

Civile Ord. Sez. 5 Num. 22481 Anno 2026
Presidente: PAOLITTO LIBERATO
Relatore: CANDIA UGO
Data pubblicazione: 30/06/2026

Liberato Paolitto

CATASTO
- MOTIVAZIONE DOCFA -

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 10368/2022 del ruolo generale, proposto

DA

l'AGENZIA DELLE ENTRATE (codice fiscale 06363391001), in persona del Direttore *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'Avvocatura Generale dello Stato (codice fiscale 80224030587).

- RICORRENTE

CONTRO

NEPTUNIA S.P.A. (codice fiscale 03586450961), in persona del legale rappresentante *pro tempore*, ing. Vincenzo Franza, rappresentato e difeso come da procura speciale e nomina poste in calce al controricorso, dall'avv. Mario Eugenio Loiacono (codice fiscale LCN MGN 58A20 H224 K).

- CONTRORICORRENTE -

per la cassazione della sentenza della Commissione tributaria regionale della Sicilia n. 790/10/2022, depositata il 31 gennaio 2022 e non notificata.

UDITA la relazione svolta all'udienza camerale del 24 giugno 2026 dal consigliere Ugo Candia.

FATTI DI CAUSA

1. Oggetto di controversia è l'avviso in atti con cui l'Ufficio aveva rettificato la rendita catastale di un immobile della contribuente, riclassificandolo, in esito a procedura DOCFA, in classe 7, in luogo della classe 5 proposta.

2. La Commissione tributaria regionale della Sicilia, in riforma della pronuncia di primo grado, accoglieva l'appello dell'attuale controricorrente ed annullava l'avviso impugnato.

Ciò, reputando che l'avviso non fosse motivato e che l'amministrazione avesse fornito un apparato argomentativo postumo, senza aver prima esplicitato nell'atto le ragioni del riclassamento, laddove solo nelle controdeduzioni aveva documentato «i riferimenti agli altri immobili» utilizzati per la comparazione.

3. Con ricorso notificato in data 19 aprile 2022 l'Agenzia delle Entrate proponeva ricorso contro la suindicata pronuncia, sulla base di un unico motivo.

4. La società contribuente notificava controricorso il 24 maggio 2022, ed ha depositato memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con l'unico motivo di ricorso l'Agenzia ha dedotto, ai sensi dell'art. 360, primo comma, num. 3, c.p.c., la violazione degli artt. 2

del d.l. 16/1993 (convertito nella legge n. 75/1993), nonché del d.m. 701/1994, oltre che degli artt. 3 della legge n. 241/1990 e 7 della legge n. 212/2000, sostenendo che l'avviso fosse adeguatamente motivato, in ragione del fatto che la rettifica era stata operata dall'Ufficio sulla base dei medesimi elementi indicati dalla contribuente con la dichiarazione presentata in sede di procedura docfa, essendosi modificata solo la classe, che è elemento (non fattuale, ma) reddituale, indicante, a mente dell'art. 9 del r.d.l. n. 652/1939, la rendita lorda media ordinaria ritraibile dall'unità immobiliare, sulla base, quindi, di una valutazione meramente tecnica sul valore economico del bene.

2. Il motivo è fondato.

Nell'elaborazione di questa Corte ricorre, infatti, il principio secondo cui in tema di classamento di immobili, qualora l'attribuzione della rendita catastale avvenga a seguito della cd. procedura docfa, quando gli elementi di fatto indicati dal contribuente non siano disattesi dall'Ufficio e l'eventuale differenza tra la rendita proposta e quella attribuita derivi da una diversa valutazione tecnica riguardante il valore economico dei beni, l'obbligo di motivazione del relativo avviso è soddisfatto con la mera indicazione dei dati oggettivi e della classe attribuita; mentre, ove vi sia una diversa valutazione degli elementi di fatto, la motivazione deve essere più approfondita e specificare le differenze riscontrate, al fine di consentire il pieno esercizio del diritto di difesa del contribuente e di delimitare l'oggetto dell'eventuale contenzioso (cfr. tra le tante, anche da ultimo, Cass., Sez. T, 20 maggio 2025, n. 13521 che richiama Cass. Sez. 5, 19 novembre 2024, n. 29754; in precedenza Cass., Sez. 5[^], 31 ottobre 2014, n. 23237; Cass., Sez. 5[^], 16 giugno 2016, n. 12497; Cass., Sez. 6[^], 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. 5[^], 8 novembre 2023, nn. 31032 e 31073; Cass., Sez. 5[^], 5 aprile 2024, n. 9127; nello stesso senso, Cass., Sez. T., 11 agosto 2025, n. 23079).

Tanto più nel caso - come quello in rassegna - in cui il riclassamento di immobili è intervenuto solo per modificare la classe, che - come correttamente osservato dall'Agenzia - costituisce espressione di un giudizio tecnico sul valore economico del bene, siccome basato, ai sensi dell'art. 9 del r.d.l. n. 652/1939, sulla stima della rendita lorda media ordinaria ritraibile dall'unità immobiliare.

3. L'illustrata valutazione del giudice regionale si è discostata da tali principi, mostrando, nella parte in cui ha sottolineato la postuma produzione della documentazione a sostegno della metodologia comparativa applicata, di confondere, in realtà, profili che vanno tenuti distinti, vale a dire quello della motivazione dell'avviso e la dimostrazione (prova) dei fatti costitutivi della pretesa fiscale, senza considerare, quindi, che «La motivazione dell'avviso di accertamento costituisce requisito formale di validità dell'atto impositivo, distinto da quello dell'effettiva sussistenza degli elementi dimostrativi dei fatti costitutivi della pretesa tributaria, l'indicazione dei quali è disciplinata dalle regole processuali dell'istruzione probatoria operanti nell'eventuale giudizio avente ad oggetto detta pretesa (cfr., tra le tante, Cass. Sez. T., 14 maggio 2024, n. 13305, che richiama Cass. Sez. T., 21 febbraio 2020, n. 4639 e, nello stesso senso, Cass. 5 aprile 2013, n. 8399; Cass. 28 settembre 2020, n. 20428; Cass. 10 maggio 2022, n. 14744).

Tanto giustifica l'accoglimento del ricorso e la cassazione della sentenza impugnata, con rinvio alla Corte di giustizia di secondo grado della Sicilia – in altra composizione - per l'esame della corretta attribuzione della classe, che è tema rimasto assorbito nel ritenuto *deficit* motivazionale dell'avviso, nonché per regolare le spese del presente grado di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso; cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa alla Corte di giustizia di secondo grado della Sicilia – in altra composizione – anche per regolare le spese del presente grado di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 24 giugno 2026.

IL PRESIDENTE

Liberato Paolitto