Civile Ord. Sez. 5 Num. 25620 Anno 2026
Presidente: PAOLITTO LIBERATO
Relatore: BALSAMO MILENA
Data pubblicazione: 21/09/2026

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 16974/2020 R.G. proposto da:

Agenzia Delle Entrate in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'Avvocatura Generale Dello Stato

-ricorrente-

contro

Terminal San Giorgio Srl Unipersonale in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Marco Paoletti unitamente agli avvocati Andrea Lovisolo, Antonio Lovisolo

-controricorrente-

avverso la sentenza della Commissione Tributaria Regionale della Liguria n. 1432/2019 depositata il 04/12/2019.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio, non partecipata, del 08/07/2026 dal Consigliere Milena Balsamo.

FATTI DI CAUSA

1.L'Agenzia delle Entrate ha proposto ricorso la cassazione della sentenza depositata dalla Commissione Tributaria Regionale della Liguria il 4 dicembre 2019 n. 1432/2019, che, in controversia su impugnazione di avviso di accertamento di rettifica catastale D/8 del docfa con cui la società proponeva in data 21 agosto 2012 la categorie E/1, relativa ad area sita nel porto di Genova costituito da capannoni, spogliatoi, servizi adibiti a deposito temporaneo e custodia delle merci provenienti dall'estero e sdoganate nel porto, ha, nel confermare la decisione di prime cure, respinto l'impugnazione dell'amministrazione.

1.1. Per quel che qui rileva, la Corte regionale confermava la categoria proposta dalla società, sul rilievo che l'area è adibita a deposito temporaneo di merci e destinata al traffico marittimo e ad operazioni strettamente collegate alle attività portuali; - l'area destinata allo sbarco e all'imbarco delle merci è inidonea alla produzione in via autonoma di reddito.

1.2. Replica con controdeduzioni la società Terminal San Giorgio.

1.3 La società ha depositato memorie difensive in prossimità dell'udienza.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il ricorso è affidato a due motivi.
2. La prima censura, proposta ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., reca la denuncia di violazione dell'art. 2, comma 40, d.l. n. 262/2006, nonché degli artt. 1, comma 578, della legge n. 205/2017 e 1 legge n. 212/2012. Si deduce che la Corte regionale, nell'individuare l'asservimento delle unità immobiliari alle operazioni portuali quale ragione giustificativa dell'attribuzione della categoria in E/1, abbia applicato retroattivamente le disposizioni normative di cui alla legge n. 205/2017, applicabili, invece, a decorrere dal primo gennaio 2020. Nella prospettiva dell'amministrazione, l'intervento del legislatore, nel modificare la classificazione degli immobili siti in area portuale, dimostra

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

che per la normativa previgente detti cespiti erano collocabili in categoria diversa. Alla luce della normativa richiamata dalla ricorrente, in particolare il precetto dell'art. 2, comma 40, rubricato, gli immobili destinati ad uso commerciale, industriale e che presentino autonomia funzionale e reddituale anche se utilizzati per finalità istituzionali dell'ente titolare non possono essere censiti nelle categorie da E/1 a E/6 ed E/9.

3.Il secondo motivo, introdotto ai sensi dell'art, 360, primo comma, n. 3, c.p.c., denuncia la violazione degli artt. 2, comma 40, legge n. 29672006, 5 d r.d.l. n. 652 del 1939, 40 d.P.R. n. 1142 del 1949, sostenendo che erroneamente il decidente ha statuito che <gli uffici sono di modeste dimensioni e appaiono chiaramente sprovvisti della caratteristica di produrre reddito autonomo>, disattendendo i consolidati principi giurisprudenziali in materia secondo cui l'area in questione deve essere classificata in categoria D/8, tenuto conto della destinazione ad uso commerciale dei cespiti da parte della contribuente, strumentali ad attività di stoccaggio delle merci non destinata ad un servizio pubblico di trasporto.

4. In via pregiudiziale, si osserva che l'eccezione di inammissibilità del ricorso avanzata dalla società per l'omessa istanza di trasmissione del fascicolo di merito si scontra con la consolidata giurisprudenza di questa Corte, secondo cui la mancata richiesta di trasmissione, da parte del ricorrente, del fascicolo d'ufficio del giudice a quo non comporta l'improcedibilità del ricorso per Cassazione nel caso in cui l'esame di tale fascicolo non sia necessario per la risoluzione delle questioni prospettate con l'impugnazione (Sez. U, n. 20504 del 21/09/2006; Cass. n. 7621/2017; Cass. n. 2099 del 05/04/1982; Cass. n. 5381 del 16/10/1979).

4.1 E, nel caso in esame, la questione giuridica sollevata dall'Agenzia delle Entrate non necessita dell'esame del fascicolo per la sua soluzione,

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

trattandosi di questione di puro diritto scrutinabile direttamente sulla scorta delle deduzioni e controdeduzioni delle parti.

4.2 Parimenti deve essere disattesa l'eccezione concernente il primo motivo di ricorso secondo cui il passo della sentenza impugnata non opera alcun riferimento alla novella legislativa rubricata per confermare la categoria proposta, proponendo, pertanto, una questione di diritto del tutto nuova e pertanto inammissibile.

4.3. La doglianza proposta dall'amministrazione censura la sentenza d'appello – di cui riporta testualmente il contenuto – argomentando che solo con la novella legislativa del 2017, le aree scoperte dei porti di rilevanza nazionale ed internazionale adibite ad operazioni portuali costituiscono immobili a destinazione particolare da censire in categoria E/1, così modificando l'art. 2, comma 40, del d.l. n. 262/2006, così criticando la motivazione della sentenza nella parte in cui evidenzia che l'area adibita a deposito temporaneo di custodia e stoccaggio fa parte di un più ampia superficie destinata al traffico marittimo e ad operazioni strettamente correlate alle attività portuali, in tal modo evocando i commi 578 e 579 dell'articolo 1 della legge n. 205/2017 che riconoscono, a decorrere dal 1° gennaio 2020, la possibilità di ottenere, a seguito di specifica istruttoria, la classificazione in E/1 dei depositi allocati in area portuale e strettamente funzionali alle operazioni e servizi portuali, di cui all'articolo 16 della legge n. 84/1994.

4.4. La censura, pertanto, motivatamente richiama la novella legislativa per affermarne l'irretroattività, a fronte della statuizione del giudicante che correla la classificazione in categoria E/1 allo svolgimento delle attività portuali.

4.5. E', peraltro, consolidato nella giurisprudenza di questa Corte l'orientamento secondo cui «qualora una questione giuridica – implicante un accertamento di fatto – non risulti trattata in alcun modo nella sentenza impugnata, il ricorrente che la proponga in sede di legittimità,

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

onde non incorrere nell'inammissibilità per novità della censura, ha l'onere non solo di allegare l'avvenuta deduzione della questione dinanzi al giudice di merito, ma anche di indicare in quale atto del giudizio precedente lo abbia fatto, per consentire alla Corte di controllare ex actis la veridicità di tale asserzione, prima di esaminare nel merito la censura stessa» (Cass. n. 32804/2019); tuttavia, nella specie, la questione giuridica proposta non esige alcun preliminare accertamento fattuale, dovendosi valutare esclusivamente la conformità della decisione impugnata ai principi di diritto espressi da questa Corte (sulla scia di Cass., S.U., 10531/2013 cit., tra le molte, Cass. 22 ottobre 2015, n. 21524, Cass. 30 settembre 2016, n. 19567; Cass. 5 agosto 2021, n. 22371; Cass. n. 27088/2024).

4.6 Deve essere disattesa, altresì, l'eccezione che ravvisa l'esistenza di un giudicato interno per avere la censura attinto l'accertamento fattuale operato dal decidente in merito alla mancanza di autonoma redditività dei beni immobili, non censurabile in sede di legittimità, sia per l'assenza di un concreto ed effettivo accertamento istruttorio in merito alla mancanza di redditività delle aree di cui all'articolo 16 della legge n. 84/1994 - tant'è che dapprima la C.T.R. descrive i cespiti come area di stoccaggio facente parte di superficie destinata al traffico marittimo per poi affermare che si tratta di area di deposito e custodia materiali destinati allo sbraco delle merci < e quindi non idonea alla produzione in via automa di reddito> -, sia perché la censura non investe le valutazioni in fatto sulle caratteristiche dei beni indicati nel Docfa, ma l'applicazione della normativa di cui all'art. 2 d.l. n. 262/2006. In altri termini, la denuncia consiste nella erronea riconduzione del fatto materiale nella fattispecie legale deputata a dettarne la disciplina (cd. vizio di sussunzione) senza rimettere in discussione la natura delle aree accatastate, ma solo l'erronea sussunzione del fatto nella normativa sopravvenuta (Cass. 18 agosto

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

2020, n. 17224, in motiv.13 marzo 2018, n. 6035; Cass. 11 gennaio 2016, n. 195; Cass. 13 ottobre 2017, n. 24155).

4.7. Altrettanto priva di pregio è l'eccezione che attinge la seconda censura, la quale sebbene faccia riferimento ad uffici sprovvisti di autonomia reddituale, propone avverso la decisione impugnata - laddove considera la singola area adibita a deposito temporaneo di custodia e stoccaggio parte di una più ampia superficie destinata al traffico marittimo adibita ad operazione collegate ad attività portuali, in quanto tale non idonea alla produzione autonoma di reddito - argomentazioni che si attagliano alle statuizioni della pronuncia impugnata, criticando sia la parcellizzazione dell'area - che, invece, come costantemente statuito da questa Corte, deve essere valutata nel suo complesso – sia l'irrilevanza della funzionalità alle operazioni portuali, essendo, al contrario, determinante l'esercizio dell'attività lucrativa che esclude la classificazione in categoria E)

5. I primi due motivi, da scrutinarsi congiuntamente in quanto tra loro correlati, sono fondati.

5.1. La questione è stata già specificatamente e recentemente vagliata dalla Corte di cassazione che, in fattispecie del tutto sovrapponibili alla presente e intercorse tra le stesse parti (concernente annualità diversa della medesima imposta, v. Cass. n. 25247/2020), ha così chiarito: <… che il censimento catastale delle stesse impone l'accertamento non già della loro localizzazione, bensì dell'esercizio dell'attività secondo parametri imprenditoriali, restando invece irrilevante l'interesse pubblico al suo svolgimento> (Nella specie, è stato escluso che gli immobili costituenti un terminal portuale adibito al deposito e alla movimentazione di merce, oggetto di concessione demaniale marittima, fossero compresi in categoria E/1 e fossero perciò soggetti all'esenzione ICI di cui all'art. 7, comma 1, lett. b, del d.lgs. n. 504 del 1992)» (Cass. n. 23067 del 17/09/2019).

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

5.2. Va premesso che la qualificazione nel gruppo E è propria di quegli immobili (stazioni, ponti, fari, edifici di culto, cimiteri, ecc.), con una marcata caratterizzazione tipologico-funzionale, costruttiva e dimensionale che li rendono sostanzialmente incommerciabili e estranei ad ogni logica di commercio e di produzione industriale. Una conferma di tale impostazione è data dall'art. 2, comma 40, del d.l. 3 ottobre 2006 n. 262, convertito, con modificazioni, dalla l. 24 novembre 2006 n. 286, a tenore del quale: «Nelle unità immobiliari censite nelle categorie catastali E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 ed E/9 non possono essere compresi immobili o porzioni di immobili destinati ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato ovvero ad usi diversi, qualora gli stessi presentino autonomia funzionale e reddituale».

Secondo detta impostazione, per un corretto censimento catastale degli immobili ubicati in un'area portuale non può essere utilizzato il criterio formale ed astratto della localizzazione, ma è necessario accertare lo svolgimento dell'attività secondo parametri imprenditoriali.

A tale riguardo è irrilevante che le attività "portuali" siano di pubblico interesse. L'interesse generale allo svolgimento dell'attività non esclude, infatti, che quest'ultima sia esercitata secondo criteri economici tipici dell'impresa commerciale.

Tale incompatibilità vale non avendo rilievo, per tale specifico ambito di cui si discute, il criterio della mera localizzazione in area adibita a servizio pubblico (stazione o terminal), dovendosi, invece, fare applicazione del diverso criterio di funzione o attività, così da escludersi la categoria in questione in presenza di autonomia funzionale e reddituale derivante dall'impiego dell'area per scopi imprenditoriali di natura commerciale, industriale, d'ufficio privato e simili.

Così, la (pacifica) natura di pubblico interesse dell'attività di trasporto e di stazione marittima non può, neppur essa, ritenersi dirimente nell'assegnazione della categoria in questione, dal momento che non è

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

escluso che il relativo servizio sia in concreto esercitato secondo modalità economiche e remunerative tipiche dell'impresa commerciale.

Né la circostanza che si tratti di attività svolte in forza di concessione d'uso di aree demaniali (come è consentito dall'art. 36 cod. nav.) esclude, di per sé, che queste ultime vengano assoggettate a forme di sfruttamento economico ed imprenditoriale con autonomia funzionale e reddituale (Cass. 30 ottobre 2020, n. 24075).

L'esercizio da parte di una compagine sociale in forma concorrenziale dell'attività commerciale comporta il necessario utilizzo dei siti demaniali dati in concessione senza i quali non potrebbero svolgersi tutte quelle operazioni (carico, scarico, stoccaggio ecc.) destinate al servizio portuale. L'autonomia funzionale e reddituale comporta, quindi, che le aree destinate ad uso commerciale e/o industriale non possano essere classate in categoria "E", che comprende beni connotati da una caratterizzazione tipologico-funzionale, costruttiva e dimensionale tale da renderli sostanzialmente incommerciabili ed estranei ad ogni logica commerciale e produttiva, restando irrilevante la destinazione dell'unità immobiliare ad un fine di pubblico interesse che non esclude lo svolgimento di un'attività secondo parametri essenzialmente imprenditoriali intesi come attitudine alla copertura dei costi e del capitale investito con i ricavi conseguiti attraverso l'applicazione di tariffe (v.: in tema di servizio idrico integrato, Cass., 8 febbraio 2022, n. 3921; Cass., 2 febbraio 2021, n. 2247; Cass., 4 aprile 2019, n. 9427; v., con riferimento ad aree portuali, Cass., 11 maggio 2022, n. 14931; Cass., 30 dicembre 2019, n. 34657; Cass., 17 aprile 2019, n. 10674).

5.3. Gli immobili rientranti nel gruppo E sono difatti indicati in maniera analitica e specifica, con metodo casistico che non legittima una estensione a tutti gli immobili di rilevanza pubblica (tanto che anche la categoria residuale E/9 fa riferimento solo alla «particolarità» della destinazione dell'unità immobiliare, e non menziona affatto il requisito

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

dell’interesse generale sotteso all’attività svolta; v. Cass., 15 settembre 2008, n. 23608 cui adde, ex plurimis, Cass., 13 novembre 2019, n. 29373; Cass., 21 febbraio 2019, n. 5070; Cass., 23 maggio 2018, n. 12741; Cass., 9 marzo 2017, n. 6067; Cass., 20 gennaio 2017, n. 1442); e, ai sensi del summenzionato d.l. 3 ottobre 2006, n. 262, art. 2, c. 40, conv. in l. 24 novembre 2006, n. 286 sussiste «una vera e propria incompatibilità tra classificazione in categoria E, da un lato, e destinazione dell’immobile ad uso commerciale o industriale» (tra le tante: Cass., Sez. 5^, 7 ottobre 2015, n. 20026; Cass., Sez. 6^-5, 23 marzo 2018, nn. 7390, 7391 e 7392; Cass., Sez. 5^, 30 dicembre 2019, nn. 34657, 34658, 34659, 34660, 34661, 34662, 34663, 34664 e 34697; Cass., Sez. 5^, 30 giugno 2020, n. 13070; Cass., Sez. 6^-5, 1 luglio 2020, n. 13354; Cass., Sez. 5^, 9 luglio 2020, n. 14554; Cass., Sez. 5^, 9 ottobre 2020, n. 21806; Cass., Sez. 5^, 30 ottobre 2020, nn. 24074 e 24075; Cass., Sez. 5^, 2 novembre 2020, n. 24230; Cass., Sez. 6^-5, 20 agosto 2021, n. 23272; Cass., Sez. 6^5, 15 marzo 2022, n. 8326; Cass. 20 febbraio 2023, n. 5262; Cass. n. 15367/2026).

5.4. A supporto delle suesposte osservazioni va segnalato il recente orientamento formatosi proprio con riferimento alle aree portuali scoperte e coperte, che ha avuto modo di tenere distinto il fenomeno dell'impresa esercente attività portuale (quindi, lucrativa) dallo svolgimento di un servizio pubblico, che è proprio, nell'attuale fase, dell'autorità di vigilanza del settore.

Ciò in quanto, l'art. 21, comma 1, lett. a), della l. 28 gennaio 1994 n. 84, eliminando la riserva, a favore delle compagnie portuali e dei gruppi portuali, delle operazioni di sbarco, di imbarco e di maneggio delle merci, in attuazione sia del principio della libertà di iniziativa economica ex art. 41, primo comma, Cost., sia del principio comunitario di libera concorrenza, ha imposto la trasformazione in società delle compagnie e dei gruppi portuali «per l'esercizio in condizioni di concorrenza delle

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

operazioni portuali» (tra le tante, in materia di ICI: Cass. 27 marzo 2019, n. 8536; Cass. 17 aprile 2019, n. 10674; Cass. 17 settembre 2019, n. 23067; Cass. 30 dicembre 2019, n. 34657; Cass. 21 dicembre 2020, n. 29194; in materia catastale: Cass., 25 marzo 2021, n. 8406; Cass., 11 maggio 2022, n. 14931).

5.5.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 c.d. "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 (tra le tante: Cass., Sez. 5^, 30 aprile 2015, n. 8773; Cass., Sez. 5^, 10 giugno 2015, n. 12025; Cass., Sez. 5^, 19 dicembre 2019, n. 34002; Cass., Sez. 6^-5, 3 luglio 2020, n. 13666; Cass., Sez. 5^, 14 ottobre 2020, n. 22166; Cass., Sez. 6^-5, 16 novembre 2020, n. 25992; Cass., Sez. 5^, 2 febbraio 2021, n. 2249; Cass., Sez. 5^, 2 luglio 2021, n. 18842; Cass., Sez. 5^, 9 novembre 2021, n. 32868).

5.6. Sia pure in tema di ICI, si è affermato (Cass., Sez. 5, Ordinanza n. 10674 del 17/04/2019) che, ai fini del classamento di un immobile nella categoria E, come previsto dall'art. 2, comma 40, del d.l. n. 262 n. 2006, conv. in l. n. 286 del 2006, è necessario che lo stesso presenti caratteristiche tipologico funzionali tali da renderlo estraneo ad ogni uso commerciale o industriale, con la conseguenza che le aree portuali non sono classificabili in detta categoria se in concreto destinate a tali finalità. Senza tralasciare che l'imposizione ICI sulle aree portuali è fondata sul criterio della funzione (attività libero-imprenditoriale) e non sul criterio di ubicazione, con la conseguenza che il censimento catastale delle stesse

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

impone l'accertamento non già della loro localizzazione, bensì dell'esercizio dell'attività secondo parametri imprenditoriali, restando invece irrilevante l'interesse pubblico al suo svolgimento (Cass., Sez. 5, Sentenza n. 23067 del 17/09/2019; cfr. altresì Cass., Sez. 5, Sentenza n. 12741 del 23/05/2018). Ne consegue che sono assoggettate ad ICI, in quanto non classificabili nella categoria E, le aree scoperte di un terminal portuale utilizzate per svolgere l'attività pubblica portuale e le relative necessarie operazioni, in quanto indispensabili al concessionario del bene demaniale per lo svolgimento della sua attività, atteso che il presupposto dell'imposizione è che ogni area sia suscettibile di costituire un'autonoma unità immobiliare, potenzialmente produttiva di reddito (Cass. n. 10287 del 12/04/2019; Cass. 13 maggio 2020, n.6555).

5.7. Ai sensi dell'art. 8 del d.P.R. 1 dicembre 1949, n. 1142, la categoria D raggruppa immobili aventi destinazione industriale e commerciale, non suscettibili di destinazione difforme se non a condizione di radicali trasformazioni, pertanto con capacità reddituale assoggettabile a imposta, ma speciali rispetto a quelle precedenti previste alle categorie di cui alle lettere anteriori; per l'individuazione della corretta categoria cui ascrivere le unità immobiliari speciali o particolari, la circolare emanata dall'Agenzia del Territorio il 16 maggio 2006, n. 4/T (che è stata successivamente confermata dalla circolare emanata dall'Agenzia del Territorio il 13 aprile 2007, n. 4/T), ha precisato (par. 3) che occorre procedere a «un corretto esame preliminare delle caratteristiche degli immobili in questione, finalizzato, da un lato, a verificare l'assenza dei requisiti per l'attribuzione di una delle categorie dei gruppi ordinari e, dall'altro, ad attribuire la categoria speciale o particolare più rispondente alle caratteristiche oggettive dell'immobile (…)>.

5.8. Dal riportato quadro normativo risulta evidente che, ai fini dell'attribuzione della categoria catastale, il legislatore ha posto quale elemento decisivo la natura oggettiva del bene, essendo rispetto ad esso

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

del tutto indifferente la qualifica soggettiva del titolare dello stesso che, diversamente, laddove assumesse qualsivoglia rilievo, eluderebbe la ratio posta a fondamento della disciplina del catasto, fondata sulla potenzialità di produrre reddito dei singoli immobili, che va ricondotta, prioritariamente, non al concreto uso che di essi venga fatto, ma alla loro destinazione funzionale e produttiva, che va accertata in riferimento alle potenzialità d'utilizzo purché non in contrasto con la disciplina urbanistica (Cass., Sez. 5^, 30 ottobre 2020, n. 24078; Cass., Sez. 5^, 2 luglio 2021, n. 18842; Cass., n. 33644/2025).

5.9. Questo indirizzo interpretativo non viene meno per effetto dell'art. 1, comma 578, della l. 27 dicembre 2017 n. 205 (norma fatta oggetto di istruzioni applicative con circolare emessa dall'Agenzia delle Entrate il 2 luglio 2019 n. 16/E), secondo cui le banchine, le aree portuali scoperte ed i relativi depositi strettamente funzionali (in base all'autorizzazione rilasciata dall'autorità portuale) alle operazioni ed ai servizi portuali non doganali «costituiscono immobili a destinazione particolare, da censire in catasto nella categoria E/1, anche se affidati in concessione a privati».

Si tratta, infatti, di disposizione espressamente valevole (a conferma della legittimità del diverso regime precedentemente operante) solo per il futuro e, segnatamente, con decorrenza dall' 1 gennaio 2020; così come solo da questa stessa data prendono effetto le procedure eventualmente intraprese dagli interessati per ottenere l'aggiornamento e la revisione di rendita delle diverse categorie catastali precedentemente attribuite ai beni in questione (art. 1, comma 579, della Legge 27 dicembre 2017 n. 205) (in termini: Cass. 30 dicembre 2019, n. 34663; Cass. 30 ottobre 2020 n. 24075; Cass. 25 marzo 2021, n. 8406; Cass. 15 marzo 2022, n. 8326).

6. Nel caso di specie, si tratta di aree e gli impianti destinati a servizi di custodia e stoccaggio di merci, al traffico di merci e di operazioni connesse al trasporto quali, ad esempio, le operazioni di carico, scarico, trasbordo movimentazione e deposito, tutte ricollegate all'attività principale ove si

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

può svolgere attività industriale secondo parametri economico imprenditoriali (Cass. n. 20670/2026; Cass. n.n. 12741 del 23/05/2018; conf. Cass., Sez. 5, Ordinanza n. 2004 del 2019, secondo cui è proprio la destinazione del cespite ad una attività che sia svolta rispettando parametri economico-imprenditoriali ad essere decisiva in ordine alla classificazione in questione; Cass. n. 6555 del 09/03/2020; Cass. n. 27544/2024).

7.Alla luce delle argomentazioni spese, il ricorso va in conclusione accolto, e la sentenza impugnata deve essere cassata con rinvio alla CGT II della Liguria, in differente composizione.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso; cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa alla CGT II della Liguria, in differente composizione, anche per la regolamentazione delle spese del presente giudizio.

Così deciso nella camera di consiglio della sezione tributaria della corte di cassazione dell'8 luglio 2026.

Il Presidente

Liberato Paolitto

Corte di Cassazione - copia non ufficiale