

Ordinanza del 06/11/2025 n. 29354 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

FATTI DI CAUSA

1. La società presentava in data 24 luglio 2014, con riferimento agli immobili siti in Roma, alla via (...), procedimento Docfa che veniva rettificato dall'Agenzia delle entrate con avviso di accertamento catastale opposto dalla contribuente, sul rilievo della carenza motivazionale del menzionato atto e per l'assenza del preventivo sopralluogo. In particolare, la società contestava che la scheda allegata all'avviso di accertamento non riportava i valori parziali dei singoli corpi dell'edificio.

2. La Commissione tributaria provinciale di Roma con sentenza n. 24.351 del 16 novembre 2017 respingeva il ricorso. Sull'appello della società contribuente, la Commissione tributaria regionale del Lazio respingeva l'impugnazione, compensando le spese di lite.

3. Per quel che qui ancora interessa, la Commissione regionale affermava che il termine di cui all'art. 1, comma 3, decreto ministeriale n. 19 aprile 1994, n. 701 aveva natura ordinatoria; nel merito, affermava la non necessità "del preventivo sopralluogo per effettuare la stima con riferimento al valore economico del bene, tenuto conto degli elementi presi in considerazione, quali la classificazione, l'ubicazione, la redditività di cui il contribuente è consapevole."

La società ricorre per la cassazione della decisione n.996 del 22 Febbraio 2019, svolgendo quattro motivi di doglianza. Replica con controricorso l'amministrazione finanziaria.

La contribuente ha depositato memoria difensiva in prossimità dell'udienza.

MOTIVI DI DIRITTO

1. Il primo motivo, introdotto ai sensi dell' [art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c.](#), denuncia la violazione e falsa applicazione degli [artt. 8 e 30 D.P.R. n. 1142 del 1948](#), nonché dell'[art. 10 r.D.L. 13 aprile 1990 1939, n. 652 e dell' art. 1, comma 244 legge 23 dicembre 2014, n. 190](#), avendo la Commissione tributaria regionale escluso la rilevanza del previo sopralluogo, ancorché l'[art. 30 del D.P.R. 1 Febbraio 1949, n. 1142](#) preveda che l'accertamento della rendita catastale avvenga con stima diretta per ogni singola unità immobiliare, così come confermato dall' [art. 10 r.D.L. 13 Aprile 1939, n. 652](#) e dalla [legge n. 190 del 2014](#). Si osserva che il metodo di valutazione per gli immobili della categoria ordinaria e quella della stima comparativa si basa sulle caratteristiche estrinseche e intrinseche del bene e sull'ubicazione del fabbricato in relazione alla tariffa prevista per la classe di appartenenza, mentre per gli immobili a destinazione speciale il cui valore risulta dalla sommatoria di più fattori è necessaria la stima diretta preceduto dal sopralluogo.

2. La seconda censura denuncia, ai sensi dell' [art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c.](#), la violazione o falsa applicazione di legge con riferimento all' [art. 7 legge 27 luglio 2000, n. 212](#); per avere la Corte distrettuale ritenuto correttamente motivato l'avviso di accertamento con riferimento al valore economico del bene tenuto conto delle caratteristiche dell'unità immobiliare e della consapevolezza del contribuente.

Argomenta la società di aver specificamente contestato il deficit contenutistico dell'avviso di accertamento ove si legge che i valori unitari sono desunti dai valori riferibili a immobili ubicati nella stessa zona ed aventi analoghe caratteristiche anche attraverso la consultazione di consolidati santuari di settori, non allegati all'avviso impugnato. Si deduce che se la motivazione fa riferimento ad altri atti (nel caso di specie, atti catastali e proutuari) questi ultimi devono essere allegati all'avviso.

3. Il terzo strumento di ricorso, proposto ai sensi dell' [art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c.](#) denuncia l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione; per avere la Commissione regionale omesso l'esame della perizia tecnico - estimativa a firma dell'ingegner A.A. che riconosceva la correttezza del valore della rendita catastale autoattribuita con il documento docfa.

Assume la società che la perizia di parte conclude nel senso che la dichiarazione di variazione presenta una rendita catastale corretta mentre risulterebbe non aderente alla realtà il valore del costo indicato nella scheda allegata all'avviso opposto, in quanto nel mercato delle costruzioni di impianti fotovoltaici simili, le società costruttrici praticano costi completamente diversi da quelli ipotizzati dall'amministrazione.

4. L'ultimo motivo di ricorso denuncia, ai sensi dell' [art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c.](#) la violazione o falsa applicazione dell' [art. 91 c.p.c.](#) relativamente alla compensazione delle spese processuali del doppio grado di giudizio operata dalla Corte distrettuale, censurando la sentenza impugnata in quanto l'accoglimento del presente ricorso con rinvio o senza deve modificare la statuizione in punto di spese.

5. La prima censura è manifestamente infondata.

6. Secondo la consolidata giurisprudenza di questa Corte, l'effettuazione del sopralluogo non è, in astratto, necessaria per provvedere alla rettifica della categoria catastale a seguito di DOCFA (cfr. ex multis [Cass. 14630 del 31/05/2025](#) ; Cass. n. 6633/2019 ; [Cass. n. 8529 del 27/03/2019](#) ; [Cass. Sez. 6, 10/01/2017, n. 374](#)).

In tema di classamento, l'attribuzione di rendita ai fabbricati a destinazione speciale o particolare, e specificamente quelli classificati nel gruppo catastale D), deve avvenire, come previsto anche dall' [art. 7 del D.P.R. n. 604 del 1973](#) , mediante "stima diretta", senza che ciò presupponga l'effettuazione di un previo sopralluogo, potendo l'Amministrazione legittimamente avvalersi della valutazione, purché mirata e specifica, delle risultanze documentali in suo possesso (Cass. n.20508/2022).

6.1. Cass. n. 9291/2021 ha ribadito 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". Nel senso della non-necessità di sopralluogo in assenza di variazioni edilizie e stante l'assenza di un obbligo di contraddittorio endoprocedimentale si è espressa anche Cass. n. 21923/12 , la quale ha aggiunto - in termini - che l'esigenza di visita-sopralluogo va senz'altro esclusa "quando il nuovo classamento consegua ad una denuncia di variazione catastale presentata dal contribuente", secondo quanto si desume dall' [art. 11, comma I, D.L. n. 70 del 1988](#) , convertito nella [legge n. 154 del 1988](#) ; disposizione che, dunque, la Commissione Tributaria Regionale ha correttamente applicato ([Cass. n. 8529/19](#) ; così n. 9291/21).

7. La seconda censura è fondata, assorbita la terza.

La contribuente deduce la carente indicazione dei valori parziali che hanno determinato la rendita complessiva e la generica indicazione di immobili ubicati nella medesima zona con analoghe caratteristiche, di cui si omette l'individuazione degli estremi catastali.

7.1. Questa Corte ha affermato che la motivazione di un avviso di rettifica e di liquidazione ha la funzione di delimitare l'ambito delle ragioni adducibili dall'Ufficio nell'eventuale successiva fase contenziosa, consentendo al contribuente l'esercizio del diritto di difesa. Ne consegue che, fermo restando l'onere della prova gravante sulla Amministrazione, è sufficiente che la motivazione contenga l'enunciazione dei criteri astratti, in base ai quali è stato determinato il maggior valore, (nella specie, relativo all'imposta di registro sulla cessione di azienda), senza necessità di esplicitare gli elementi di fatto utilizzati per l'applicazione di essi, in quanto il contribuente, conosciuto il criterio di valutazione adottato, è già in condizione di contestare e documentare l'infondatezza della pretesa erariale, senza poter invocare la violazione, ai sensi del [D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, art. 52, comma 2-bis](#), del dovere di allegazione delle informazioni date dal cedente (l'azienda) ove il contenuto essenziale degli atti sia stato riprodotto sull'avviso di accertamento" (Cass. n. 25153/2013 ; n. 14027/2012).

7.2. Condizione che nella fattispecie in esame non può certamente intendersi soddisfatta dal mero generico riferimento all'unico dato riportato nell'avviso di accertamento, atteso che la modifica della rendita catastale deve essere idoneamente giustificata, per consentire al contribuente il pieno esercizio del diritto di difesa ed al fine di delimitare l'oggetto dell'eventuale contenzioso. In particolare, il requisito motivazionale esige, oltre alla puntualizzazione degli estremi soggettivi ed oggettivi della posizione creditoria dedotta, l'indicazione dei fatti astrattamente giustificativi di essa, che consentano di 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 (Cass. n. 2540/2018 ; Cass. n. 26431/2017 ; 25037/2017).

7.3. Secondo quanto prescritto dal [r.d. n. 652 del 1939, art. 10](#), "la rendita catastale delle unità immobiliari costituite da opifici ed in genere dai fabbricati di cui alla [L. 8 giugno 1936, n. 1231, art. 28](#), costruiti per le speciali esigenze di una attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni, è determinata con stima diretta per ogni singola unità. Egualmente si procede per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari che non sono raggruppabili in categorie e classi, per la singolarità delle loro caratteristiche".

7.4. Ai fini della determinazione del reddito dei fabbricati, il [D.P.R. n. 917 del 1986, art. 37](#), stabilisce che: "Il reddito medio ordinario delle unità immobiliari è determinato mediante l'applicazione delle tariffe d'estimo, stabilite secondo le norme della legge catastale per ciascuna categoria e classe, ovvero, per i fabbricati a destinazione speciale o particolare, mediante stima diretta".

7.5. Inoltre, ai sensi del Reg. approvato dal r.d. del 1949, art. 28, comma 2, il valore venale dell'immobile oggetto di accertamento, quando non ne risulti possibile la determinazione dall'analisi del mercato delle compravendite, si stabilisce "... con riguardo al costo di ricostruzione, applicando su questo un adeguato coefficiente di riduzione in rapporto allo stato attuale delle unità immobiliari". Tale approccio consente di determinare la rendita catastale dell'unità immobiliare con procedimento indiretto, tramite la quantificazione del valore venale con riferimento al costo di ricostruzione deprezzato, vale a dire attraverso il calcolo del costo a nuovo dell'immobile e degli impianti fissi, opportunamente ridotto in relazione alle condizioni di vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale (Cass. n. 7984/2022).

7.6. Ebbene, l'avviso di accertamento catastale impugnato (trascritto in ricorso) - dopo aver descritto l'impianto (impianto industriale in c.a. alt. cm 9,20) e ritenuta idonea la proposta categoria D/7 - ha stimato il fabbricato in base al costo di costruzione V_c , secondo il criterio del procedimento indiretto, in conformità alle disposizioni che regolano il catasto edilizio ([R.D. n. 652 del 1939](#), [D.P.R. n. 1142 del 1949](#)), sulla base degli elementi riportati nella scheda allegata. L'allegata scheda, tuttavia, ancorché faccia riferimento al criterio del cd. dell'approccio di costo - costo di ricostruzione con riferimento all'epoca censuaria 1988-1989 - si limita ad indicare il valore complessivo dell'immobile, senza esprimere i singoli valori unitari dei locali e delle pertinenti aree, aggiungendo che il valore del suolo è già compreso nel valore dei singoli corpi (la cui stima, quindi, non emerge dall'avviso impugnato).

8. Alla stregua delle precedenti argomentazioni, dunque, valutandosi la fondatezza del secondo motivo e l'infondatezza del primo, assorbiti i restanti, il ricorso può trovare accoglimento e la sentenza impugnata deve essere cassata in relazione al motivo accolto. Non essendo necessari ulteriori accertamenti in fatto, la causa può essere decisa con l'accoglimento del ricorso originario proposto dalla contribuente.

Le spese del presente giudizio e di quello di merito seguono il criterio della soccombenza.

P.Q.M.

La Corte accoglie il secondo motivo di ricorso, rigettato il primo, assorbiti i restanti;

cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e, decidendo nel merito, accoglie il ricorso originario proposto dalla società ricorrente.

Condanna la parte soccombente alla refusione delle spese di lite del presente giudizio che liquida in complessivi Euro 4.000,00 per compensi, 200,00 Euro per esborsi, oltre rimborso forfettario ed accessori come per legge; condanna l'amministrazione alla refusione delle spese di lite del giudizio di merito che liquida, per il primo grado, in Euro 3.000,00, oltre rimborso forfettario ed accessori come per legge e per il secondo grado in Euro 3.600,00, oltre rimborso forfettario ed accessori come per legge.

Così deciso a Roma nella camera di consiglio della [Sezione Tributaria della Corte di Cassazione del 15 ottobre 2025](#).

Depositata in Cancelleria il 6 novembre 2025.