

Civile Ord. Sez. 5 Num. 23864 Anno 2026
Presidente: PAOLITTO LIBERATO
Relatore: CANDIA UGO
Data pubblicazione: 22/07/2026

CATASTO
MOTIVAZIONE SU DOCFA
- CLASSE - METODO
COMPARATIVO -

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 37568/2019 del ruolo generale, proposto

DA

l'AGENZIA DELLE ENTRATE (codice fiscale 06363391001), in persona del Direttore *pro tempore*, rappresentata e difesa, *ex lege*, dall'Avvocatura Generale dello Stato (codice fiscale 80224030587).

- RICORRENTE

CONTRO

DE MAIO DORIANO (codice fiscale non indicato).

- INTIMATO -

per la cassazione della sentenza della Commissione tributaria regionale della Campania – Sezione distaccata di Salerno - n. 4139/5/2019, depositata il 14 maggio 2019, non notificata.

UDITA la relazione svolta all'udienza camerale dell'8 luglio 2026 dal consigliere Ugo Candia.

FATTI DI CAUSA

1. Oggetto di controversia è l'avviso in atti con cui l'Ufficio aveva rideterminato la rendita catastale di due immobili del contribuente, rettificando, in esito a procedura DOCFA, la classe da questi proposta.

2. La Commissione tributaria regionale della Campania – Sezione distaccata di Salerno - in riforma della pronuncia di primo grado (che in base all'espletata consulenza tecnica di uffici aveva stabilito, per entrambi i beni, la classe 5), accoglieva l'appello del contribuente ed annullava l'avviso impugnato.

Ciò reputando che l'atto non fosse motivato in ragione del fatto che «[...] la discrasia tra rendita proposta e rendita attribuita è derivata proprio da una valutazione tecnica sul valore economico dei beni accertati (cfr. da ult. Cass. 23/05/2018 n. 12777 [...])», aggiungendo che «[...] avendo evocato in astratto il metodo cd. comparativo ai fini dell'attribuzione del nuovo classamento, l'Amministrazione avrebbe dovuto non solo indicare specificamente i fabbricati simili aventi caratteristiche analoghe, ma anche evidenziare il loro classamento e descrivere le caratteristiche analoghe che li rendevano simili all'unità immobiliare oggetto di riclassamento (cfr. Cass. 12.10.2018, n. 25540 [...])» (così alle pagine nn. 5 e 6 della sentenza impugnata).

3. Con ricorso notificato in data 12 dicembre 2019 l'Agenzia delle Entrate proponeva ricorso contro la medesima pronuncia, sulla base di un unico motivo, successivamente illustrato con memoria.

4. Dorianò De Maio è restato intimato.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con l'unico motivo di ricorso l'Agenzia ha dedotto, ai sensi dell'art. 360, primo comma, num. 3, c.p.c., la violazione e la falsa applicazione degli artt. 24 e 111 Cost, 112 e 132, primo comma, num. 4, c.p.c., nonché degli artt. 2 d.l. 16/1993 (convertito in legge n. 75/1993) 3, comma 1, d.m. n. 701/1994 e 7 della legge n. 212/2000, contestando la valutazione operata dalla Commissione regionale sul rilievo che nella fattispecie non erano state disattese le indicazioni di fatto fornite dal contribuente, avendo l'Ufficio attribuito un diverso valore economico all'immobile in funzione delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, non essendone stata accettata la classe proposta solo per un diverso giudizio estimativo.

2. Il motivo è fondato.

Nell'elaborazione di questa Corte ricorre, infatti, costantemente il principio 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.

Soltanto qualora vi sia una diversa valutazione degli elementi di fatto, la motivazione deve, invece, 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" (cfr. tra le tante, anche da ultimo, Cass., Sez. T, 22 giugno 2026, n. 21168; Cass., Sez. T, 18 giugno 2026, n.

20670; Cass., Sez. T, 20 maggio 2026, n. 15351; Cass., Sez. T, 29 aprile 2026, n. 11729; Cass., Sez. T, 20 maggio 2025, n. 13521, che richiama Cass. Sez. 5, 19 novembre 2024, n. 29754; in precedenza Cass., Sez. 5[^], 31 ottobre 2014, n. 23237; Cass., Sez. 5[^], 16 giugno 2016, n. 12497; Cass., Sez. 6[^], 7 dicembre 2018, n. 31809; Cass., Sez. 6[^]-5, 7 ottobre 2019, n. 25006; Cass., Sez. 5[^], 13 agosto 2020, n. 17016; Cass., Sez. 5[^], 2 febbraio 2021, n. 2247; Cass., Sez. 5[^], 9 febbraio 2021, nn. 3104, 3106 e 3107; Cass., Sez. 6[^]- 5, 15 marzo 2021, n. 7210; Cass., Sez. 6[^]-5, 22 dicembre 2021, n. 41179; Cass., Sez. 5[^], 7 aprile 2022, n. 11281; Cass., Sez. 5[^], 8 novembre 2023, nn. 31032 e 31073; Cass., Sez. 5[^], 5 aprile 2024, n. 9127; nello stesso senso, Cass., Sez. T., 11 agosto 2025, n. 23079).

Tanto più nel caso - come quello in rassegna - in cui il riclassamento di immobili è intervenuto solo per modificare la classe, che - come correttamente osservato dall'Agenzia - costituisce espressione di un giudizio tecnico sul valore economico del bene, siccome basata, ai sensi dell'art. 9 r.d.l. n. 652/1939 sulla stima della rendita lorda media ordinaria ritraibile dall'unità immobiliare (v. Cass., Sez. T, 30 giugno 2026, n. 22481; Cass., Sez. T., 30 giugno 2026, n. 22490).

3. L'illustrata valutazione del giudice regionale si è chiaramente discostata da tali principi, mostrando, nella parte in cui ha sottolineato l'esigenza di una indicazione e descrizione delle caratteristiche tipologiche dei beni presi in comparazione, di confondere, in realtà, profili che vanno tenuti distinti, vale a dire la motivazione dell'avviso e la dimostrazione (prova) dei fatti costitutivi della pretesa fiscale.

E ciò, senza considerare che «La motivazione dell'avviso di accertamento costituisce requisito formale di validità dell'atto impositivo, distinto da quello dell'effettiva sussistenza degli elementi dimostrativi dei fatti costitutivi della pretesa tributaria, l'indicazione dei quali è disciplinata dalle regole processuali dell'istruzione probatoria operanti nell'eventuale giudizio avente ad oggetto detta pretesa (cfr., tra le tante, Cass. Sez. T., 14 maggio 2024, n. 13305, che richiama Cass. Sez. T., 21 febbraio 2020, n. 4639 e, nello stesso senso, Cass. 5 aprile 2013, n. 8399; Cass. 28 settembre 2020, n. 20428; Cass. 10 maggio 2022, n. 14744).

4. Tanto giustifica l'accoglimento del ricorso e la cassazione della sentenza impugnata.

5. Va precisato che non occorrono accertamenti in fatto, risultando l'appello essere stato proposto solo per il dedotto vizio di motivazione dell'avviso di accertamento, a fronte di una sentenza di primo grado che aveva accertato la classe 5, senza che tale statuizione abbia costituito motivo di gravame.

Ciò comporta che la causa va semplicemente cassata senza rinvio, stante il giudicato interno sulla determinazione della classe.

6. Le spese dell'intero giudizio vanno compensate tra le parti in considerazione del suo complessivo esito, in cui l'Agenzia è risultata parzialmente soccombente.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso proposto dall'Agenzia delle Entrate e cassa senza rinvio la sentenza impugnata.

Compensa integralmente tra le parti le spese dell'intero giudizio.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio dell'8 luglio 2026.

IL PRESIDENTE

Liberato Paolitto

Corte di Cassazione - copia non ufficiale