposita scheda contenente, per le unità di nuova costruzione, "dati e notizie tali da consentire l'iscrizione in catasto senza visita sopralluogo, salvo successive verifiche (...)" (art. cit., comma 21); mentre, per gli immobili interessati da "rilevanti variazioni a carattere permanente del contesto socio - urbanistico dei centri urbani" (in assenza, perciò, di modifiche edilizie), la revisione del classamento venne "disposta attraverso procedimenti automatizzati", con

facoltà per l'Amministrazione di richiedere ai contribuenti elementi e dati ritenuti necessari (art. cit., comma 22). E non pare consentito trasformare tale facoltà (in realtà, potere-dovere) in obbligo, addirittura di più pregnante contenuto - obbligo di previa visita sopralluogo -.

Onde la risposta al secondo quesito non può che essere affermativa.

4.3.- A maggior ragione fondata è la terza censura.

In aggiunta - ed in logico sviluppo rispetto - al dovere di visita, il giudice del merito ha costruito un obbligo di contraddittorio endoprocedimentale, in realtà sfornito di ogni supporto normativo. Il modus procedendi dell'ufficio è stato affermato "in contrasto con i principi desumibili dalla L. 27 luglio 2002, (recte: 2000), n. 212 art. 6, comma 5, e art. 10, comma 1, (c.d. Statuto del contribuente) che rende obbligatoria la collaborazione tra Enti tributari e contribuenti, istituzionalizzando l'onere di invitare l'interessato a fornire chiarimenti ed a produrre documenti, prima ancora che sia formalizzato un procedimento accertativo nei loro confronti; e ciò è tanto più pressante quando si voglia, di ufficio, variare un classamento con aumento della rendita catastale". I riferimenti normativi sono tutt'altro che perspicui: l'art. 10, comma 1, citato, infatti, fissa i principi generali di affidamento e buona fede, nei rapporti tra contribuente ed amministrazione finanziaria, onde il mero richiamo ad essi non è sufficiente - se non incorrendo in una petizione di principio - a dimostrarne la violazione, nella fattispecie in concreto esaminata; l'art. 6, comma 5, del pari citato, oltre a riguardare il caso della liquidazione sulla base della dichiarazione, stabilisce, in ordine a tale specifica fattispecie, l'obbligo di "invitare il contribuente (...) a fornire i chiarimenti necessari o a produrre i documenti mancanti, ma ciò solo "qualora sorgano incertezze su aspetti rilevanti della dichiarazione" - ipotesi, questa, peculiare e diversa da quella esaminata -.

D'altronde, persino a voler ipotizzare un principio immanente nel sistema (come, in materia di diritto comunitario - e con particolare riguardo alle obbligazioni doganali -, è stato affermato da Corte Giust. Ce, 18 dicembre 2008, in causa C-349/07, Sopropè) sulla necessità del rispetto del contraddittorio endoprocedimentale (per una applicazione recente, v. Cass., Sez.un., 26635/2009, in materia di accertamenti standardizzati), risulterebbe comunque arduo estenderlo ai casi in cui, prescindendo da ogni dichiarazione e richiamandosi a fattori incidenti ab extrinseco sul rapporto (l'unità immobiliare, in sè considerata, è rimasta immutata), si intenda modificarne i dati qualitativi e, di conseguenza, quantitativi. Al riguardo si rivela, ancora una volta, decisivo il richiamo alla L. n. 662 del 1996, art. 3, comma 58: la "rivalutazione delle rendite catastali urbane" (oltre che dei redditi dominicali e agrari) costituisce, infatti, una tipica attività da compiere all'interno dell'ufficio, oltre tutto con carattere di urgenza per la rilevante incidenza sul bilancio dello Stato ed ancor più su quelli dei Comuni - si pensi all'ICI -; urgenza che, già resa vana dai meccanismi amministrativi (basti considerare che, rispetto alla legge indicata sono decorsi, per confezionare i riclassamenti ora impugnati, circa dieci anni), avrebbe dovuto sottostare alle prevedibili ulteriori lungaggini - se non, addirittura, alla paralisi - dipendenti da un inutile contraddittorio endoprocedimentale, a loro volta da rapportare a circa 120.000 richieste di rideterminazione del classamento da parte dei Comuni di Napoli, di cui circa 57.000 accolte (sempre dopo svariati anni) dalla competente Agenzia del territorio (cfr. sentenza impugnata, sub 3).

Onde, restando i mezzi di tutela del contribuente affidati alla fase giurisdizionale - con risposta affermativa anche al terzo quesito -, la ragione di fondo del contendere si concentra sulla motivazione dell'atto (nella specie duplice, ma di identico contenuto) ed, in ordine successivo, sulla prova in giudizio.

4.4.- Il quarto mezzo di cassazione è, esso pure, fondato.

Costituisce massima tralaticia - cui anche i resistenti prestano adesione (controricorso, p. 9) - quella secondo cui "l'obbligo della motivazione dell'avviso di accertamento di maggior valore mira a delimitare l'ambito delle ragioni adducibili dall'ufficio nell'eventuale successiva fase contenziosa ed a consentire al contribuente l'esercizio del diritto di difesa. Al conseguimento di tali finalità è necessario e sufficiente, pertanto, che l'avviso enunci il criterio astratto in base al quale è stato rilevato il maggior valore, con le specificazioni che si rendano in concreto necessarie per il raggiungimento di detti obiettivi, essendo riservato alla eventuale fase contenziosa l'onere

dell'Ufficio di provare nel contraddittorio con il contribuente gli elementi di fatto giustificativi della propria pretesa nel quadro del parametro prescelto e la facoltà del contribuente di dimostrare l'infondatezza della stessa anche in base ai criteri utilizzati per l'accertamento" (cfr. Cass., 5[^], 25624/2006, 7231/2003, 4108/2002, 12867/2001, quest'ultima richiamata anche dai resistenti; e, più in generale - con riferimento ai c.d. accertamenti standardizzati -, Cass., 5[^], 26458/2008). Nella sentenza impugnata si osserva, per contro, che "l'avviso di variazione di classamento omette di esplicitare: i caratteri tipologici e costruttivi specifici dell'immobile, le sue caratteristiche edilizie, quelle del fabbricato che lo comprende; gli immobili ricadenti nella stessa zona ed aventi analoghe caratteristiche tipologiche, con i quali sia avvenuta la comparazione; quali siano i significativi miglioramenti delle infrastrutture urbane, che abbiano inciso, in senso positivo, sulla qualità urbana e ambientale del contesto abitativo; la comparazione tra la astratta unità tipo catastale e il concreto immobile da sussumere in essa". I dati non resi espliciti sono appunto quelli impiegati nella motivazione dell'atto (v. sentenza impugnata, n. 4) : ma, se essi servono unicamente a delimitare l'ambito delle ragioni adducibili dall'ufficio nell'eventuale fase contenziosa, è evidente l'errore di diritto nel quale è incorso il giudice del merito, in quanto una motivazione esiste, e la dimostrazione della effettiva sussistenza degli stessi dati (o di alcuni di essi) è rimessa alla successiva fase contenziosa, nella quale il contribuente conserverà integre tutte le sue facoltà di difesa.

In sede di valutazione di merito dovrà dunque verificarsi se la categoria e la classe attribuite all'immobile - con conseguenziale innalzamento della rendita - risultino adeguatamente sostenute dai dati, indicati nella motivazione dell'atto, della cui sussistenza l'Ufficio abbia dato prova in giudizio, nel contraddittorio con il contribuente.

Così inteso, anche l'ultimo quesito merita risposta affermativa.

5.- La sentenza impugnata va pertanto cassata, con rinvio ad altra Sezione della stessa Commissione regionale, che si atterrà, nel nuovo esame, ai principi di diritto che seguono.

"La revisione delle rendite catastali urbane, in assenza di variazioni edilizie, è regolata dalla L. n. 662 del 1996, art. 3, comma 58, e, ricorrendone i presupposti (ripartizione del territorio comunale in microzone), dalla L. n. 311 del 2004, art. 1, comma 335; essa, proprio per l'assenza di variazioni edilizie, non richiede la previa visita sopralluogo dell'ufficio e non è condizionata ad alcun contraddittorio endoprocedimentale; la motivazione dell'atto di riclassamento - secondo i principi generali in materia di accertamento di maggior valore - mira a delimitare l'ambito delle ragioni adducibili dall'ufficio nella successiva fase contenziosa ed a consentire al contribuente l'esercizio del diritto di difesa; per questo, l'effettiva sussistenza dei dati necessari a giustificare la correttezza della categoria, della classe e della rendita (ri)attribuite all'immobile andrà verificata, nell'ambito dei parametri adottati, nella sede contenziosa, in contraddittorio con il contribuente; tale verifica attiene tuttavia non alla idoneità della motivazione dell'atto, ma al merito propriamente detto della controversia".

Il giudice del rinvio provvederà, all'esito, anche alla liquidazione delle spese della presente fase.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso; cassa la sentenza impugnata, e rinvia ad altra Sezione della Commissione tributaria regionale della Campania, che provvederà anche in ordine alle spese del giudizio di legittimità.