

Civile Ord. Sez. 5 Num. 23680 Anno 2026
Presidente: STALLA GIACOMO MARIA
Relatore: DI PISA FABIO
Data pubblicazione: 21/07/2026



ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 12368/2023 R.G. proposto da:

Agenzia delle Entrate in persona del legale rappresentante *pro-tempore*,
rappresentato e difeso dall'Avvocatura Generale dello Stato
-ricorrente-

contro

Mannella Raffaele e Mannella Giuliana

-intimati-

avverso la sentenza della Commissione Tributaria Regionale di Roma n.
1699/2023 depositata il 27/03/2023.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 24/06/2026 dal
Consigliere Fabio Di Pisa

FATTI DI CAUSA

1. I contribuenti Giuliana Mannella e Raffaele Mannella presentavano l'atto di aggiornamento catastale in cui proponevano, per l'unità immobiliare identificata al foglio 140 particella 670 subalterno 511, la categoria A/7 Classe 4 vani 13,5 e la rendita catastale pari a € 2.021,93 mentre l'Ufficio,

con l'atto oggetto dell'odierno giudizio, rettificava il classamento proposto accertando la categoria A/7 Classe 7 - Vani 16 e rendita pari a € 3.883,76, notificando ai sensi dell'art. 74, comma 1, della legge n. 342 del 2000, ai predetti, il relativo avviso di accertamento catastale.

2. A seguito dell'impugnazione da parte dei contribuenti, l'avviso de quo veniva annullato, con la sentenza n. 17/01/2019, dalla CTP di Roma.

3. La Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado del Lazio, con la sentenza n. 1699/08/2023, depositata in data 27 marzo 2023, rigettava l'appello dell'Ufficio confermando la pronunzia di primo grado che aveva accolto l'impugnazione proposta dai contribuenti sul presupposto che l'atto in questione non fosse adeguatamente motivato.

4. Contro detta sentenza propone ricorso per cassazione, sulla base di un unico motivo illustrato con successiva memoria, l'Ufficio.

5. Giuliana Mannella e Raffaele Mannella sono rimasti intimati.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con un unico motivo l'Ufficio lamenta, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3 c.p.c., violazione e falsa applicazione dell'art. 3 della legge n. 241/1990, delle disposizioni in materia di catasto edilizio urbano: d.m. n. 701/91, r.d.l. 13 Aprile 1939, n.652 convertito con modificazioni nella legge 11 Agosto 1939, n. 1249 e successivamente variato con d.lgs. 8 Aprile 1948, n. 514, d.P.R. del 1 Dicembre 1949, n. 1142, art. 11 del d.l. del 14 Marzo 1988, n. 70 convertito con modificazioni dalla legge 13 maggio 1988, n. 154, nonché art. 54 del D.P.R. n. 1142 del 1949 assumendo, in particolare, che la sentenza in esame era stata emessa in violazione delle norme di cui sopra nella parte in cui aveva affermato che l'avviso di accertamento in esame sarebbe stato privo di adeguata motivazione a seguito di omessa visita di sopralluogo dell'immobile e di contraddittorio endoprocedimentale preventivo.

2. Il ricorso è da ritenere inammissibile per le ragioni appresso specificate.

2.1. Invero i giudici di appello, dopo avere (erroneamente) affermato che nel caso in esame occorre la previa "visita sopralluogo" prevista dall'art. 54 del D.P.R. n. 1142 del 1949 dell'Ufficio competente nonché l'instaurazione di un contraddittorio endoprocedimentale con i destinatari dell'accertamento finalizzato proprio ad acquisire quei chiarimenti necessari per la definizione del procedimento, nel richiamare giurisprudenza di questa Corte (Cass. civ., Sez. V, Ordinanza, 14/10/2021, n. 27957) hanno ribadito che l'atto in questione non era adeguatamente motivato, evidenziando, (anche) fra l'altro che l'intervenuta maggiorazione del numero dei vani comportava non già una mera insignificante rettifica, ma proprio una diversa ricostruzione di elementi estimativi di origine prettamente fattuale. Tale conclusione, peraltro, si pone in linea con la più recente giurisprudenza di questa Corte secondo cui l'avviso, in una simile ipotesi, anche se rinveniente da procedura DOCFA, doveva essere specificamente motivato: infatti in caso di rendita attribuita mediante dichiarazione del contribuente con la cd. procedura DOCFA, l'avviso di accertamento derivante dalla rettifica del numero dei vani catastali dichiarati non può essere motivato con la mera indicazione dei dati oggettivi e della classe attribuita, poiché la determinazione del vano utile, che incide su classe e rendita catastale dell'unità immobiliare, dipende da una pluralità di dati fattuali che, a vario titolo, concorrono alla sua identificazione, in ragione della destinazione funzionale, della connotazione strutturale e della stessa estensione superficiaria del vano, dovendo l'amministrazione dare specifico conto della relativa rettifica (Cass. 26/06/2024, n. 17624).

2.2. L'Ufficio, nel formulare il motivo, si è limitato a richiamare i principi generali in tema di motivazione della rettifica catastale in ipotesi di DOCFA soffermandosi esclusivamente sulla questione relativa alla insussistenza di un obbligo di sopralluogo dell'immobile e di instaurazione di contraddittorio endoprocedimentale preventivo, senza, tuttavia, confrontarsi con tale specifica *ratio decidendi* inerente l'insussistenza di una adeguata

motivazione, nel caso di specie, in ragione della intervenuta modifica dei dati fattuali di cui al DOCFA, non potendo motivarsi la rettifica del numero dei vani catastali dichiarati (nella specie da 13,5 a 16) con la mera indicazione dei dati oggettivi e della classe attribuita.

3. Invero ove la sentenza sia sorretta da una pluralità di ragioni, distinte ed autonome, ciascuna delle quali giuridicamente e logicamente sufficiente a giustificare la decisione adottata, l'omessa impugnazione di una di esse rende inammissibile, per difetto di interesse, la censura relativa alle altre, la quale, essendo divenuta definitiva l'autonoma motivazione non impugnata, non potrebbe produrre in nessun caso l'annullamento della sentenza (Cass. Sez. 1, 27/07/2017, n. 18641), da ciò derivando la inammissibilità del ricorso che non si confronta con tutte le *rationes decidendi*.

4. Nulla va disposto in ordine alle spese di lite, essendo Giuliana Mannella e Raffaele Mannella rimasti intimati.

P.Q.M.

La Corte dichiara inammissibile il ricorso.

Così deciso nella camera di consiglio della Sezione Tributaria in data 24 giugno 2026 .

Il Presidente
Giacomo Maria Stalla