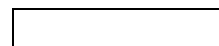


Civile Ord. Sez. 5 Num. 23137 Anno 2026
Presidente: DI PISA FABIO
Relatore: DEL BENE ADRIANO
Data pubblicazione: 13/07/2026



ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 12995/2021 R.G. proposto da:

Agenzia delle Entrate, in persona del Direttore pro tempore, rappresentata
e difesa ex lege dall' Avvocatura Generale dello Stato

-ricorrente-

contro

Loescher Peter

-intimato-

avverso la sentenza della Commissione Tributaria Regionale del Friuli
Venezia Giulia n. 160/2020 depositata il 16/12/2020.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 23/06/2026 dal
Consigliere Adriano Del Bene.

FATTI DI CAUSA

1.Con ricorso depositato in data 01.10.2015 il sig. Loescher Peter
impugnava innanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Trieste
l'avviso di accertamento con cui l'Ufficio aveva operato una nuova

determinazione di classamento e rendita catastale degli immobili di sua proprietà siti in Duino Aurisina (TS).

Il giudizio di primo grado si concludeva con sentenza n. 161/2017 depositata il 13.06.2017 di rigetto del ricorso.

2. L'appello proposto dal contribuente veniva definito con sentenza della Commissione Tributaria Regionale del Friuli Venezia Giulia con la quale veniva accolto il ricorso, con annullamento dell'avviso di accertamento e compensazione delle spese di lite.

3. Avverso la pronuncia n. 160/2020 emessa dalla Commissione Tributaria Regionale del Friuli Venezia Giulia in data 14 settembre 2020, depositata il giorno 16 dicembre 2020, l'Ufficio proponeva ricorso per cassazione, affidato ad unico motivo di ricorso.

4. Il contribuente non si è costituito in giudizio, rimanendo intimato.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con l'unico motivo di ricorso, parte ricorrente denuncia "Violazione e falsa applicazione dell'art. 11 del D.L n. 70 del 1998 in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3 c.p.c." per non aver i giudici regionali correttamente "interpretato ed applicato il quadro normativo che regola il classamento degli immobili, avallando le considerazioni e doglianze sollevate dall'appellante, che erano state già disattese dai giudici di prime cure".

1.1 Con tale mezzo di impugnazione, la difesa erariale censura la sentenza impugnata nella parte in cui aveva escluso la congruenza e correttezza della categoria attribuita dall'Ufficio, "non in applicazione del principio di comparazione tra l'unità oggetto di accertamento e l'unità di riferimento, scelta come unità tipo per l'attribuzione di specifici dati di classamento, bensì basandosi su una valutazione di carattere generale". Parte ricorrente si duole, quindi, di quanto statuito dai giudici della CTR in ordine al difetto di motivazione dell'atto impugnato, che non sarebbe per i giudici regionali "nemmeno aderente al dettato di legge".

Invero, si censura la sentenza gravata nella parte in cui non avrebbe applicato correttamente il quadro normativo di riferimento in tema di classificazione degli immobili in ragione delle peculiarità della vicenda in esame.

2. Il ricorso è fondato.

2.1. Va premesso che in tema di classamento di immobili, l'attribuzione della rendita catastale mediante procedura cd. DOCFA si distingue dal riclassamento operato su iniziativa dell'ufficio ai sensi dell'art. 1, comma 335, della l. n. 211 del 2004: nel primo caso, trattandosi di procedura collaborativa, l'obbligo di motivazione del relativo avviso è assolto con la mera indicazione dei dati oggettivi e della classe attribuita, quando gli elementi di fatto indicati dal contribuente non siano disattesi dall'Ufficio e l'eventuale differenza con la rendita proposta derivi da una diversa valutazione tecnica sul valore economico dei beni; nel secondo caso, invece, dovendosi incidere su valutazioni già verificate in termini di congruità al fine di mutare il classamento precedentemente attribuito, la motivazione è più approfondita, in quanto volta ad evidenziare gli elementi di discontinuità che legittimano la variazione (cfr. Cass. n. 24667/2022; Cass n. 30166 del 20/11/2019).

Invero nell'ipotesi in cui l'avviso di classamento consegua ad un'iniziativa del contribuente, questa Corte ha più volte ribadito che, in tema di classamento di immobili, qualora l'attribuzione della rendita catastale avvenga a seguito della c.d. 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'Ufficio 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 (in tal senso: Cass., Sez. 6[^], 16 giugno 2016, n. 12497; Cass., Sez. 5[^], 23 maggio 2018, n. 12777; Sez. 6 - 5, Ordinanza n. 31809 del 07/12/2018).

E' stato affermato inoltre che il giudice del merito, dovendo verificare se la categoria, la classe e la rendita attribuite all'immobile risultino adeguate secondo i dati presenti nella motivazione dell'atto, non può trarre tale prova positiva dall'insuccesso dell'onere probatorio assunto dal contribuente, in difetto dell'assolvimento dell'onere della prova posto a carico dell'amministrazione finanziaria (tra le tante: Cass., 20 giugno 2013, n. 15495; Cass., 11 maggio 2020, n. 8724; Cass., 18 maggio 2021, n. 13341; Cass., Sez. 27 luglio 2022, n. 23535; Cass., Sez. Trib., 10 maggio 2023, n. 12747; Cass., Sez. Trib., 13 giugno 2024, n. 16569; Cass., Sez. Trib., 19 novembre 2024, n. 29811).

Diversamente ragionando, si incorre in una palese confusione tra la "motivazione" dell'avviso di accertamento (oggetto di censura *ab origine*), che è finalizzata alla conoscenza da parte del contribuente degli elementi di fatto e delle ragioni di diritto della pretesa impositiva, e la "prova" della pretesa impositiva (o della sua infondatezza), che va riferita al documento, quale mezzo da far valere nel processo. Questa distinzione tra piano della motivazione e piano della prova trova conferma normativa nell'art. 7, comma 1, della legge 27 luglio 2000, n. 212 (nel testo novellato dall'art. 1, comma 1, lett. f), del d.lgs. 30 dicembre 2023, n. 219), che, mentre richiede l'allegazione dell'atto a cui l'avviso si riferisce, sempre che non sia già stato portato a conoscenza dall'interessato o l'avviso ne riproduca il contenuto essenziale, prevede soltanto l'indicazione dei mezzi di prova, che potranno essere prodotti o acquisiti nell'eventuale processo a seguito dell'impugnazione dell'atto impositivo (in termini: Cass., Sez. Trib., 25 marzo 2024, n. 8016).

2.2. Ciò premesso, occorre tener presente quanto espressamente previsto dall'art. 11 del D. L. 70 del 1988 rubricato "Effettuazione classamento catasto urbano": *"1. Il classamento delle unita' immobiliari urbane per le quali la dichiarazione di cui all'articolo 56 del regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano, approvato con decreto del Presidente della Repubblica, e' stata redatta su scheda conforme a Repubblica 1 dicembre 1949, n. 1142 modello approvato anteriormente alla data di entrata in vigore del decreto, convertito, con modificazioni, dalla legge 19 dicembre 1984, n. 853 legge , puo' essere effettuato anche senza visita 17 febbraio 1985, n. 17 sopralluogo, salvo successive verifiche, con riferimento ad unita' gia' censite aventi analoghe caratteristiche. 2. Il classamento delle unita' immobiliari urbane site in zone censuarie o in comuni nei quali il quadro di tariffa alla data del classamento stesso non e' stato integrato a norma dell'articolo 64 del regolamento approvato con decreto del Presidente della Repubblica 1 dicembre 1949, n. 1142 può essere effettuato anche per comparazione con il quadro di tariffa di altra zona censuaria del medesimo comune o di altro comune della medesima provincia che abbia analoghe caratteristiche socio economiche e di tipologia edilizia; negli atti deve essere annotato che il classamento e' stato effettuato per comparazione, con l'indicazione della zona censuaria o del comune di riferimento. 3. Gli uffici tecnici erariali, avvalendosi eventualmente dei propri sistemi di elaborazione dati, possono provvedere alle notificazioni anche a mezzo del servizio postale. La notificazione e' eseguita con raccomandata, con avviso di ricevimento, con tassa di spedizione a carico, nel luogo ove il destinatario ha il domicilio fiscale o la residenza; si applicano le disposizioni dell'articolo 4; commi terzo e quarto, 7, 8 e 12 ultimo comma, della legge 20 novembre 1982, n. 890. Le notificazioni possono essere altresì eseguite presso gli stessi uffici a cura di funzionari all'uopo delegati, mediante consegna nelle*

mani del dichiarante o del soggetto titolare di diritti reali sull'immobile cui l'atto si riferisce o di un suo legale rappresentante".

Nella fattispecie in esame - come peraltro già rilevato dai giudici di primo grado-, l'assenza nel quadro di qualificazione del comune di Duino Aurisina della categoria A/1 aveva comportato l'applicazione del comma 2 dell'art. 11 citato, ove si prevede espressamente che il classamento delle unità immobiliari urbane site in zone censuarie o in comune nei quali il quadro di tariffa alla data del classamento non si stato integrato nel rispetto della disciplina vigente possa essere effettuato per comparazione con il quadro di tariffa di altra zona censuaria del medesimo comune o di altro comune della medesima provincia che abbia analoghe caratteristiche socio economiche e di tipologia edilizia.

3. Pertanto, va accolto il motivo di ricorso che addita come erronea la parte della sentenza impugnata nella quale si taccia come illegittima "la cd. parificazione con altri e non descritti immobili in altro comune", quando tale operazione trova il proprio fondamento nel cennato secondo comma dell'art. 11 D.L. 70/1988 e, quindi, in una specifica previsione normativa la cui effettiva portata non è stata adeguatamente valutata dai giudici di merito.

Appare, perverso, erroneo il ragionamento dei giudici regionali i quali hanno ritenuto l'avviso impugnato non aderente ai dettami di legge quando nel caso in esame l'applicazione dell'art. 11 citato è la diretta conseguenza dell'assenza dell'istituzione della specifica classe da parte del comune di Duino Aurisina che legittima l'operazione di parificazione come specificata nella motivazione dell'atto impugnato.

Peraltro, come correttamente denunciato nel ricorso, a differenza di quanto statuito nella sentenza di secondo grado, se fosse stata possibile la comparazione con ville presenti nel comune di Duino Aurisina non vi sarebbero state le condizioni per applicare la procedura di parificazione delle tariffe prevista dall'art. 11 del D.L. 70/1988 e ciò sul rilievo che non

è stato oggetto di contestazione (in difetto della costituzione in giudizio del controricorrente) la circostanza che le abitazioni di lusso sorte di recente nel borgo turistico di Porto Piccolo costituivano "un'anomalia" rispetto alle unità immobiliari del comune interessato.

4. Ne discende che la fondatezza del motivo nella parte in cui si contesta che i giudici di appello hanno ritenuto non soddisfatto l'onere di motivazione dell'atto ed erroneamente indicato il quadro normativo di riferimento, laddove il citato art. 11 rappresenta l'antecedente logico-giuridico sul quale si basa la motivazione dell'accertamento effettuato.

4.1. Pertanto in accoglimento dell'unico motivo di ricorso va cassata la sentenza impugnata con rinvio alla Corte di Giustizia Tributaria di II grado del Friuli Venezia Giulia che, in diversa composizione, provvederà anche alla liquidazione delle spese di questo giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso e cassa la sentenza con rinvio alla Corte di Giustizia Tributaria di II grado del Friuli Venezia Giulia che in diversa composizione provvederà anche alla liquidazione delle spese di questo grado di giudizio.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 23/06/2026.

Il Presidente
Fabio Di Pisa