Civile Ord. Sez. 5 Num. 27830 Anno 2026
Presidente: LO SARDO GIUSEPPE
Relatore: LIBERATI ALESSIO
Data pubblicazione: 27/10/2026

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 25554/2020 R.G., proposto

DA

Kuwait Raffinazione e Chimica S.p.A., rappresentata e difesa dall'avvocato Livia Salvini unitamente all'avvocato Davide De Girolamo;

-ricorrente-

contro

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

-controricorrente-

avverso la sentenza della Commissione Tributaria Regionale della Campania n. 2029/2020 depositata il 2/3/2020.

udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 20/10/2026 dal Consigliere Alessio Liberati.

FATTI DI CAUSA

1. Con denuncia di variazione DOCFA presentata il 16/10/2017, la Kuwait Raffinazione e Chimica S.p.A. ha rappresentato la parziale demolizione di un compendio immobiliare sito nel Comune di Napoli, già qualificato come area industriale denominata "ex Raffineria", proponendo un nuovo classamento in categoria D/7 con rendita catastale pari a euro

146.148,00 e valorizzando il terreno in euro 20,00 al metro quadrato in ragione dell'avanzato processo di dismissione del sito.

2. L'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – ha proceduto al controllo della dichiarazione e, con provvedimento dell'11/1/2018, ha rettificato il classamento, determinando una rendita catastale pari a euro 184.970,50; quindi, con avviso di accertamento catastale n. NA0011319/2018 dell'11/1/2018, notificato il 28/3/2018, ha rideterminato il valore unitario del terreno nella misura di euro 30,99 al metro quadrato, in luogo di quello indicato dalla contribuente.

3. La contribuente ha impugnato tale atto dinanzi alla Commissione tributaria provinciale di Napoli, deducendo, tra l'altro, che le intervenute demolizioni dei manufatti avevano inciso sulla consistenza e sul valore del compendio e che, inoltre, per un'area contigua – denominata "ex Chimica" e caratterizzata da identiche condizioni – la stessa Commissione aveva già riconosciuto, con sentenza passata in giudicato, la congruità del valore unitario di euro 20,00 al metro quadrato.

4. L'Agenzia delle Entrate si è costituita, resistendo e sostenendo la correttezza della propria determinazione, evidenziando, in particolare, che il valore di euro 30,99 al metro quadrato era stato già proposto dalla stessa società in sede di precedente DOCFA del 2013 e che l'area doveva ritenersi comunque edificabile.

5. Con sentenza n. 886/39/2019, depositata il 18/1/2019, la Commissione tributaria provinciale di Napoli ha accolto il ricorso della contribuente, ritenendo congruo il valore unitario di euro 20,00 al metro quadrato, in quanto omogeneo a quello già determinato in relazione alla contigua area "ex Chimica" e tenuto conto delle intervenute demolizioni; le spese sono state compensate.

6. Avverso tale decisione ha proposto appello l'Agenzia delle Entrate, insistendo sull'esattezza della determinazione del valore unitario pari a euro 30,99 al metro quadrato sulla base dei dati risultanti dalla scheda delle

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

categorie speciali e dal documento di sintesi relativo alla variazione DOCFA del 2017. La contribuente ha resistito al gravame, chiedendone il rigetto.

7. La Commissione Tributaria Regionale della Campania, con sentenza n. 2029/25/2020, depositata il 2/3/2020, ha accolto l'appello dell'Ufficio, riformando la decisione di primo grado. In particolare, i giudici di appello hanno ritenuto corretto il valore unitario di euro 30,99 al metro quadrato, valorizzando la circostanza che tale valore era stato già indicato dalla stessa contribuente nel DOCFA del 2013 e rilevando che non era stata fornita prova sufficiente dell'effettiva incidenza delle successive demolizioni, nonché che l'area manteneva caratteristiche tali da configurarla come lotto a destinazione industriale e quindi edificabile.

8. Avverso la suddetta sentenza di gravame la contribuente ha proposto ricorso per cassazione affidato a cinque motivi, cui ha resistito con controricorso l'Agenzia delle Entrate.

9. Successivamente parte ricorrente ha depositato memoria illustrativa ai sensi dell'art. 380-*bis.*1 c.p.c.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo di ricorso, si deduce l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione fra le parti, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 5), c.p.c. La ricorrente lamenta che la Commissione tributaria regionale avrebbe omesso di considerare la circostanza decisiva costituita dalle intervenute demolizioni dei manufatti insistenti sull'area, comprovate dalla SCIA del 2015 e poste a fondamento del DOCFA del 2017, con conseguente erroneità della valutazione catastale fondata sulla precedente situazione.

L'Agenzia delle Entrate replica che il motivo è manifestamente infondato, poiché il fatto dedotto non è stato affatto omesso, essendo stato espressamente considerato dal giudice del gravame, il quale ha ritenuto non provata una modificazione sostanziale dell'area tale da giustificare una

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

diversa stima, sottolineando la permanenza delle caratteristiche pregresse del bene.

2. Con il secondo motivo di ricorso, si deduce, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 4), c.p.c., la nullità dell'impugnata sentenza per violazione e falsa applicazione degli artt. 132, primo comma, n. 4), c.p.c. e 36, comma 2, n. 4), del d.lgs. 31/12/1992, n. 546. La ricorrente sostiene che la motivazione della sentenza impugnata sarebbe contraddittoria e meramente apparente, avendo affermato la legittimità dell'accertamento sulla base di un presupposto logico incoerente con le stesse premesse accertate, in quanto, pur accertando che vi fossero state modifiche sui manufatti, non ne aveva tratto le conseguenze in tema di riduzione della rendita catastale.

La difesa erariale ha eccepito che la censura è infondata, trattandosi di apprezzamenti di fatto insindacabili in sede di legittimità, coerentemente motivati dal giudice di appello, che ha ritenuto invariata la situazione del bene e quindi legittima la stima operata dall'Ufficio, senza alcuna contraddittorietà interna.

3. Con il terzo motivo di ricorso, si deduce, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3), c.p.c., la grave e manifesta violazione degli artt. 10 del r.d.l. 13/4/1939, n. 652, e 28 del d.P.R. 1/12/1949, n. 1142, nonché dell'art. 1, comma 244, della legge 1, comma 244, della legge 23/12/2014, n. 190.

4. La ricorrente lamenta che la Commissione tributaria regionale abbia valorizzato il criterio della massima produttività potenziale del bene (*highest and best use*), invece dell'uso attuale, assumendo la edificabilità del terreno come parametro decisivo, in violazione dei principi della stima catastale.

Il controricorso sostiene l'infondatezza anche di tale censura, evidenziando come la sentenza impugnata sia conforme all'orientamento di legittimità secondo cui la classificazione catastale deve basarsi sulle

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

caratteristiche oggettive del bene e sulla sua destinazione funzionale, indipendentemente dall'uso concreto che ne venga fatto.

4. Con il quarto motivo di ricorso, si deduce, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 4), c.p.c., la nullità della sentenza impugnata per violazione e falsa applicazione degli artt. 132, primo comma, n. 4), c.p.c. e 36, comma 2, n. 4), del d.lgs. 31/12/1992, n. 546, in via subordinata rispetto al precedente. La ricorrente assume che la motivazione del giudice di appello sia apodittica nella parte in cui fonda la maggiore valorizzazione sulla presunta edificabilità del compendio, senza adeguata dimostrazione e senza spiegare il passaggio dal dato formale al valore attribuito.

La difesa erariale replica che il motivo è inammissibile o, comunque, infondato, in quanto estraneo alla reale *ratio decidendi*, non emergendo alcuna grave anomalia motivazionale tale da determinare la nullità della sentenza; inoltre, la censura sarebbe, al più, riconducibile a violazione di legge non dedotta nei termini corretti.

5. Con il quinto motivo di ricorso, si deduce, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 5), c.p.c., l'omesso esame circa un ulteriore fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione fra le parti. La ricorrente lamenta che il giudice di appello abbia ignorato una sentenza passata in giudicato relativa a un'area analoga ("ex Chimica"), che costituiva il fondamento della valutazione catastale proposta nel DOCFA 2017 e che avrebbe imposto una stima coerente per identità di condizioni.

L'Agenzia delle Entrate eccepisce l'inammissibilità del motivo, osservando che il giudicato non integra un fatto, bensì una *regula iuris*, e che la relativa violazione avrebbe dovuto essere dedotta ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3), c.p.c., e non come vizio di omesso esame.

6. Il secondo motivo, che va trattato per primo per priorità logica, è fondato e assorbente.

6.1. Il giudice del gravame, pur avendo lapidariamente concluso che la contribuente non aveva provato l'effettiva demolizione dei depositi in

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

forza della scia comunicata al Comune di Napoli l'8/5/2015, n. 404/2015 - PG368015/2015, ha subito dopo dato atto che «*l'area di cui oggi ci occupiamo non ha perduto del tutto le proprie pregresse caratteristiche*», lasciando così implicitamente intendere che un mutamento seppur parziale dello stato dei luoghi (proprio a seguito delle contestate demolizioni) vi fosse stato.

Ciò è sufficiente a rendere incerti i presupposti fondanti la rideterminazione *in maius* della rendita, sulla base di un valore unitario risalente all'epoca (anno 2013) in cui le demolizioni erano state appena programmate col "*Progetto definitivo di bonifica dei suoli dei siti di proprietà Kuwait di Napoli*". Tanto va rilevato anche a fronte del giudicato formatosi in ordine alla diversa stima dell'area adiacente.

6.2. Ne consegue che l'*iter* argomentativo della sentenza impugnata non è assolutamente lineare e coerente nella giustificazione della revisione della rendita.

7. All'accoglimento del suddetto motivo consegue l'assorbimento dei restanti.

8. In conclusione va accolto il secondo motivo, con assorbimento dei restanti, e la sentenza impugnata va cassata, con rinvio della causa alla Corte di giustizia tributaria di secondo grado della Campania, in diversa composizione, che provvederà anche in ordine alle spese di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il secondo motivo e dichiara l'assorbimento dei restanti motivi, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia la causa alla Corte di giustizia tributaria di secondo grado della Campania in diversa composizione, che provvederà anche in ordine alle spese di legittimità

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 20/10/2026.

Il Presidente

Giuseppe Lo Sardo

Corte di Cassazione - copia non ufficiale