



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**SEZIONE TRIBUTARIA**

Oggetto: 156

Composta da

Dott. Giacomo Maria Stalla      Presidente

Dott. Angelo Matteo Socci      Consigliere

Dott. Liberato Paolitto      Consigliere rel.      R.G.N. 15238/2023

Dott. Francesco Bruno      Consigliere      Ad. 12/05/2026

Dott.ssa Annachiara Massafra      Consigliere

Catasto

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA Interlocutoria**

sul ricorso iscritto al n. 15238/2023 R.G. proposto da  
Agenzia delle Entrate (06363391001), in persona del suo Direttore *p.t.*,  
rappresentata e difesa dall'Avvocatura Generale dello Stato  
(80224030587; ags.rm@mailcert.avvocaturastato.it);

– *ricorrente* –

contro

██████████ e ██████████  
██████████, rappresentati e difesi dal prof. ██████████  
██████████  
██████████);

– *controricorrenti* –

avverso la sentenza n. 15/2023, depositata il 20 gennaio 2023, della  
Corte di giustizia tributaria di secondo grado del Friuli Venezia Giulia;  
udita la relazione della causa svolta, nella camera di consiglio del 12  
maggio 2026, dal Consigliere dott. Liberato Paolitto.



## FATTI DI CAUSA

1. - Con sentenza n. 15/2023, depositata il 20 gennaio 2023, la Corte di giustizia tributaria di secondo grado del Friuli Venezia Giulia ha accolto l'appello proposto da [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] così pronunciando in integrale riforma della decisione di prime cure che aveva disatteso l'impugnazione di un avviso di accertamento catastale che recava rettifica della dichiarazione docfa presentata dal contribuente.

1.1 - Il giudice del gravame, per quel che qui rileva, ha considerato che:

- nella fattispecie, il classamento proposto dalla contribuente (nella categoria A/2) con la dichiarazione di variazione (presentata per una «diversa distribuzione spazi interni»), era stato rettificato dall'Agenzia con attribuzione alla unità immobiliare della categoria A/1;

- la dichiarazione di variazione, seppur astretta nella sua citata causale, legittimamente poteva far emergere che «la situazione di fatto o di diritto originaria» non corrispondeva più al corretto classamento della unità immobiliare;

- difatti, le stesse disposizioni del d.m. n. 701 del 1994, art. 1, non limitavano «la possibilità di ottenere una nuova classazione .... ma l'ammette in modo ampio per tutti i casi in cui venga meno la situazione di fatto che aveva giustificato il classamento precedente», così come del resto ritenuto dalla Corte di legittimità;

- ai fini del corretto classamento dell'unità immobiliare, poi, doveva considerarsi, in via prioritaria, il relativo stato oggettivo [le «condizioni oggettive degli immobili e [la] loro capacità di produrre reddito»] e, nello specifico, il «deperimento dell'intero complesso immobiliare e della singola unità abitativa, dovuto al passare del tempo, ben 80 anni, pur in presenza di una ordinaria manutenzione, ma in assenza di una radicale ristrutturazione»; così che andava valutata la permanenza



«delle iniziali caratteristiche sostanziali che giustificavano l'iniziale inserimento in Categoria A/1.»;

- sotto questo profilo rilevava, allora, che «l'unità immobiliare dei contribuenti non presenta attualmente caratteristiche tali da poterla far considerare una "abitazione signorile" nel senso di un'abitazione che si pone al livello qualitativo più alto degli appartamenti siti in complessi immobiliari più ampi. Il condominio sorge certamente in una posizione centrale e l'unità in questione è sicuramente molto grande ed ha un'ottima esposizione; le parti comuni, tuttavia, sono vecchie, scomode e carenti; l'appartamento ha infissi, pavimenti e tipologia di riscaldamento del tutto antiquati ed è privo di tutto ciò che le nuove tecnologie costruttive e dei servizi hanno apportato a vantaggio della comodità e sostenibilità delle abitazioni. La stessa Agenzia confonde ciò che era all'avanguardia nel 1943 e ciò che è all'avanguardia oggi; si riferisce a elementi di pregio, a finiture e servizi superiori all'ordinario, ma non indica quali siano tali elementi e finiture e quanto ai servizi non può che dire che erano all'avanguardia nel 1943.»;

- per di più, «non solo è razionale ipotizzare che ciò che un tempo era innovativo, superiore al semplice "residenziale" per essere proprio di pochi "signori", con il passare del tempo (nel caso di tratta di 80 anni), nel confronto con gli immobili costruiti negli anni più recenti, perda le caratteristiche di un immobile signorile di categoria massima, ma va anche affermato, in base alle difese delle parti e alla documentazione disponibile, che tale ipotesi si è avverata nel caso di specie, in cui non vi è stata una radicale ristrutturazione dell'immobile. E poiché l'Agenzia non allega alcun ammodernamento nemmeno dell'unità tipo, è ben possibile che questa, posta in categoria A/1 e presa come termine di paragone nel 1943, dopo 80 anni non possa più essere considerata come rappresentativa di un immobile signorile della categoria più alta.».



2. – L'Agenzia delle Entrate ricorre per la cassazione della sentenza sulla base di due motivi.

██████████ e ██████████ resistono con controricorso.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. – Il primo motivo di ricorso, formulato ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ., espone la denuncia di violazione e falsa applicazione di legge con riferimento al r.d.l. 13 aprile 1939, n. 652 conv. in l. 11 agosto 1939, n. 1249, artt. 17 e 20, al d.m. 19 aprile 1994, n. 701, art. 1, ed al d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, art. 38, comma 1, assumendo, in sintesi, l'Agenzia che, nella fattispecie, dallo svolgimento della procedura docfa (avviata per una «diversa distribuzione degli spazi interni») non avrebbe potuto conseguire la rideterminazione della categoria catastale di classamento (da A/1 ad A/2) in difetto di variazioni rilevanti nello stato dell'unità immobiliare che, nel tempo, non aveva subito «alcuna modifica strutturale»; né potendosi correlare, alla causale esposta in dichiarazione (ridistribuzione degli spazi interni), «alcuna deminutio dell'u.i.».

Ne conseguiva, pertanto che, come già rilevato nella giurisprudenza di legittimità, il giudice del gravame avrebbe dovuto ritenere precluso «il riesame, nel merito, dell'originario classamento (in categoria A1, classe 3).».

1.1 – Col secondo motivo, anch'esso formulato ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ., l'Agenzia denuncia violazione e falsa applicazione di legge in relazione al d.P.R. 1 dicembre 1949, n. 1142, artt. 6, 19-22, 61 e 62, al d.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, art. 8, commi 1 e 2, ed al d.l. 14 marzo 1988, n. 70, art. 11, comma 1, conv. in l. 13 maggio 1988, n. 154.

Si assume, sotto un primo profilo, che la gravata sentenza aveva frainteso la *ratio* delle evocate disposizioni normative in relazione alla (imprescindibile) comparazione, con l'unità tipo di riferimento, che è



sottesa al classamento; comparazione rispetto alla quale «Le successive modifiche, necessarie ad una rivalutazione della categoria e classe, devono ... risultare consistenti e tali da giustificarne il cambiamento».

In sostanza, dunque, il giudice del gravame si era limitato «a valutare il bene ricollocandolo nella situazione attuale (ad oggi)» così trascurando «ogni confronto con l'unità tipo» in quanto «in assenza di una espressa rivalutazione degli immobili oggetto di comparazione ... devono trovare riscontro (come previsto dall'art. 61) la destinazione originaria e le caratteristiche dell'unità già verificate all'atto di classamento.».

Sotto distinto profilo, si deduce, poi, che erroneamente, ed in violazione della *ratio legis*, il giudice del gravame aveva presupposto la necessità di «una ristrutturazione radicale» della unità immobiliare quando le disposizioni normative sono volte «ad escludere un declassamento conseguente ad un deperimento per cattivo mantenimento del bene» e costituisce «onere del proprietario garantire il mantenimento del capitale fondiario nella condizione iniziale che ha permesso il classamento dell'unità nella categoria e classe originaria attraverso opportuni interventi di manutenzione.».

In definitiva, tenuto conto della destinazione ordinaria della unità immobiliare, che esponeva «caratteristiche conformi ed analoghe agli immobili posti nella categoria A/1 presenti all'interno del medesimo fabbricato», erroneamente il classamento era stato ricondotto alla categoria A/2 a fronte del rilievo che si trattava di «un appartamento molto grande, con molte stanze di notevole altezza, centrale, con ottima vista, con l'ascensore ed il riscaldamento centralizzato.».

2. – Il ricorso, ed in particolare il primo motivo, sottopone alla Corte la *quaestio iuris* relativa ai presupposti di agibilità della dichiarazione catastale di variazione che, secondo il dettato normativo, involge la



«variazione dello stato dei beni, di cui all'art. 20 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, come sostituito dall'art. 2 del decreto legislativo 8 aprile 1948, n. 514» (d.m. 19 aprile 1994, n. 701, art. 1, comma 1).

E, più specificamente, la questione sul se detta dichiarazione possa essere presentata, e con quali effetti, laddove venga in considerazione una variazione, giustificata e documentata, sulla causale di una «diversa distribuzione degli spazi interni».

Nodo interpretativo, questo, che ha trovato nella giurisprudenza della Corte soluzioni antinomiche, essendosi esclusa (v. Cass., 30 aprile 2026, n. 12103; Cass., 18 aprile 2026, n. 10076) ed affermata (Cass., 8 febbraio 2022, n. 4058; Cass., 19 dicembre 2019, n. 34001) la legittimità di un riclassamento fondato su di una dichiarazione di variazione giustificata sulla cennata causale.

La questione interpretativa in discorso intercetta, oltretutto, gli orientamenti giurisprudenziali che si sono formati in tema di emendabilità delle dichiarazioni catastali di parte (v. Cass., 4 novembre 2021, n. 31574; Cass., 13 febbraio 2015, n. 3001; Cass., 13 febbraio 2015, n. 2995; Cass., 30 giugno 2011, n. 14383; Cass., 15 luglio 2008, n. 19379) e di diritto del contribuente di richiedere, in relazione all'art. 53 Cost., «in ogni momento, all'Amministrazione la correzione dei dati dichiarati e la rettifica della rendita proposta quando la situazione di fatto o di diritto denunciata non corrisponde al vero» (Cass., 13 febbraio 2015, n. 2995; Cass., 8 settembre 2008, n. 22557).

2.1 - La particolare rilevanza della questione da trattare giustifica allora la sua rimessione in pubblica udienza (Cass. Sez. U., 5 giugno 2018, n. 14437; Cass., 1 agosto 2017, n. 19115; Cass., 6 marzo 2017, n. 5533).

**P.Q.M.**



La Corte rinvia il ricorso a nuovo ruolo per la sua trattazione in pubblica udienza.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 12 maggio 2026 .

Il Presidente

Giacomo Maria Stalla

