

Civile Ord. Sez. 5 Num. 23760 Anno 2026
Presidente: STALLA GIACOMO MARIA
Relatore: DI PISA FABIO
Data pubblicazione: 22/07/2026



ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 12513/2023 R.G. proposto da:

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

-ricorrente-

contro

Grumi Giovanni Fausto

-intimato-

avverso la sentenza della CGT-2 Lombardia n. 4778/2022 depositata il
01/12/2022.

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

FATTI DI CAUSA

1. La Corte di giustizia tributaria di secondo grado della Lombardia con la
sentenza n. 4778/23/22 depositata il 01/12/2022, in riforma delle sentenza
di primo grado, accoglieva il ricorso del contribuente Grumi Giovanni Fausto
avverso l'avviso di accertamento n. BS0159670 relativo alla pratica DOCFA

presentata per variazione della destinazione da agricolo a deposito, con proposta della categoria C/2 magazzino, rettificata dall'Ufficio in D/7 ritenendo non corretto il classamento attribuito in quanto, a dire dei giudici di secondo grado: *"..Dalla documentazione presente nel fascicolo di primo grado e nello specifico dalla relazione tecnica, corredata da foto, è di tutta evidenza che l'immobile in questione non presenti nessuna delle caratteristiche che possano ricondurlo alla categoria D/7 che è relativa a strutture costruite specificatamente per l'attività. Dalla relazione e dalle foto infatti il bene si configura quale deposito e non ha quindi nessuna caratteristica specifica per l'attività"*.

4. Contro detta sentenza propone ricorso per cassazione, sulla base di due motivi, l'Ufficio.

5. Grumi Giovanni Fausto, cui risulta ritualmente notificato il ricorso a mezzo PEC presso il domicilio eletto, è rimasto intimato.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo l'Agenzia delle Entrate lamenta, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 4 c.p.c., violazione degli artt. 132, comma 2 n. 4 c.p.c., 36 del d.lgs. n. 546/92 e 118 delle disp. att. c.p.c., per motivazione omessa o apparente assumendo che i giudici di merito avevano svolto delle considerazioni del tutto apodittiche trascurando di considerare che l'Ufficio aveva dimostrato ampiamente nel corso del giudizio che l'immobile per cui è causa era un immobile a destinazione speciale proprio per le caratteristiche tipologiche intrinseche dichiarate dalla parte (dimensioni orizzontali e verticali, consistenza di mq. 1224 e mq 992, altezza media da 4,30 a 5,70).

2. Con il secondo motivo deduce, in relazione all'art. 360, primo comma, n.3 c.p.c., violazione dell'art. 2697 c.c., nonché falsa applicazione della normativa catastale, in particolare del d.P.R. n. 1142/49, del r.d.l. n. 652/39, convertito in l. n. 1249/39, e quadro generale delle categorie ad esso allegato.

Assume che la sentenza in esame aveva fornito una rappresentazione ed un'interpretazione della materia oggetto di giudizio fondata su un'errata applicazione delle norme di riferimento ed in contrasto con la giurisprudenza di legittimità in quanto i giudici territoriali avevano preso le mosse erroneamente dall'uso cui l'immobile è destinato per collocarlo in una categoria ordinaria (C) senza porre alcuna attenzione alle caratteristiche costruttive ed oggettive dell'immobile, caratteristiche che lo rendono un immobile di tipo commerciale e, quindi, tali da farlo rientrare nella categoria speciale (D).

3. I motivi, da esaminare congiuntamente in quanto fra loro connessi, sono da ritenere fondati per le ragioni appresso specificate.

3.1. Va premesso che l'art. 61 del d.P.R. n. 1142 del 1949, dispone che "il classamento consiste nel riscontrare, con sopralluogo per ogni singola unità immobiliare, la destinazione ordinaria e le caratteristiche influenti sul reddito e nel collocare l'unità stessa in quella tra le categorie e classi prestabilite per la zona censuaria a norma dell'art. 9 che, fatti gli opportuni confronti con le unità tipo, presenta destinazione e caratteristiche conformi od analoghe. Le unità immobiliari urbane devono essere classate in base alla destinazione ordinaria ed alle caratteristiche che hanno all'atto del classamento". A norma del successivo art. 62 poi: "La destinazione ordinaria si accerta con riferimento alle prevalenti consuetudini locali, avuto riguardo alle caratteristiche costruttive dell'unità immobiliare". Questa Corte, in passato, ha avuto modo, in più occasioni, di chiarire 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. (vedi Cass., 30 aprile 2015, n. 8773; Cass., 10 giugno 2015, n. 12025; Cass., 19 dicembre 2019, n. 34002; Cass., Sez. 3 luglio 2020, n. 13666; Cass., 14 ottobre 2020, n. 22166; Cass., 16 novembre 2020, n. 25992; Cass., 2 febbraio 2021, n. 2249; Cass., Sez. 9 novembre 2021, n. 32868; Cass., 5 ottobre 2023, n. 28114; Cass., 15 novembre 2024, n. 29542). Si è pure osservato che, ai fini della classificazione di un immobile, occorre guardare alle caratteristiche strutturali dell'immobile stesso e non alla condizione del proprietario ed al concreto uso che questi ne faccia (vedi Cass., 14 ottobre 2020, n. 22166).

3.2. Nel caso in esame appare evidente l'errore in cui sono incorsi i giudici di appello i quali, utilizzando una motivazione gravemente carente e lacunosa, hanno finito per individuare la categoria in ragione dell'uso contingente del locale (come da foto e relazione tecnica in atti) e non sulla base del noto criterio di obiettività tipologico-strutturale ovvero di 'realità' catastale.

I giudici territoriali hanno, infatti, operato un mero richiamo ad una assenza dei requisiti che possano ricondurlo alla categoria D/7 - muovendo esclusivamente dal concreto utilizzo del bene - senza avere verificato le caratteristiche tecnico-costruttive del capannone in esame oltre che la posizione in zona agricola o comunque lontana dal centro abitato, elementi che portano a considerare corretto l'accertato classamento in categoria speciale D/7, in quanto non suscettibile di una destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

3.3. Legittimamente, infatti, l'Ufficio, in sede di accertamento del corretto classamento, facendo corretta applicazione delle disposizioni normativa sopra richiamate, ha rilevato come l'immobile in esame presentava le caratteristiche oggettive e tipologiche di un immobile di categoria speciale, che lo collocano nella categoria D, indipendentemente dall'uso che - attualmente - risultava fatto dello stesso.

4. In conclusione, in ragione della fondatezza di entrambi i motivi di impugnazione, il ricorso va accolto con conseguente cassazione dell'impugnata sentenza e rinvio per nuovo esame alla Corte di giustizia tributaria di secondo grado della Lombardia in diversa composizione, cui resta demandata anche la pronuncia sulle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso; cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte di giustizia tributaria di secondo grado della Lombardia in diversa composizione, cui demanda di pronunciare anche sulle spese del giudizio di legittimità.

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

Il Presidente
Giacomo Maria Stalla