Civile Ord. Sez. 5 Num. 27871 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. 22922/2021 R.G., proposto

DA

La Pegna Olivia, rappresentata e difesa dall'avvocato Mario Del Vaglio;

-ricorrente-

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 Lazio n. 560/2021 depositata l'1/2/2021;

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

FATTI DI CAUSA

1. La vicenda ha preso avvio nel 2015, allorché la contribuente ha presentato, mediante procedura DOCFA, una dichiarazione di variazione catastale di un immobile, proponendo il mutamento della destinazione d'uso da garage (categoria C/6) a laboratorio per arti e mestieri (categoria C/3), con attribuzione della classe 2^ e indicazione di una consistenza pari a mq 635, cui corrispondeva una rendita catastale di euro 4.919,25.

2. Successivamente, l'Agenzia delle Entrate ha proceduto alla verifica dei dati dichiarati e, con provvedimento del 2016, ha rettificato la consistenza dell'immobile, determinandola in mq. 814, pur confermando categoria e classe, con conseguente aumento della rendita catastale a euro 6.305,94; tale rideterminazione è stata formalizzata mediante avviso di accertamento catastale n. RM0628823/2016 del 31/10/2016.

3. La contribuente ha, quindi, proposto ricorso innanzi alla Commissione tributaria provinciale di Roma, deducendo, da un lato, la carenza di motivazione dell'atto impositivo e, dall'altro, l'erroneità del calcolo della consistenza ascrivibile all'immobile. L'amministrazione finanziaria si è costituita, chiedendo il rigetto del ricorso e sostenendo la correttezza del classamento operato.

4. Con sentenza n. 12823/44/2018, depositata il 21/6/2018, la Commissione tributaria provinciale di Roma ha respinto il ricorso, ritenendo che l'atto impositivo fosse adeguatamente motivato e che la rettifica fosse legittimamente fondata sulla planimetria e sui dati forniti dalla stessa contribuente, con compensazione delle spese di lite.

5. Avverso tale decisione la contribuente ha proposto appello dinanzi alla Commissione tributaria regionale per il Lazio, censurando la pronuncia di primo grado sia sotto il profilo della motivazione dell'avviso di accertamento catastale sia sotto quello della legittimità della rettifica della consistenza dell'immobile. L'Agenzia delle Entrate si è costituita anche in tale grado, insistendo per la conferma della sentenza impugnata.

6. Con la sentenza n. 560/16/2021, depositata l'1/2/2021, la Commissione tributaria regionale per il Lazio ha respinto l'appello, confermando integralmente la decisione di primo grado. In particolare, il giudice di appello ha rilevato che il classamento operato dall'Ufficio risultava coerente con i valori immobiliari di unità similari prese a confronto e che le doglianze della contribuente non giustificavano la riduzione della consistenza proposta dal tecnico di parte, ritenuta non prevista per la

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

categoria catastale considerata, con conseguente rigetto del gravame e compensazione delle spese.

7. Avverso la suddetta sentenza di gravame il contribuente ha proposto ricorso per cassazione affidato a tre motivi, cui ha resistito con controricorso l'amministrazione finanziaria.

8. Successivamente, la controricorrente ha depositato memoria illustrativa.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. In ragione della priorità logica, va affrontato prima il terzo motivo.

2. Con il terzo motivo di ricorso, si deduce, infatti, la nullità della sentenza impugnata per omessa motivazione in violazione degli artt. 36, comma 2, n. 4), del d.lgs. 31/12/1992, n. 546, 132, secondo comma, n. 4), e 118 c.p.c., 111, sesto comma, Cost., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 4), c.p.c.

La ricorrente censura la motivazione della sentenza impugnata in quanto estremamente sintetica, apodittica e, sostanzialmente, apparente, non avendo il giudice di appello esaminato criticamente le specifiche contestazioni formulate circa l'erroneità del calcolo della consistenza dell'immobile e l'inattendibilità della stima dell'Ufficio, limitandosi ad aderire in modo acritico alla decisione di primo grado.

Il controricorrente deduce l'infondatezza anche di tale censura, sostenendo che la motivazione, pur sintetica, contiene gli elementi logico-giuridici essenziali posti a base della decisione e consente di comprendere l'*iter* argomentativo seguito dal giudice del gravame, risultando quindi conforme ai requisiti minimi richiesti dall'ordinamento.

2.1. La censura è fondata.

2.2. In effetti, la motivazione della sentenza impugnata si risolve nel passo riportato: «*Invero, il classamento è in linea con i valori immobiliari delle unità similari prese a confronto; mentre le censure dell'appellante sul punto, una volta confermata la classe e la categoria, non ha(nno) alcuna*

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

giustificazione, l'abbattimento della consistenza utile operata dal tecnico, non essendo previsto per una categoria catastale ordinaria».

La giurisprudenza di questa Corte ha chiarito che la motivazione del provvedimento impugnato con ricorso per cassazione deve ritenersi apparente quando pur se graficamente esistente e, eventualmente sovrabbondante nella descrizione astratta delle norme che regola la fattispecie dedotta in giudizio, non consente alcun controllo sull'esattezza e la logicità del ragionamento decisorio, così da non attingere la soglia del "*minimo costituzionale*" richiesto dall'art. 111, sesto comma, Cost. (Cass., Sez. 1^, 30/6/2020, n. 13248), come è avvenuto nel caso di specie, in cui le argomentazioni sono tautologiche ed apodittiche.

2.3. Il motivo va, dunque, accolto.

3. Pur essendo carente la motivazione della sentenza gravata, rileva, comunque, il collegio che gli altri motivi di ricorso debbano essere analizzati, in quanto si contesta la mancanza dell'accertamento di fatto, ipotesi di per sé idonea a definire la controversia nel merito.

In tal caso, può trovare applicazione l'orientamento di questa Corte, secondo cui il ricorso per cassazione che denunci il vizio di motivazione della sentenza, perché meramente apparente, in violazione dell'art. 132 c.p.c., non può essere accolto qualora la questione giuridica sottesa sia comunque da disattendere, non essendovi motivo per cui un tale principio, formulato rispetto al caso di omesso esame di un motivo di appello, e fondato sui principi di economia e ragionevole durata del processo, non debba trovare applicazione anche rispetto al caso, del tutto assimilabile, in cui la motivazione resa dal giudice dell'appello sia, rispetto ad un dato motivo, sostanzialmente apparente, ma suscettibile di essere corretta ai sensi dell'art. 384 cod. proc. civ. (Cass., Sez. Lav., 1/3/2019, n. 6145; Cass., Sez. 5^, 27/10/2020, n. 23526; Cass., Sez. 5^, 23/6/2021, n. 18036; Cass., Sez. Trib., 27/12/2022, n. 37844; Cass., Sez. Trib., 3/11/2023, n. 30594; Cass., Sez. Trib., 13/11/2024, n. 29349; Cass., Sez. Trib.,

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

15/11/2024, n. 29538; Cass., Sez. Trib., 17/2/2025, n. 4026; Cass., Sez. Trib., 1/7/2026, n. 22564).

4. Con il primo motivo di ricorso, invero, si deduce la nullità della sentenza impugnata per vizio di infrapetizione, in violazione dell'art. 112 c.p.c. o, comunque, per omessa motivazione, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 4), c.p.c.

La ricorrente lamenta che la Commissione tributaria regionale abbia omesso di pronunciarsi sulla doglianza relativa alla carenza di motivazione dell'avviso di accertamento catastale, già sollevata nei gradi di merito, incorrendo così in un vizio di infrapetizione ovvero, in subordine, di omessa motivazione su una questione decisiva, in quanto attinente alla validità stessa dell'atto impositivo.

Nel controricorso, si replica che non sussiste alcuna omissione di pronuncia, poiché il giudice del gravame avrebbe implicitamente rigettato la questione reputandola assorbita, dopo che il giudice di prima istanza l'aveva già esaminata e respinta con motivazione adeguata; inoltre, la giurisprudenza di legittimità ammette che il rigetto possa risultare implicito nell'impianto logico della decisione, senza necessità di autonoma trattazione.

5. Con il secondo motivo di ricorso, si deduce la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 7, comma 1, della legge 27/7/2000, n. 212, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3), c.p.c.

La ricorrente sostiene che la sentenza avrebbe erroneamente ritenuto sufficiente la motivazione dell'avviso di accertamento, nonostante lo stesso fosse privo dell'indicazione dei criteri concreti utilizzati per rettificare la consistenza dell'immobile e determinare una maggiore rendita, risolvendosi in una motivazione generica e meramente apparente, non idonea a consentire il pieno esercizio del diritto di difesa.

L'Agenzia delle Entrate contesta tale assunto, evidenziando che l'atto impositivo conteneva tutti gli elementi richiesti dalla normativa e dalla

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

giurisprudenza (dati catastali, descrizione dell'immobile, criteri valutativi, comparazione con unità similari), e che, nella procedura DOCFA, molti elementi sono già conosciuti o conoscibili dal contribuente, con conseguente piena sufficienza della motivazione.

6. L'esame congiunto delle due censure pone all'attenzione del collegio la questione della rilevanza della rettifica *in maius* della superficie indicata nella denuncia di variazione DOCFA, anche in considerazione della circostanza che l'Ufficio non aveva ripristinato la consistenza originaria (che era di mq. 834 e non di mq. 814).

6.1. Viene in rilievo, sull'argomento, la giurisprudenza elaborata da questa Corte su tema parallelo, per cui, in tema di rendita catastale attribuita mediante dichiarazione del contribuente con la c.d. procedura DOCFA, l'avviso di accertamento derivante dalla rettifica del numero dei vani catastali dichiarati non può essere motivato con la mera indicazione dei dati oggettivi e della classe attribuita, poiché la determinazione del vano utile, che incide su classe e rendita catastale dell'unità immobiliare, dipende da una pluralità di dati fattuali, che, a vario titolo, concorrono alla sua identificazione, in ragione della destinazione funzionale, della connotazione strutturale e della stessa estensione superficiaria del vano, dovendo l'amministrazione dare specifico conto della relativa rettifica (Cass., Sez. Trib., 26/6/2024, n. 17624; Cass., Sez. Trib., 22/4/2026, n. 10642; Cass., Sez. Trib., 29/4/2026, n. 11740; Cass., Sez. Trib., 26/7/2026, n. 24035), per cui, qualora l'attribuzione della rendita catastale avvenga a seguito della c.d. procedura DOCFA, l'obbligo di motivazione del relativo avviso, in caso di rideterminazione del numero dei vani catastali, non è soddisfatto con la mera indicazione dei dati oggettivi e della classe attribuita, atteso che in tal caso l'eventuale differenza tra la rendita proposta e quella attribuita deriva non già da un diversa valutazione tecnica dei medesimi elementi di fatto ma dal mutamento e, quindi, dalla diversa considerazione di quel tipico ed

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

essenziale elemento di fatto costituito dalla consistenza e dal numero dei vani assunto quale parametro in grado, anche da solo, di legittimare la variazione di classe e rendita in cui si concreta il riclassamento (Cass., Sez. 5^, 10/5/2021, n. 12278).

6.2. Il principio è stato confermato anche da recente giurisprudenza (Cass., Sez. Trib., 22/5/2026, n. 15762), quale, appunto, principio di portata più generale, in ipotesi di dichiarazione di variazione DOCFA per lavori di ristrutturazione di un fabbricato, con accorpamento di vari subalterni per la realizzazione di unità abitative.

6.3. Ritiene il collegio, dunque, che il principio emergente in tali fattispecie possa essere applicato in via estensiva anche nel caso di specie, atteso che si tratta di un aumento di superficie da parte dell'amministrazione, e, quindi, di verifica in fatto della diversa consistenza.

Indi, in tema di rendita attribuita mediante procedura DOCFA, l'avviso di accertamento catastale con cui l'amministrazione finanziaria rettifica, ampliandola, la superficie dell'unità immobiliare dichiarata dal contribuente deve essere specificamente motivato, non essendo sufficiente la mera indicazione della superficie accertata e della classe attribuita, atteso che la determinazione della superficie rilevante ai fini della rendita presuppone l'individuazione e la valutazione degli elementi fattuali e tecnici posti a fondamento della rettifica, con particolare riguardo ai criteri di computo adottati, alle porzioni immobiliari considerate e alla loro inclusione nella superficie catastale, in ragione delle rispettive caratteristiche e destinazioni. Ne consegue che l'amministrazione finanziaria è tenuta a esplicitare le ragioni della diversa consistenza attribuita all'immobile, consentendo al contribuente di comprendere e contestare l'*iter* tecnico-estimativo seguito, non potendo la motivazione esaurirsi nella mera indicazione del dato quantitativo finale e della conseguente classificazione catastale.

Si può, quindi, enunciare il seguente principio di diritto: «**In tema di catasto, qualora la rendita sia attribuita ad un'unità immobiliare**

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

dall’amministrazione finanziaria su dichiarazione di nuova costruzione o su dichiarazione di variazione del contribuente all’esito di procedura DOCFA, l'avviso di accertamento catastale con la rettifica in aumento della superficie dichiarata, stante l’idoneità ad incidere sulla classe e sulla rendita, deve indicare in modo specifico gli elementi fattuali e i criteri tecnici posti a fondamento della rettifica, per cui non è sufficiente la mera indicazione della superficie accertata e della classe attribuita».

6.4. Ne discende che i predetti motivi sono fondati e, sebbene la motivazione della decisione sia carente per quanto accertato con riferimento al terzo motivo, si deve, comunque, rilevare la nullità dell’atto impositivo per la superfluità di un ulteriore accertamento in fatto.

7. Pertanto, il ricorso può trovare accoglimento e la sentenza impugnata deve essere cassata; non necessitando di accertamenti fattuali, la causa può essere decisa nel merito con l’accoglimento dell'originario ricorso della contribuente e l’annullamento dell’atto impositivo.

8. Le spese giudiziali (sia per i gradi di merito, che per il grado di legittimità) vanno compensate per la novità della questione controversa.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, accoglie il ricorso originario della contribuente; compensa tra le parti le spese dell’intero giudizio.

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

Il Presidente

Giuseppe Lo Sardo

Corte di Cassazione - copia non ufficiale