



REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE TRIBUTARIA

Composta da:

Liberato Paolitto

Presidente

Fabio Di Pisa

Consigliere

Valeria Chirico

Consigliere Rel.

Margherita Libri

Consigliere

Carmela Romano

Consigliere

Oggetto:

CATASTO

Ud.10/02/2026 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA INTERLOCUTORIA

sul ricorso iscritto al n. 876/2020 R.G. proposto da:

■■■■■ Spa in persona del legale rappresentante pro tempore,
rappresentata e difesa dall'avvocato ■■■■■ ■■■■■ unitamente
all'avvocato ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■

-ricorrente-

contro

Agenzia Delle Entrate in persona del legale rappresentante pro tempore,
rappresentata e difesa dall'Avvocatura Generale dello Stato .

-controricorrente-

avverso la sentenza della Commissione Tributaria Regionale del Veneto n.
913/2019 depositata il 15/10/2019.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 10/02/2026 dal
Consigliere Valeria Chirico.

FATTI DI CAUSA

1. Con sentenza n. 913/2019, depositata il 15/10/2019, la
Commissione Tributaria Regionale del Veneto rigettava l'appello proposto
dalla ■■■■■ S.p.a. avverso la sentenza n. 798/16 con cui la CTP di



Venezia aveva rideterminato in 179.500 euro la rendita catastale, pari a 144.976 euro, relativa ad un immobile per il quale la contribuente aveva presentato un modello Docfa per una migliore identificazione di un'area scoperta, in parziale accoglimento dell'impugnazione proposta dalla contribuente avverso l'avviso di accertamento in data 25.11.2014, con cui l'Agenzia delle Entrate aveva rideterminato in 282.228 euro la rendita catastale.

2. Avverso la sentenza della CTR proponeva ricorso per Cassazione la contribuente.

3. L'Agenzia delle Entrate resisteva con controricorso.

4. La ricorrente depositava memoria illustrativa.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1 Con il primo motivo si denunciano *"violazione e falsa applicazione, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., del combinato disposto dell'art. 12, comma 2, Disp. Preliminari sulla Legge in Generale c.c. e dell'art. 42, comma 3, Dpr. 600/1973, laddove la CTR ricava la disciplina della sottoscrizione dell'atto di classamento tributario dalla giurisprudenza relativa agli atti del procedimento amministrativo, anziché dalla disciplina regolante casi simili e materie analoghe."* In particolare, la ricorrente lamenta che il giudice di appello avrebbe superato le questioni relative all'onere dell'Ufficio (rimasto inadempito) di provare l'esistenza della delega in favore del firmatario dell'avviso e della carenza di legittimazione di quest'ultimo alla sottoscrizione dell'atto, applicando analogicamente principi generali del diritto amministrativo (figura del "funzionario di fatto"), della cui automatica trasponibilità all'atto di classamento in questione non v'è certezza, avuto riguardo al contenuto (vincolato) di tale atto e ai suoi effetti. Pertanto, la CTR non avrebbe applicato correttamente "il metodo di integrazione analogica" di cui all'art. 12, comma 2, delle Preleggi, che imponeva di fare ricorso, invece, all'art. 42, comma 3, d.P.R. n. 600/1973 (ai sensi del quale *"l'accertamento e' nullo*



se l'avviso non reca la sottoscrizione, le indicazioni, la motivazione di cui al presente articolo e ad esso non e' allegata la documentazione di cui all'ultimo periodo del secondo comma."), concernente un atto (l'avviso di accertamento delle imposte sui redditi) maggiormente affine (per contenuto ed efficacia) a quello impugnato e costituente, pertanto, un principio integrativo più vicino alla fattispecie concreta.

2. Con il secondo motivo, si deducono la violazione e falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c., in relazione all'art. 360, n. 4, c.p.c., non essendosi la CTR pronunciata sulle ragioni del mutamento del criterio valutativo di determinazione della rendita da parte dell'Ufficio, che utilizzando, invece del criterio del costo di ricostruzione già applicato, un *"approccio reddituale fondato sulla determinazione del reddito lordo ordinariamente ritraibile"*, ha causato il raddoppio della rendita. A sostegno dell'omessa pronuncia, la ricorrente rappresenta:

-di aver nuovamente dedotto in appello, sotto il profilo del vizio di motivazione dell'avviso impugnato, la omessa spiegazione della scelta, da parte dell'Ufficio, del criterio reddituale (anziché di quello del costo) e la omessa indicazione delle ragioni dell'individuazione, apodittica, dell'incremento della rendita in misura pari al 20% dei ricavi lordi totali stimati;

-di aver eccepito la illegittimità della sentenza della CTP che, come l'avviso di accertamento in questione, aveva utilizzato il criterio reddituale in assenza del presupposto, costituito dall'esistenza di *"un normale mercato delle locazioni"* e in assenza di prova circa l'esistenza di un mercato locativo da cui desumere la ritenuta redditività media del 20% dei ricavi lordi.

3. Con il terzo motivo, svolto in via subordinata, si deduce la *"violazione di legge in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c. con riferimento al principio di capacità contributiva (ex art. 53 Cost.), se si ritenga che la CTR abbia implicitamente indicato a giustificazione del mutamento*



metodologico il criterio del "massimo rendimento fiscale", dovendo invece essere perseguito "il più adeguato approccio alla rappresentazione fedele della specifica capacità contributiva";

4. Con il quarto motivo, svolto in via ulteriormente subordinata, si deduce, così reiterando in parte il secondo motivo, la *"violazione o falsa applicazione in relazione all'art. 360, n. 4, c.p.c., dell'art. 112 c.p.c. per omessa pronuncia quanto all'inutilizzabilità del metodo reddituale"*, in ragione dell'assenza, evidenziata dalla contribuente, di *"un normale mercato delle locazioni"*.

5. Con il quinto motivo si deduce, in via subordinata, la *violazione dell'art. 36 d.lgs. 546/1992 in relazione all'art. 360 n. 4 c.p.c. per motivazione apparente della sentenza in merito agli "elementi giustificanti i diversi coefficienti presuntivi posti a base del presunto reddito locativo, applicato poi con ulteriore coefficiente presuntivo al biennio 1988-1989."*

6. Con il sesto motivo si deduce la motivazione solo apparente della sentenza *"per violazione dell'art. 36 d.lgs. 546/1992, artt. 118 disp. att. c.p.c., 132, comma 2, n. 4, c.p.c., e 111, comma 6, Cost., il tutto in relazione all'art. 360, n. 4 c.p.c. laddove la sentenza ha escluso l'utilizzo dell'unico dato numerico certo e verificato, che risultava da una recente conciliazione con lo stesso Ufficio del Territorio di Venezia avente per oggetto 10 camere aggiuntive dello stesso immobile"*, sostenendone ingiustificatamente l'inutilizzabilità quale parametro comparativo, in quanto *"camere quaduple, destinate ad ospitare famiglie, collocate in una dependance e quindi indiscutibilmente di minor pregio"*.

Orbene, in riferimento al secondo ed al quarto motivo di ricorso, viene in rilievo la questione interpretativa, di rilevanza nomofilattica, relativa al concetto di stima reddituale prevista ai fini catastali per gli immobili appartenenti alla categoria D, con specifico riguardo a quelli destinati ad attività alberghiera, stima testualmente riferita al *"canone annuo di fitto"* (d.P.R. n. 1142 del 1949, artt. 15 e ss.).



Trattasi di interpretazione che merita un approfondimento al fine di verificare in che termini e secondo quali modalità la stima reddituale, ancorata al canone locativo annuo, sia applicabile in ipotesi di alberghi, anche in considerazione delle peculiarità del contratto di affitto delle camere di albergo, nonché di verificare se il paragrafo 50 della Istruzione III del 28 giugno 1942, emanata dalla Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali (che fissa i criteri di dettaglio da porre a base della determinazione della rendita catastale), secondo il quale "La determinazione diretta della rendita catastale per le unità immobiliari accertate nelle categorie dei gruppi D ed E si effettua sulla base del fitto ritratto o ritraibile, quando si tratti di unità immobiliari per le quali nella località è in uso il sistema dell'affitto", possa essere riferito anche alla singola stanza d'albergo, ritenendola ricompresa nella categoria delle "unità immobiliari" di cui all'Istruzione.

In merito alla suddetta questione, questa Corte ha ritenuto rispettato il criterio legale previsto dal sopracitato articolo 15, rilevando che i giudici di appello avevano verificato che, correttamente, l'Ufficio, muovendo dal prezzo medio delle camere, aveva determinato il ricavo lordo (numero dei pernottamenti per prezzo medio delle camere), assumendo un canone di affitto pari al 20% del ricavo, dal quale è stato detratto il 30% di spese applicando una ulteriore percentuale di devalutazione del 48,2% (vedi Cass. n. 8144/2022 del 19 gennaio 2022), così perciò prescindendo dall'indagine del mercato locativo, se esistente, riferito alla tipologia di immobili simili a quello oggetto di accertamento", richiesta, secondo quanto affermato dalla Circolare n. [REDACTED] dal suddetto paragrafo 50 dell'Istruzione.

Tali rilievi giustificano la trattazione della causa in pubblica udienza.

P.Q.M.

La Corte, rinvia la causa a nuovo ruolo per la trattazione in pubblica udienza.



Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 10 febbraio 2026.

IL PRESIDENTE

Liberato Paolitto

