Civile Ord. Sez. 5 Num. 27911 Anno 2026
Presidente: LO SARDO GIUSEPPE
Relatore: LIBERATI ALESSIO
Data pubblicazione: 28/10/2026

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 19438/2023 R.G., proposto

DA

Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avvocato Massimo Letizia unitamente all'avvocato Vittorio Paolucci;

-ricorrente-

CONTRO

Tre Esse Italia S.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avvocato Renato Cicerchia

-controricorrente-

E

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

-controricorrente-

NONCHÈ

Comune di Guidonia Montecelio, in persona del legale rappresentante *pro tempore*;

-intimato-

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

avverso la sentenza della Commissione tributaria regionale per il Lazio n. 1009/2023, depositata il 24/2/2023;

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

FATTI DI CAUSA

1. La controversia ha preso origine dall'impugnazione, da parte della Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A., dell'avviso di accertamento n. 813 del 12/12/2018, notificatole il 28/12/2018, da parte della Tre Esse Italia S.r.l., in qualità concessionaria del servizio di accertamento e riscossione per conto del Comune di Guidonia Montecelio, per l'omesso versamento dell'IMU relativa all'anno 2015, sulla base delle rendite catastali attribuite agli immobili facenti parte di un complesso commerciale sito nel medesimo Comune.

2. In particolare, la pretesa impositiva ha riguardato cespiti immobiliari identificati catastalmente al foglio 15, particella 461, subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 504 e 505, per i quali l'Agenzia delle Entrate – Territorio aveva proceduto, nel tempo, a successive attività di accertamento e rettifica delle rendite, culminate nell'avviso di accertamento catastale n. RM0193482/2016, mai impugnato dalla contribuente, con conseguente definitività delle rendite così determinate.

3. La contribuente ha proposto ricorso dinanzi alla Commissione tributaria provinciale di Roma, deducendo l'illegittimità dell'avviso di accertamento IMU in ragione della presunta incongruità ed erroneità delle rendite catastali poste a base della pretesa fiscale, chiedendone la rideterminazione nonché la corrispondente riduzione dell'imposta dovuta.

4. Si è costituita in giudizio la concessionaria, contestando le deduzioni avversarie ed evidenziando, tra l'altro, la definitività delle rendite già attribuite in esito a procedure DOCFA promosse dalla stessa contribuente e mai tempestivamente impugnate.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

5. La Commissione tributaria provinciale di Roma, con la sentenza n. 1) 485/33/2021, pubblicata il 20/1/2021, ha respinto il ricorso, rilevando che le rendite costituenti il presupposto dell'imposizione erano ormai definitive e non più contestabili, in quanto non impugnate nei termini di legge, e che l'avviso di accertamento risultava correttamente fondato su tali valori.

6. Avverso tale pronuncia la Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. ha proposto appello, deducendo, anche mediante riproposizione dei motivi già svolti in primo grado e ulteriori argomentazioni, l'erroneità delle rendite catastali e l'illegittimità della conseguente determinazione dell'IMU.

Si sono costituite nel giudizio di secondo grado la Tre Esse Italia S.r.l. e l'Agenzia delle Entrate, resistendo all'impugnazione e ribadendo, in particolare, la natura definitiva e vincolante delle rendite catastali non contestate nei termini.

7. La Corte di giustizia tributaria di secondo grado del Lazio, con la sentenza n. 2) 1009/2023, depositata il 24/2/2023, ha rigettato l'appello e confermato integralmente la decisione di primo grado. Il giudice del gravame ha rilevato che, sebbene formalmente il giudizio attenesse all'accertamento dell'IMU per l'anno 2015, le censure della contribuente erano sostanzialmente dirette contro le rendite catastali presupposte, le quali, non essendo state impugnate nei termini, dovevano ritenersi definitive e non più suscettibili di contestazione; ne ha tratto la conseguenza che l'avviso di accertamento, fondato su tali rendite, era legittimo e che le doglianze proposte non potevano trovare accoglimento

8. Avverso la suddetta sentenza di gravame la contribuente ha proposto ricorso per cassazione affidato a ventitré mezzi di ricorso, riuniti a vario titolo in cinque motivi plurimi, cui hanno resistito con controricorso l'amministrazione finanziaria e la concessionaria.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

9. L'intimata amministrazione comunale non ha depositato controricorso.

10. Successivamente, sia la contribuente che l'amministrazione finanziaria hanno depositato memoria illustrativa.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. In via preliminare, la ricorrente ha rappresentato la esistenza di cause connesse, relative ad altre annualità dell'IMU, nelle quali sono parimenti impugnate «*le deliberazioni ed accertamenti dell'Agenzia delle Entrate di Roma di accerta mento ed attribuzione delle rendite catastali relative agli immobili oggetto dell'accertamento fiscale I.M.U. impugnato censite in Comune di Guidonia Montecelio al Foglio n.15, Mappale 461, subb. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 504, 505, salvo altri*».

Trattandosi di potere meramente ordinatorio (Cass., Sez. 3^, 19/11/2024, n. 29757; Cass., Sez. Trib., 6/7/2025, n. 18374) che, nella fattispecie, non appare funzionale alla rapida definizione del presente procedimento, la istanza va disattesa.

1.1. Sempre in via preliminare, la Tre Esse Italia S.r.l. deduce, altresì, l'inammissibilità complessiva del ricorso ai sensi dell'art. 360-*bis* c.p.c., evidenziando come la sentenza impugnata si sia conformata al consolidato orientamento della Corte di cassazione circa la vincolatività delle rendite catastali divenute definitive per mancata impugnazione; ne deriverebbe l'inammissibilità di censure che mirano a rimettere in discussione tali rendite.

Eccepisce, inoltre, l'inammissibilità dei singoli motivi nella parte in cui prospettano il vizio di cui all'art. 360, primo comma, n. 5), c.p.c., in ragione della c.d. "*doppia conforme*", essendo la decisione di appello fondata sulle medesime ragioni di fatto già poste a base della sentenza di primo grado.

Analoghe difese sono svolte anche nel controricorso dell'Agenzia delle Entrate, ove si sottolinea, quale premessa generale comune a tutti i motivi, la definitività delle rendite catastali per mancata impugnazione degli atti

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

attributivi e la conseguente preclusione a qualsiasi sindacato sul loro merito nel giudizio relativo all'IMU.

2. Quanto ai motivi di ricorso, gli stessi sono articolati e rubricati in numero di cinque, ognuno dei quali si caratterizza per l'esistenza di plurime censure, definite "*mezzi*".

3. Nello specifico, con il primo motivo di ricorso, si deduce testualmente «*I° MEZZO: art.360, co.1, n.4), c.p.c. in relazione all'art.112 c.p.c. per omessa pronuncia circa una domanda specificamente formulata in giudizio II° MEZZO: art.360, co.1, n.3), c.p.c., per violazione e mancata applicazione dei principi e delle norme in materia di indebito oggettivo, originato dalla erroneità, illegittimità ed illiceità della causa presupposta III° MEZZO: art.360, co.1, n.3), c.p.c., per violazione e mancata applicazione dell'art53 Cost. (ed eventualmente anche dell'art.2 Cost.) IV° MEZZO: art.360, co.1, n.3), c.p.c., per violazione e mancata applicazione dell'art.11 Cost. e delle norme pattizie internazionali, anche della Carta Europea dei Diritti dell'Uomo V° MEZZO: art.360, co.1, n.5), c.p.c.: Omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti*», con successivo sviluppo di un'unica argomentazione in cui vengono illustrate unitariamente tutte le dette censure.

La ricorrente, per quanto è dato comprendere, lamenta che la Corte di giustizia tributaria di secondo grado abbia omesso di pronunciarsi sulle domande dirette a ottenere la rettifica o quantomeno la disapplicazione delle rendite catastali, ancorché divenute definitive, sostenendo che rendite palesemente erronee e abnormi non possano generare un indebito oggettivo né legittimare una imposizione contraria ai principi costituzionali di capacità contributiva. Deduce inoltre l'omesso esame di fatti decisivi, tra cui l'asserita erroneità dei valori catastali, anche alla luce di errori imputati all'amministrazione in sede estimativa.

Nel controricorso, Tre Esse Italia S.r.l. replica che tale motivo è inammissibile per difetto di specificità, poiché cumula indistintamente

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

plurimi vizi senza adeguata articolazione; è, inoltre, inammissibile perché introduce questioni nuove non dedotte in primo grado e perché, in realtà, mira a un riesame del merito. Nel merito, si evidenzia che non sussiste omessa pronuncia, essendo intervenuto un rigetto implicito coerente con l'affermazione della definitività delle rendite, pienamente conforme alla giurisprudenza di legittimità.

L'Agenzia delle Entrate ribadisce, invece, che le rendite derivano da procedimenti DOCFA e da accertamenti mai impugnati, risultando ormai consolidate; si contesta altresì l'asserita erroneità dei valori, affermando la correttezza delle metodologie estimative utilizzate e la coerenza dei valori anche rispetto alle stime effettuate dalla stessa parte contribuente.

4. Con il secondo motivo di ricorso, si deduce testualmente «*VI° MEZZO: art.360, co.1, n.4), c.p.c. in relazione all'art.112 c.p.c. per omessa pronuncia circa una domanda specificamente formulata in giudizio, con riguardo alla richiesta applicazione dei principi sottesi all'art.24 del D.Lgs n.546/1992 VII° MEZZO: art.360, co.1, n.3), c.p.c., per violazione e mancata applicazione dell'art.24 del D.Lgs n.546/1992 VIII° MEZZO: art.360, co.1, n.3), c.p.c., per violazione e mancata applicazione dei principi e della normativa in materia di inapplicabilità dei termini decadenziali di impugnazione per impugnare atti nulli in quanto abnormi IX° MEZZO: art.360, co.1, n.3), c.p.c., per violazione e mancata applicazione dei principi e delle normativa in materia di remissione in termini X° MEZZO: art.360, co.1, n.5), c.p.c.: Omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti*».

Anche in questo caso, lo sviluppo del motivo è contenuto in unica tesi difensiva onnicomprensiva. In sostanza, la parte ricorrente censura, per quanto è comprensibile, la sentenza per omessa pronuncia sulle istanze volte a ottenere la rimessione in termini per impugnare le rendite, sostenendo che la loro abnormità avrebbe dovuto comportarne la nullità o,

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

comunque, giustificare la riapertura dei termini *ex* art. 24 del d.lgs. 31/12/1992, n. 546, per errore scusabile.

La Tre Esse Italia S.r.l. deduce l'inammissibilità del motivo per difetto di specificità e per novità delle questioni, trattandosi di argomenti mai prospettati in primo grado; nega, inoltre, qualsiasi omessa pronuncia, rilevando che la decisione sulla definitività delle rendite implica il rigetto anche di tali istanze.

L'Agenzia delle Entrate assume che non ricorre alcuna nullità degli atti catastali, essendo stati notificati e mai contestati, con conseguente consolidamento, e che non sussistono i presupposti per la rimessione in termini.

5. Con il terzo motivo di ricorso, si deduce testualmente «*XI° MEZZO: art.360, co.1, n.4), c.p.c. in relazione all'art.112 c.p.c. per omessa pronuncia circa una domanda specificamente formulata in giudizio XII° MEZZO: art.360, co.1, n.3), c.p.c., per violazione e mancata applicazione dei principi e delle norme in materia di indebito oggettivo, originato dalla erroneità, illegittimità ed illiceità della causa presupposta XIII° MEZZO: art.360, co.1, n.3), c.p.c., per violazione e mancata applica zione dell'art53 Cost. (ed eventualmente anche dell'art.2 Cost.) XIV° MEZZO: art.360, co.1, n.3), c.p.c., per violazione e mancata applica zione dell'art.11 Cost. e delle norme pattizie internazionali, anche della Carta Europea dei Diritti dell'Uomo XV° MEZZO: art.360, co.1, n.5), c.p.c.: Omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti*».

Anche riguardo alla terza censura la tecnica di redazione e illustrazione degli argomenti difensivi è la medesima di cui ai motivi che precedono.

Per quanto è dato comprendere, la ricorrente lamenta l'omessa pronuncia sulla specifica questione relativa alla illegittimità delle rendite attribuite alle parti comuni e alle gallerie del centro commerciale, sostenendo che tali beni, destinati per vincolo urbanistico a uso pubblico e

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

privi di autonoma capacità reddituale, non dovrebbero essere assoggettati a rendita catastale né a imposizione.

La Tre Esse Italia S.r.l. osserva che il motivo è inammissibile per difetto di specificità e perché sollecita una rivalutazione di merito; si esclude altresì l'omessa pronuncia, atteso che la declaratoria di inammissibilità delle censure sulle rendite, in quanto definitive, comporta implicitamente il rigetto anche di tale doglianza.

L'Agenzia delle Entrate replica nel merito che la componente "*galleria*" è stata legittimamente considerata nella stima, trattandosi di unità censite in categoria speciale e valutate secondo criteri estimativi conformi alle norme catastali, e che la stessa parte aveva riconosciuto in precedenza la congruità dei valori.

6. Con il quarto motivo di ricorso, si deduce testualmente «*XVI° MEZZO: art.360, co.1, n.4), c.p.c. in relazione all'art.112 c.p.c. per omessa pronuncia circa una domanda specificamente formulata in giudizio XVII° MEZZO: art.360, co.1, n.3), c.p.c., per violazione e mancata applicazione dei principi e delle norme in materia di indebito oggettivo, originato dalla erroneità, illegittimità ed illiceità della causa presupposta XVIII° MEZZO: art.360, co.1, n.3), c.p.c., per violazione e mancata applica zione dell'art53 Cost. (ed eventualmente anche dell'art.2 Cost.) XIX° MEZZO: art.360, co.1, n.3), c.p.c., per violazione e mancata applica zione dell'art.11 Cost. e dElle norme pattizie internazionali, anche della Carta Europea dei Diritti dell'Uomo XX° MEZZO: art.360, co.1, n.5), c.p.c.: Omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti*», con successivo sviluppo, anche in questo caso, di un'unica argomentazione.

La ricorrente censura la sentenza per omessa pronuncia sulle autonome contestazioni relative alla debenza dell'IMU, sostenendo che l'imposta sarebbe comunque non dovuta, anche a prescindere dalla rettifica delle rendite, per violazione dei principi di capacità contributiva e per

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

l'impossibilità di fondare la pretesa su rendite errate o su beni privi di redditività.

La Tre Esse Italia S.r.l. eccepisce che la doglianza è inammissibile, sia per carenza di specificità sia perché introduce questioni nuove non dedotte in primo grado; si esclude inoltre l'omessa pronuncia, osservando che l'accertata legittimità dell'IMU, in quanto fondata su rendite definitive, implica il rigetto di ogni contestazione sul tributo.

7. Con il quinto motivo di ricorso, si deduce testualmente «*XXI° MEZZO: art. 360, c.1, n.3), c.p.c., per violazione e falsata applicazione dell'art.19, co.3, del D.Lgs n.546/1992 XXII° MEZZO: art.360, co.1, n.4), c.p.c. in relazione all'art.112 c.p.c. per omessa pronuncia circa una domanda specificamente formulata in giudizio XXIII° MEZZO: art.360, co.1, n.5), c.p.c. per omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che aveva formato oggetto di discussione tra le parti*», con successivo sviluppo di unitaria tesi difensiva.

La ricorrente contesta, in sostanza, l'interpretazione della norma processuale da parte del giudice di appello, sostenendo che, ai sensi dell'art. 19, comma 3, del d.lgs. 31/12/1992, n. 546, le rendite catastali avrebbero potuto essere impugnate unitamente all'avviso di accertamento per l'IMU, quantomeno ai fini della loro disapplicazione nel caso concreto.

La Tre Esse Italia S.r.l. eccepisce l'inammissibilità del motivo per difetto di specificità e, nel merito, si evidenzia che la norma è stata correttamente applicata, non ricorrendo l'ipotesi di mancata notificazione dell'atto presupposto che sola consente l'impugnazione congiunta.

L'Agenzia delle Entrate ribadisce che gli atti catastali risultano regolarmente notificati e mai impugnati, sicché la loro definitività preclude ogni contestazione indiretta nel giudizio relativo all'IMU.

8. Tutti i motivi sono inammissibili, sotto molteplici profili.

8.1. L'inammissibilità discende innanzitutto dal loro confezionamento come motivo composito, simultaneamente volto a denunciare violazione di

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

legge e vizio di motivazione, avuto riguardo al principio secondo cui, in tema di ricorso per cassazione, è inammissibile la mescolanza e la sovrapposizione di mezzi di impugnazione eterogenei, facenti riferimento alle diverse ipotesi contemplate dall'art. 360, primo comma, nn. 3), 4) e 5), c.p.c., non essendo consentita la prospettazione di una medesima questione sotto profili incompatibili, quali quelli della violazione di norme di diritto, sostanziali e processuali, che suppone accertati gli elementi del fatto in relazione al quale si deve decidere della violazione o falsa applicazione della norma, e del vizio di motivazione, che quegli elementi di fatto intende precisamente rimettere in discussione (Cass., Sez. 1^, 23/9/2011, n. 19443; Cass. Sez. 5^, 28/9/2016, n. 19133; Cass., Sez. 3^, 23/6/2017, n. 15651; Cass., Sez. 1^, 23/10/2018, n. 26874; Cass., Sez. Trib., 2/6/2025, n. 14812).

Invero, è da tempo chiarito che in tema di ricorso per cassazione, i motivi d'impugnazione, se prospettano una pluralità di questioni precedute dalla elencazione unitaria delle norme violate, sono inammissibili, in quanto costituiscono una negazione della regola della chiarezza e richiedono un intervento della Suprema Corte volto ad enucleare dalla mescolanza dei motivi le parti concernenti le separate censure (Cass., Sez. 5^, 14/9/2016, n. 18021; Cass., Sez. Trib., 6/11/2024, n.28541). Il ricorrente ha promiscuamente e disordinatamente denunciato violazioni di legge e vizi di motivazione, talché gli stessi risultano specificamente inammissibili per mescolanza e commistione delle dedotte violazioni pacificamente non ammessa, non consentendo di distinguere ed enucleare, in seno alla prospettazione di ogni mezzo, le questioni concernenti le singole lagnanze (tra le tante: Cass., Sez. 5^, 7/7/2021, n. 19365; Cass., Sez. 6^-5, 27/10/2021, n. 30283; Cass., Sez. 6^-5, 4/11/2021, n. 31590; Cass., Sez. 6^-5, 12/1/2022, n. 783; Cass., Sez. 5^, 29/3/2022, n. 10004).

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

8.2. In secondo luogo, le censure attengono non all'IMU in sé, ma al presupposto di tale imposta, cioè l'attribuzione della rendita catastale, che non risulta più oggetto di impugnazione.

Le rendite in base alle quali il tributo era stato liquidato dalla concessionaria dell'ente impositore o erano state proposte dalla contribuente (con le denunce di variazione DOCFA) o erano state rettificate dall'amministrazione finanziaria con avvisi di accertamento catastale mai impugnati:

In tema di ICI, non sono proponibili, avverso l'avviso di accertamento emesso dal Comune, doglianze in relazione alla determinazione della rendita, atteso che le stesse devono essere proposte in diversa causa (pregiudiziale rispetto a quella relativa alla liquidazione dell'ICI) e con diverso legittimato passivo (Agenzia del Territorio) (Cass., Sez. 6^-5, 19/4/2017, n. 9894; Cass., Sez. 6^-5, 21/3/2019, n. 8070).

8.3. Ne consegue anche l'ulteriore inammissibilità ex art. 360-*bis* c.p.c., in base al quale «*Il ricorso è inammissibile: 1) quando il provvedimento impugnato ha deciso le questioni di diritto in modo conforme alla giurisprudenza della Corte e l'esame dei motivi non offre elementi per confermare o mutare l'orientamento della stessa*». Ciò in ragione del consolidato orientamento di questa Corte, secondo cui, in tema di ICI, il provvedimento di attribuzione della rendita, una volta divenuto definitivo (per mancata impugnazione da parte del contribuente, unico legittimato a tanto, o per intervenuta definitività del relativo giudizio di impugnazione), vincola non solo il contribuente ma anche l'ente impositore tenuto per legge ad applicare l'imposta unicamente sulla base di quella rendita, la quale costituisce il presupposto di fatto necessario ed insostituibile per l'imposizione fiscale che la legge commisura a tale dato, con la conseguenza che il contribuente, in sede di impugnazione dell'avviso di accertamento emesso dal Comune relativo all'imposta comunale sugli immobili, non può proporre doglianze relative alla determinazione della rendita, che avrebbero

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

dovuto essere proposte in diversa causa (pregiudiziale rispetto a quella relativa alla liquidazione dell'ICI) e con diverso legittimato passivo (Agenzia del Territorio) (Cass., Sez. 5^, 9/7/2010, n. 16215).

8.4. Vi è, inoltre, un evidente difetto di specificità e autosufficienza del ricorso, non essendo specificate e localizzate, se non in modo generico, le censure che avrebbero dovuto essere prospettate già nei gradi di merito: per giurisprudenza pacifica di questa Corte, qualora con il ricorso per cassazione siano prospettate questioni di cui non vi sia cenno nella sentenza impugnata, il ricorso deve, a pena di inammissibilità, non solo allegare l'avvenuta loro deduzione dinanzi al giudice di merito, ma anche indicare in quale specifico atto del giudizio precedente lo abbia fatto in virtù del principio di autosufficienza del ricorso, onde dar modo alla Corte di controllare *ex actis* la veridicità di tale asserzione, prima di esaminare nel merito la questione stessa. cassazione devono investire, a pena d'inammissibilità, questioni che siano già comprese nel tema del decidere del giudizio di appello, non essendo prospettabili per la prima volta in sede di legittimità questioni nuove o nuovi temi di contestazione non trattati nella fase di merito né rilevabili d'ufficio (tra le tante: Cass., Sez. 2^, 9/8/2018, n. 20694; Cass., Sez. 2^, 18/9/2020, n. 19560; Cass., Sez. 5^, 9/12/2020, n. 28036; Cass., Sez. 6^-5, 23/3/2021, n. 8125; Cass., Sez. 5^, 5/5/2021, n. 11708; Cass., Sez. 6^-5, 18/10/2021, n. 28714; Cass., Sez. 5^, 29/10/2021, n. 30863; Cass., Sez. 5^, 24/11/2021, n. 36393; Cass., Sez. 2^, 21/12/2021, n. 40984; Cass., Sez. 5^, 15/3/2022, n. 8362; Cass., Sez. Trib., 6/12/2022, n. 35885; Cass., Sez. Trib., 21/2/2023, n. 5429).

8.5. Ancora, non può non sottolinearsi come le censure siano sostanzialmente riferite a questioni di fatto e valutazioni (ed in particolare sull’errata valutazione delle caratteristiche dell’immobile) che sarebbe, in ogni caso, inammissibile innanzi al giudice di legittimità: il ricorrente per cassazione non può in ogni caso rimettere in discussione, contrapponendone uno difforme, l'apprezzamento in fatto dei giudici del

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

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, in quanto, nell'ambito di quest'ultimo, non è conferito il potere di riesaminare e valutare il merito della causa, ma solo quello di controllare, sotto il profilo logico formale e della correttezza giuridica, l'esame e la valutazione del giudice di merito, a cui resta riservato di individuare le fonti del proprio convincimento e, all'uopo, di valutare le prove, controllarne attendibilità e concludenza e scegliere, tra esse, quelle ritenute idonee a dimostrare i fatti in discussione (tra le tante: Cass., Sez. Trib., 13/2/2025, n. 3730; Cass. Sez. Trib., 22/11/2023, n. 32505).

9. La declaratoria di inammissibilità preclude anche l'analisi delle questioni di legittimità costituzionale, anche riguardo al preteso contrasto con la Convenzione EDU.

10. In conclusione, i motivi vanno dichiarati tutti inammissibili e il ricorso merita quindi il rigetto.

11. Tra ricorrente e controricorrenti, le spese del giudizio di legittimità seguono la soccombenza e sono liquidate nella misura indicata in dispositivo. Viceversa, tra ricorrente ed intimato, nulla deve essere disposto al riguardo, essendo risultata vittoriosa la parte non costituita in giudizio.

12. In ragione delle plurime ragioni di inammissibilità dei motivi di ricorso, come sopra illustrate, ritiene il collegio che si tratti di causa temeraria, con conseguente condanna di parte ricorrente a rifondere alle parti controricorrenti, ai sensi dell'art. 96, terzo comma, cpc, l'importo indicato in dispositivo.

13. In conseguenza dell'esito del giudizio, ricorrono i presupposti processuali per dichiarare la sussistenza dei presupposti per il pagamento 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.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

La Corte rigetta il ricorso; condanna la Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. al pagamento delle spese del giudizio di legittimità in favore della Tre Esse Italia S.r.l. e dell'Agenzia delle Entrate, liquidandole, per la prima, nella misura di euro 200,00 per esborsi e di € 4.400,00 per compensi, oltre a spese forfettarie nella misura del 15% sui compensi e altri accessori di legge, e, per la seconda, nella misura di euro 5.500,00 per compensi, oltre a spese prenotate a debito; condanna la Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. al pagamento dell'ulteriore somma di euro 5.000,00 sia a favore della Tre Esse Italia S.r.l. che a favore dell'Agenzia delle Entrate, ai sensi dell'art. 96, terzo comma, c.p.c.; dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A., dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto 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