

Cassazione civile sez. trib., 25/09/2025, n. 26168

RILEVATO CHE:

1. La â?• Sciliar Srlâ?• ha proposto ricorso per la cassazione della sentenza depositata dalla Commissione tributaria secondo grado di Bolzano il 29 dicembre 2017, n. 144/1/2017, la quale, in controversia avente ad oggetto lâ??impugnazione degli avvisi di accertamento catastale nn. 2601/2015 e 56/2016 (oltre che della nota resa il 24 maggio 2016, prot. n. 191815, a chiusura della trattazione del reclamo in sede amministrativa) con i quali, allâ??esito di procedura DOCFA dellâ??anno 2015, lâ??Ufficio del Catasto della Provincia Autonoma di Bolzano aveva rettificato il classamento degli immobili siti in B alla Via (Omissis), compresi nel complesso edilizio â??(Omissis)â?• e censiti in catasto con le particelle (Omissis) sub. (Omissis), (Omissis) sub. (Omissis), (Omissis) sub. (Omissis), (Omissis) sub. (Omissis) e (Omissis) sub. 47 del folio 23, dei quali essa era proprietaria, attribuendo, alle particelle (Omissis) sub. (Omissis), (Omissis) sub. (Omissis), (Omissis) sub. (Omissis) e (Omissis) sub. (Omissis) del folio (Omissis), la categoria A/1 e la classe 1 in luogo della categoria A/2 e della classe 4, e rideterminando, per le particelle (Omissis) sub. (Omissis) e (Omissis) sub. (Omissis) del folio (Omissis), lâ??estensione della superficie, ha accolto lâ??appello proposto dallâ??Ispettorato del Catasto della Provincia Autonoma di Bolzano nei confronti della â?• Sciliar Srlâ?• e dellâ??Agenzia delle Entrate avverso la sentenza depositata dalla Commissione tributaria di primo grado di Bolzano il provinciale di Torino il 2 marzo 2017, n. 38/2/2017, con compensazione delle spese giudiziali.

2. Il giudice di appello ha riformato la decisione di prime cure â?? che aveva parzialmente accolto, dopo la relativa riunione, i ricorsi originari della contribuente nel senso di ripristinare il classamento proposto in categoria A/2 e classe 4 per le particelle (Omissis) sub. (Omissis), (Omissis) sub. (Omissis), (Omissis) sub. (Omissis) e (Omissis) sub. (Omissis) del folio (Omissis) e di confermare la superficie delle particelle (Omissis) sub. (Omissis) e (Omissis) sub. (Omissis) del folio (Omissis) â?? sul presupposto che la rettifica del classamento da categoria A/2 e classe 4 in categoria A/1 e classe 1, per le particelle (Omissis) sub. (Omissis), (Omissis) sub. (Omissis), (Omissis) sub. (Omissis) e (Omissis) sub. (Omissis) del folio (Omissis), fosse giustificata dalle caratteristiche oggettive degli immobili.

3. Lâ??Ispettorato del Catasto della Provincia Autonoma di Bolzano ha resistito con controricorso, mentre lâ??Agenzia delle Entrate si Ã” tardivamente costituita per la sola partecipazione allâ??eventuale udienza di discussione.

4. Ricorrente e controricorrente hanno depositato memorie illustrative.

CONSIDERATO CHE:

1. Il ricorso Ã" affidato a quattro motivi.

1.1 Con il primo motivo, si denuncia nullitÃ della sentenza impugnata per violazione degli artt. 36, comma 2, n. 4), del D.Lgs. 31 dicembre 1992, n. 546, 132, secondo comma, n. 4), cod. proc. civ., 118 disp. att. cod. proc. civ., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 4), cod. proc. civ., per essere stato deciso lâ'appello dal giudice di secondo grado con motivazione apparente o carente.

1.2 Con il secondo motivo, si denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 11 del D.L. 14 marzo 1988, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla legge 13 maggio 1988, n. 154, 4 del D.L. 19 dicembre 1984, n. 853, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 febbraio 1985, n. 17, 1 del D.M. 17 aprile 1994, 23 e 53 Cost., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3), cod. proc. civ., per essere stata erroneamente ritenuta dal giudice di secondo grado la sussistenza dei requisiti di signorilitÃ ai fini dell'attribuzione della categoria A/1 e della classe 1 agli immobili censiti in catasto con le particelle (Omissis) sub. (Omissis), (Omissis) sub. (Omissis), (Omissis) sub. (Omissis) e (Omissis) sub. (Omissis) del folio (Omissis).

1.3 Con il terzo motivo, si denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 115 e 116 Cost., anche con riferimento all'art. 3 Cost., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3), cod. proc. civ., per essere stato erroneamente confermata dal giudice di secondo grado la rettifica del classamento catastale con lâ'attribuzione della categoria A/1 e della classe 1 agli immobili censiti in catasto con le particelle (Omissis) sub. (Omissis), (Omissis) sub. (Omissis), (Omissis) sub. (Omissis) e (Omissis) sub. (Omissis) del folio (Omissis), facendo esclusivo riferimento alla descrizione recata dal materiale pubblicitario e tralasciando le risultanze emerse dalla perizia estimativa di parte.

1.4 Con il quarto motivo, si denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 9 e 61 del D.P.R. 1 dicembre 1949, n. 1142, e della circolare emanata dall'Agenzia del Territorio il 4 agosto 2005, n. 10/T, con riferimento all'art. 3 Cost., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3), cod. proc. civ., per non aver tenuto conto il giudice di secondo grado dell'indagine comparativa con unitÃ immobiliari aventi caratteristiche simili nella stessa zona, con lâ'affermazione che: "Quanto alla comparazione con altri immobili, si osserva che lâ'argomento non ha carattere decisivo perchÃ© ogni situazione ha delle peculiaritÃ a sÃ© stanti e ogni zona ha una propria valutazione".

2. Preliminarmente, per quanto possa occorrere, si rammenta che la legittimazione dell'Ispettorato del Catasto della Provincia Autonoma di Bolzano a contraddire in sede contenziosa lâ'impugnazione del classamento catastale trova fondamento, nel quadro della delega delle funzioni amministrative statali in subiecta materia agli organi provinciali ex art. 1 del D.Lgs. 18 maggio 2001, n. 280, nella partecipazione alla trattazione della fase di reclamo ex art.

17-bis del D.Lgs. 31 dicembre 1992, n. 546 (in tal senso: Cass., Sez. Trib., 11 luglio 2025, n. 18985).

3. Il primo motivo Ã infondato.

3.1 Come Ã noto lâart. 36, comma 2, n. 4), del D.Lgs. 31 dicembre 1992, n. 546, sulla falsariga dellâart. 132, secondo comma, n. 4), cod. proc. civ. (nel testo modificato dallâart. 45, comma 17, della legge 18 giugno 2009, n. 69), dispone che la sentenza: â?â? deve contenere:â? 4) la concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione;â?â?.

Per costante giurisprudenza, invero, la mancanza di motivazione, quale causa di nullitÃ della sentenza impugnata, va apprezzata, tanto nei casi di sua radicale carenza, quanto nelle evenienze in cui la stessa si dipani in forme del tutto inidonee a rivelare la ratio decidendi posta a fondamento dellâatto, poichÃ© intessuta di argomentazioni fra loro logicamente inconciliabili, perplesse od obiettivamente incomprensibili (tra le tante: Cass., Sez. 5, 30 aprile 2020, n. 8427; Cass., Sez. 6-5, 15 aprile 2021, n. 9975; Cass., Sez. Trib., 20 dicembre 2022, n. 37344; Cass., Sez. Trib., 18 aprile 2023, n. 10354; Cass., Sez. Trib., 22 maggio 2024, n. 14337; Cass., Sez. Trib., 5 marzo 2025, n. 5882).

Peraltro, si Ã in presenza di una tipica fattispecie di âmotivazione apparenteâ, allorquando la motivazione della sentenza impugnata, pur essendo graficamente (e, quindi, materialmente) esistente e, talora, anche contenutisticamente sovrabbondante, risulta, tuttavia, essere stata costruita in modo tale da rendere impossibile ogni controllo sullâesattezza e sulla logicitÃ del ragionamento decisorio, e quindi tale da non attingere la soglia del âminimo costituzionaleâ richiesto dallâart. 111, sesto comma, Cost. (tra le tante: Cass., Sez. 1, 30 giugno 2020, n. 13248; Cass., Sez. 6-5, 25 marzo 2021, n. 8400; Cass., Sez. 6-5, 7 aprile 2021, n. 9288; Cass., Sez. 5, 13 aprile 2021, n. 9627; Cass., Sez. 6-5, 24 febbraio 2022, n. 6184; Cass., Sez. Trib., 18 aprile 2023, n. 10354; Cass., Sez. Trib., 22 maggio 2024, n. 14337; Cass., Sez. Trib., 5 marzo 2025, n. 5882).

3.2 Nella specie, si puÃ² ritenere che la sentenza impugnata sia piÃ¹ che sufficiente e coerente sul piano della logica giuridica, contenendo unâampia ed articolata esposizione delle ragioni sottese alla conferma degli atti impositivi, con particolare riguardo alla corrispondenza delle caratteristiche oggettive degli immobili attenzionati (con riguardo ad ubicazione, dimensione, consistenza, dotazione e tecnologia) alla tipologia catastale delle abitazioni signorili. Non a caso, passando in rassegna le descrizioni dettagliate dei singoli immobili (pagina 10 della sentenza impugnata), le quali hanno confermato come âsi tratti di unitÃ immobiliari di elevata consistenza, con armoniosa distribuzione progettuale degli spazi, disponibilitÃ di accessori e servizi oltre la abitazione normale ed elevato livello tecnologicoâ, il giudice di appello ha messo in evidenza lâunicitÃ della posizione, del progetto e della costruzione per addivenire alla conclusione che: âSi tratta, con tutta evidenza, di concetti che coincidono perfettamente con

quelle che sono le caratteristiche delle abitazioni A/1 e le differenziano da quelle A/2?•.

4. Il secondo motivo Ã" infondato.

4.1 La sentenza impugnata si dilunga nell'analisi delle caratteristiche signorili degli immobili, con richiamo alla giurisprudenza di questa Corte, secondo cui, in riferimento alla categoria A/1 (Abitazioni di tipo signorile: UnitÃ immobiliari appartenenti a fabbricati ubicati in zone di pregio con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore a quello dei fabbricati di tipo residenziale?), qui in rilievo, le anzidette caratteristiche non vanno mutate dal D.M. 2 agosto 1969, n. 1072, tenuto conto che tale decreto indica, invece, i diversi parametri in base ai quali stabilire la caratteristica di lusso delle abitazioni (tra le tante: Cass., Sez. 5, 31 ottobre 2014, n. 23235; Cass., Sez. 5, 2 febbraio 2021, n. 2250; Cass., Sez. 5, 21 ottobre 2021, n. 29278; Cass., Sez. 6-5, 31 gennaio 2022, n. 2836; Cass., Sez. 5, 2 dicembre 2021, n. 37852; Cass., Sez. 6-Trib., 24 febbraio 2023, n. 5747; Cass., Sez. Trib., 19 novembre 2024, n. 29816; Cass., Sez. Trib., 20 maggio 2025, nn. 13512 e 13530).

I termini di abitazione signorile, civile, popolare richiamano nozioni presenti nell'opinione generale e cui corrispondono caratteristiche che possono con il tempo mutare, sia sul piano della percezione dei consociati (si pensi al maggior rilievo che assume nella mentalitÃ di oggi il numero dei servizi igienici, la collocazione centrale o periferica di un immobile), sia sul piano oggettivo per il naturale deperimento delle cose, cui non abbia posto rimedio una buona manutenzione; o per le mutate condizioni dell'area ove l'immobile si trovi, per cui puÃ² accadere che abitazioni in passato ritenute modeste o popolari diventino civili o signorili, e viceversa che immobili di pregio perdano la qualifica superiore (leggasi, in motivazione: Cass., Sez. 5, 8 settembre 2008, n. 22557).

Ad ogni modo, costituisce il portato di un apprezzamento di fatto da riferire a nozioni presenti nell'opinione generale alle quali corrispondono specifiche caratteristiche, che sono, pure, mutevoli nel tempo, sia sul piano della percezione dei consociati sia sul piano oggettivo, per il deperimento dell'immobile, o per il degrado dell'area ove lo stesso si trovi (leggasi, in motivazione: Cass., Sez. 5, 8 settembre 2008, n. 22557);

Le risultanze catastali sono soggette a periodiche verifiche, che implicano la possibilitÃ di modificare la categoria e la classe degli immobili, come Ã" del resto del tutto logico essendo le condizioni degli immobili suscettibili di variare in relazione al trascorrere del tempo ed al mutamento delle condizioni, aggiungendosi che il classamento va comunque riferito ad ogni singola unitÃ immobiliare e non giÃ al fabbricato in cui la stessa si trova (Cass., Sez. 6-5, 13 agosto 2021, n. 22900).

4.2 Per cui, l'apprezzamento del giudice tributario circa la correttezza del classamento o della variazione catastale, attenendo ad una valutazione di fatto, puÃ² esser censurato, in sede di legittimitÃ, sul terreno della congruitÃ della motivazione (ovvero dell'omesso esame di fatto

decisivo oggetto di discussione tra le parti: art. 360, primo comma, n. 5, cod. proc. civ.), e non sotto il profilo della violazione di legge.

4.3 Pertanto, alla luce delle precedenti considerazioni, la censura non coglie nel segno, giacché la sentenza impugnata ha convincentemente motivato sulla «signorilità» degli immobili soggetti ad accertamento catastale sulla scorta di una analitica e meticolosa disamina sulla presenza delle relative caratteristiche.

5. Il terzo motivo è inammissibile e, comunque, infondato.

5.1 Per consolidata giurisprudenza di questa Corte, in tema di ricorso per cassazione, per dedurre la violazione dell'art. 115 cod. proc. civ. (sotto il profilo del risultato probatorio), occorre denunciare che il giudice, in contraddizione espressa o implicita con la prescrizione della norma, abbia posto a fondamento della decisione prove non introdotte dalle parti, ma disposte di sua iniziativa fuori dei poteri officiosi riconosciutigli (salvo il dovere di considerare i fatti non contestati e la possibilità di ricorrere al notorio), e cioè, sia quando la motivazione si basi su mezzi di prova mai acquisiti al giudizio, sia quando da una fonte di prova sia stata tratta un'informazione che è impossibile ricondurre a tale mezzo, a condizione che il ricorrente assolva al duplice onere di prospettare l'assoluta impossibilità logica di ricavare dagli elementi probatori acquisiti i contenuti informativi individuati dal giudice e di specificare come la sottrazione al giudizio di detti contenuti avrebbe condotto a una decisione diversa, non già in termini di mera probabilità, bensì di assoluta certezza, mentre è inammissibile la diversa doglianza che egli, nel valutare le prove proposte dalle parti, abbia attribuito maggior forza di convincimento ad alcune piuttosto che ad altre, essendo tale attività valutativa consentita dall'art. 116 cod. proc. civ. (tra le tante: Cass., Sez. Un., 30 settembre 2020, n. 20867; Cass., Sez. 5, 17 dicembre 2020, n. 28940; Cass., Sez. 5, 9 giugno 2021, n. 16016; Cass., Sez. 6-5, 9 dicembre 2021, n. 39057; Cass., Sez. 5, 15 dicembre 2021, n. 40214; Cass., Sez. 5, 24 marzo 2022, n. 9541; Cass., Sez. Trib., 31 agosto 2023, n. 25518; Cass., Sez. Trib., 31 ottobre 2023, n. 30303; Cass., Sez. 2, 31 ottobre 2024, n. 28116; Cass., Sez. 3, 9 settembre 2025, n. 24835), la cui violazione è censurabile in sede di legittimità solo ove si allegghi che il giudice, nel valutare una prova o, comunque, una risultanza probatoria, non abbia operato in assenza di diversa indicazione normativa secondo il suo prudente apprezzamento, pretendendo di attribuirle un altro e diverso valore oppure il valore che il legislatore attribuisce ad una differente risultanza probatoria (come, ad esempio, valore di prova legale), oppure, qualora la prova sia soggetta ad una specifica regola di valutazione, abbia dichiarato di valutare la stessa secondo il suo prudente apprezzamento, mentre, ove si deduca che il giudice ha solamente male esercitato il proprio prudente apprezzamento della prova, la censura è ammissibile, ai sensi del novellato art. 360, primo comma, n. 5), cod. proc. civ., solo nei rigorosi limiti in cui esso ancora consente il sindacato di legittimità sui vizi di motivazione (Cass., Sez. Un., 30 settembre 2020, n. 20867; Cass., Sez. 5, 9 giugno 2021, n. 16016; Cass., Sez. Trib., 27 ottobre 2023, n. 29956; Cass., Sez. 2, 20 ottobre 2024, n. 27585; Cass., Sez. 3, 9 settembre 2025, n. 24835).

A tanto va aggiunto che, in linea di principio, la violazione degli artt. 115 e 116 cod. proc. civ. Ã apprezzabile, in sede di ricorso per cassazione, nei limiti del vizio di motivazione di cui all'art. 360, primo comma, n. 5, cod. proc. civ., come riformulato dall'art. 54 del D.L. 22 giugno 2012, n. 83, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n. 134 (tra le tante: Cass., Sez. 2, 30 novembre 2016, n. 24434; Cass., Sez. 3, 12 ottobre 2017, n. 23940; Cass., Sez. 3, 11 febbraio 2021, n. 3572; Cass., Sez. 5, 13 gennaio 2022, n. 867; Cass., Sez. 5, 27 luglio 2023, n. 22942; Cass., Sez. 5, 29 aprile 2024, n. 11329; Cass., Sez. 3, 9 settembre 2025, n. 24835), dovendosi peraltro ribadire che, in relazione al nuovo testo di questa norma, qualora il giudice abbia preso in considerazione il fatto storico rilevante, l'omesso esame di elementi probatori non integra, di per sÃ©, il vizio di omesso esame di un fatto decisivo (Cass., Sez. Un., 7 aprile 2014, n. 8053).

5.2 Nella specie, la doglianza si risolve nella omessa valutazione delle conclusioni esposte dalla perizia estimativa di parte, laddove occorre considerare che, secondo la giurisprudenza di questa Corte, la perizia stragiudiziale di parte (privata), ancorchÃ© asseverata con giuramento, costituisce pur sempre una mera allegazione difensiva, onde il giudice del merito non Ã 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 Ã tenuto a dare conto del fatto di aver valutato analiticamente tutte le risultanze processuali nÃ© 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 luglio 2011, n. 16650; Cass., Sez. 5, 17 giugno 2021, n. 17396; Cass., Sez. 5, 3 luglio 2021, n. 18857; Cass., Sez. 5, 9 febbraio 2021, n. 3104; Cass., Sez. 5, 11 gennaio 2022, n. 602; Cass., Sez. Trib., 20 luglio 2023, n. 21727; Cass., Sez. Trib., 9 aprile 2024, n. 9462; Cass., Sez. Trib., 6 agosto 2024, n. 23080; Cass., Sez. Trib., 17 luglio 2025, n. 19953).

Ancora, secondo la giurisprudenza di questa Corte, la perizia stragiudiziale, ancorchÃ© asseverata con giuramento, non Ã 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 puÃ² solo riconoscere valore di indizio, al pari di ogni documento proveniente da un terzo, il cui apprezzamento Ã affidato alla valutazione discrezionale del giudice di merito, ma della quale non Ã obbligato in nessun caso a tenere conto (Cass., Sez. 5, 25 dicembre 2018, n. 33503; Cass., Sez. 5, 11 giugno 2021, n. 16579; Cass., Sez. 5, 17 giugno 2021, n. 17396; Cass., Sez. 5, 11 marzo 2022, n. 7925; Cass., Sez. 5, 24 marzo 2022, n. 9541; Cass., Sez. Trib., 20 luglio 2023, n. 21727; Cass., Sez. Trib., 19 novembre 2024, n. 29800).

5.3 Peraltro, il giudice di appello ha particolarmente valorizzato la presentazione pubblicizzata sul sito internet della stessa ricorrente in ordine alla tipologia ed all'ubicazione del complesso

immobiliare, con una articolata esposizione delle caratteristiche riconducibili ai criteri parametrici della categoria A/1 (pagina 8 della sentenza impugnata), segnalando come «si tratti comunque di un documento proveniente dalla parte, utilizzato non solo a fini pubblicitari ma ai fini di presentazione del progetto immobiliare e delle sue peculiari caratteristiche» e come «la descrizione» «è accompagnata da una serie di fotografie che meglio delle parole rendono il senso della ricercatezza ed esclusività del progetto immobiliare in questione».

Per cui, pur non potendo qualificarsi alla stregua di una confessione stragiudiziale in senso tecnico (art. 2735 cod. civ.), tali ammissioni sulla pregevolezza degli immobili assumono, comunque, un indubbio ed incontestabile valore indiziario «oltre che per i precisi riscontri delle rappresentazioni fotografiche» (anche) per la provenienza dalla stessa parte controinteressata, per cui il giudice di merito ben poteva fondare il proprio convincimento sulla significatività probatoria di tali risultanze per «l'apprezzata univocità e concordanza (art. 2729 cod. civ.).

In tal senso, «è pacifico che, nel processo tributario, sono utilizzabili le prove atipiche ed i dati acquisiti in forme diverse da quelle regolamentate, secondo i canoni della prova per presunzioni, spettando al giudice di merito la valutazione, ai sensi dell'art. 2729 cod. civ., in ordine alla ricorrenza dei requisiti della gravità, precisione e concordanza; ne consegue che «è censurabile in sede di legittimità la decisione con la quale il giudice si sia limitato a negare valore indiziario agli elementi acquisiti in giudizio, senza accertare se essi, quando anche singolarmente sforniti di valenza indiziaria, non fossero in grado di acquisirla ove valutati nel loro complesso (tra le tante: Cass., Sez. 5, 13 gennaio 2016, n. 403; Cass., Sez. 5, 5 dicembre 2019, n. 31779; Cass., Sez. 5, 22 gennaio 2021, n. 1318; Cass., Sez. 6-5, 20 maggio 2022, n. 16399; Cass., Sez. Trib., 30 aprile 2024, n. 11690).

Tali elementi non sono predeterminati né predeterminabili dalla legge, poiché qualunque cosa, documento o dichiarazione può costituire la base per una inferenza presuntiva idonea a produrre conclusioni probatorie circa i fatti della causa. Dunque anche in ambito tributario la portata dei requisiti tipici di una presunzione semplice non può essere stabilita a priori, ma consegue unicamente alla concreta valutazione del contenuto indiziario dei suoi elementi, con la precisazione giurisprudenziale che gli elementi assunti a fonte di presunzione non debbono essere necessariamente plurimi potendosi il convincimento del giudice fondare anche su un elemento unico, purché preciso e grave, mentre la valutazione della sua rilevanza, nell'ambito del processo logico applicato in concreto, non è sindacabile in sede di legittimità ove sorretta da motivazione idonea (Cass., Sez. 5, 13 gennaio 2016, n. 403).

5.4 Aggiungasi che, dopo aver segnalato l'esigenza di effettuare una scelta valutativa nel materiale probatorio: infatti delle due «una o la descrizione che è stata riportata non coincide con la realtà e va considerata enfatizzata ai fini di attirare un pubblico di potenziali acquirenti oppure la consulenza di parte prodotta contiene una descrizione dell'immobile e dei singoli

appartamenti, tesa quanto più¹ possibile alla dimostrazione dell'assenza di quelle caratteristiche particolari che lo distinguano dal panorama residenziale ordinario[•]; il giudice di appello ha dato anche conto della prevalenza ascritta alle risultanze di tali documenti rispetto alle valutazioni della perizia estimativa di parte con l'argomentazione che: «La presentazione contenuta nel sito, la descrizione della consistenza delle singole unità immobiliari sono tutti elementi che rispecchiano la realtà; la consulenza di parte non è in contrasto con essi, semplicemente sottolinea dei particolari che tuttavia non elidono il quadro di insieme[•]. Da qui la coerente conclusione che: «La visione delle immagini fotografiche dà il senso della assoluta originalità del progetto, della sua raffinatezza e della cura nell'esecuzione e nella scelta dei materiali. Queste evidenze innegabili vanno accompagnate dall'ulteriore dato, assolutamente pacifico, circa la pregiata posizione nella quale l'immobile si trova, che sommato alle caratteristiche peculiari dei singoli appartamenti sotto l'aspetto della consistenza dei vani, della distribuzione razionale degli spazi, della disponibilità di ampie terrazze o di giardini privati fa sì che l'immobile nel suo complesso e gli appartamenti dei quali esso si compone, possano ragionevolmente essere classificati come abitazioni signorili, combaciando perfettamente la descrizione normativa con quelle che sono le caratteristiche rinvenibili nel caso di specie[•]!'. Ritiene quindi il Collegio che nel caso di specie l'Ufficio del catasto abbia fatto ragionevole e corretto uso dei criteri di classificazione, inserendo le unità immobiliari nella esatta categoria delle abitazioni signorili[•].

6. Il quarto motivo è infondato.

6.1 La censura attinge il passaggio motivazionale della sentenza impugnata, in cui si sarebbe «liquidata[•] la questione relativa all'indagine comparativa con unità immobiliari aventi caratteristiche similari ubicati nella stessa zona[•] con la tranciante argomentazione che: «Quanto alla comparazione con altri immobili, si osserva che l'argomento non ha carattere decisivo perché ogni situazione ha delle peculiarità a stanti e ogni zona ha una propria valutazione[•].

6.2 A ben vedere, la comparazione con immobili similari della stessa zona è essenziale solamente nel caso in cui l'amministrazione finanziaria abbia motivato la rettifica del classamento sulla base di un espresso raffronto con le analoghe caratteristiche di altri immobili, ma non anche quando la rettifica del classamento sia motivata in base alle caratteristiche oggettive dell'immobile sottoposto ad accertamento catastale, senza alcun cenno al metodo comparativo.

6.3 Ad ogni modo, in tema di classamento di immobili, va richiamato il consolidato orientamento di legittimità per cui, qualora l'attribuzione della rendita avvenga a seguito della procedura DOCFA, l'obbligo di motivazione del relativo avviso è soddisfatto con la mera indicazione dei dati oggettivi e della classe attribuita, quando gli elementi di fatto indicati dal contribuente non siano disattesi dall'amministrazione finanziaria e l'eventuale differenza tra la rendita

proposta e quella attribuita derivi da una diversa valutazione tecnica riguardante il valore economico dei beni, mentre, nel caso in cui vi sia una diversa valutazione degli elementi di fatto, la motivazione deve essere più approfondita e specificare le differenze riscontrate sia per consentire il pieno esercizio del diritto di difesa del contribuente e sia per delimitare l'oggetto dell'eventuale contenzioso (tra le tante: Cass., Sez. 5, 31 ottobre 2014, n. 23237; Cass., Sez. 5, 16 giugno 2016, n. 12497; Cass., Sez. 6, 7 dicembre 2018, n. 31809; Cass., Sez. 6-5, 7 ottobre 2019, n. 25006; Cass., Sez. 5, 13 agosto 2020, n. 17016; Cass., Sez. 5, 2 febbraio 2021, n. 2247; Cass., Sez. 5, 9 febbraio 2021, nn. 3104, 3106 e 3107; Cass., Sez. 6-5, 15 marzo 2021, n. 7210; Cass., Sez. 6-5, 22 dicembre 2021, n. 41179; Cass., Sez. 5, 7 aprile 2022, n. 11281; Cass., Sez. Trib., 8 novembre 2023, nn. 31032 e 31073; Cass., Sez. Trib., 5 aprile 2024, n. 9127; Cass., Sez. Trib., 1 marzo 2025, n. 5449; Cass., Sez. Trib., 10 aprile 2025, n. 9410).

L'obbligo di motivazione dell'avviso di accertamento catastale è soddisfatto con la mera indicazione dei dati amministrativo-censuari (categoria, classe, consistenza, superficie e rendita), all'esito della verifica fattane dall'ufficio, qualora gli elementi di fatto indicati dal contribuente non siano stati disattesi dall'amministrazione finanziaria e l'eventuale discrasia tra dati proposti e dati attribuiti derivi da una valutazione tecnica degli immobili.

Per cui, i dati forniti dal contribuente non sono disattesi, ma soltanto riesaminati e rivalutati dall'amministrazione finanziaria con riferimento all'attribuzione della categoria, della classe, della consistenza e della rendita del fabbricato. Dunque, è possibile (e, il più delle volte, accade) che la eventuale difformità tra la classificazione denunciata dal contribuente e la classificazione accertata dall'amministrazione finanziaria nell'ambito della procedura DOCFA derivi da una diversità di valutazione, qualificazione o inquadramento dei medesimi elementi di fatto (descrizioni, misure, grafici e planimetrie), che vengono elaborati sulla base dei criteri tecnici fissati dalla disciplina regolamentare in materia catastale; il che esime, comunque, l'amministrazione finanziaria dall'onere di formulare una motivazione più particolareggiata per l'atto di riclassamento con specifico riguardo alle discrepanze emerse all'esito dell'accertamento rispetto alla proposta del contribuente (Cass., Sez. 5, 9 febbraio 2021, n. 3104; Cass., Sez. 6-5, 1 febbraio 2022, n. 3017; Cass., Sez. Trib., 1 marzo 2025, n. 5449).

La fattispecie in disanima è chiaramente riconducibile alla prima ipotesi: difatti, i dati forniti dalla contribuente non sono stati disattesi, ma soltanto rivalutati dall'amministrazione finanziaria con riferimento all'attribuzione della rendita.

6.4 Si rammenta, poi, che, in tema di classamento, il raffronto con altri immobili simili costituisce un valido supporto probatorio affinché il giudice possa decidere sul ricorso contro l'avviso di accertamento catastale, ma non impedisce allo stesso giudice di procedere a differente classificazione dell'immobile in relazione agli immobili adottati in via comparativa, in presenza di altre prove documentali comprovanti la natura e le caratteristiche del bene che impongano differente classificazione rispetto a quelli indicati in comparazione (Cass., Sez. 5, 10

aprile 2003, n. 5625 â?? da ultima: Cass., Sez. Trib., 10 aprile 2025, n. 9410).

7. Alla stregua delle precedenti argomentazioni, valutandosi la infondatezza/inammissibilit  dei motivi dedotti, il ricorso deve essere respinto.

8. Quanto alla regolamentazione delle spese giudiziali:

â?? nei rapporti tra ricorrente e controricorrente, esse seguono la soccombenza e sono liquidate nella misura fissata in dispositivo;

â?? nei rapporti tra ricorrente e intimata, esse non devono essere regolamentate, non essendo stata svolta attivit  difensiva dalla parte vittoriosa.

9. Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, si d  atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso; condanna la ricorrente alla rifusione delle spese giudiziali in favore del controricorrente, liquidandole nella misura di Euro 200,00 per esborsi ed Euro 5.513,00 per compensi, oltre a rimborso forfettario nella misura del 15% sui compensi e ad altri accessori di legge;

d  atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, a carico della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, se dovuto.

Cos  deciso in Roma nella camera di consiglio del 9 settembre 2025.

Depositata in Cancelleria il 25 settembre 2025.

Campi meta

Giurispedia.it

Giurispedia.it

Massima : *In materia di contenzioso sul classamento catastale, il riconoscimento della categoria A/1 ("Abitazioni di tipo signorile") si basa sulle caratteristiche oggettive degli immobili (quali ubicazione, dimensione, consistenza, dotazione e tecnologia), le quali non devono essere mutate dal D.M. 2 agosto 1969, n. 1072, che indica i parametri per le abitazioni "di lusso". La valutazione della "signorilità" costituisce un apprezzamento di fatto che richiama nozioni presenti nell'opinione generale e le cui caratteristiche sono mutevoli nel tempo.*

Supporto Alla Lettura :

CATASTO

Il catasto Ã un registro pubblico che contiene informazioni su tutti i beni immobili di un territorio. Si configura come un archivio dettagliato di tutte le proprietÃ immobiliari, siano esse pubbliche o private, che si trovano in un determinato Comune, o in una provincia. E' diviso in due categorie: â catasto dei terreni: elenco dei terreni agricoli e dei terreni non edificati; â catasto dei fabbricati (o catasto edilizio): elenco dei fabbricati siano essi ad uso industriale, commerciale o civile. La funzione del catasto Ã effettuare il censimento dei beni immobili finalizzato all'â accertamento delle caratteristiche tecnico-economiche degli stessi e alla registrazione di eventuali cambiamenti. A motivare il censimento e la raccolta di informazioni c'Ã uno scopo di duplice natura:

1. lo *scopo fiscale*, in quanto il censimento al catasto permette di gettare le basi per lâ imposizione fiscale e determinare il reddito potenziale imponibile dei fondi rustici e dei fabbricati urbani;
2. lo *scopo civile*, in quanto le informazioni raccolte dettagliatamente sono messe a disposizione dei cittadini per diverse finalitÃ .

Per ogni bene immobile vengono indicate le â informazioni catastaliâ • come i dati anagrafici relativi ai proprietari del bene; le caratteristiche del bene (comprehensive di materiale grafico come foto e mappa); lâ indicazione della localizzazione geografica; lâ estensione della proprietÃ e la destinazione d'uso del bene. In particolare per ogni unitÃ immobiliare vengono raccolte lâ identificazione catastale (nome del Comune, codice Sezione, numeri di mappa, particella e subalterno); la classe di redditivitÃ (solo per alcune unitÃ immobiliari); la consistenza (vani e superficie netta); la rendita catastale e la categoria catastale. Queste ultime sono delle informazioni codificate e correlate alla destinazione d'uso dell'immobile, che si suddividono in 6 gruppi riconducibili a 4 macro categorie: â immobili a destinazione ordinaria: gruppo A (alloggi, uffici privati), gruppo B (scuole, ospedali, pubblici uffici), gruppo C (attivitÃ commerciali/artigianali private); â immobili a destinazione speciale: gruppo D (industrie, alberghi, cinema, teatri); â immobili a destinazione particolare: gruppo E (aeroporti, porti, stazioni, chiese, edicole); â entitÃ urbane: gruppo F (lastrici solari, fabbricati non abitabili/agibili). Le informazioni contenute nelle banche dati del catasto sono pubbliche, perciÃ lâ accesso Ã consentito a tutti i cittadini previo pagamento dei tributi speciali catastali, lâ unica eccezione Ã fatta per i proprietari del bene immobile che possono richiedere informazioni sullo stesso gratuitamente.

Giurispedia.it