Civile Ord. Sez. 5 Num. 27854 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. 8209/2021 R.G., proposto

DA

Recettino S.n.c. Di Ambrogione Guido & C., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avvocato Eugenio Novario;

-ricorrente-

CONTRO

Agenzia delle Entrate, rappresentata e difesa dall'Avvocatura Generale Dello Stato;

-controricorrente-

avverso la sentenza della Commissione Tributaria Regionale del Piemonte n. 577/2020 depositata il 22/9/2020;

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

FATTI DI CAUSA

1. La Recettino S.n.c. di Ambrogione Guido & C. ha presentato il 3 ottobre 2016 una dichiarazione di variazione DOCFA per un fabbricato sito nel Comune di Recetto, censito in categoria catastale D/8, derivante dalla fusione di due unità immobiliari già censite e dalla diversa distribuzione degli spazi interni. Con tale dichiarazione, essa ha proposto una nuova

rendita catastale pari a euro 12.530,00, in luogo della rendita complessiva precedentemente attribuita di euro 32.454,15. La contribuente ha sostenuto che l'immobile versasse in uno stato di grave degrado e inagibilità, come risultava da una perizia tecnica allegata, evidenziando altresì che il bene era stato acquistato nel 2013 in sede di esecuzione immobiliare per il prezzo di euro 400.000,00.

2. A seguito delle verifiche effettuate ai sensi dell'art. 1 del d.m. 19/4/1994, n. 701, l'Agenzia delle Entrate ha notificato il 12/10/2017 l'avviso di accertamento n. NO0061187/2017, con il quale essa ha rettificato la rendita proposta e ha confermato la categoria D/8, attribuendo una rendita catastale di euro 32.600,00. L'Ufficio ha motivato il provvedimento rilevando che il fabbricato, costruito e accatastato nel 1999, non aveva subito alcuna opera di ristrutturazione o trasformazione edilizia idonea a giustificare una riduzione della rendita e che la variazione proposta comportava una diminuzione di quasi due terzi della rendita originaria senza plausibile giustificazione.

3. La contribuente ha, quindi, impugnato l'avviso davanti alla Commissione tributaria provinciale di Novara, deducendo il difetto di motivazione dell'atto, l'assenza di sopralluogo e l'erroneità della rendita attribuita per la mancata considerazione dello stato effettivo dell'immobile. L'Agenzia delle Entrate si è costituita chiedendo il rigetto del ricorso e sostenendo che l'accertamento riguardasse un immobile già censito e invariato nelle sue caratteristiche costruttive, le cui condizioni di manutenzione non rilevavano ai fini dell'attribuzione della rendita catastale.

4. Con sentenza n. 202/2/2018, depositata il 23/11/2018, la Commissione tributaria provinciale di Novara ha accolto il ricorso della società. Il giudice di primo grado ha ritenuto che gli immobili risultassero significativamente deteriorati, che l'avviso fosse carente sotto il profilo motivazionale e che l'Ufficio non avesse adeguatamente considerato la situazione concreta del bene, né proceduto ad opportuni accertamenti

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

mediante sopralluogo, valorizzando altresì il deprezzamento dell'immobile e la crisi del mercato dei capannoni industriali.

5. L'Agenzia delle Entrate ha proposto appello avverso detta decisione, chiedendone l'integrale riforma, mentre la Recettino S.n.c. di Ambrogione Guido & C. ha resistito insistendo per la conferma della pronuncia di primo grado. [

6. Con sentenza n. 577/6/2020, depositata il 22/9/2020, la Commissione tributaria regionale del Piemonte ha accolto l'appello dell'Ufficio e ha riformato integralmente la decisione di primo grado. In particolare, il giudice di appello ha affermato che, in materia di attribuzione della rendita catastale a seguito di procedura DOCFA, non sussisteva un obbligo di particolare motivazione quando l'Ufficio si limitava a confermare il precedente classamento senza disattendere gli elementi di fatto dichiarati dal contribuente; ha inoltre escluso che il sopralluogo costituisse condizione di legittimità dell'atto; nel merito, ha rilevato che la DOCFA presentata dalla contribuente aveva indicato soltanto la fusione delle unità immobiliari e una diversa distribuzione degli spazi interni, senza segnalare interventi edilizi o modifiche strutturali idonee a incidere sulla rendita; ha, quindi, ritenuto irrilevanti, ai fini catastali, sia il cattivo stato di manutenzione sia il ridotto valore di mercato del bene, osservando che la rendita doveva essere determinata sulla base delle caratteristiche costruttive e della destinazione ordinaria e permanente dell'immobile e non delle contingenti condizioni di conservazione.

7. Avverso la suddetta sentenza di gravame la Recettino S.n.c. di Ambrogione Guido & C. ha proposto ricorso per cassazione affidato a tre motivi, cui ha resistito con controricorso l'Agenzia delle Entrate.

8. Successivamente, la ricorrente ha depositato memoria illustrativa.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo di ricorso, si deduce la violazione e falsa applicazione dell'art. 1, comma 21 e 22, della legge 28/12/2015, n. 208, in

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

relazione all'art. 360, primo comma, n. 3), c.p.c., per aver errato il giudice di appello nella gerarchia delle fonti in punto di metodologia obbligatoria *ex lege* di determinazione e/o accertamento della rendita catastale

1.2. La ricorrente censura la sentenza impugnata per avere ritenuto che la rendita catastale dovesse essere determinata in base alle caratteristiche costruttive e alla destinazione ordinaria e permanente dell'immobile, senza considerare correttamente la disciplina introdotta dall'art. 1, commi 21 e 22, della legge 28/12/2015, n. 208.

Secondo la ricorrente, per gli immobili censiti nel gruppo catastale D la stima diretta deve seguire una precisa gerarchia metodologica, privilegiando anzitutto il procedimento reddituale fondato sul reddito ritraibile e ricorrendo al criterio del costo soltanto in via subordinata. La stessa assume, inoltre, che l'Ufficio abbia omesso di valutare, ai sensi della disciplina del 2015, gli elementi strutturalmente connessi all'immobile e il loro effettivo stato, come risultante dalla perizia di parte, la quale evidenziava l'assenza o la compromissione di impianti e componenti rilevanti; che la dichiarazione di variazione DOCFA fosse funzionale alla rideterminazione della rendita alla luce dei nuovi criteri introdotti dalla legge di stabilità 2016; che l'Ufficio abbia errato nel confermare una rendita addirittura superiore a quella originariamente attribuita.

1.2. In replica, l'Agenzia delle Entrate deduce, innanzitutto, l'inammissibilità del motivo, osservando che, sotto l'apparente denuncia di violazione di legge, la contribuente mira in realtà a ottenere una nuova valutazione del merito della controversia; sostiene, inoltre, che la disciplina richiamata non sarebbe pertinente al caso concreto, poiché la dichiarazione di variazione DOCFA non era stata presentata ai fini dello scorporo di componenti impiantistiche escluse dalla stima catastale ai sensi dell'art. 1, comma 22, della legge 28/12/2015, n. 208; nel merito, afferma che la normativa invocata riguarda esclusivamente l'esclusione dalla stima di macchinari e impianti funzionali a uno specifico processo produttivo e non

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

consente invece di rideterminare discrezionalmente la rendita sulla base dello stato manutentivo del fabbricato; aggiunge, infine, che non esiste una gerarchia normativa che imponga il metodo reddituale rispetto a quello del costo e che la stessa contribuente aveva utilizzato un procedimento estimativo fondato sul costo nella predisposizione della proposta DOCFA.

1.3. Il motivo non è fondato.

1.4. Il mezzo lamenta l'inosservanza della disposizione normativa sull'aggiornamento catastale per i c.d. "*imbullonati*".

L'art. 1, commi 21 e 22, della legge 28/12/2015, n. 208, ha segnato il *discrimen* nel mutamento metodologico di stima dei fabbricati a destinazione speciale e particolare. Con una tecnica legislativa "*per esclusione*", il comma 21 descrive, nella sua prima parte, le caratteristiche di bene immobile o parte integrante di esso (suolo, costruzioni ed altri elementi ad essi strutturalmente connessi), che ne accresce l'utilità ed il valore, per poi escludere, nella sua ultima parte, tutte quelle componenti che sono funzionali al processo produttivo (macchinari, congegni, attrezzature, impianti), meglio noti con la denominazione di "*imbullonati*". La scelta legislativa è, quindi, quella di sottrarre dal carico impositivo del tributo locale il valore delle componenti impiantistiche secondo un criterio distintivo che privilegia la destinazione ad attività produttive dei settori della siderurgia, manifattura, energia indipendentemente dalla natura strutturale e dalla rilevanza dimensionale del manufatto che fosse o meno infisso al suolo (tra le tante: Cass., Sez. 6^-5, 30/9/2020, n. 20726; Cass., Sez. 5^, 22/9/2021, n. 25784; Cass., Sez. 5^, 18/7/2022, n. 22551; Cass., Sez. Trib., 27/10/2023, n. 29903; Cass., Sez. Trib. 12/6/2024, n. 16325).

La nozione normativa di macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali e strutturali allo specifico processo produttivo e sottratti al regime fiscale «*prescinde dal fatto che i manufatti siano o meno infissi stabilmente al suolo, essendo invece essenziale il loro impiego nel processo produttivo. È irrilevante la consistenza fisica della costruzione, ciò che*

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

interessa è il rapporto di strumentalità rispetto al processo produttivo. (…) È, quindi, ben possibile che un elemento strutturalmente connesso al suolo o alla costruzione che ne accresce la qualità o l'utilità debba essere espunto dalla valutazione catastale in ragione della sua specifica funzionalità rispetto al processo produttivo» (Cass., Sez. 6^-5, 30 settembre 2020, n. 20726; Cass., Sez. 5^, 18 luglio 2022, n. 22551).

1.5. La giurisprudenza di legittimità ha anche affermato che la norma in esame non ha natura impositiva, ma catastale e che, soprattutto, essa non delinea l'eccezionalità di una esenzione o di un trattamento di favore, quanto il regime ordinariamente applicabile a tutti quei beni che - per quanto infissi al suolo e non privi di connotati "*immobiliari*" – rientrino nella tipologia generale dei «macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti funzionali allo specifico processo produttivo» (Cass., Sez. 5^, 18/7/2022, n. 22551);

Soffermandosi, in particolare, sul comma 22, la circolare emanata dall'Agenzia delle Entrate l'1/2/2016, n. 2/E [in materia di "*Unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare - Nuovi criteri di individuazione dell'oggetto della stima diretta. Nuove metodologie operative in tema di identificazione e caratterizzazione degli immobili nel sistema informativo catastale (procedura Docfa)*"], ha chiaramente evidenziato che: «*Tale previsione introduce una particolare fattispecie di dichiarazione di variazione catastale, non connessa alla realizzazione di interventi edilizi sul bene già censito in catasto, finalizzata a rideterminare la rendita catastale escludendo dalla stessa eventuali componenti impiantistiche che non sono più oggetto di stima diretta», con la conseguente introduzione nella procedura DOCFA di «una ulteriore specifica tipologia di documento di variazione, denominata "Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 22, L. n. 208/2015", a cui è automaticamente connessa la causale "Rideterminazione della rendita ai sensi dell'art. 1, comma 22, L. n. 208/2015"*» (par. 2.2.1).

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

La nuova disciplina - applicabile *ratione temporis* alla presente controversia, che ha avuto origine dall'instaurazione della procedura DOCFA con istanza presentata dalla contribuente (*ex* art. 1, comma 22, della legge 28/12/2015, n. 208) il 29/4/2016 - esclude «*gli imbullonati*» dalla determinazione della rendita catastale e, innovando i criteri di determinazione della stima dei fabbricati speciali, confermati dalla giurisprudenza di questa Corte, esclude dalla stima diretta i macchinari, i congegni, le attrezzature e gli altri impianti funzionali allo specifico processo produttivo.

1.6. La scelta legislativa è stata, quindi, quella di sottrarre dal carico impositivo il valore delle componenti impiantistiche secondo un criterio distintivo che privilegia la destinazione ad attività produttive dei settori della siderurgia, manifattura, energia, indipendentemente dalla natura strutturale e dalla rilevanza dimensionale del manufatto che fosse o meno infisso al suolo;

Per giurisprudenza pacifica, infatti, la nozione emergente dall'art. 1, comma 21, della legge 28/12/2015, n. 208, di macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali e strutturali allo specifico processo produttivo e sottratti al regime fiscale, prescinde dal fatto che i manufatti siano o meno infissi stabilmente al suolo, essendo, invece, essenziale il loro impiego nel processo produttivo (tra le tante: Cass., Sez. 6^-5, 30/9/2020, nn. 20726, 20727 e 20728; Cass., Sez. 6^-5, 5/10/2020, nn. 21286, 21287 e 21288; Cass., Sez. 6^-5, 6/10/2020, nn. 21460, 21461 e 21462; Cass., Sez. 5^, 22/9/2021, n. 25784; Cass., Sez. 5^, 10/1/2022, n. 380; Cass., Sez. 6^-5, 15/2/2022, nn. 4838, 4841 e 4853, Cass., Sez. 6^-5, 1/3/2022, n. 6687; Cass., Sez. 5^, 14/3/2022, nn. 8141 e 8142; Cass., Sez. Trib., 14/3/2023, nn. 9997 e 9999; Cass., Sez. Trib., 12/6/2024, n. 16325), sicché ciò che è decisivo è, fondamentalmente, il rapporto di strumentalità rispetto al processo produttivo.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

1.7. Ai fini della determinazione della rendita si deve, per vero, tenere conto di quegli elementi impiantistici che sono strutturalmente connessi alla costruzione, non invece di tutte quelle dotazioni (impianti, macchinari, attrezzature, ecc.) che sono funzionali al processo produttivo, ancorché esse risultino in qualche modo integrate o strutturalmente connesse al fabbricato; vengono, cioè, considerate, ai fini della stima diretta, solo quelle dotazioni che caratterizzano il fabbricato e non il processo produttivo che nello stesso viene svolto, sancendo l'esclusione dei macchinari, dei congegni, delle attrezzature e degli altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo dal computo del valore dell'immobile.

Adeguandosi al *restyling* legislativo del sistema catastale, con la predetta circolare n. 2/E dell'1/2/2016, l'amministrazione finanziaria ha preso atto che: «*Dalla lettura di tale disposizione, si evince che le componenti costituenti l'unità immobiliare urbana possono essere sostanzialmente distinte, in funzione della rilevanza nella stima catastale, nelle seguenti quattro categorie: 1) il suolo; 2) le costruzioni; 3) gli elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità; 4) le componenti impiantistiche, di varia natura, funzionali ad uno specifico processo produttivo*» (par. 2.1).

Quanto al "*suolo*", la nozione è sempre comprensiva (come nella circolare n. 6/T del 30/11/2012) «*della porzione di terreno su cui ricade l'unità immobiliare, così come rappresentata negli elaborati grafici catastali, redatti nel rispetto delle disposizioni regolanti la materia», essendo costituita «da aree coperte, sedime delle costruzioni costituenti l'unità immobiliare, e da aree scoperte, accessorie e pertinenziali*» (par. 2.1).

Alla categoria delle "*costruzioni*" «*afferisce qualsiasi opera edile avente i caratteri della solidità, della stabilità, della consistenza volumetrica, nonché della immobilizzazione al suolo, realizzata mediante qualunque mezzo di unione, e ciò indipendentemente dal materiale con cui tali opere sono realizzate*» (par. 2.1).

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Quanto agli "*elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità*", si tratta di «*quelle componenti che, fissate al suolo o alle costruzioni con qualsiasi mezzo di unione, anche attraverso le sole strutture di sostegno - in particolare quando le stesse integrano parti mobili - risultano caratterizzate da una utilità trasversale ed indipendente dal processo produttivo svolto all'interno dell'unità immobiliare*», conferendo all'immobile «*una maggiore fruibilità, apprezzabile da una generalità di utilizzatori e, come tali, ordinariamente influenti rispetto alla quantificazione del reddito potenzialmente ritraibile dalla locazione dell'immobile, ossia della relativa rendita catastale*» (quali «*gli impianti elettrici, idrico-sanitari, di areazione, di climatizzazione e condizionamento, di antincendio, di irrigazione e quelli che, sebbene integranti elementi mobili, configurino nel loro complesso parti strutturalmente connesse al suolo o alle costruzioni, quali gli ascensori, i montacarichi, le scale, le rampe e i tappeti mobili, analogamente ai criteri seguiti nell'ambito degli immobili censiti nelle categorie dei gruppi ordinari*», nonché «*i pannelli solari integrati sui tetti e nelle pareti, che non possono essere smontati senza rendere inutilizzabile la copertura o la parete cui sono connessi*») (par. 2.1).

1.8. L'esclusione dalla stima catastale concerne "macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo", intendendosi per tali «*quelle componenti, di natura essenzialmente impiantistica, che assolvono a specifiche funzioni nell'ambito di un determinato processo produttivo e che non conferiscono all'immobile una utilità comunque apprezzabile, anche in caso di modifica del ciclo produttivo svolto al suo interno (...), indipendentemente dalla loro rilevanza dimensionale*» (par. 2.1).

Su tali premesse, è evidente che la norma ha notevolmente inciso sulla rideterminazione della rendita con riguardo all'individuazione degli elementi rilevanti ai fini della stima del valore venale, dal cui novero sono

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

stati estromessi vari componenti prima utilizzabili secondo i parametri previgenti della circolare emanata dall'Agenzia del territorio il 30/11/2012, n. 6/T. Ma, proprio alla luce di tale rimodulazione dell'elenco degli elementi computabili, lo stato di conservazione dell'immobile era assolutamente ininfluente ai fini estimativi.

1.9. Ne deriva che, imputando all'amministrazione finanziaria di «*aver ignorato gli elementi contenuti nella perizia tecnica di parte , valutando come nuova la struttura – essendo stata costruita nel 1999 – mentre la stessa era, nelle condizioni indicate nella perizia di parte, sprovvista di alcune componenti immobiliari strutturalmente connesse al suolo (tra l'altro, tutti gli impianti)*», la censura si risolve nella pretesa alla revisione del merito e ad una rinnovazione dell'accertamento in fatto, esulandone la portata dal sindacato del giudice di legittimità.

1.10. Peraltro, sul punto, la Commissione tributaria regionale ha accertato che «*si tratta (…) di una struttura esistente e rimasta invariata rispetto alla (p)recedente stima dell'Ufficio, quanto al deprezzamento per vetustà esso non è praticabile in quanto la costruzione risale a epoca successiva al biennio 1988/1989 e quindi da considerarsi "nuovo"*». Tanto in conformità alle prescrizioni della circolare n. 6/T del 30/11/2012, avente valore normativo in base all'art. 1, comma 244, della legge 23/12/2014, n. 190, secondo cui: «*In via generale, la vetustà tiene conto del fatto che il valore dei beni decade fisicamente nel tempo in relazione alla loro età, mentre l'obsolescenza tiene conto del fatto che alcune parti di essi, o il loro insieme, si deprezzano per invecchiamento tipologico, tecnologico e funzionale, non risultando più parzialmente o totalmente idonee ad assolvere complessivamente al loro originario impiego in condizioni di mercato. Il momento della revisione generale degli estimi, che attualmente coincide con il biennio economico 1988-89, è il tempo nel quale occorre "fotografare" lo stato delle cose. Conseguentemente, tutto ciò che è*

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

realizzato in epoca successiva deve essere considerato come nuovo» (par. 6).

1.11. Ne consegue il rigetto del motivo.

2. Con il secondo motivo di ricorso, si deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 3, comma 1, n. 3), della legge 7/8/1990. n. 241, 7 della legge 27 luglio 2000, n. 212, 42 del d.P.R. 29/9/1973, n. 600, e 24 Cost., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3), c.p.c., per non aver rilevato il giudice di appello l'illegittimità dell'atto impugnato in quanto lo stesso era basato su elementi generici privi di ogni concretezza senza l'individuazione dei presupposti di fatto e delle ragioni giuridiche che comparatisticamente hanno determinato il provvedimento impositivo,, contestualmente omettendo di precisare ogni indicazione relativamente alle caratteristiche catastali, costruttive, funzionali degli immobili posti a base dell'assunta determinazione della rendita al fine della concreta assimilabilità al valore accertato.

2.1. La ricorrente lamenta che la Commissione tributaria regionale abbia erroneamente ritenuto che l'avviso di accertamento catastale fosse sufficientemente motivato; sostiene che l'Ufficio abbia fatto riferimento, per la determinazione della rendita, a immobili asseritamente ubicati nella stessa zona e aventi caratteristiche analoghe, nonché a "*consolidati prontuari di settore*", senza tuttavia identificare né gli immobili utilizzati come termine di paragone né i documenti tecnici consultati. A suo avviso, tale carenza avrebbe impedito qualunque verifica sull'effettiva comparabilità dei beni e, quindi, leso il diritto di difesa. La ricorrente insiste, inoltre, sulla necessità del sopralluogo, in ragione dell'elevata divergenza tra la rendita proposta e quella attribuita dall'Ufficio e della particolare natura dell'immobile, sostenendo che una stima diretta non possa essere elaborata esclusivamente "*a tavolino*", senza esaminare concretamente le caratteristiche strutturali e impiantistiche del bene.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

2.2. Nel controricorso, l'Agenzia delle Entrate eccepisce l'inammissibilità del motivo, in quanto volto a ottenere una rivalutazione del giudizio di fatto; nel merito, osserva che la motivazione dell'atto indicava chiaramente la procedura seguita, le disposizioni normative applicate, i dati quantitativi ed economici utilizzati, nonché le ragioni della rettifica della rendita proposta; evidenzia che l'avviso era corredato da una relazione sintetica di stima contenente tutti gli elementi valutativi rilevanti e precisa che il riferimento ai prontuari di settore non comportava la necessità di allegarli, essendone stato riportato il contenuto essenziale mediante l'indicazione delle tipologie edilizie, delle consistenze e dei valori unitari applicati. L'Ufficio sottolinea, inoltre, che non si trattava di un procedimento di riclassamento d'ufficio, bensì della verifica della rendita proposta mediante dichiarazione di variazione DOCFA, e richiama la giurisprudenza secondo cui, in tale contesto, l'obbligo motivazionale è attenuato quando non vengono disattesi gli elementi fattuali indicati dal contribuente; quanto al sopralluogo, osserva che la giurisprudenza di legittimità ne esclude la natura di presupposto necessario della stima diretta, essendo sufficiente che l'Amministrazione disponga degli elementi tecnici necessari alla valutazione.

2.3. Il motivo non è fondato.

2.4. Anzitutto, si rammenta che la revisione delle rendite catastali urbane (regolata dall'art. 3, comma 58, della legge 23/12/1996, n. 662, e, ricorrendone il presupposto della ripartizione del territorio comunale in microzone, dall'art. 1, comma 335, della legge 30/12/2004, n. 311), in assenza di variazioni edilizie, non richiede la previa "*visita sopralluogo*" dell'Ufficio, non essendo condizionata ad alcun preventivo contraddittorio endoprocedimentale; né il sopralluogo si rende necessario quando il nuovo classamento consegua ad una denuncia di variazione catastale presentata dal contribuente (come si desume dall'art. 11, comma 1, del d.l. 14/3/1988, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla legge 13/5/1988, n. 154) (tra le

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

tante: Cass., Sez. 5^, 3/11/2010, n. 22313; Cass., Sez. 6^-5, 6/12/2012, n. 21923; Cass., Sez. 6^-5, 17/2/2015, n. 3158; Cass., Sez. 5^, 19/10/2016, n. 21176; Cass., Sez. 5^, 30/12/2019, nn. 34680, 34681, 34682, 34683, 34684, 34685 e 34686; Cass., Sez. 6^-5, 1/7/2020, nn. 13358 e 13382; Cass., Sez. 5^, 17/11/2021, n. 35075; Cass., Sez. 5^, 24/6/2022, nn. 20508 e 20509; Cass., Sez. Trib., 26/11/2024, n. 30448; Cass., Sez. Trib., 11/7/2025, n. 18985; Cass., Sez. Trib., 26/8/2026, n. 24794).

Non a caso questa Corte ha precisato che, in tema di estimo catastale, la revisione delle rendite catastali urbane in assenza di variazioni edilizie non richiede la previa "*visita sopralluogo*" dell'Ufficio, né il sopralluogo è necessario quando il nuovo classamento consegua ad una denuncia di variazione catastale presentata dal contribuente, atteso che le esigenze sottese al sopralluogo ed al contraddittorio si pongono solo in caso di accertamento d'ufficio giustificato da specifiche variazioni dell'immobile (Cass., Sez. 6^-5, 10/1/2017, n. 374; Cass., Sez. Trib., 31/5/2025, n. 14630).

2.5. Inoltre, come si desume dalla stessa illustrazione del mezzo, l'avviso di accertamento catastale aveva dato atto di aver considerato anche la comparazione con il valore di immobili similari con ubicazione limitrofa.

Invero, il generico richiamo ai c.d. "*prontuari di settore*" (su cui la controricorrente aveva fatto leva per contestare l'adeguatezza motivazionale dell'avviso di accertamento catastale) non coglie nel segno, trattandosi di atti agevolmente conoscibili e consultabili presso gli uffici territoriali dell'amministrazione finanziaria allo scopo di garantire trasparenza nell'attività di controllo e semplificare gli adempimenti (con riguardo all'ipotesi similare dei "prezziari", vedasi: Cass., Sez. 5^, 22/5/2019, n. 13778).

2.6. Peraltro, il riferimento standardizzato ai «*valori riferibili ad immobili ubicati nella stessa zona, aventi analoghe caratteristiche, anche*

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

attraverso la consultazione di consolidati prontuari di settore» o ad altre formule similari è sufficiente ai fini della motivazione dell'avviso di accertamento catastale, anche se non ai fini dell'assolvimento della prova in giudizio da parte dell'amministrazione finanziaria (Cass., Sez. Trib., 2/8/2025, n. 22314).

3. Con il terzo motivo di ricorso, si deduce l'omesso esame circa il fatto decisivo del giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 5), c.p.c., per non aver preso in esame il giudice di appello tutti gli elementi dell'immobile che ne accrescono (o *rectius* ne diminuiscano) l'utilità e la qualità segnalati dalla perizia del consulente di parte in atti ed oggetto di discussione del giudizio di secondo grado ovvero di quegli elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni quali ad esempio impianto elettrico, impianto idricosanitario, di antincendio e/o le scale, le rampe etc.

3.1. Con tale censura la società deduce che la Commissione tributaria regionale avrebbe omesso di considerare un fatto decisivo rappresentato dal contenuto della perizia tecnica allegata alla dichiarazione di variazione DOCFA. La perizia descriveva, infatti, uno stato di grave degrado dell'immobile e l'assenza di numerosi impianti e componenti essenziali, elementi che, secondo la ricorrente, avrebbero inciso direttamente sulla qualità e utilità del bene e quindi sulla determinazione della rendita catastale. La contribuente sostiene che il giudice d'appello si sia limitato a richiamare le disposizioni del d.P.R. 1/12/1949, n. 1142, relative alla destinazione ordinaria e permanente dell'unità immobiliare, senza confrontarsi con le risultanze tecniche che evidenziavano l'inidoneità del fabbricato all'uso cui era destinato e la mancanza di elementi strutturalmente connessi rilevanti ai sensi della legge 28/12/2015, n. 208.

3.2. L'Agenzia delle Entrate, nel controricorso, sostiene che il motivo sia inammissibile e,, comunque infondato. Essa evidenzia che la Commissione tributaria regionale abbia espressamente esaminato il

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

contenuto della perizia di parte e ne abbia escluso la rilevanza ai fini catastali, rilevando che il cattivo stato manutentivo e la denunciata inagibilità dell'immobile non incidono sulla rendita, la quale deve essere determinata con riguardo alle caratteristiche costruttive intrinseche e alla destinazione ordinaria e permanente del bene. L'amministrazione finanziaria ribadisce che, essendo il fabbricato stato realizzato nel 1999, non era neppure configurabile un deprezzamento per vetustà riferito all'epoca censuaria 1988-1989; aggiunge che il degrado derivante dalla mancata manutenzione costituisce una condizione transitoria e non modifica le caratteristiche costruttive dell'immobile; inoltre, evidenzia come l'eventuale inagibilità rilevi esclusivamente ai fini delle agevolazioni tributarie previste dalla normativa specifica, previa verifica da parte degli uffici tecnici comunali, ma non comporti una modifica della rendita catastale.

3.3. Il motivo è infondato.

3.4. Secondo la giurisprudenza di questa Corte, la perizia stragiudiziale di parte (privata), ancorché asseverata con giuramento, costituisce pur sempre una mera allegazione difensiva, onde il giudice del merito non è tenuto a motivare il proprio dissenso in ordine alle osservazioni in essa contenute quando ponga a base del proprio convincimento considerazioni incompatibili con le stesse e che, ai fini della adeguatezza della motivazione, il giudice non è tenuto a dare conto del fatto di aver valutato analiticamente tutte le risultanze processuali né a confutare ogni singola argomentazione prospettata dalle parti, essendo sufficiente che egli, dopo averle vagliate nel loro complesso, indichi gli elementi sui quali intende fondare il suo convincimento e l'iter logico seguito nella valutazione degli stessi, implicitamente disattendendo quelli morfologicamente incompatibili con la decisione adottata (tra le tante: Cass., Sez. 5^, 29/7/2011, n. 16650; Cass., Sez. 5^, 17/6/2021, n. 17396; Cass., Sez. 5^, 3/7/2021, n. 18857; Cass., Sez. 5^, 9/2/2021, n. 3104; Cass., Sez. 5^, 11/1/2022, n. 602; Cass., Sez. Trib., 20/7/2023, n. 21727; Cass., Sez. Trib., 9/4/2024,

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

n. 9462; Cass., Sez. Trib., 6/8/2024, n. 23080; Cass., Sez. Trib., 28/6/2026, n. 22159).

Ancora, secondo la giurisprudenza di questa Corte, la perizia stragiudiziale, ancorché asseverata con giuramento, non è dotata di efficacia probatoria nemmeno rispetto ai fatti che il consulente asserisce di aver accertato. Non essendo prevista dall'ordinamento la precostituzione fuori del giudizio di un siffatto mezzo di prova, ad essa si può solo riconoscere valore di indizio, al pari di ogni documento proveniente da un terzo, il cui apprezzamento è affidato alla valutazione discrezionale del giudice di merito, ma della quale non è obbligato in nessun caso a tenere conto (Cass., Sez. 5^, 25/12/2018, n. 33503; Cass., Sez. 5^, 11/6/2021, n. 16579; Cass., Sez. 5^, 17/6/2021, n. 17396; Cass., Sez. 5^, 11/3/2022, n. 7925; Cass., Sez. 5^, 24/3/2022, n. 9541; Cass., Sez. Trib., 20/7/2023, n. 21727; Cass., Sez. Trib., 19/11/2024, n. 29800).

3.5. Inoltre, in relazione al vizio ex art. 360, primo comma, n. 5), c.p.c., l'omesso esame della perizia di parte può assumere rilevanza soltanto nel caso in cui essa veicoli la rappresentazione oggettiva di fatti storici che, ancorché potenzialmente idonei, ove accertati, a sovvertire l'esito della controversia, il giudice di merito non abbia preso in alcuna considerazione ai fini della decisione. Ma, nella specie, tale valutazione era preclusa a monte - in relazione allo stato di efficienza degli impianti elettrici, idrici, sanitari, di areazione, di climatizzazione e condizionamento, di antincendio, di irrigazione, ecc., su cui si sarebbe concentrata la perizia di parte - dalla richiamata prescrizione della circolare n. 6/T del 30/11/2012 sulla stima dei beni venuti ad esistenza dopo il biennio 1988/1989.

3.6. Anche il presente motivo, dunque, è infondato.

4. In conclusione, il ricorso va rigettato nella sua interezza.

5. Le spese del giudizio di legittimità seguono la soccombenza e sono liquidate nella misura indicata in dispositivo.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

6. In conseguenza dell'esito del giudizio ricorrono i presupposti processuali per dichiarare la sussistenza dei presupposti per il versamento, a carico della ricorrente, di una somma pari al contributo unificato previsto per la presente impugnazione, se dovuto, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. 30/5/2002, n. 115.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso; condanna la ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di legittimità in favore della controricorrente, che liquida in euro 4.400,00 per compensi, oltre alle spese prenotate a debito; dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, se dovuto.

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

Il Presidente

Giuseppe Lo Sardo

Corte di Cassazione - copia non ufficiale