Documento firmato digitalmente
Il Presidente e Relatore
SABATO SESSA

Sentenza n. 5331/2026
Depositata il 22/09/2026
Il Segretario
ALESSIA PANCRAZI

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado del LAZIO Sezione 5, riunita in udienza il 14/09/2026 alle ore 09:30 con la seguente composizione collegiale:
SESSA SABATO, Presidente e Relatore
BARBA VINCENZO, Giudice
DE MASELLIS MARIELLA, Giudice

in data 14/09/2026 ha pronunciato la seguente

SENTENZA

- sull'appello n. 966/2025 depositato il 21/02/2025

proposto da

Ag.entrate Ufficio Provinciale Di Roma-Territorio - Via Raffaele Costi 58/60 00100 Roma RM

elettivamente domiciliato presso up_roma1@pce.agenziaterritorio.it

contro

[redacted]

Difeso da
Giuseppe Marino - MRNGPP75S06H501S

ed elettivamente domiciliato presso giuseppemarino@ordineavvocatiroma.org

Avente ad oggetto l'impugnazione di:
- pronuncia sentenza n. 9874/2024 emessa dalla Corte di Giustizia Tributaria Primo grado ROMA sez. 2 e pubblicata il 22/07/2024

Atti impositivi:
- AVVISO DI ACCERTAMENTO [redacted] CATASTO-ESTIMI CATASTALI E CLASSAMENTO 2023

a seguito di discussione in pubblica udienza e visto il dispositivo n. 3999/2026 depositato il 18/09/2026

Richieste delle parti:

Ricorrente/Appellante: Il difensore di parte appellante si riporta a quanto dedotto in atti.
Resistente/Appellato: Il difensore di parte appellata si riporta a quanto dedotto in atti.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

La controversia trae origine dalla dichiarazione DOCFA presentata il 9 novembre 2022, protocollo numero RM0490006, con la quale l'allora proprietaria dell'unità immobiliare, indicando come causale la diversa distribuzione degli spazi interni e la variazione di toponomastica, proponeva il classamento del cespite in categoria A/2, classe 3, con consistenza di 8,5 vani e rendita catastale di euro 2.524,18.

In precedenza l'unità immobiliare era classificata in categoria A/1, classe 3, con rendita di euro 4.302,09.

Quel classamento era stato, tra l'altro, oggetto di un precedente contenzioso, conclusosi con la sentenza numero 943/04/2022 della Commissione tributaria regionale del Lazio, depositata l'1 marzo 2022.

Dalla visura storica prodotta in giudizio risulta che il classamento derivante da quella pronuncia è rimasto valido sino al 9 novembre 2022.

Da tale data risulta registrata la nuova dichiarazione DOCFA, con proposta di categoria A/2, classe 3, e superficie catastale di mq 180, a fronte dei mq 184 risultanti dalla situazione precedente.

A seguito del controllo della dichiarazione, l'Ufficio riteneva non congrua la proposta e, il 20 ottobre 2023, ripristinava la categoria A/1, classe 3, con rendita di euro 4.302,09.

Veniva quindi emesso l'avviso di accertamento catastale numero [redacted] notificato all'attuale proprietaria, Signora [redacted]

La contribuente impugnava l'atto, contestando, in sintesi, la correttezza del classamento in categoria A/1, la sufficienza degli elementi posti dall'Ufficio a fondamento della rettifica e l'omogeneità degli immobili utilizzati come termini di comparazione.

A sostegno delle proprie ragioni produceva, tra l'altro, documentazione tecnica, planimetrica, fotografica e catastale.

La Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di Roma, con sentenza numero 9874/02/2024, accoglieva il ricorso, annullava l'atto impugnato e compensava le spese di giudizio.

Contro tale decisione ha proposto appello l'Agenzia delle Entrate.

L'Ufficio censura, anzitutto, l'affermazione dei primi giudici secondo cui il precedente classamento in categoria A/1 non sarebbe divenuto definitivo per il solo fatto di essere destinato a produrre effetti nel tempo.

Richiama inoltre la sentenza numero 943/04/2022 e le precedenti vicende catastali dell'unità, sostenendo che il classamento in A/1, classe 3, si sarebbe ormai consolidato.

L'appellante contesta anche il rilievo attribuito dal primo giudice alla perizia giurata prodotta dalla contribuente, osservando che, trattandosi di un elaborato tecnico di parte, essa non ha efficacia di prova legale.

Nel merito l'Ufficio richiama le caratteristiche architettoniche del fabbricato, la sua ubicazione, il doppio accesso dell'appartamento, la presenza della scala principale e di quella di servizio, dell'ascensore e del

servizio di portineria, nonché la distribuzione degli ambienti e l'altezza interna, ritenendo che tali elementi siano compatibili con la categoria A/1.

A sostegno della propria tesi richiama anche la circolare del Ministero delle Finanze numero 5 del 14 marzo 1992.

L'appellata resiste al gravame e ne chiede il rigetto, con conferma dell'annullamento dell'avviso e del classamento proposto con la DOCFA in categoria A/2, classe 3.

In via subordinata ripropone la soluzione conciliativa fondata sull'attribuzione della categoria A/2 con classe superiore.

All’udienza del 14 settembre 2026 la causa veniva trattenuta in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'appello è infondato.

Il dispositivo della sentenza impugnata deve essere confermato, pur dovendosi in parte correggere e sostituire la motivazione, in particolare con riguardo agli effetti del precedente classamento e del giudicato formatosi nel precedente procedimento catastale.

Non è condivisibile, nei termini in cui è formulata, l'affermazione secondo cui l'originario avviso di accertamento, pur non tempestivamente impugnato, potrebbe essere contestato in qualsiasi momento per il solo fatto di produrre effetti destinati a protrarsi nel tempo.

Decorso il termine di impugnazione, quello specifico provvedimento e i presupposti sui quali si fonda si stabilizzano.

Da ciò, però, non consegue che il classamento dell'immobile divenga per sempre e in assoluto immodificabile, come sostiene l'Ufficio.

La rendita catastale è il risultato di un procedimento di accertamento volto a rappresentare nel tempo le caratteristiche dell'immobile rilevanti sul piano economico.

La stabilità di un precedente accertamento non impedisce, quindi, al titolare di presentare una nuova dichiarazione DOCFA quando siano dedotti elementi nuovi o diversi relativi alla situazione del bene; allo stesso modo, resta fermo il potere dell'Ufficio di controllare la dichiarazione e, se ne ricorrono i presupposti, di rettificarla.

Occorre, in altri termini, tenere distinta la definitività del precedente atto dalla possibilità di avviare un nuovo procedimento catastale.

È questa distinzione a risultare decisiva nel caso in esame.

Il giudicato formatosi sulla sentenza numero 943/04/2022 riguardava infatti il precedente procedimento e la situazione catastale allora sottoposta al giudice.

La stessa visura storica dell'Agenzia indica espressamente il classamento A/1 derivante da quella pronuncia come valido fino al 9 novembre 2022.

A partire da quella data risulta una nuova dichiarazione DOCFA, fondata su una diversa distribuzione degli spazi interni, accompagnata da una nuova planimetria e riferita a una superficie catastale di mq 180, anziché ai precedenti mq 184, con proposta di classamento in A/2, classe 3.

Non si discute, dunque, della tardiva impugnazione del precedente accertamento, ma della tempestiva impugnazione di un nuovo e autonomo avviso, emesso dall'Ufficio all'esito del controllo della DOCFA del 9 novembre 2022.

Il fatto che l'Ufficio abbia ritenuto di modesta entità le modifiche interne non priva il nuovo procedimento della sua autonomia.

Quella valutazione riguarda piuttosto il merito, e cioè l'effettiva incidenza delle modifiche sul classamento, da apprezzare insieme alle caratteristiche attuali dell'immobile nel loro complesso.

Nemmeno il giudicato formatosi nel 2022 può essere esteso fino a trasformarlo in un vincolo permanente sulla categoria catastale dell'immobile.

Esso conserva efficacia sulle questioni di fatto e di diritto effettivamente accertate con riferimento alla situazione allora esistente, ma non preclude l'esame di un successivo procedimento fondato su una nuova dichiarazione e riferito a una situazione catastale temporalmente distinta.

In tal senso si è espressa di recente anche la Corte di cassazione, affermando che il giudicato in materia catastale vincola le parti solo in relazione alla situazione fattuale cristallizzata al momento della decisione, e non copre le sopravvenienze successive che si traducano in variazioni catastali, con la conseguenza che l'unità immobiliare interessata da tali variazioni può ricevere una diversa categoria o rendita.

Chiarita la questione preliminare, l'appello non merita accoglimento neppure nel merito.

Il classamento va determinato considerando le caratteristiche concrete dell'unità immobiliare e confrontandola con le unità tipo e con immobili effettivamente omogenei, secondo i criteri propri della disciplina catastale e, in particolare, del decreto del presidente della Repubblica numero 1142 del 1949.

Grava sull'Ufficio l'onere di provare in giudizio gli elementi di fatto che giustificano l'attribuzione di una categoria diversa da quella proposta dal contribuente, onere che può essere assolto tanto mediante i criteri astratti di classamento quanto mediante il confronto concreto con le unità immobiliari della medesima zona censuaria.

Va inoltre ricordato che la categoria A/1 non coincide con la nozione di abitazione di lusso elaborata dalla normativa tributaria per finalità diverse.

La circolare ministeriale numero 5 del 14 marzo 1992, richiamata dall'Ufficio, può offrire un utile criterio tecnico di lettura, ma non ha natura normativa e non consente di far discendere automaticamente il classamento in A/1 dalla sola presenza di alcuni elementi di pregio.

Anche la giurisprudenza di legittimità ha di recente ribadito che si tratta di mere istruzioni amministrative, rilevanti quale possibile espressione di un comune sentire, in un ambito nel quale i criteri distintivi tra le categorie catastali restano oggettivamente incerti.

Il fabbricato di [redacted] presenta indubbiamente apprezzabili caratteristiche architettoniche.

È un edificio dei primi decenni del Novecento, situato in una zona centrale della città, con ingresso principale di rappresentanza, scala principale con ascensore, scala di servizio e portineria.

Si tratta di elementi di rilievo, ma non sufficienti, da soli, a dimostrare che la specifica unità immobiliare debba essere classificata in categoria A/1.

Il classamento deve infatti rispecchiare l'insieme delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità e non può essere ricavato automaticamente dal pregio estetico della facciata o dalla collocazione urbana dell'edificio.

L'unità oggetto di causa ha una consistenza di 8,5 vani e una superficie catastale di mq 180.

La planimetria evidenzia un doppio accesso, cinque vani principali, cucina, due bagni, disimpegni e ripostigli.

L'altezza interna e la distribuzione degli ambienti sono certamente elementi qualitativi apprezzabili, ma, considerati isolatamente, non consentono di distinguere in modo decisivo tra le categorie A/1 e A/2.

Assume invece particolare rilievo il confronto con gli immobili indicati dallo stesso Ufficio.

Due delle unità utilizzate come termini di comparazione si trovano in Via Savoia e hanno una consistenza di 13,5 vani, con superfici catastali rispettivamente di circa mq 381 e mq 316.

Le differenze, sia per dimensioni sia per consistenza, rispetto all'unità qui esaminata sono significative e ne riducono l'attendibilità come parametro di confronto.

Più pertinente è il terzo immobile richiamato dall'Ufficio, situato nello stesso fabbricato di [redacted]

Questa unità ha 8,5 vani, una superficie catastale di mq 187 e caratteristiche strutturali necessariamente molto vicine a quelle dell'immobile controverso.

La collocazione nel medesimo edificio non costituisce un requisito di validità del confronto, potendo rilevare anche immobili similari ubicati nella medesima zona, ma rafforza in questo caso, sul piano del concreto apprezzamento probatorio, l'attendibilità del termine di comparazione.

Ebbene, tale immobile risulta attualmente censito in categoria A/2, classe 3.

La sua situazione catastale e l'esito del contenzioso che l'ha riguardato non producono, naturalmente, alcun effetto di giudicato nei confronti delle parti di questo giudizio.

Costituiscono però un utile elemento istruttorio ai fini della comparazione, tanto più significativo perché si tratta di un'unità posta nello stesso fabbricato, con identica consistenza catastale e superficie molto prossima a quella oggetto di causa.

È alla luce di tutti questi elementi che deve essere valutato il quadro probatorio.

Va poi precisato che la relazione tecnica giurata prodotta dalla contribuente non ha efficacia di prova legale e non impone all'Ufficio di contrapporle una prova di pari livello.

Su questo punto la motivazione della sentenza di primo grado deve essere corretta.

La relazione resta, tuttavia, un documento tecnico di parte che il giudice può liberamente valutare insieme agli altri elementi acquisiti al processo.

Non sarebbe peraltro legittimo escluderne l'esame per la sola circostanza della provenienza dalla parte in causa, dovendo il giudice comunque vagliarne il contenuto.

Nel caso concreto le sue conclusioni non vengono condivise per la sola asseverazione del professionista, ma perché trovano riscontro nei dati catastali, nella planimetria, nella consistenza dell'unità e, soprattutto, nel confronto con gli immobili comparabili risultanti dalla documentazione in atti.

Anche il mancato sopralluogo dell'Ufficio non determina, di per sé, l'illegittimità dell'accertamento catastale, poiché il classamento può essere effettuato sulla base di elementi documentali sufficienti.

Il punto decisivo è, quindi, se gli elementi concretamente acquisiti siano idonei a giustificare il diverso classamento attribuito dall'Ufficio.

Nel caso in esame non lo sono.

Le caratteristiche richiamate dall'Amministrazione — pregio dell'edificio, ubicazione, doppia scala, portineria, ascensore, altezza dei locali e separazione funzionale degli ambienti — descrivono certamente un fabbricato e un appartamento di livello qualitativo non modesto.

Non chiariscono, però, in modo convincente perché proprio questa unità debba essere classificata in A/1 anziché in A/2, soprattutto alla luce del parametro comparativo più pertinente, rappresentato dal subalterno 12 dello stesso edificio.

Per la stessa ragione non possono assumere valore decisivo i due immobili di Via Savoia: la consistenza di 13,5 vani e la superficie nettamente superiore ne riducono sensibilmente l'omogeneità rispetto al cespite controverso.

Considerati nel loro insieme gli elementi acquisiti, il classamento in categoria A/2 risulta quindi più coerente con le caratteristiche concretamente documentate dell'immobile.

Questa conclusione rende non decisiva la questione, discussa tra le parti, relativa alla sufficienza formale della motivazione dell'avviso DOCFA.

Anche a voler ritenere l'atto adeguatamente motivato sulla base dei dati catastali e delle caratteristiche espressamente richiamate dall'Ufficio, la pretesa non supera comunque il vaglio di fondatezza sostanziale alla luce dell'intero materiale probatorio acquisito al giudizio.

Deve pertanto essere confermato il dispositivo della sentenza di primo grado nella parte in cui ha annullato l'avviso di accertamento catastale numero [redacted], sia pure sulla base della motivazione sostitutiva appena esposta.

L'annullamento della rettifica dell'Ufficio comporta che resti ferma, nei limiti dell'oggetto del presente giudizio, la proposta di classamento contenuta nella DOCFA del 9 novembre 2022: categoria A/2, classe 3, con rendita di euro 2.524,18.

La proposta conciliativa formulata in via subordinata dall'appellata resta assorbita dal rigetto dell'appello.

In ogni caso, una proposta di conciliazione giudiziale non accettata dalla controparte non può essere trasformata unilateralmente dal giudice in un accordo conciliativo.

La peculiarità della vicenda, caratterizzata dalla successione di diversi procedimenti catastali relativi al medesimo immobile, dall’incidenza del precedente giudicato e dall’oggettiva incertezza dei criteri distintivi tra le categorie catastali A/1 e A/2, integra gravi ed eccezionali ragioni che giustificano l’integrale compensazione delle spese del presente grado.

P.Q.M.

La Corte rigetta l'appello e conferma, con la motivazione sostitutiva di cui sopra, la sentenza numero 9874/02/2024 della Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di Roma e, per l'effetto, l'annullamento dell'avviso di accertamento catastale numero [redacted] Spese compensate.