Civile Ord. Sez. 5 Num. 25673 Anno 2026
Presidente: SOCCI ANGELO MATTEO
Relatore: CHIRICO VALERIA
Data pubblicazione: 22/09/2026

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 14902/2020 R.G. proposto da:

Crisafulli Claudio Piero Ernesto e Crisafulli Laura, in proprio e quali eredi di Gagliardo Maria, rappresentati e difesi dall'avvocato Marcello Antonio Gargiulo

-ricorrenti-

contro

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

-controricorrente-

avverso la sentenza della Commissione Tributaria Regionale del Veneto n. 878/2019 depositata il 09/10/2019.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 07/07/2026 dal Consigliere Valeria Chirico.

FATTI DI CAUSA

Con sentenza n. 878/2019, depositata il 9.10.2019, la CTR del Veneto accoglieva l'appello proposto dall'Agenzia delle Entrate avverso la sentenza n. 453/2017, con cui la CTP di Padova aveva accolto il ricorso

proposto da Claudio Piero Ernesto Crisafulli e Laura Crisafulli avverso l'avviso di accertamento catastale notificato in data 20.1.2016, relativo ad un complesso immobiliare sito in Este, del quale l'Agenzia aveva confermato il classamento nella categoria D/10 (agriturismo) come da dichiarazione Docfa dei contribuenti in data 22.1.2015, modificando però la rendita proposta da 2.154,00 euro ad 8.320,00 euro, a seguito della diversa valorizzazione del complesso immobiliare, da 107.700 euro a 416.480 euro.

La Corte regionale riteneva insussistente il vizio motivazionale dell'avviso riconosciuto invece dalla CTP, richiamando la giurisprudenza di legittimità secondo cui, laddove l'attribuzione della rendita avvenga a seguito di procedura Docfa, l'obbligo di motivazione è soddisfatto con l'indicazione dei dati oggettivi e della classe attribuita se gli elementi di fatto indicati dal contribuente non siano stati disattesi dall'Ufficio e l'eventuale discrasia tra rendita proposta ed attribuita derivi da una valutazione tecnica sul valore economico dei beni classati, mentre, qualora la discrasia derivi non dalla stima del bene ma dalla divergente valutazione degli elementi di fatto indicati dalla contribuente, è necessaria una valutazione più approfondita. A tal proposito, con riferimento ai due elementi di fatto che i contribuenti assumevano essere stati modificati dall'accertamento (ossia la consistenza dell'area di pertinenza, passata da mq 310 a mq 782 e il raggruppamento di quattro ambienti diversi dell'edificio principale, valorizzati separatamente dalla Docfa ed omogeneamente in sede di accertamento, come "unico elemento"), il giudice d'appello rilevava che l'avviso risultava congruamente motivato. Ciò in quanto l'Agenzia, "*nell'allegato 1 all'accertamento aveva precisato che la superficie del lotto dichiarata dai contribuenti risultava carente (mq 760 dichiarati, mq 782 accertati)*" e che si trattava di un dato incontroverso, tant'è che anche la relazione tecnica prodotta in primo grado dagli stessi contribuenti riconosceva l'estensione del lotto pari a mq

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

782. Inoltre, l'aver considerato, ai fini della valorizzazione del complesso immobiliare, l'intera superficie del lotto e non solo l'area scoperta (senza l'area di sedime del fabbricato), costituiva una diretta conseguenza del criterio di stima utilizzato per il fabbricato, indicato nell'allegato 1, ossia quello del costo di costruzione, previsto dall'art. 28 del d.P.R. 1142/1949, criterio che "*impone una valutazione separata dell'appezzamento di terreno edificabile sul quale il fabbricato insiste*"; del pari, il raggruppamento dei quattro ambienti di complessivi mq 646 "*in un unico elemento da valorizzare (denominato: sale polifunzionali/alloggi P.T.-hm 3,50)*" era giustificato dal suddetto criterio di stima del costo di costruzione utilizzato, trattandosi di ambienti su due piani, inscindibilmente connessi, che condividevano impianti, strutture, copertura, pareti perimetrali e/o divisorie, relativamente ai quali non era possibile né ragionevole prevedere un diverso costo di costruzione, tant'è che anche la precedente dichiarazione Docfa dei contribuenti aveva "*utilizzato una valutazione riferita al totale dei mq sviluppati dai due piani dell'intero edificio (denominandolo: agriturismo), senza alcuna distinzione di valorizzazione tra ambienti che lo compongono*". Pertanto, la CTR affermava che non poteva ritenersi che l'Agenzia avesse disatteso gli elementi di fatto indicati dalla contribuente senza aver motivato in merito e che anzi, da quanto risultava dall'avviso di accertamento completo dell'allegato 1 (quest'ultimo non prodotto dai contribuenti ma solo dall'Agenzia), la differenza tra la rendita attribuita e quella proposta con la Docfa era dovuta "*ad una diversa valutazione sul valore economico dei beni*". Con riferimento al merito della controversia (ossia alla valutazione del complesso immobiliare e della correlata rendita), la CTR evidenziava che i contribuenti, rispetto alla precedente dichiarazione Docfa del maggio 2004, con la nuova dichiarazione Docfa del gennaio 2015 avevano ridotto il valore del cespite da 333.600 a 107.700 euro e la relativa rendita da 6.672 euro (che l'Agenzia non aveva in precedenza ritenuto di modificare)

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

a 2.154,00 euro (rendite entrambe riferite all'epoca censuaria 1988/1989), senza fornire altra spiegazione se non quella dell'avvenuto crollo/demolizione di una tettoia di 30 mq, che evidentemente non giustificava la riduzione del valore e della rendita a meno di 1/3 di quelli della precedente Docfa. Rilevava altresì il giudice di appello che il sopralluogo, di cui i contribuenti lamentavano l'omesso espletamento, non era obbligatorio nel caso di procedura Docfa e che la sua mancanza non escludeva "*l'esistenza della stima diretta*", evidentemente effettuata dall'Ufficio sulla base degli elementi di fatto che erano desumibili dai documenti a sua disposizione, ritenuti sufficienti (in particolare da quanto esposto nelle due dichiarazioni Docfa dei contribuenti). Inoltre, secondo quanto evidenziato dalla CTR, i valori indicati nella Docfa a mq non erano validati da alcuna documentazione a supporto e la circostanza, riportata dai contribuenti a sostegno di tali valori, che il fabbricato in questione sarebbe un edificio rurale risalente al 1780 e ristrutturato sotto il vincolo della Sovrintendenza, non era idonea a superare il dato che i suddetti valori, riferiti al 1988/89, riportati al 2015, corrisponderebbero all'incirca a 260 euro al mq, ossia al costo di costruzione di tettoie in legno o casette da giardino e non al costo di costruzione di un edificio pregevole quale quello di specie. Per contro l'Agenzia aveva rilevato, senza contestazioni di controparte, che il valore accertato di 450 euro al mq, riportato al 2015, corrispondeva a circa 900 euro al mq, ossia al costo di costruzione di appartamenti di tipo economico-popolare collocati in fabbricati intensivi, sicché la valutazione dell'accertamento in 450 euro a mq risultava finanche prudenziale, considerato che non si trattava di un alloggio di edilizia economico-popolare e che aveva "pregevoli caratteristiche", evidenziate anche sul sito internet dell'agriturismo. A riscontro della ragionevolezza del valore accertato, la sentenza evidenziava che la dichiarazione Docfa relativa ad altro agriturismo nel comune di Cinto Euganeo, ultimato a maggio 2007, prodotta dall'Agenzia in primo grado,

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

proponeva un valore di 200 mq a metro cubo, sempre con riferimento all'epoca censuaria 1988/1989, pari, rapportato al cespite oggetto di causa, ad oltre 700 euro al mq. La CTR affermava la congruità anche del valore del terreno, proposto dai contribuenti in 50 euro al mq ed accertato pari a 150 euro al mq dall'Agenzia, consideratane l'ubicazione nel centro storico della città, in prossimità del castello medievale e di un grande parco a verde, rilevando che il valore accertato era corroborato sia dal prezziario per il calcolo della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare elaborato dall'UTE di Padova nel 1996 e messo a disposizione degli ordini professionali, rientrando nella "forchetta" di valori relativa alle aree edificabili in zona centrale di Este, sia dalle compravendite, nel 2004 e nel 2007, di due terreni edificabili nel centro di Este, i cui valori al mq, pur considerando le diverse possibilità edificatorie e l'assenza di vincoli su detti terreni, erano di gran lunga superiori ai 150 euro a mq attribuiti al terreno dei contribuenti. Alla luce di tutte le suesposte considerazioni la CTR riteneva il valore e la rendita attribuiti dall'Agenzia prudenziali e convincenti, oltre che, peraltro, molto più prossimi a quelli proposti dagli stessi contribuenti con la precedente Docfa del 2004. Pertanto, la Corte regionale rigettava, nel contempo, l'appello incidentale con cui i contribuenti, in caso di accoglimento dell'appello principale, avevano chiesto l'annullamento dell'avviso per mancanza del sopralluogo e di stima diretta nonché, in subordine, per eccessività ed incongruenza della rettifica operata.

Avverso la sentenza della CTR proponevano ricorso per cassazione Claudio Piero Ernesto Crisafulli e Laura Crisafulli, in proprio e quali eredi di Maria Gagliardo.

L'Agenzia delle Entrate resisteva con controricorso.

I ricorrenti depositavano memoria illustrativa.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

1. Con il primo motivo di ricorso si deducono "*Ex art. 360 n. 3 e n. 5 c.p.c.-Violazione e falsa applicazione dell'art. 3 legge 241/1990, e dell'art. 7 della legge 212/2000, che dispongono che gli atti amministrativi debbono essere motivati – Contraddittoria e/o omessa motivazione circa un punto decisivo della controversia – Omesso esame circa un fatto decisivo per la controversia*.".

I ricorrenti - premesso che, secondo l'orientamento della Suprema Corte, laddove vi sia una diversa valutazione degli elementi di fatto indicati dalla contribuente, la motivazione dell'avviso deve essere più approfondita e specificare le differenze riscontrate - assumono che l'Ufficio si sia discostato dagli elementi di fatto indicati nella Docfa, sia con riferimento all'area di pertinenza (indicata in 782 mq a fronte di 310 mq indicati dai contribuenti), che in relazione ai diversi quattro ambienti in cui era stato suddiviso il manufatto, "sostituiti" con un unico ambiente omogeneo, definito "primo gruppo di locali", senza chiarire il motivo della divergente valutazione dell'estensione del lotto e senza motivare in merito all'avvenuto raggruppamento, a fini estimativi, di quattro ambienti in un unico ambiente. Evidenziano altresì i ricorrenti che l'allegato 1) all'avviso impugnato non indica gli immobili utilizzati a fini comparativi per la individuazione dei valori unitari e che la CTR sembrava aver ritenuto che l'Agenzia delle Entrate avesse, comunque, giustificato in corso di causa "*gli elementi fattuali rivisti…in sede di rettifica*", così consentendo una illegittima motivazione postuma dell'atto.

Orbene, va preliminarmente rilevato che le allegazioni fattuali svolte appaiono funzionali ad argomentare la inidoneità motivazionale dell'avviso di accertamento, senza individuare nella parte espositiva, quanto alla "*contraddittoria e/o omessa motivazione circa un punto decisivo della controversia*" e all' "*omesso esame circa un fatto decisivo per la controversia*", gli specifici profili della asserita contraddittorietà e/o omessa motivazione della sentenza e soprattutto senza individuare il

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

“fatto decisivo”, in senso naturalistico, pretermesso, che avrebbe, ove esaminato, determinato una decisione diversa della controversia, evidenziandosi, a tal proposito, che lo specifico vizio previsto dall’art. 360, primo comma, n. 5), c.p.c., riformulato dall'art. 54 del d. l. n. 83/2012, convertito, con modificazione, dalla legge n. 134/2012, presuppone l'omesso esame di un fatto storico, principale o secondario, ossia di un preciso accadimento o di una precisa circostanza in senso storico - naturalistico, la cui esistenza risulti dalla sentenza o dagli atti processuali che hanno costituito oggetto di discussione tra le parti, avente carattere decisivo (Cass., n. 13024/2022; Cass., n. 2961/2025; Cass., n. 3562/2026).

Ciò posto il motivo svolto, nel resto, è infondato.

Va in merito preliminarmente rilevato che, secondo il consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità, a cui si ritiene di dare seguito, in tema di classamento di immobili, ove l’attribuzione della rendita catastale avvenga, come nel caso di specie, a seguito di attivazione di una procedura Docfa, l’obbligo di motivazione del relativo avviso è soddisfatto con la mera indicazione dei dati oggettivi e della classe attribuita, quando gli elementi di fatto indicati dal contribuente (misurazioni, planimetrie, grafici) non siano disattesi dall'Ufficio e l'eventuale difformità tra la rendita proposta e quella attribuita derivi da una diversa valutazione, qualificazione o inquadramento dei medesimi elementi di fatto, mentre, nel caso in cui vi sia contestazione degli elementi di fatto, la motivazione deve essere più approfondita e specificare le differenze riscontrate, sia per consentire il pieno esercizio del diritto di difesa del contribuente e sia per delimitare l’oggetto dell’eventuale contenzioso (v., tra le tante, Cass., n. 24608/2025; Cass., n. 29754/2024; Cass., n. 20797/2024; Cass., n. 14029/2023). L’obbligo motivazionale deve reputarsi assolto, dunque, quando il contribuente sia stato posto nella condizione di conoscere la pretesa tributaria nei suoi

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

elementi essenziali, al fine di permettergli una contestazione, come appunto accaduto nel caso in esame, giacché il requisito motivazionale esige, oltre alla puntualizzazione degli estremi soggettivi e oggettivi della posizione creditoria dedotta, soltanto l'indicazione dei fatti astrattamente giustificativi di essa per delimitare l'ambito delle ragioni adducibili dall'ente impositore nell'eventuale successiva fase contenziosa, restando, poi, affidate al giudizio di impugnazione dell'atto le questioni riguardanti l'effettivo verificarsi dei fatti stessi e la loro idoneità a dare sostegno alla pretesa impositiva. Pertanto, ai fini della validità della motivazione, non rilevano neppure l'omessa allegazione di un documento o la mancata ostensione dello stesso al contribuente se la motivazione, anche laddove resa *per relationem*, sia comunque sufficiente, dovendosi distinguere il piano della motivazione dell'avviso di accertamento da quello della prova della pretesa impositiva e, conseguentemente, l'atto a cui l'avviso si riferisce dal documento che costituisce mezzo di prova da far valere nel processo (v. Cass., n. 17668/2026; Cass., n. 8016/2024). Nel caso di specie, l'avviso è stato congruamente motivato, riportando, i dati identificativi catastali, i dati di classamento e di rendita catastali proposti con la dichiarazione Docfa e quelli antecedenti, i nuovi dati relativi alla rendita accertata dall'Ufficio, il criterio di stima (criterio di ricostruzione) e i valori unitari e complessivi delle porzioni del fabbricato nonché dell'intero lotto utilizzati per il calcolo della rendita. A tal proposito, questa Corte ha rimarcato che, laddove, come nel caso di specie, viene in rilievo la stima diretta dell'unità immobiliare (ex art. 10, r.d.l. n. 652/1939; artt. 8 e 30 del d.P.R. n. 1142/1949), quale presupposto e fondamento motivazionale dell'avviso di classamento, essa esplicita un giudizio sul valore economico dei beni classati di natura eminentemente tecnica, in relazione al quale la presenza e l'adeguatezza, o non, della motivazione rilevano ai fini non già della legittimità dell'atto ma della attendibilità concreta del giudizio cennato e della verifica, in sede contenziosa, della bontà delle ragioni

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

oggetto della pretesa (v. 17886/2026; Cass., n. Cass., n. 17971/2018; Cass., n. 2268/2014). In tal caso, in sostanza, si pone una questione di mera concludenza dimostrativa, contestabile in sede giudiziaria, ma non di carenza motivazionale dell'atto.

Va inoltre rilevato che la sentenza impugnata ha accertato in concreto la idoneità motivazionale dell'avviso, secondo una specifica valutazione operata dal giudice di merito proprio con riferimento a quegli elementi fattuali che i contribuenti hanno ritenuto "modificati" dall'Ufficio in sede di accertamento.

In particolare, con riferimento alla estensione del lotto, la sentenza impugnata afferma che l'avviso chiarisce che la superficie indicata dai contribuenti risultava "carente", individuandola in 782 mq. Tale, invero, è l'estensione attribuita all' "area lotto" dall'avviso (vedi trascrizione del contenuto dell'atto riportata nel ricorso), il quale, nell'applicare il procedimento di stima indiretta che utilizza il criterio del costo di ricostruzione, dà pertanto conto di aver considerato l'estensione dell'intero lotto e non l'estensione (parziale) di 310 mq attribuita nella dichiarazione Docfa alla sola area pertinenziale (sicché nemmeno può ritenersi che sia stato diversamente quantificato un medesimo "elemento fattuale"). Peraltro, come affermato dalla CTR e non contestato dagli odierni ricorrenti, anche la relazione tecnica di parte riconosce che l'estensione dell'intero lotto è di 782 mq. L'utilizzo di tale dato, come chiarito dalla sentenza, trova effettivamente la necessaria implicita giustificazione, sotto il profilo motivazionale, nel tipo di criterio di stima utilizzato, ossia il criterio del costo di ricostruzione deprezzato, previsto dal procedimento indiretto di cui all'art. 28, comma 2, del d.p.r. n. 1142/1949, con le specificazioni di cui alla circolare n. 6/T del 30.11.2012 (e dal relativo Allegato Tecnico II), elevata a rango normativo in virtù del richiamo operato dall'art. 1, comma 244, della l. 190/2014 (cfr. Cass. n. 23382/2022), la quale, nel riportare la formula da utilizzare per il calcolo

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

della rendita catastale nel caso di utilizzo di detto procedimento indiretto, stabilisce che il dato individuato nella formula come <<costo di produzione (K) di un immobile è, in linea generale, costituito dalla somma di: C1. valore del lotto (costituito dall'area coperta e delle aree scoperte, accessorie e pertinenziali); C2. costo di realizzazione a nuovo delle strutture; C3. costo a nuovo degli impianti fissi; C4. spese tecniche relative alla progettazione, alla direzione lavori ed al collaudo; C5. oneri concessori e di urbanizzazione; C6. oneri finanziari» (v. paragrafo 6 della Circolare citata). La valutazione anche delle aree coperte e quindi dell'area di sedime, oltre che delle aree scoperte, costituisce pertanto operazione necessaria all'individuazione dell'elemento di calcolo costituito dal "valore del lotto", in quanto comprensivo, per espressa previsione normativa, delle aree scoperte e coperte (v. in motivazione Cass., n. 13814/2025 e Cass., n. 29354/2025 sulla necessità che dall'avviso emerga il valore del suolo, che non può quindi essere ricompreso in quello dei singoli corpi di fabbrica, pronunce entrambe relative a fattispecie in cui era stato utilizzato, a fini estimativi, il suddetto criterio di ricostruzione, mentre la sentenza n. 23238/14 richiamata dai ricorrenti non affronta il tema della valutazione dell'estensione dell'intero lotto in caso di utilizzo di tale criterio, quale specificato dalla sopracitata Circolare). Pertanto, l'utilizzo, a fini estimativi, dell'intera estensione del lotto non necessita, nel caso in esame, di un'apposita motivazione.

Con riferimento alla considerazione unitaria dei quattro vani valutati invece separatamente in sede di Docfa, va preliminarmente rilevato che, nel caso di specie, non è stata effettuata una modifica della rendita conseguente ad una rettifica dei vani catastali, ma l'Ufficio ha solo proceduto, ai fini della determinazione del costo di costruzione, ad una valorizzazione unitaria di quattro ambienti preesistenti, i quali, peraltro, erano già stati valutati unitariamente dai contribuenti nella precedente Docfa del 2004 (come evidenziato nella sentenza impugnata). Posto che

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

non c'è contestazione relativamente alla coincidenza dell'estensione complessiva dei suddetti quattro vani con la superficie (agli stessi corrispondente) valorizzata nell'avviso di accertamento (in cui si dà atto che su quella superficie insistono più "*sale polifunzionali/alloggi*"), la censura non attiene, invero, al profilo della sussistenza della motivazione dell'avviso ma piuttosto al diverso profilo della non condivisione della scelta di accorpamento operata a fini estimativi e quindi al merito della stessa.

Quanto sopra rilevato depone, inoltre, per la originaria sufficienza motivazionale dell'atto, a prescindere dalle successive allegazioni ed integrazioni documentali dell'Agenzia.

2. Con il secondo motivo si deducono "*Ex art. 360 n. 3 e n. 5 c.p.c.- Violazione e falsa applicazione dell'art. 30 e dell'art. 8 del DPR n. 1142/1949, che dispone che la rendita catastale delle unità immobiliari indicate nell'art. 8 si accerta con stima diretta per ogni singola unità - Contraddittoria e/o omessa motivazione circa un punto decisivo della controversia – Omesso esame circa un fatto decisivo per la controversia*.".

I ricorrenti censurano l'assenza di una "stima diretta", che tenga conto delle concrete specifiche caratteristiche dell'immobile, come prescritto dall'art. 30 del d.P.R. n. 1142/1949, trattandosi di un agriturismo ricadente in categoria speciale D10. Evidenziano, a tal fine, che, nel caso di specie, l'Ufficio aveva senza contestazioni proceduto a rideterminare la rendita, senza effettuare alcun sopralluogo, solo sulla scorta della Docfa presentata dai contribuenti e dei dati desumibili dai Prontuari di settore nonché di una planimetria, così trascurando "*di considerare le peculiarità dell'area pertinenziale, del fabbricato e, all'interno di quest'ultimo, dei differenti ambienti…applicando a ciascuno i medesimi costi di costruzione per il biennio 88/89…*".

Orbene, premesso che è pacifico che nella fattispecie in esame, ai fini della "stima diretta" non è necessario il sopralluogo (v. Cass. n. 8529/19;

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Cass., n. 20508/22; Cass., n. 6272/2025; Cass., n. 29354/2025; Cass., n. 14630/2025), come espressamente affermato dalla CTR, che ha accertato la sussistenza della stima diretta, va evidentemente esclusa la contestata violazione e falsa applicazione di legge.

Posto che il sopracitato art. 30 stabilisce che le tariffe non si determinano per le unità immobiliari indicate nell'art. 8 del citato d.P.R. tuttavia la rendita catastale delle unità immobiliari appartenenti a tali categorie si accerta ugualmente «con stima diretta per ogni singola unità». In questo quadro, l'art. 1, comma 244, della legge 190/2014 prevede che << Nelle more dell'attuazione delle disposizioni relative alla revisione della disciplina del sistema estimativo del catasto dei fabbricati, di cui all'articolo 2 della legge 11 marzo 2014, n. 23, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1, comma 2, della legge 27 luglio 2000, n. 212, l'articolo 10 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939 e successive modificazioni, si applica secondo le istruzioni di cui alla Circolare dell'Agenzia del territorio n.6/2012 del 30 novembre 2012, concernente la «Determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare: profili tecnico-estimativi». La Circolare dell'Agenzia del territorio n. 6/E/2012, richiamata dal disposto di legge da ultimo menzionato, attualizza e precisa il quadro normativo di riferimento sopra tratteggiato. Per quanto qui interessa, la Circolare precisa, innanzitutto, 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. In tale contesto, la rendita catastale può essere determinata con "procedimento diretto" o con "procedimento indiretto">>. In sostanza si richiede una stima che riguardi "direttamente" il singolo immobile, ossia una stima che utilizzi per il calcolo della rendita gli elementi che lo connotano in maniera specifica,

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

operazione che non si ha motivo di ritenere non avvenuta nel caso di specie, come invece asserito dai ricorrenti sulla scorta di una presunta insufficienza degli elementi a disposizione dell'Ufficio. Premesso che i due precedenti richiamati dai contribuenti (Cass. n. 7410/05 e Cass. n. 19215/12) a sostegno dell'assenza degli elementi necessari ad una stima diretta non si riferiscono a fattispecie (quale quella in esame) in cui la rendita contestata era stata rideterminata a seguito di dichiarazione Docfa del contribuente, nel caso di specie deve invero ritenersi che l'Ufficio fosse a conoscenza delle specifiche caratteristiche dell'immobile, ai fini della determinazione della rendita, per esserne stato edotto mediante ben due dichiarazioni Docfa, nel 2004 e nel 2015 (con un'unica modifica rappresentata nel 2015, costituita dalla demolizione di una tettoia di 30 mq), proprio dai contribuenti, i quali, sulla scorta della "*dettagliata differenziazione dei corpi di fabbrica contenuta in Do.C.Fa*" (rimarcata in ricorso) e quindi delle specifiche caratteristiche del cespite rappresentate all'Ufficio, hanno proposto una diversa rendita. L'Ufficio inoltre ha dedotto di aver utilizzato descrizione e documentazione fotografica pubblicate sul web dagli stessi contribuenti, a sostegno della ritenuta inutilità del sopralluogo.

Ciò posto, la stima effettuata dall'Ufficio risulta aver differenziato le diverse porzioni di fabbricato descritte, di cui sono stati indicati le rispettive destinazioni e consistenze. La circostanza che determinate caratteristiche (diverse finiture, diverse dotazioni degli ambienti) non siano state ritenute significative ai fini estimativi è frutto di una valutazione fattuale che non rende perciò stesso la stima diretta insussistente e che involge valutazioni di merito.

Quanto alle ulteriori censure contenute nella intestazione del motivo, relative alla "*contraddittoria e/o omessa motivazione circa un punto decisivo della controversia*" e all' "*omesso esame circa un fatto decisivo per la controversia*", come per il primo motivo, va rilevata la mancata

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

prospettazione, nella parte espositiva, degli specifici profili della asserita contraddittorietà e/o omessa motivazione della sentenza, nonché la omessa individuazione del "fatto decisivo", in senso naturalistico, pretermesso, che avrebbe determinato una decisione diversa della controversia (v. sul punto (Cass., n. 13024/2022; Cass., n. 2961/2025; Cass., n. 3562/2026, sopra richiamate), tanto più che, ove lo si volesse individuare nell'omesso sopralluogo, non si tratterebbe di fatto omesso ma valutato dalla sentenza e ritenuto correttamente irrilevante.

3. Con il terzo motivo si deducono "*Ex art. 360 n. 3 e n. 5 c.p.c.- Violazione e falsa applicazione della legge n. 96 del 20.02.2006 art. 3 n. 3 -Contraddittoria e/o omessa motivazione circa un punto decisivo della controversia – Omesso esame circa un fatto decisivo per la controversia*.".

Trattasi di plurimi profili di censura infondati e, in parte, inammissibili.

Quanto alle dedotte carenza e contraddittorietà della motivazione della sentenza impugnata, per aver evidenziato la ingiustificata riduzione, operata dai contribuenti, del valore del complesso immobiliare e della relativa rendita catastale, a fronte dell'unica differenza, rispetto alla precedente Docfa, costituita dal crollo/demolizione di una tettoia avente una incidenza del tutto marginale, senza considerare, però, che l'Agenzia non solo non aveva adeguato il valore del cespite a quello della precedente Docfa (già ritenuto congruo) ma nemmeno aveva proceduto ad una seppur minima riduzione di valore per effetto del suddetto crollo, procedendo anzi ad un aumento senza alcuna giustificazione (con asserita conseguente "nullità dell'avviso di accertamento"), va anzitutto rilevato che la carenza e/o contraddittorietà della motivazione devono essere tali da determinare la violazione del cd "minimo costituzionale". A tal proposito, va rilevato che, come statuito dalle Sezioni Unite e più volte ribadito da questa Corte, la riformulazione dell'art. 360, comma 1, n. 5), c.p.c., disposta dall'art. 54 del d. l. n. 83/2012, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 134/2012, deve essere interpretata, alla luce

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

dei canoni ermeneutici dettati dall'art. 12 disp. prel. c.c., come riduzione al "minimo costituzionale" del sindacato di legittimità sulla motivazione; pertanto, è denunciabile in Cassazione solo l'anomalia motivazionale che si tramuta in violazione di legge costituzionalmente rilevante, in quanto attinente all'esistenza della motivazione in sé, purché il vizio risulti dal testo della sentenza impugnata, a prescindere dal confronto con le risultanze processuali; tale anomalia si esaurisce nella mancanza assoluta di motivi sotto l'aspetto materiale e grafico, nella motivazione apparente, nel contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili e nella motivazione perplessa ed obiettivamente incomprensibile, esclusa qualunque rilevanza del semplice difetto di sufficienza della motivazione (Cass., Sez. Un., n. 19881/2014; Cass., Sez. Un., n. 8053/2014, Cass., n. 7090/2022; Cass., n. 23580/2025). Il giudice del merito, pertanto, non deve dar conto di ogni argomento difensivo sviluppato dalla parte, non è tenuto cioè a discutere ogni singolo elemento o ad argomentare sulla condivisibilità o confutazione di tutte le deduzioni difensive, essendo, invece, sufficiente, in base all'art. 132, comma 2, n. 4), c.p.c., che esponga gli elementi in fatto e di diritto posti a fondamento della sua decisione, dovendo in tal modo ritenersi disattesi, per implicito, tutti gli argomenti non espressamente esaminati, ma considerati sub valenti rispetto alle ragioni della decisione (cfr. Cass., n. 12732/2024; Cass., n. 3108/2022, che richiama Cass., n. 12652/2020; Cass., n. 10937/2016; Cass., n. 12123/2013 e anche Cass., 19011/2017, Cass., n. 16056/2016; Cass., 18103/2021; Cass. n. 23580/2025).

Nel caso di specie, avendo la CTR ritenuto del tutto marginale l'incidenza del crollo/demolizione della tettoia – fatto pertanto valutato, con conseguente non configurabilità del vizio di cui all'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. - non è ravvisabile alcuna insanabile contraddizione tra l'avere considerato detta sopravvenienza inidonea a giustificare la riduzione di valore del cespite proposta con la Docfa dai contribuenti e l'aver ritenuto

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

nel contempo sussistenti i presupposti per un aumento di tale valore. Invero, l'aumento operato dall'Ufficio non si pone in insanabile contrasto con la sopravvenienza del crollo/demolizione della tettoia, non solo per la rilevata marginale incidenza di tale sopravvenienza sulla consistenza del fabbricato, ma anche alla luce della ulteriore parte motiva della sentenza, la quale, a giustificazione della congruità dell'aumento di valore operato dall'Ufficio, ha evidenziato che l'Agenzia "*ha osservato, senza essere contraddetta da controparte, che il valore accertato (E 450 al mq) riportato al 2015 corrisponde a circa E 900 al mq, ossia al costo di costruzione di appartamenti di tipo economico-popolare collocati in fabbricati intensivi*", per cui la valutazione del cespite era da ritenersi finanche prudenziale, considerate le pregevoli caratteristiche dell'agriturismo (pubblicizzate a mezzo web dagli stessi proprietari) e considerata la dichiarazione Docfa relativa ad altro agriturismo, che proponeva una valutazione di 200 euro al metro cubo, pari ad oltre 700 euro a mq rapportata all'altezza dell'edificio in questione.

Quanto al secondo profilo di censura, relativo all'illegittimità della sentenza d'appello laddove, per la stima del fabbricato, ha ritenuto "*legittimo e applicabile il prezziario per il calcolo della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale elaborato dall'Ufficio Tecnico Erariale di Padova nel 1996, che trova applicazione per gli alberghi, ma non per gli agriturismi*" e non ha ritenuto ragionevole stabilire un diverso costo di costruzione tra parti (i 4 ambienti individuati nella Docfa) "*di un unico corpo di fabbrica su due piani, inscindibilmente connesse tra loro…che condividono impianti, strutture, copertura, pareti perimetrali e/o divisorie*", sebbene si tratti di locali aventi diversa destinazione d'uso e diverso grado di rifinitura, va anzitutto rilevato che la questione concernente la dedotta violazione dell'art. 3 n. 3 della l. 96/2006, laddove stabilisce l'assimilabilità dei locali ad uso agriturismo, ad ogni effetto, alle abitazioni rurali, non risulta affrontata dalla sentenza impugnata. La CTR,

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

invero, nemmeno fa riferimento all'utilizzo del prezziario UTE di Padova del 1996 in relazione al fabbricato (a p. 9 della sentenza detto prezziario viene menzionato per argomentare la congruità della stima del terreno, con riferimento alla "*forchetta di valori, minimo-massimo per mq, attribuibili alle aree edificabili in zona centrale di Este*" e non ai fabbricati), né i ricorrenti deducono in quali atti del giudizio di merito sia stata contestata specificamente l'illegittimità dell'utilizzo di detto prezziario in quanto relativo agli alberghi. Essendo una questione non trattata nella sentenza impugnata, sussisteva l'onere per i ricorrenti, onde non incorrere nell'inammissibilità per novità della censura, non solo di allegare l'avvenuta deduzione della questione dinanzi al giudice di merito ma anche, per il principio di autosufficienza del ricorso per cassazione, di indicare l'atto del giudizio precedente contenente tale deduzione (Cass., n. 3473/2025; Cass., n. 20585/2023; Cass., n. 35885/2022; Cass., n. 8362/2022; Cass., n. 40984/2021). Detto onere non è stato adempiuto, con conseguente inammissibilità della denunciata violazione di legge.

Quanto agli ulteriori profili di censura svolti nel medesimo motivo, va rilevato che viene dedotta l'illegittimità della sentenza d'appello per aver ritenuto congruo il valore di 150 euro al mq attribuito al terreno, "*sulla base che detto valore risulta confermato dal prezziario per il calcolo della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare elaborata dall'Ufficio Tecnico Erariale di Padova nel 1996 che riguardano gli immobili adibiti ad Albergo*" e "*in base alla considerazione che detto valore sarebbe emerso dagli atti relativi alle compravendite di due terreni edificabili in centro ad Este*", nonché per aver stimato, oltre all'area di pertinenza, anche l'area di sedime del fabbricato (alla quale non sarebbe possibile attribuire un valore autonomo). Si censura, inoltre, l'utilizzo, quale parametro di stima del suolo, dei due atti di compravendita dei terreni al centro di Este menzionati dalla sentenza impugnata, per i quali sarebbe possibile il recupero dell'intero volume esistente, diversamente

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

che per il cespite oggetto di causa e si contesta che l'Ufficio abbia desunto "*il valore di due "terreni edificati" da un rapporto tra la superficie ed il prezzo di vendita, …poiché il valore commerciale di un edificio destinato alla demolizione o a un piano di recupero si deve basare sulla cubatura realizzabile e non sulla superficie*". Si sottolinea, infine, che il piano regolatore consente, per gli immobili utilizzati quale parametro, la creazione di unità residenziali e commerciali di diversa altezza e superficie, mentre i vincoli gravanti sull'immobile oggetto di causa ne rendono svantaggioso il recupero e che l'area pertinenziale del fabbricato è costituita da una striscia destinata a verde privato, vincolata dalla Soprintendenza e neppure potenzialmente edificabile, con conseguente congruità del valore (30 euro a mq) attribuitole dal perito di parte sulla scorta dei "*prezzari di Agenzie del Territorio, quali Brescia e Vercelli*" (rientrante nella percentuale di incidenza del costo dell'area sul costo del fabbricato, prevista dall'allegato II della Circolare n. 6/2012).

Orbene, con riferimento al terreno, va anzitutto rilevato che la sentenza, al fine di argomentare la congruità della stima, fa riferimento alla "forchetta" di valori, minimo-massimo a mq, attribuibili alle aree edificabili in zona centrale di Este (e non agli alberghi). Quanto all'utilizzo, ai fini della determinazione della rendita, dell'intera area di sedime, il giudice del merito ha chiarito, come sopra già rilevato nell'esame del primo motivo di ricorso, che si tratta di una diretta necessaria conseguenza dell'utilizzo del criterio di ricostruzione (come avallato dalla recente condivisibile giurisprudenza di legittimità sopra richiamata).

In ogni caso, si tratta di un complesso di censure sulla affidabilità e concludenza dei dati probatori utilizzati dal giudice del merito, involgenti la valutazione di elementi fattuali (anche per quanto attiene alla valorizzazione unitaria ed omogenea, a fini estimativi, dei 4 locali individuati nella Docfa), perciò non suscettibili di essere ricondotte al paradigma di cui all'art. 360, comma 1, n. 5 c.p.c., nella accezione sopra

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

precisata, né di integrare un vizio di violazione di legge. A tal proposito, va evidenziato che, con la proposizione del ricorso per cassazione, il ricorrente non può rimettere in discussione, contrapponendone uno difforme, l'apprezzamento in fatto dei giudici del merito, tratto dall'analisi degli elementi di valutazione disponibili ed in sé coerente, atteso che l'apprezzamento dei fatti e delle prove è sottratto al sindacato di legittimità, dal momento che, nell'ambito di quest'ultimo, non è conferito il potere di riesaminare e valutare il merito della causa (v, tra le altre, Cass., n. 4151/2025; Cass. n. 32505/2023; Cass., S.U., n. 34476/2019; Cass., n. 9097/2017; Cass., n. 29404/2017).

Inoltre, i rilievi svolti non risultano comunque idonei a giustificare una stima inferiore a quella operata dall'Ufficio, considerata la non contestata corrispondenza del costo di costruzione come accertato a quello di alloggi di edilizia economico-popolare, senz'altro di minor pregio del cespite in esame, circostanza, invero, avvalorante la maggior congruità della stima dell'Ufficio rispetto a quella effettuata dai contribuenti.

Il ricorso va, pertanto, rigettato.

Le spese del giudizio seguono la soccombenza dei ricorrenti.

P.Q.M.

rigetta il ricorso;

condanna i ricorrenti al pagamento delle spese del presente giudizio, che liquida in 4.305,00 euro per compensi professionali, oltre alle spese prenotate a debito;

ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater del d.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-bis, dello stesso articolo 13, se dovuto.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 07/07/2026.

Il Presidente

ANGELO MATTEO SOCCI

Corte di Cassazione - copia non ufficiale