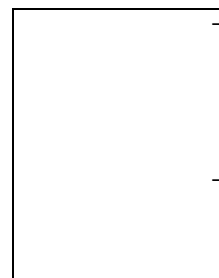


Civile Ord. Sez. 5 Num. 23138 Anno 2026
Presidente: DI PISA FABIO
Relatore: DEL BENE ADRIANO
Data pubblicazione: 13/07/2026



ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 29206/2021 R.G. proposto da:

Agenzia Delle Entrate, in persona del Direttore pro tempore,
rappresentato e difeso ex lege dall' Avvocatura Generale dello Stato

-ricorrente-

contro

Finocchiaro Giovanni

-resistente-

avverso la sentenza della Commissione Tributaria Regionale – sezione
staccata di Catania n. 5377/2020 depositata il 13/10/2020.

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

FATTI DI CAUSA

1.Con ricorso notificato in data 26 aprile 2007 il sig. Finocchiaro Giovanni
impugnava innanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Catania

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 Giarre (CT).

Il giudizio di primo grado si concludeva con sentenza n. 783/2014 depositata il 30.01.2014 di accoglimento del ricorso.

2. L'appello proposto dall'Ufficio veniva definito con sentenza della Commissione Tributaria Regionale della Sicilia con la quale veniva rigettava il ricorso, con compensazione delle spese di lite.

3. Avverso la pronuncia n. 5377/2020 emessa dalla Commissione Tributaria Regionale del Sicilia – sezione staccata di Catania in data 17 settembre 2020, depositata il giorno 13 ottobre 2020 e non notificata, l'Ufficio proponeva ricorso per cassazione, affidato ad unico motivo di ricorso, illustrato con memoria.

4. Il contribuente si è costituito in giudizio, senza depositare controricorso.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con l'unico motivo di ricorso, parte ricorrente denuncia "Violazione/falsa applicazione dell'art. 1, comma 3 del D.M. n. 701/94 – ex art. 360, primo comma, n. 3 c.p.c." censurando la sentenza impugnata nella parte in cui non aveva inteso come ordinatorio il termine per l'adozione dell'avviso di accertamento da parte dell'Agenzia del Territorio dopo la dichiarazione presentata tramite procedura DOCFA.

1.1 Con tale mezzo di impugnazione, la difesa erariale ritiene che i giudici regionali, nel confermare la sentenza appellata, abbiano errato nell'affermare che la rendita catastale definitiva era avvenuta oltre i termini di legge.

2. Il motivo è da ritenere fondato.

2.1 Ed invero, in base all'art.1, co.3[^], DM 701/94 (Regolamento recante norme per l'automazione delle procedure di aggiornamento degli archivi catastali e delle conservatorie dei registri immobiliari): " (...) Tale rendita rimane negli atti catastali come "rendita proposta" fino a quando l'ufficio

non provvede con mezzi di accertamento informatici o tradizionali, anche a campione, e comunque entro dodici mesi dalla data di presentazione delle dichiarazioni di cui al comma 1, alla determinazione della rendita catastale definitiva. (...)"

Questa disposizione è stata più volte vagliata da questa Corte di legittimità, la quale ha stabilito (Cass. n. 6411/14; così Cass. n. 16242/15) che: "In tema di catasto dei fabbricati, la procedura di cui al d.m. 19 aprile 1994, n. 701, che consente al titolare di diritti reali sui beni immobili di proporre la rendita, ha il solo scopo di rendere più rapida la formazione del catasto ed il suo aggiornamento, attribuendo alle dichiarazioni presentate ai sensi dell'art. 56 del d.P.R. 1 dicembre 1949, n. 1142, la funzione di "rendita proposta", fino a quando l'ufficio finanziario non provveda alla quantificazione della rendita definitiva, sicché il termine massimo di dodici mesi dalla presentazione della dichiarazione, assegnato all'ufficio per la 'determinazione della rendita catastale definitiva', ha natura meramente ordinatoria, non essendone il carattere perentorio espressamente previsto dalla norma regolamentare né potendo ricavarsi dalla disciplina legislativa della materia, con cui è assolutamente incompatibile un limite temporale alla modificazione o all'aggiornamento delle rendite catastali. Ne consegue che il verificarsi delle scadenze non comporta la decadenza per l'amministrazione dal potere di rettifica".

In linea con tale indirizzo si pone anche Cass. n. ord. 11844/17, secondo cui: "In tema di catasto dei fabbricati, il termine massimo di un anno assegnato all'ufficio dall'art. 1, comma 3, del d.m. 19 aprile 1994, n. 701 per la "determinazione della rendita catastale definitiva" a seguito della procedura cd. DOCFA, non è stabilito a pena di decadenza, tenuto conto non solo della mancanza di una specifica previsione in tal senso, ma anche dell'incompatibilità di un limite temporale con la disciplina legislativa della materia, sicché, ove l'amministrazione non provveda a definire la rendita del bene oggetto di classamento, saranno le dichiarazioni presentate dai

contribuenti ai sensi dell'art. 56 del d.P.R. n. 1142 del 1949 a valere come "rendita proposta" fino a che l'ufficio non provvederà alla determinazione di quella definitiva."

Gli orientamenti più recenti di questa Corte confermano la tesi della natura ordinatoria del termine annuale di cui all'art. 1, comma 3, del d.m. 19 aprile 1994, n. 701, insistendo in particolare sul silenzio della norma regolamentare circa il carattere perentorio del termine, "con cui è assolutamente incompatibile un limite temporale alla modificazione o all'aggiornamento delle rendite catastali" (cfr. Cass. n. 4752/2021, Cass. n. 6218/2020 e Cass. n. 34246/2019).

2.2 Ne discende la erroneità della sentenza gravata che ha incentrato il proprio apparato argomentativo esclusivamente sul profilo della decadenza del potere di accertamento per il superamento dei limiti temporali posti dalla norma regolamentare, a fronte della natura meramente ordinatoria del termine di 12 mesi prescritto per la rettifica di ufficio del classamento proposto dal contribuente.

3. L'accoglimento dell'unico motivo di ricorso comporta la cassazione della sentenza con rinvio per nuovo esame alla Corte di Giustizia di II grado della Sicilia che provvederà anche sulle spese di lite del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso e cassa la sentenza impugnata con rinvio alla Corte di Giustizia Tributaria di II grado della Sicilia 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