Documento firmato digitalmente
Il Presidente e Relatore
ADRIANA PUGLISI

Sentenza n. 2508/2024
Depositata il 23/10/2024
Il Segretario
AGOSTINO DEL PRETE

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di SIRACUSA Sezione 1, riunita in udienza il 05/07/2024 alle ore 09:30 con la seguente composizione collegiale:

Presidente e Relatore
Giudice
Giudice

in data 05/07/2024 ha pronunciato la seguente

SENTENZA

- sul depositato il 01/03/2023

proposto da

-

Difeso da

-

ed elettivamente domiciliato presso

-

Difeso da

-

ed elettivamente domiciliato presso

contro

Ag. Entrate Direzione Provinciale Siracusa

elettivamente domiciliato presso dp.siracusa@pce.agenziaentrate.it

Avente ad oggetto l'impugnazione di:

- ATTI RELATIVI OPERAZIONI CATASTALI n. CLASSAMENTO

a seguito di discussione in pubblica udienza

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso del 1.3.2023 e impugnavano l'avviso di accertamento catastale n. notificato in data 20.10.2022, con il quale veniva attribuito un nuovo classamento ed una nuova rendita all'unità immobiliare sita in Siracusa, censito al di cui gli stessi erano proprietari, ciascuno per una quota pari ad ½. Nello specifico, l'unità abitativa era stata riclassificata dall'Ufficio come Negozio da ricomprendere nella categoria C/1 classe 7 con rendita catastale pari ad euro 1.295,89 sebbene con la presentazione, da parte dei contribuenti, di variazione DOCFA dell' 08.10.2021, veniva richiesta la variazione di destinazione d'uso da C/1 ad A/4 e, dunque, modificata la rendita catastale. Lamentavano i ricorrenti che con l'avviso opposto veniva variata la categoria catastale dell'immobile, senza alcun accertamento in loco né sopralluogo, e veniva arbitrariamente ripristinato il classamento in atti (da A/4 classe 4 a C/1 classe 7), con innalzamento della rendita ed ogni altra conseguenza. Eccepivano i ricorrenti la nullità dell'atto per difetto di motivazione e nel merito la infondatezza delle ragioni atteso la ristrutturazione dell'immobile con conseguente destinazione ad abitazione come da perizia in atti e per cui era stata presentata dichiarazione DOCFA .
Chiedevano, quindi, l'annullamento dell'atto opposto.
Si costituiva l'Agenzia delle Entrate contestando il ricorso ed eccependo che non essendo stati eseguiti lavori strutturali né apportate modifiche planimetrico/funzionali all'immobile rispetto alla situazione preesistente non poteva chiedersi la modifica della destinazione d'uso da negozio ad abitazione e d'altronde la planimetria dell'immobile rispecchiava quella originaria facendo quindi supporre che non potesse essere adibita ad abitazione; in ogni caso l'eventuale uso o destinazione temporale ad abitazione non avrebbe fatto venir meno le caratteristiche originarie di negozio .
Eccepiva la correttezza del classamento che si fonda non sull'uso occasionale ma deve essere conseguente a modifiche strutturali.
Alla udienza del 5.7.2024 il ricorso veniva discusso e deciso .

MOTIVI DELLA DECISIONE

Ritiene questa Corte che il ricorso sia fondato.
L'agenzia delle Entrate ha rettificato il classamento dell'immobile dei ricorrenti, che avevano chiesto con dichiarazione DOCFA la modifica da negozio ad abitazione (da C/1 ad A/4), non ritenendo che vi fossero state opere strutturali tali da modificarne la originaria struttura e rendere pertanto l'immobile destinato ad destinazione anche in considerazione del fatto che l'eventuale uso abitativo poteva avere natura temporale.
Invero dalla documentazione in atti emerge che i ricorrenti avevano denunziato regolarmente l'inizio dei lavori edilizi e poi chiesto al Comune la modifica del classamento (come da relazione redatta da un professionista) stante che, pur non essendo stata modificata la struttura originaria, erano state apportate modifiche edilizie tali da rendere l'immobile utilizzabile come abitazione .
Dalla perizia giurata in atti e dalle foto allegate emerge chiaramente come l'immobile, pur senza subire modifiche strutturali importanti, sia adibito (ed arredato) esclusivamente ad uso abitazione, avendo una superficie di circa mq 41 ed essendo stato dotato di quelle caratteristiche (cucina-soggiorno, letto e bagno) e impianti tipici dell'uso abitativo e non certo commerciale.
La rettifica di classamento (e conseguentemente di rendita) per quanto eseguita con procedura legittima non ha tenuto in considerazione non solo dei lavori edilizi eseguiti ma anche della nuova effettiva destinazione dell'immobile, nulla rilevando che lo stesso sia situato in una zona ad alta vocazione commerciale e che altri immobili limitrofi siano destinati ad uso commerciale .
Non ritiene questa Corte che la motivazione data dall'Ente impositore nell'avviso sia esaustiva e condivisibile in considerazione del fatto, tra l'altro, che nessun sopralluogo è stato effettuato per verificare l'effettivo stato dei luoghi .
Peraltro, data la modesta superficie a disposizione (mq 41) non si vede quali ulteriori lavori avrebbero dovuto essere eseguiti per giustificare ed acclarare l'uso abitativo.

Atteso quanto sopra, ritiene questa Corte, alla luce della documentazione e della perizia in atti, che l'immobile in questione abbia le caratteristiche per essere classificato e destinato ad uso abitativo e che l'uso fatto sia corrispondente.
Pertanto stante la fondatezza del ricorso va annullato l'atto opposto.
Le spese seguono la soccombenza.

P.Q.M.

La Corte in accoglimento del ricorso annulla l'avviso di accertamento .
Condanna parte resistente al pagamento delle spese liquidate in € 620,00 di cui € 500,00 per onorario oltre accessori -
Siracusa, 5.7.2024

Il Presidente relatore
(dott.