

Civile Ord. Sez. 5 Num. 23295 Anno 2026
Presidente: SOCCI ANGELO MATTEO
Relatore: BILLI STEFANIA
Data pubblicazione: 15/07/2026

Oggetto: rendita
catastale

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al R.G. n. 27782/2022 proposto da
Agenzia delle Entrate Direzione, rappresentata e difesa dall'Avvocatura
Generale dello Stato

– *ricorrente* –

contro

Di Domenico Gabriella

– *intimata* –

e

avverso la sentenza della Commissione Tributaria Regionale del Lazio, n.
1788/16/2022 depositata il 19 aprile 2022.

Udita la relazione svolta nella udienza del 7 luglio 2026 dalla Consigliera
Stefania Billi

FATTI DI CAUSA

La controversia ha ad oggetto un avviso accertamento (n. 2018RM392411) emesso nei confronti di Gabriella Di Domenico (d'ora in poi intimata) concernente una rettifica di un classamento di un fabbricato su tre livelli, originariamente unico e successivamente frazionato in tre unità immobiliari, sito nel Comune di Montecompatri, in Via Casilina 1840, individuato in Catasto a f. I O, particella 21 0, sub. 501, 502 e 503.

In particolare, anteriormente alla procedura Docfa le unità erano classificate in D 8 con una rendita di € 38.000,00. Con la Docfa era stata proposta la categoria C 1 e rendita pari a € 9.043,78 per il subalterno 501, rendita pari a € 8.813,85 per il subalterno 502 e rendita pari a € 8.085,75 per il subalterno 503. L'odierna parte ricorrente aveva proceduto alla rettifica con l'avviso oggi impugnato ripristinando la categoria D 8 e attribuendo la rendita pari a € 12.700,00 per ogni unità immobiliare.

La CTP ha accolto il ricorso, sul presupposto della mancanza della documentazione tecnica estimativa da cui potere ricavare il criterio di valutazione adottato, l'epoca di riferimento dei prezzi di mercato e i relativi conteggi, al fine di consentire alla parte contribuente di dedurre sulla attribuzione della diversa categoria.

La CTR ha confermato la pronuncia di primo grado, rigettando l'appello dell'Agenzia delle Entrate, sulla base delle seguenti ragioni:

- «L'atto di accertamento costituisce l'esito di un procedimento specificamente regolato dalla legge, che prevede la partecipazione del contribuente e che, per gli immobili appartenenti alla indicata categoria, trova il proprio presupposto in una "stima diretta" eseguita dall'ufficio, in relazione alla quale, esprimendo essa un giudizio sul valore economico dei beni classati di natura eminentemente tecnica, la presenza e l'adeguatezza della motivazione rilevano ai fini della attendibilità concreta del giudizio accennato, e, in sede contenziosa, della verifica della bontà delle ragioni oggetto della pretesa indicata in motivazione (Cass. n. 5404 del 2012; Cass. n. 15471/2018). Il sopralluogo, dunque,

non è necessario ma l'atto di accertamento, per l'adeguata motivazione, deve contenere l'indicazione dei criteri applicati e dei dati di riferimento, da dimostrare in giudizio a fronte di contestazione (Cass. ordinanza n. 5362/2020). Nell'avviso di accertamento oggetto di esame manca una motivazione adeguata, né è stata congruamente integrata in sede contenziosa. Nel riquadro relativo ai presupposti di fatto e motivazioni dell'accertamento, l'Ufficio si limita ad affermare, per ciascun immobile, che "Le risultanze che hanno dato luogo all'esito del presente accertamento derivano dalle valutazioni effettuate sulla base degli elementi economici e quantitativi riportati nella relazione di stima sintetica", richiamando gli allegati 1, 2 e 3. Le relazioni di stima sintetica allegate, dopo aver precisato che gli immobili derivano dalla divisione di un unico immobile commerciale classato dall'Ufficio come categoria speciale 0/8 in data 19/8/2015, che la divisione è avvenuta in orizzontale, un negozio per ciascun piano, per circa 500 mq di superficie ciascuno, afferma "Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche degli immobili si ritiene opportuno" ripristinare la categoria D per ciascuno "attribuendo gli stessi valori di riferimento utilizzati nella variazione di classamento già citata", assegnando un terzo della corte esterna per ogni unità. Di seguito quelle stesse "relazioni di stima sintetiche" si limitano a riportare: modalità di verifica senza sopralluogo, categoria proposta non idonea ed accertata in D/8 Rendita proposta non congrua e aggiungono valori unitari applicati alla consistenza dell'immobile "desunti dai valori riferibili ad immobili ubicati nella stessa zona, aventi analoghe caratteristiche, anche attraverso consolidati prontuari di settore". Gli immobili di comparazione non sono identificati.

- In sede contenziosa, l'appellante ha confermato che nella stima degli immobili oggetto di causa, l'Ufficio ha adottato gli stessi valori unitari di 1000 C/mq per la destinazione commerciale e di 60 C/mq per l'area esterna, già accertati dall'Ufficio per il subalterno 1 con l'avviso di accertamento prot. n.RM0562260/2015, non impugnato dal contribuente, che di fatto prestava acquiescenza all'operato dell'Ufficio.

Peraltro, soltanto nell'atto di appello l'Ufficio afferma che il valore di 1000 al mq accertato per la destinazione commerciale trova conforto anche nel B.I.R. listino ufficiale della borsa immobiliare di Roma anno 1992 che con riferimento al comune di Montecompatri riporta un valore unitario minimo di 620 euro /mq e un valore unitario massimo di 1343 euro/mq, senza ulteriori precisazioni in ordine alle ragioni che hanno portato l'Ufficio ad attestarsi sul valore accertato. È da osservare al riguardo che all'interno di quel *range* si colloca anche il valore di 740 al mq proposto dal contribuente con il DOCFA ed un valore di 1.112.960,00 per 1504 mq. Va aggiunto quanto pure riferito dalla contribuente e non contestato dall'Ufficio che l'immobile è detenuto "a disposizione" perché nonostante l'incarico affidato ad agenzie non ha destato interesse di alcuno né per la locazione né per la vendita».

- La contribuente ha allegato, di contro, un'articolata relazione di stima che riporta una serie di unità immobiliari della zona, tutte categorie C 1, tratti dalla banca dati della medesima Agenzia che hanno ricevuto una ben diversa valutazione e classificazione da parte dell'Ufficio.

La parte ricorrente ha proposto ricorso fondato su due motivi, mentre la controparte è rimasta intimata.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Preliminarmente si osserva che il ricorso è tempestivo ed è stato regolarmente notificato. La sentenza oggi impugnata è stata depositata il 19 aprile 2022 e non è stata notificata. La notifica, effettuata a mezzo pec è stata consegnata e accettata dall'odierna intimata il 18 novembre 2022, nel rispetto del termine semestrale previsto dall'art. 327, primo comma c.p.c., come richiamato dall'art. 38, comma 3, del d.lgs. n. 546 del 1992, tenuto conto della sospensione dei termini processuali nel periodo feriale (art. 16, comma 1, del d.l. n. 132 del 2014, conv., con modif., dalla l. n. 162 del 2014).

Si ricorda che nel computo dei termini processuali mensili o annuali, fra i quali è compreso quello di decadenza dall'impugnazione ex art. 327 c.p.c., per effetto degli artt. 155, comma 2, c.p.c., e 2963, comma 4, c.c., il

sistema della computazione civile va effettuato non *ex numero* bensì *ex nominatione dierum*, nel senso che il decorso del tempo si ha, indipendentemente dall'effettivo numero dei giorni compresi nel rispettivo periodo, allo spirare del giorno corrispondente a quello del mese iniziale; analogamente si deve procedere quando il termine di decadenza interferisca con il periodo di sospensione feriale dei termini, sicché per calcolare i termini di decadenza dal gravame non occorre tenere conto dei giorni compresi tra il primo e trentunesimo giorno agosto di ciascun anno (Cass., Sez. 6 - 1, n. 17640/2020, Rv. 658722 - 01).

2. Con il primo motivo di ricorso la parte ricorrente prospetta, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c., la violazione di legge per erronea e/o falsa applicazione dell'art 3 della legge n. 241/1990, delle disposizioni in materia di catasto edilizio urbano di cui al R.D.L. del 13 aprile 1939, n. 652, del 1° dicembre 1949, n. 1142, del DL 14 marzo 1988, n. 70 e del DM n. 701/94. Contesta la correttezza della sentenza impugnata, ritenendo che l'avviso impugnato fosse sorretto da un'adeguata motivazione, idonea a fare comprendere le ragioni sottese alla rettifica del classamento catastale e conseguentemente delle rendite catastali.

2.1. Il motivo è fondato.

Occorre richiamare sul punto il principio, condiviso dal Collegio, 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 (Cass., Sez. 5, n. 29754/2024, Rv. 673082 - 01, Sez. 6 - 5, n. 31809/2018, Rv. 652165 - 01, ord.12497/16).

La Corte di Cassazione ha, pure, precisato che gli indicati termini di riscontro dell'obbligo di motivazione dell'atto di classamento, adottato in esito alla procedura DOCFA, debbono ritenersi inadeguati (solo) a fronte di una immutazione della proposta formulata dalla parte (con la dichiarazione di accatastamento), immutazione rilevante, - ai fini dell'assolvimento dell'obbligo di motivazione, - qualora incentrata sugli «elementi di fatto» di detta proposta, non anche qualora (ad elementi di fatto immutati) la diversa valutazione della rendita catastale (così come nella fattispecie) consegua «da una diversa valutazione tecnica riguardante il valore economico dei beni», (v., *ex plurimis*, Cass., 22 maggio 2019, n. 13778; Cass., 7 dicembre 2018, n. 31809; Cass., 23 maggio 2018, n. 12777; Cass., 16 giugno 2016, n. 12497; Cass., 24 aprile 2015, n. 8344; Cass., 31 ottobre 2014, n. 23237).

Nelle specie, dalla stessa prospettazione della ricorrente, ma anche dalla sentenza impugnata, si rileva che i dati forniti con la Docfa non sono in contestazione con specifico riferimento all'effettiva consistenza dell'immobile o all'inclusione di aree diverse, riguardando, invece, solo una diversa valutazione economica degli stessi. Essi, quindi, non sono stati disattesi, ma soltanto rivalutati dall'amministrazione finanziaria con riferimento all'attribuzione della diversa categoria al fabbricato.

Appare opportuno, in proposito, sottolineare che, secondo la giurisprudenza sopra richiamata, la divergente valutazione, tra Docfa e atto di rettifica, deve essere intesa nel senso di una presa in esame di elementi fattuali diversi e non di una semplice diversa valutazione estimativa.

Ciò che obbliga, infatti, l'ente impositore ad una motivazione rafforzata non è la "divergente valutazione degli elementi di fatto" dedotti dalla parte con la Docfa, risolvendosi ciò in una valutazione economico-estimativa della stessa situazione materiale descritta dalla parte, ma proprio la "mutazione degli elementi di fatto" dichiarati, quali ad esempio, superficie, numero di vani, destinazione d'uso, accertamento di locali non dichiarati ecc.) (Cass., Sez. 5, n. 29754/2024, Rv. 673082 - 01, Sez. 6 - 5, n.

31809/2018, Rv. 652165 – 01, Sez. 6 - 5, n. 12497/2016, Rv. 640020 – 01, Sez. 5, n. 11757/2026).

Ne consegue che la soluzione adottata dalla sentenza impugnata in ordine alla sufficienza della motivazione dell'avviso di accertamento non è conforme al consolidato indirizzo giurisprudenziale richiamato.

3. Con il secondo motivo la ricorrente prospetta, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c., la violazione per erronea e/o falsa applicazione delle disposizioni in materia di catasto edilizio urbano di cui al R.D.L. del 13 aprile 1939, n. 652, del DPR 1° dicembre 1949, n. 1142 e dell'articolo 11 del DL 14 marzo 1988, n. 70. Censura la sentenza nella parte in cui ha ritenuto insufficienti le indicazioni fornite dalle "relazioni di stima sintetiche".

- 3.1. Il motivo è fondato nei termini di seguito esposti.

La giurisprudenza di legittimità ha chiarito che il provvedimento di attribuzione della rendita catastale di un immobile è un atto tributario che inerisce al bene che ne costituisce l'oggetto, secondo una prospettiva di tipo "reale", riferita alle caratteristiche oggettive (costruttive e tipologiche in genere), che costituiscono il nucleo sostanziale della cd. "destinazione ordinaria", sicché l'idoneità del bene a produrre ricchezza va ricondotta, prioritariamente, non al concreto uso che di esso venga fatto, ma alla sua destinazione funzionale e produttiva, che va accertata in riferimento alle potenzialità d'utilizzo purché non in contrasto con la disciplina urbanistica. (Cass., Sez. 5, n. 34002/2019, Sez. 5, n. 24078/2020, Rv. 659483 – 01, Sez. 5, n. 32868/2021, Sez. 5, n. 28114/2023, Sez. 5, n. 29542/2024, Sez. 5, n. 2425/2026).

Nel caso di specie è incontestato che, come risulta anche dalla sentenza impugnata, la divisione dell'originario edificio commerciale è avvenuta in orizzontale, un negozio per ciascun piano, per circa 500 mq di superficie ciascuno. Nessun dubbio, pertanto, che si tratti di immobile destinato ad attività commerciale.

La categoria catastale D/8 identifica gli immobili a destinazione speciale costruiti o adattati per attività commerciali e non convertibili ad altri usi senza radicali trasformazioni.

La categoria catastale C1 identifica, invece, gli immobili a destinazione commerciale come negozi, botteghe e locali adibiti alla vendita al dettaglio o alla prestazione di servizi diretti al pubblico.

La sentenza ha ritenuto di attribuire alle unità immobiliari risultanti dalla divisione dell'originario unico edificio la categoria C1 sul presupposto che non fosse motivata la rendita rettificata da parte della ricorrente, tenuto conto del fatto che le unità immobiliari non sono, né locate, né destinate alla vendita.

È mancata, pertanto, un'indagine sulla destinazione dei beni oggetto del giudizio, riferita alla loro destinazione funzionale e produttiva, che va accertata in riferimento alle potenzialità d'utilizzo, così come richiesto dalla giurisprudenza sopra richiamata.

Si ricorda che, ove venisse accertata la riconducibilità dei beni nella categoria D 8, la rendita dovrà essere determinata attraverso la stima diretta.

L'art. 10 del r.d.l. 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, dispone che: «La rendita catastale delle unità immobiliari costituite da opifici ed in genere dai fabbricati di cui all'art. 28 della legge 8 giugno 1936, n. 1231, costruiti per le speciali esigenze di una attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni, è determinata con stima diretta per ogni singola unità. Egualmente si procede per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari che non sono raggruppabili in categorie e classi, per la singolarità delle loro caratteristiche».

Secondo l'art. 8 del d.P.R., n. 1142 del 1949: «La classificazione non si esegue nei riguardi delle categorie comprendenti unità immobiliari costituite da opifici ed in genere dai fabbricati previsti nell'art. 28 della legge 8 giugno 1936, n. 1231, costruiti per le speciali esigenze di una

attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni. Parimenti non si classificano le unità immobiliari che, per la singolarità delle loro caratteristiche, non siano raggruppabili in classi, quali stazioni per servizi di trasporto terrestri e di navigazione interna, marittimi ed aerei, fortificazioni, fari, fabbricati destinati all'esercizio pubblico del culto, costruzioni mortuarie, e simili».

L'art. 30 del d.P.R. n. 1142 del 1949, stabilisce, inoltre, che: «Le tariffe non si determinano per le unità immobiliari indicate nell'art. 8. Tuttavia la rendita catastale delle unità immobiliari appartenenti a tali categorie si accerta ugualmente, con stima diretta per ogni singola unità».

A tale proposito, la circolare emanata dall'Agenzia del Territorio il 30 novembre 2012, n. 6/T (in materia di "Determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare: profili tecnico-estimativi"), ha precisato (par. 2) che, «con la locuzione "stima diretta" si intende la stima effettuata in maniera puntuale sugli immobili a destinazione speciale o particolare, per i quali, proprio in relazione alla peculiarità delle relative caratteristiche, non risulta possibile fare riferimento al sistema delle tariffe», chiarendo che «la rendita catastale può essere determinata con "procedimento diretto" o con "procedimento indiretto"»

Fermo, pertanto, che si tratta di modalità alternative della stima diretta, il cd. procedimento diretto è disciplinato dalla sequenza degli artt. 15 – 26 del d.P.R. n. 1142 del 1949, mentre il cd. procedimento indiretto, è disciplinato dalla sequenza degli artt. 27 – 30 del medesimo d.P.R.

In tale direzione una costante giurisprudenza di questa Corte ha sancito che, in tema di classamento di immobili con destinazione speciale e censiti nei gruppi D ed E, l'accertamento della rendita catastale, proposta dal contribuente mediante una dichiarazione di variazione catastale con la procedura DOCFA, avviene con stima diretta per ogni singola unità. Tale stima può essere effettuata utilizzando un procedimento diretto, fondato sul reddito lordo (canone di locazione) ordinariamente ritraibile e la

detrazione delle spese e delle eventuali perdite, ovvero indiretto, sulla base del valore del capitale fondiario, costituito dal valore di mercato dell'immobile, o del valore di costo di ricostruzione, tenendo conto, in quest'ultimo caso, di un adeguato coefficiente di riduzione in rapporto allo stato attuale delle unità immobiliari (Cass., Sez. 5, n. 33799/2024, Rv. 673185 – 01, Sez. 5, n. 7854 del 2020, Rv. 657551 – 01; Sez. 5, n. 22558 del 2022, Sez. 5, n. 7854/2020, Rv. 657551 - 01).

Ove, diversamene, venisse accertata la riconducibilità dei beni nella categoria C 1, la rendita dovrà essere determinata sulla base degli art. 27, 28 e 29 del d.P.R. n. 1142 del 1° dicembre 1949 attraverso la stima comparativa.

4. Ne consegue l'accoglimento dei due motivi, la cassazione della sentenza impugnata e il rinvio alla Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado del Lazio, in diversa composizione, per il riesame della controversia, in relazione ai principi di diritto sopra richiamati.

p.q.m.

La Corte accoglie il ricorso;

cassa la decisione impugnata e rinvia alla Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado del Lazio, in diversa composizione, anche per le spese del presente giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della quinta sezione civile, il 7 luglio 2026.

Il Presidente

ANGELO MATTEO SOCCI