



ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 20620/2023 R.G. proposto da:

Mastroeni Daniela, rappresentata e difesa dall'avvocato Giuseppe Gentile
unitamente all'avvocato Roberto Alecci

-ricorrente-

contro

Agenzia delle Entrate, in persona del legale rappresentante pro tempore;

-intimata-

avverso la sentenza della Comm.trib.reg.sez.dist. di Messina n.
2500/2023 depositata il 16/03/2023.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 24/06/2026 dal
Consigliere Gianmarco Calienno.

FATTI DI CAUSA

1. La Commissione Tributaria Regionale (CTR) della Sicilia accoglieva l'appello dell'Agenzia delle Entrate (ADE) avverso la sentenza di primo grado che aveva annullato, su ricorso di Mastroeni Daniela, l'avviso di accertamento di rettifica della rendita catastale che il giudice di prime cure aveva fondato sulla carenza della motivazione di siffatto avviso, emesso nell'ambito di una procedura DOCFA, relativamente ad unità immobiliare costituita da un albergo sito a Taormina, con piscina e camere con vista mare.

2. In particolare, la CTR riteneva che la stima allegata all'avviso avesse dato conto in modo adeguato dell'articolato processo logico che aveva condotto alla rideterminazione della rendita, affermando, pertanto, la piena legittimità dello stesso.
3. Ricorre per cassazione contro tale pronuncia la contribuente che si affida ad un unico motivo di ricorso.
4. ADE non ha depositato difese, restando intimata.
5. In prossimità dell'adunanza camerale la ricorrente ha depositato memoria illustrativa.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con l'unico motivo proposto la ricorrente deduce la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 360, primo comma n. 3 cod. proc. civ. in relazione all'articolo 1, comma 335, della legge 301/2004 ed all'art. 3 della legge n. 241 del 1990 nonché la violazione del principio di specifica motivazione dell'avviso di accertamento catastale, assumendo che i giudici di secondo grado avessero erroneamente dichiarato sufficientemente motivato l'avviso di accertamento, ritenendo che si trattasse di una mera rettifica dei dati dichiarati dal contribuente.

1.1. Il motivo è infondato.

1.2. In tema di classamento di immobili, va richiamato il consolidato orientamento di legittimità per cui, qualora l'attribuzione della rendita avvenga a seguito della procedura DOCFA, l'obbligo di motivazione del relativo avviso è soddisfatto con la mera indicazione dei dati oggettivi e della classe attribuita, quando gli elementi di fatto indicati dal contribuente non siano disattesi dall'amministrazione finanziaria e l'eventuale differenza tra la rendita proposta e quella attribuita derivi da una diversa valutazione tecnica riguardante il valore economico dei beni, mentre, nel caso in cui vi sia una diversa valutazione degli elementi di fatto, la motivazione deve essere più approfondita e specificare le differenze riscontrate sia per consentire il pieno esercizio del diritto di difesa del contribuente e sia per

delimitare l'oggetto dell'eventuale contenzioso (tra le tante Cass., Sez. 5°, 31 ottobre 2014, n. 23237; Cass., Sez. 5°, 16 giugno 2016, n. 12497; Cass., Sez. 6°-5, 7 dicembre 2018, n. 31809; Cass., Sez. 6°-5, 7 ottobre 2019, n. 25006; Cass., Sez. 5°, 13 agosto 2020, n. 17016; Cass., Sez. 5°, 2 febbraio 2021, n. 2247; Cass., Sez. 5°, 9 febbraio 2021, nn. 3104, 3106 e 3107; Cass., Sez. 6°-5, 15 marzo 2021, n. 7210; Cass., Sez. 6°-5, 22 dicembre 2021, n. 41179; Cass., sez. 5° 7 aprile 2022, n. 11281; Cass., Sez. Trib., 8 novembre 2023, nn. 31032 e 31073; Cass., Sez. Trib., 5 aprile 2024, n. 9127; Cass., Sez. Trib., 1 marzo 2025, n. 5449; Cass., Sez. Trib., 10 aprile 2025, n. 9410).

1.3. L'obbligo di motivazione dell'avviso di accertamento catastale è soddisfatto con la mera indicazione dei dati amministrativo-censuari (categoria, classe, consistenza, superficie e rendita), all'esito della verifica fattane d'ufficio, qualora gli elementi di fatto indicati dal contribuente non siano stati disattesi dall'amministrazione finanziaria e l'eventuale discrasia tra dati proposti e dati attribuiti derivi da una valutazione tecnica degli immobili. Per cui, i dati forniti dal contribuente non sono disattesi, ma soltanto riesaminati e rivalutati dall'amministrazione finanziaria con riferimento all'attribuzione della categoria, della classe, della consistenza e della rendita del fabbricato. Dunque, è possibile (e, il più delle volte, accade) che l'eventuale difformità tra la classificazione denunciata dal contribuente e la classificazione accertata dall'amministrazione finanziaria nell'ambito della procedura DOCFA derivi da una diversità di valutazione, qualificazione o inquadramento dei medesimi elementi di fatto (descrizioni, misure, grafici e planimetrie), che vengono elaborati sulla base dei criteri tecnici fissati dalla disciplina regolamentare in materia catastale; il che esime, comunque, l'amministrazione finanziaria dall'onere di formulare una motivazione più particolareggiata per l'atto di riclassamento con specifico riguardo alle discrepanze emerse all'esito dell'accertamento rispetto alla proposta del contribuente (Cass., Sez. 5°,

9 febbraio 2021, n. 3104; Cass., Sez. 6°-5, 1 febbraio 2022, n. 3017; Cass., Sez. Trib., 1 marzo 2025, n. 5449).

1.4. La fattispecie in disanima è chiaramente riconducibile alla prima ipotesi, tenuto conto che dall'atto di rettifica impugnato -debitamente allegato al ricorso ai fini dell'autosufficienza-si evince che i dati forniti dalla contribuente non sono stati disattesi, ma soltanto rivalutati dall'amministrazione finanziaria con riferimento alla sola attribuzione della rendita, attraverso l'allegata relazione di stima, fermo restando che nella stessa motivazione dell'atto si precisa che le risultanze dell'accertamento derivano dalle valutazioni effettuate sulla base di quanto dichiarato nel documento DOCFA e sulla base degli elementi economici e quantitativi riportati in tale stima e l'avviso riporta l'intestazione catastale dell'immobile, specificamente identificato con il foglio, particella e subalterno nonché il prospetto con il precedente classamento e rendita e quelli nuovi accertati.

1.5. Del resto, qualora, come nel caso di specie, l'attribuzione della rendita abbia luogo a seguito di procedura DOCFA, in base ad una stima diretta eseguita dall'amministrazione finanziaria (come accade, appunto, per gli immobili classificati nei gruppi catastali D ed E), tale stima, che integra il presupposto ed il fondamento motivazionale dell'avviso di accertamento catastale (esprimendo un giudizio sul valore economico dei beni classati di natura eminentemente tecnica, in relazione al quale la presenza e l'adeguatezza della motivazione rilevano ai fini non già della legittimità, ma dell'attendibilità concreta del cennato giudizio, e, in sede contenziosa, della verifica della bontà delle ragioni oggetto della pretesa), costituisce un atto conosciuto e, comunque, prontamente e facilmente conoscibile per il contribuente, in quanto posto in essere nell'ambito di un procedimento a struttura fortemente partecipativa, con la conseguenza che la sua mancata riproduzione o allegazione all'avviso di accertamento catastale non si traduce in un difetto di motivazione (tra le tante Cass.,

Sez. 5°, 21 luglio 2006, n. 16824; Cass., Sez. 5°, 10 novembre 2006, n. 24064; Cass., Sez. 5°, 14 maggio 2010, n. 11804; Cass., Sez. 6°-5, 9 luglio 2018, n. 17971; Cass., Sez. 5°, 16 aprile 2020, n. 7854; Cass., Sez. 5°, 20 dicembre 2021, n. 40735; Cass., Sez. Trib., 25 ottobre 2022, n. 31554; Cass., Sez. Trib., 31 ottobre 2023, n. 30303; Cass., Sez. Trib., 12 giugno 2024, n. 16359).

1.6. In particolare, come già affermato da questa Corte, il riferimento standardizzato a "i valori unitari applicati alla consistenza dell'immobile tenendo conto della specifica destinazione, sono stati desunti dai valori riferibili ad immobili ubicati nella stessa zona, aventi analoghe caratteristiche, anche attraverso la consultazione dei consolidati prontuari di settore" o ad altre formule similari è sufficiente ai fini della motivazione dell'avviso di accertamento (vedi Cass.n.11551/2026).

1.7. A maggior ragione nel caso di specie, considerato che nella stima allegata l'Ufficio ha espressamente fatto riferimento, a fini comparativi, a specifiche unità immobiliari similari là dove ha evidenziato che "I valori attribuiti a Mc da questo Ufficio all'immobile ricalcano quelli della zona tenuto conto di alcune strutture site nelle vicinanze con caratteristiche tipologiche molto simili. Infatti, sono stati analizzati alberghi con caratteristiche analoghe siti nello stesso foglio di mappa 4 e zona censuaria (prima) di cui al foglio 4 particella 58 sub 1 (Bay Palace Hotel), foglio 4 particella 409 e foglio 4 particella 156 sub 1."

1.8. Il che consente di escludere qualsivoglia difetto motivazionale dell'atto di rettifica impugnato dalla contribuente.

2. In definitiva il ricorso va rigettato.

3. Nulla per le spese di legittimità in difetto di deposito di difese da parte dell'intimata.

4. Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, a carico della parte ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo

unificato pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1-bis del citato art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso.

Visto l'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, a carico della parte ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1-bis del citato art. 13, se dovuto.

Così deciso a Roma, nella camera di consiglio della Sezione Tributaria del 24/6/2026 .

Il Presidente
Giacomo Maria Stalla