



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE TRIBUTARIA CIVILE

Composta da

Oggetto: rendita
catastale -
microzona

Candia Ugo	- Presidente-	RG 10506/2020
Billi Stefania	- Consigliera rel. -	Cron.
Romano Carmela	- Consigliera -	Ud. 12/02/2026
Massafra Annachiara	- Consigliera -	
Spaventi Lavinia	- Consigliera -	

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 10506/2020 R.G. proposto da
Andreicich Vipsania, difesa in proprio e Giovannini Carolina, rappresentato
e difeso dall'Avv. Vipsania Andreicich.

– *ricorrenti* –

contro

Agenzia delle Entrate.

– *resistente* –

avverso la sentenza della Commissione Tributario Regionale del Lazio, n.
5336/2019 depositata il 24 settembre 2019.

Udita la relazione svolta nella udienza del 12 febbraio 2026 dalla Consigliera
Stefania Billi.

FATTI DI CAUSA

La controversia ha ad oggetto un avviso accertamento (n.2013RM1145396)
emesso dall'Agenzia del Territorio di Roma nei confronti di Vipsania
Andreicich e di Giovannini Carolina (d'ora in poi ricorrenti) con cui ha



provveduto al riclassamento in relazione ad un immobile A/10 (ufficio), variando la classe da 4, rendita catastale 6.055,46 a classe 5.

La CTP ha accolto il ricorso sul presupposto del difetto di motivazione dell'avviso impugnato.

La CTR ha accolto l'appello dell'ente impositore sulla base delle seguenti ragioni:

- l'atto impugnato ha consentito al contribuente di conoscere le ragioni poste a base della richiesta di pagamento;
- nel caso in esame si è riscontrato che i classamenti attribuiti in un contesto urbano e socioeconomico del tutto differente da quello attuale è di norma risalente all'epoca dell'impianto del catasto edilizio urbano non rappresentano più l'effettiva redditività degli immobili stessi; ciò ha richiesto un intervento del catasto a scopo perequativo in modo da evitare disparità di trattamento con altre microzone;
- l'immobile, pertanto, è stato oggetto di riclassamento al fine di ricondurre alla corretta individuazione delle caratteristiche proprie correlate all'attuale attribuzione degli estimi catastali.

Il ricorrente ha proposto ricorso fondato su sei motivi, mentre la controparte si è costituita tardivamente al solo fine di partecipare all'eventuale udienza di discussione.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo di ricorso i ricorrenti prospettano, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3 c.p.c., la violazione e falsa applicazione degli artt. 20, commi 1 e 2, art. 21, comma 1, art. 22, comma 2. Lamentano l'erroneità della sentenza nella parte in cui non ha rilevato d'ufficio l'inammissibilità dell'appello proposto in quanto spedito a mezzo posta privata.

2. Con il secondo motivo di ricorso i ricorrenti prospettano, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione e falsa applicazione dell'art. 3, l. 241 del 1990, dell'art. 7, comma 1, della l. n. 212 del 2000 e dell'art. 1, comma 335, l. n. 311 del 2004. Censurano la sentenza impugnata nella parte in cui ha ritenuto sufficientemente motivato l'avviso di accertamento impugnato.



3. Con il terzo motivo di ricorso i ricorrenti prospettano, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3 c.p.c., la violazione e falsa applicazione 4 e ss. e 61 del d.P.R. n. 1142 del 1949, in quanto nella sentenza impugnata non si dà conto dell'esistenza di unità comparabili censite in fogli di mappa adiacenti a quello in cui insistono le unità immobiliari in oggetto; né se siano stati fatti gli opportuni confronti con le unità tipo.

4. Con il quarto motivo di ricorso i ricorrenti prospettano, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3 c.p.c., la nullità della sentenza per violazione degli artt. 1, comma 2, del d.lgs. n. 546 del 1992 e dell'art. 112 c.p.c., per non avere analizzato i molteplici motivi dedotti nel ricorso di primo grado e riproposti in appello.

5. Con il quinto motivo di ricorso i ricorrenti prospettano, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3 c.p.c., la violazione dell'art. 1, comma 335, l. n. 311 del 2004, per la mancanza dei presupposti di fatto che ne giustificano la sua applicazione.

6. Con il sesto motivo di ricorso i ricorrenti prospettano, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3 c.p.c., la violazione dell'art. 9 del d.P.R. n. 138 del 1998, nella parte in cui ha ritenuto legittimo l'accertamento impugnato, nonostante la mancata applicazione di quanto previsto nell'articolo citato.

7. Il ricorso è fondato. In applicazione del principio della ragione più liquida, il Collegio procede con l'esame del secondo motivo di impugnazione. Come è stato più volte affermato da un consolidato indirizzo giurisprudenziale, in forza di tale principio, desumibile dagli artt. 24 e 111 Cost., la causa può essere decisa sulla base della questione ritenuta di più agevole soluzione, anche se logicamente subordinata, senza che sia necessario esaminare previamente le altre, imponendosi, a tutela di esigenze di economia processuale e di celerità del giudizio, un approccio interpretativo che comporti la verifica delle soluzioni sul piano dell'impatto operativo piuttosto che su quello della coerenza logico sistematica e sostituisca il profilo dell'evidenza a quello dell'ordine delle questioni da trattare ai sensi dell'art. 276 c.p.c. (Cass., Sez. 5, n. 363/2019, Rv. 652184



- 01, Sez. 5, n. 11458/2018, Rv. 648510 - 01, Sez. 6 - L, n. 12002/2014, Rv. 631058 - 01, Sez. U, n. 9936/2014, Rv. 630490 - 01).

8. Il Collegio intende qui ribadire il consolidato principio di legittimità per il quale la ragione giustificativa della revisione parziale del classamento, prevista dall'art. 1, comma 335, l. 311 del 2004, è la rilevante modifica di valore degli immobili presenti nella microzona.

Si è precisato in proposito che, al momento dell'attribuzione della classe e della rendita catastale del singolo immobile, devono essere considerate, insieme al fattore posizionale, le caratteristiche edilizie del fabbricato di cui all'art. 8, comma 7, d.P.R. n. 138 del 1998, assumendo pertanto specifica rilevanza in sede di motivazione dell'atto.

Nello specifico, una volta giustificato il presupposto della revisione, fondato sul valore medio di mercato dell'intera microzona, vanno spiegate le ragioni in forza delle quali si è prodotta una ricaduta (ed in quali termini di classamento e di rendita catastale) sulla specifica unità immobiliare oggetto di riclassamento (Cass., Sez. 5, n. 31112/2019, Rv. 656285 - 01).

In questo senso, qualora il nuovo classamento sia stato adottato ai sensi dell'art. 1, comma 335, della l. n. 311 del 2004 nell'ambito di una revisione dei parametri catastali della microzona nella quale l'immobile è situato, giustificata dal significativo scostamento del rapporto tra il valore di mercato ed il valore catastale rispetto all'analogo rapporto sussistente nell'insieme delle microzone comunali, il provvedimento di riclassamento, atteso il carattere diffuso dell'operazione, deve essere adeguatamente motivato in merito agli elementi che, in concreto, hanno inciso sul diverso classamento della singola unità immobiliare, in modo che il contribuente sia posto in condizione di conoscere le ragioni che ne giustificano l'emanazione (Cass., Sez. 5, n. 29988/2019, Rv. 655923 - 01).

Tale motivazione nel caso di specie non vi è stata, da cui consegue la fondatezza del motivo.

9. L'accoglimento del secondo motivo determina l'assorbimento degli altri, in quanto nel caso in esame la "ragione più liquida", pur essendo logicamente subordinata ad altri profili di merito, presentava, nondimeno,



rispetto a questi ultimi eguale capacità "di assicurare la definizione del giudizio" (Cass. Sez. U, Sentenza n. 9936 del 08/05/2014), e cioè si caratterizzava per un eguale "impatto operativo" (cfr. le massime di Cass. Sez. 5 - Ordinanza n. 363 del 09/01/2019; Cass. Sez. 5 - Sentenza n. 11458 del 11/05/2018; Cass. Sez. 6 - L, Sentenza n. 12002 del 28/05/2014).

10. Ne consegue la cassazione della sentenza impugnata. Non emergendo la necessità di ulteriori accertamenti in fatto, la Corte deve decidere la causa nel merito.

11. Le spese dell'intero giudizio seguono la soccombenza.

P.Q.M.

la Corte accoglie il secondo motivo del ricorso e dichiara assorbiti i restanti; cassa la decisione impugnata e, decidendo nel merito, accoglie il ricorso introduttivo del giudizio, annullando l'atto impositivo.

Condanna la controricorrente a pagare in favore dei ricorrenti le spese di lite, che liquida per competenze nell'importo complessivo di € 3.000,00 per il primo grado, € 3.500,00 per il secondo, € 4.000,00 per il presente giudizio, oltre € 200,00 per esborsi del presente grado, rimborso forfettario delle spese generali ed accessori di legge.

Così deciso nella camera di consiglio del 12 febbraio 2026.

Il Presidente

Ugo Candia

