



REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE TRIBUTARIA

Composta da:

Angelo Matteo Socci	Presidente
Fabio Di Pisa	Consigliere
Gianmarco Calienno	Consigliere
Margherita Libri	Consigliere Rel.
Annachiara Massafra	Consigliere

Oggetto:

CATASTO

Ud.26/03/2026 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso n. 7704/2024 R.G. proposto da:

AGENZIA DELLE ENTRATE, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa, per mandato *ex lege*, dall'Avvocatura Generale dello Stato;

- Ricorrente -

contro

CONGREGAZIONE [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro-tempore, rappresentata e difesa, dagli Avvocati [REDACTED];

- Controricorrente -

- avverso la sentenza n. 2797/13/2023 depositata dalla Corte di giustizia tributaria di II grado della Lombardia, sez. 25, in data 21/9/2023;

udita la relazione della causa svolta dal Consigliere Dott.ssa Margherita Libri;



FATTI DI CAUSA

1. Agenzia delle Entrate propone ricorso, affidato a tre motivi, per la cassazione della sentenza indicata in epigrafe, la quale, in controversia su impugnazione di avviso di accertamento, con modifica della rendita catastale, in relazione all'immobile sito in comune di [REDACTED] di proprietà della Congregazione [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ha rigettato il suo appello avverso la sentenza depositata dalla Commissione tributaria provinciale di Roma il 25/10/2022, n. 11652/2022. La proposta dell'ente indicava la categoria E/7 e la rendita catastale nulla; l'Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo, in data 27 novembre 2019, ai sensi dell'art. 1 comma 3 D.M. 19 aprile 1994, n. 701, con l'avviso di accertamento n. [REDACTED] 2019, ha rettificato il valore della rendita catastale proposto, individuandolo nell'importo di euro 4.510,00.

2. I Giudici di appello hanno confermato la decisione di prime cure – che aveva accolto il ricorso originario – rilevando che l'attribuzione della rendita catastale, con riguardo agli immobili "degli Ordini religiosi riconosciuti dallo Stato Italiano che siano esclusivamente adibiti all'esercizio del loro culto da parte dei loro fedeli non sono produttivi di reddito (art. 36, comma 3 del D.P.R. 22.12.1986 n. 917 quindi l'accatastamento va naturalmente eseguito perché in presenza di proprietà privata la proprietà dei beni immobili deve essere certa nei confronti di tutti con la rappresentazione nei registri immobiliari. Ora tenuto conche non vi è nessun obbligo per l'Ufficio di attribuire una rendita agli immobili di culto è legittima la pretesa dell'Ordine di non avere nessun valore alla rendita immobiliare.”.

3. La Congregazione [REDACTED] ha resistito con controricorso e, in prossimità dell'adunanza camerale, ha depositato memoria illustrativa chiedendo anche la trattazione della causa in pubblica udienza "in considerazione del particolare rilievo e della novità della



questione di diritto sottesa al presente procedimento, avuto riguardo anche ai contrasti interpretativi delle corti di merito sulla normativa catastale”.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Osserva, in primo luogo, il Collegio che deve essere disattesa l'istanza avanzata dalla Congregazione controricorrente la quale, nella memoria ex art. 380-bis.1. c.p.c., ha chiesto, ai sensi dell'art. 375 c.p.c., la fissazione della pubblica udienza, “in considerazione del particolare rilievo e della novità della questione di diritto sottesa al presente procedimento, avuto riguardo anche ai contrasti interpretativi delle corti di merito sulla normativa catastale”, in adesione all'indirizzo espresso dalle Sezioni Unite di questa Corte secondo cui il collegio giudicante ben può escludere, nell'esercizio di una valutazione discrezionale, la ricorrenza dei presupposti della trattazione in pubblica udienza, in ragione del carattere consolidato dei principi di diritto da applicare nel caso di specie (Cass., Sez. Un., 5 giugno 2018, n. 14437 - nello stesso senso, da ultime: Cass., 6 settembre 2024, nn. 24033, 24042 e 24050; Cass., 15 ottobre 2024, n. 26807), con la precisazione che la sede dell'adunanza camerale non è incompatibile, di per sé, anche con la statuizione su questioni nuove, soprattutto se non oggettivamente inedite e già assistite da un pregresso orientamento, cui la Corte fornisce il proprio contributo. Peraltro, nel caso di specie, come di seguito sarà evidenziato, il tema oggetto del giudizio non è nemmeno nuovo nella giurisprudenza di questa Corte.

2. Va quindi rilevato che con il primo motivo, rubricato “Nullità della sentenza per motivazione apparente e/o inesistente, sotto il profilo dell'art. 360, comma 1, n. 4 c.p.c. Violazione dell'art. 36, comma 2, n. 4 del D. Lgs 546/1992 e dell'art. 132, comma 2, n. 4 c.p.c., nonché dell'art. 111 della Costituzione.” l'Agenzia censura la sentenza evidenziandone la



totale carenza di motivazione, che non consente di comprendere il percorso logico seguito dei giudici d'appello per statuire che all'immobile non debba essere attribuita una rendita.

2.1. La censura è destituita di fondamento. Va premesso che, come innumerevoli volte stabilito da questa corte di legittimità, la motivazione della sentenza impugnata con il ricorso per cassazione deve ritenersi apparente e sostanzialmente mancante allorquando essa non consenta alcun reale ed effettivo controllo sull'esattezza e la logicità del ragionamento decisorio adottato dal giudice di merito, così da non attingere neppure la soglia del 'minimo costituzionale' richiesto dall'art. 111, comma 6 Cost. Il che si verifica nell'ipotesi in cui il giudice di merito ometta di indicare gli elementi da cui ha tratto il proprio convincimento, ovvero li indichi senza un'effettiva loro disamina; e nell'ipotesi in cui la pronuncia riveli un'obiettiva carenza nella indicazione del criterio logico che ha condotto il giudice alla formazione del proprio convincimento, come accade quando non vi sia alcuna esplicitazione sul quadro probatorio, né alcuna disamina logico-giuridica che lasci trasparire il percorso argomentativo seguito (tra le molte, Cass. nn. 13248/2020; 3819/2020; 9105/2017).

Orbene, richiamato questo indirizzo, va considerato come nel caso di specie la Corte di giustizia tributaria di II grado abbia, al contrario, reso una motivazione che, per quanto essenziale e sintetica, individua purtuttavia chiaramente il fondamento del ragionamento decisorio seguito. Ragionamento fondato sul rilievo secondo cui l'Ufficio non è obbligato ad attribuire una rendita agli immobili adibiti al culto, cosicché ad avviso della Corte regionale deve ritenersi legittima la pretesa dell'ente di non attribuire alcun valore alla rendita. Si tratta di un percorso motivazionale del tutto logico e di certo sufficiente al fine di consentire quel controllo di conformità logico-giuridica nel quale si sostanzia, nei limiti devoluti dalle censure proposte, il vaglio di legittimità.



3. Con il secondo motivo, rubricato "Violazione del combinato disposto dell'art. 6 del R.D.L. n. 652/1939, degli artt. 8 e 30 del D.P.R. n. 1142/1949, del D.M. n. 701/1994 e dell'art. 3, comma 2, del D.M. n. 28/1998, sotto il profilo dell'art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c. 2), l'Agenzia censura la sentenza per avere violato la richiamata disciplina catastale secondo cui la rendita deve essere attribuita, salvo eccezioni tassative nelle quali non rientra il caso di specie – a tutte le unità immobiliari a destinazione ordinaria, speciale o particolare, ivi compresi anche i fabbricati destinati all'esercizio pubblico del culto, censiti nella categoria E/7, e conseguentemente gli atti di aggiornamento relativi a tali immobili, presentati in catasto ai sensi del D.M. n. 701/1994, devono necessariamente indicare una rendita che non sia pari a "0", costituendo quest'ultima una mera cifra e non il risultato di una stima diretta da eseguirsi in maniera puntuale anche sugli immobili a destinazione particolare, secondo i criteri di cui alla Circolare n. 6/T del 30 novembre 2012, indicata dall'art. 1, comma 244, della Legge 23 dicembre 2014, n. 190, quale strumento per l'applicazione dell'art. 10 del R.D.L. n. 652/1939.

4. Con il terzo motivo, rubricato "Violazione e/o falsa applicazione del combinato disposto dall'art. 36, comma 3, del TUIR e dall'art. 6 del R.D.L. n. 652/1939, sotto il profilo dell'art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c. "l'Agenzia censura la sentenza per aver confuso l'imponibilità ai fini dell'imposta sul reddito con le regole per l'assegnazione della rendita catastale, soggetta non al TUIR ma alla disciplina specifica di settore, non sussistendo alcuna relazione tra rendita catastale attribuita ed esenzione dall'imposizione riconosciuta a un edificio per la sua specifica destinazione d'uso. Assume quindi che i giudici di appello hanno ommesso di considerare che la circostanza che gli immobili non siano in concreto produttivi di un reddito imponibile non contrasta con il fatto che gli stessi, in linea concettuale, abbiano una potenzialità reddituale e ad essi vada, quindi,



associata una rendita catastale, come specificamente previsto dal d.P.R. 1142/1949.

5. I suddetti motivi, da esaminare congiuntamente in quanto fra loro strettamente connessi, sono da ritenere fondati per le ragioni appresso specificate, con la precisazione che appare palesemente priva di pregio l'eccezione di inammissibilità del ricorso, formulata dalla parte controricorrente sull'assunto del difetto di interesse ad agire ai sensi dell'art. 100 c.p.c., non rivestendo l'indicazione della rendita catastale alcuna finalità utile per il catasto, posto che essa: a) non è prevista come obbligatoria in nessuna norma catastale; b) per prassi consolidata degli uffici territoriali non viene indicata per la maggioranza degli immobili di culto già iscritti in Catasto; c) rappresenta un dato valoriale che non aggiunge nulla in più rispetto alla corretta identificazione dell'immobile al Catasto.

5.1. Deve, invero, reputarsi sussistente l'interesse ad agire dell'Ufficio, alla luce delle considerazioni alle quali si farà nel prosieguo diffusamente riferimento, che rendono necessaria ed utile l'assegnazione della rendita catastale agli edifici adibiti all'esercizio del culto.

6. Ritiene questa Corte, nell'accogliere la prospettazione dell'Ufficio ricorrente, di dover dare continuità all'indirizzo inaugurato con la sentenza Cass., 12 ottobre 2016, n. 20537 - che in relazione ad un bene di culto della chiesa Parrocchia S.S.P.P. in [REDACTED] ha ritenuto corretta una rendita di valore diverso da zero - e di recente confermato da Cass., 19/11/2024 n. 29823.

6.1. Appare opportuno richiamare, in questa sede, i punti salienti della decisione da ultimo indicata ove è stato precisato che:

- con specifico riferimento ai fabbricati adibiti al culto non sussiste l'obbligo della dichiarazione in catasto, a norma dell'art. 6, comma 3, lett. c, del r.d.l. 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla



legge 11 agosto 1939, n. 1249 (secondo cui: «3. Non sono soggetti a dichiarazione: [...] c) i fabbricati destinati all'esercizio dei culti;», esclusione confermata dall'art. 8, seconda parte, del regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano di cui al d.P.R. 1° dicembre 1949, n. 1142 (a tenore del quale: «Parimenti non si classificano le unità immobiliari che, per la singolarità delle loro caratteristiche, non siano raggruppabili in classi, quali [...] fabbricati destinati all'esercizio pubblico del culto [...], e simili»);

- l'art. 3, comma 2, del d.m. 2 gennaio 1998, n. 28, non ha ricompreso gli edifici destinati al culto pubblico tra le unità che si possono iscrivere in catasto senza attribuzione di rendita (essendovi elencati soltanto «[...] i seguenti immobili: a) fabbricati o loro porzioni in corso di costruzione o di definizione; b) costruzioni inidonee ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado; c) lastrici solari; d) aree urbane»);

- la nota trasmessa dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Servizi Catastali Cartografici e di Pubblicità Immobiliare il 25 maggio 2018, prot. n. [REDACTED] ha aggiunto che: «Pertanto, sotto il profilo strettamente catastale, si ritiene che ad ogni unità immobiliare urbana, se dichiarata, deve essere comunque associata una rendita ordinaria che, in considerazione della richiamata esenzione stabilita dal citato art. 36 e dalle norme connesse alle attività impositive dei Comuni, non è opportuno sia sottoposta a rettifica, sempreché la relativa quantificazione sia stata individuata secondo criteri di ragionevolezza, sulla base delle regole dell'estimo catastale;

- secondo il costante orientamento di legittimità non sussiste alcuna relazione tra rendita catastale attribuita ed esenzione dall'imposizione riconosciuta ad un edificio per la sua specifica destinazione d'uso in quanto la rendita catastale non costituisce un'imposta né un presupposto



d'imposta (Cass., 7 giugno 2006, n. 13319; Cass., Sez., 19 febbraio 2015, n. 3354; Cass., 12 ottobre 2016, n. 20537). Per cui, l'attribuzione della rendita non esclude che l'ente possa beneficiare dell'esenzione da un tributo in relazione alla speciale destinazione dell'immobile censito in catasto. In tal senso, l'art. 36, comma 3, prima parte, del d.lgs. 22 dicembre 1986, n. 917, secondo cui: «Non si considerano produttive di reddito, se non sono oggetto di locazione, le unità immobiliari destinate esclusivamente all'esercizio del culto», deve essere riferito al reddito costituente il presupposto delle imposte dirette, non avendo alcuna attinenza con la rendita. La dicotomia tra le nozioni di reddito e rendita è evidenziata anche dall'art. 25, comma 1, del d.lgs. 22 dicembre 1986, n. 917, che definisce i redditi fondiari come «quelli inerenti ai terreni e ai fabbricati situati nel territorio dello Stato che sono o devono essere iscritti, con attribuzione di rendita, nel catasto dei terreni o nel catasto edilizio urbano»;

- ne discende che gli edifici adibiti al culto pubblico sono esentati dalla dichiarazione in catasto, ma, nel caso di inserimento o aggiornamento del classamento, soggiacciono sempre all'attribuzione di una rendita, sia pure a soli fini statistico-inventariali.

7. Ad avviso di questo Collegio tale orientamento - da cui si è discostata la CTR - va in questa sede ribadito non apparendo, peraltro, decisive, in senso contrario, le considerazioni svolte dalla parte controricorrente.

7.1. Va osservato, in particolare, che la Congregazione assume, in sintesi, richiamando il *decisum* dei giudici territoriali, che nel caso degli edifici di culto, non essendo considerati gli stessi, di per sé, produttivi di reddito in base all'art. 36 del d.P.R. n. 917 del 1986, se non sono oggetto di locazione, sarebbe preclusa la possibilità di attribuire una rendita catastale, neppure con finalità inventariali. Ciò sarebbe confermato



dall'art. 5 del r.d.l. n. 652/1939, per il quale un immobile inadatto a produrre un reddito non potrebbe essere iscritto in catasto, e dall'art. 6 del medesimo r.d.l., che comprende nell'elenco di tipologie di immobili non espressivi di reddito per loro natura, dispensati dall'iscrizione in catasto ed, altresì, dalla massima 59 contenuta nella Circolare n. 134 del 1941 del Ministero delle finanze e dalla circolare dell'Agenzia del territorio n. 6/2012 del 30 novembre 2012, ora assunta a legge ex art.1, comma 244, n. 190/2014, qualificandola norma di rango superiore.

Secondo le norme citate, quindi, a dire della controricorrente, per la maggior parte degli immobili ricadenti all'interno delle categorie D ed E è richiesta l'attribuzione della rendita con metodo diretto, tuttavia, nello specifico caso riferito ai luoghi di culto (E/7), stante la loro funzione quali opere pubbliche a servizio della collettività e la loro oggettiva incapacità di produrre reddito, in quanto autonomia funzionale e reddituale, la determinazione della rendita avviene in un solo caso, quello in cui l'immobile sia oggetto di un contratto di locazione. Evidenzia che il fulcro dell'argomentazione dell'Agenzia ricorrente risiede nell'art. 3, comma 2, del d.m. n. 28/1998, il quale elenca alcune tipologie di immobili da iscrivere in catasto senza attribuzione di rendita (es. fabbricati in corso di costruzione, lastrici solari), tesi che non considera che il d.m. citato è una fonte normativa secondaria (regolamento) e, come tale, non può derogare, modificare o abrogare le disposizioni contenute in fonti di rango primario, quali il r.d.l. n. 652/1939 e il d.P.R. n. 1142/1949.

La controricorrente lamenta inoltre che sarebbe stata discriminata per effetto della decisione impugnata, anche rispetto ad altri culti presenti nel territorio.

7.2. Giova ribadire che questa Corte ha più volte chiarito che la rendita catastale attribuita ad un immobile adibito all'esercizio del culto non è un tributo né un presupposto di imposizione fiscale, ma ha un



valore tecnico-estimativo legato all'iscrizione nel catasto. Ciò implica che l'attribuzione di una rendita non incide sull'imponibilità fiscale dell'immobile ai fini dei tributi diretti e locali, nel senso che l'esenzione legata alla specifica destinazione dell'immobile non viene meno per il solo fatto che l'immobile ha una rendita catastale positiva. Sulla distinzione ontologica tra rendita catastale e presupposto d'imposta occorre ricordare che è principio consolidato della giurisprudenza di legittimità che la rendita catastale costituisca un valore tecnico-patrimoniale, funzionale all'inventariazione e classificazione del patrimonio immobiliare, e non integri di per sé né un tributo né un autonomo presupposto impositivo. È stato reiteratamente affermato che non sussiste alcuna relazione tra la rendita catastale attribuita e l'esenzione dall'imposizione riconosciuta a un edificio per la sua specifica destinazione d'uso, in quanto la rendita catastale non costituisce un'imposta né un presupposto d'imposta, sulla scorta dei principi giurisprudenziali sopra richiamati. Ne deriva che l'attribuzione di una rendita catastale non determina né può determinare la trasformazione di un immobile esente in immobile imponibile. L'esenzione fiscale degli edifici destinati esclusivamente al culto deriva, quindi, dalla loro destinazione oggettiva e funzionale, non dalla loro iscrizione o meno in catasto, né dall'ammontare della rendita eventualmente attribuita. Pertanto, l'eventuale presenza di rendita catastale non incide l'esenzione, non costituisce elemento idoneo a dimostrare l'esistenza di capacità contributiva e non integra un autonomo fatto generatore di imposta.

7.3. Fatta tale necessaria premessa, occorre evidenziare che, ad avviso di questo Collegio, non appare condivisibile la lettura delle disposizioni normative in questione fatta propria dai giudici d'appello e sulla quale la Congregazione ha insistito sulla base delle considerazioni sopra formulate, dovendosi ribadire che in base alla normativa catastale sopra richiamata se è vero che l'art. 6 del r.d.l. n. 652/ 1939, comma 3, e



l'art. 36 del d.P.R. n. 917/1986 esentino gli edifici di culto sia dall'imposizione, in ragione della loro specifica destinazione d'uso, sia dall'iscrizione in catasto in ragione della mancanza di produttività in assenza di locazione, tali esenzioni non implicano l'esclusione della facoltà dell'ente religioso di procedere a dichiarazione al catasto ai fini civilistici e gestionali ed, in questa diversa ipotesi, subentra l'applicazione delle norme appositamente contemplate volte a realizzare il coordinamento con i principi vigenti in materia di attribuzione della rendita catastale nelle ipotesi di esenzione previste in relazione a particolari tipologie di beni.

7.4. Qualora, quindi, il proprietario proceda alla dichiarazione o venga effettuata la variazione catastale – così come avvenuto nella fattispecie - l'immobile deve necessariamente essere censito secondo le regole generali, sulla scorta delle norme catastali di riferimento, fra cui il d.m. 28/1998, con attribuzione di rendita.

7.5. Occorre, quindi, muovere dalle citate norme integrative di cui al d.m. n. 28/1998 e al d.m. n. 701/1994, che disciplinano tale coordinamento nel caso specifico dell'iscrizione in catasto di un bene esentato, ammesso dall'ordinamento su iniziativa del proprietario e ai fini civilistici, con indicazione da parte dello stesso di quella che ritenga essere la rendita attribuibile.

Nella fattispecie in esame, sulla scorta delle norme integrative sopra richiamate, emerge chiaramente che per gli edifici di culto non locati, l'eventuale iscrizione in catasto ai fini civili non prescinde dall'attribuzione di una rendita, non essendo individuata la relativa fattispecie nell'apposito elenco dei beni ritenuti suscettibili di iscrizione senza rendita (art. 3, d.m. n. 28 del 1998), disposizione speciale non suscettibile di applicazione analogica.

Ciò risulta, peraltro, logico e comprensibile tenuto conto che dalla formulazione dell'art. 36, comma 1, d.P.R. n. 917/1986 da cui emerge che



per la sussistenza del reddito di fabbricati non è necessaria l'effettiva produttività del bene, essendo soltanto richiesta la "suscettibilità del bene a produrla".

Nel caso degli edifici di culto tale suscettibilità è pacificamente sussistente e connessa alla (potenziale) locazione dell'immobile, condizione che ancorché possa non essere concreta e attuale, non di meno potrebbe realizzarsi in futuro, consentendo la valorizzazione di una rendita.

7. 6. Nemmeno le istruzioni di cui alla circolare dell'Agenzia del territorio n. 6/2012 del 30 novembre 2012, citata dalla parte controricorrente, relative alle modalità di determinazione della rendita catastale degli immobili delle categorie speciali (D) e particolari (E), possono, per loro natura e contenuti, ritenersi preminenti né configurare un mezzo per orientare l'interpretazione della disciplina catastale dei beni di culto.

Come è dato desumere dal contenuto di detta circolare, la stessa detta istruzioni finalizzate a fornire genericamente, sul piano pratico-applicativo, le modalità di redazione delle dichiarazioni, e non a fissare la disciplina dei casi specifici che è, invece, riservata, nel caso dei beni di culto, al complesso delle norme sopra richiamate, rispetto alle quali le modalità di redazione risultano meramente strumentali.

In particolare, non è corretto ragionare in termini di gerarchia delle fonti normative, posto che le disposizioni ricomprese nella categoria E/7 – beni destinati al culto di cui al d.m. n. 28 del 1998 e al d.m. n. 701 del 1994, che prevedono l'attribuzione di un valore ai beni iscritti in catasto anche in assenza di rendita catastale non si pongono né in un rapporto di subordinazione né di prevalenza rispetto alla circolare n. 6/2012 dell'Agenzia delle Entrate.



Le due fonti operano, infatti, su piani differenti della disciplina: da una parte, le norme relative alla categoria E/7 si limitano a stabilire che, ai fini dell'imposizione fiscale, anche i beni censiti in catasto ma privi di rendita catastale debbano, comunque, essere valorizzati, introducendo, dunque, un criterio di rilevanza fiscale del bene sia pure a fini inventariali; sotto altro profilo, la circolare n. 6/2012 interviene esclusivamente sul diverso e successivo versante tecnico-estimativo, fornendo indicazioni operative circa le metodologie da adottare per l'attribuzione della rendita catastale nei casi in cui essa debba essere determinata. Ne discende che le due normative non interferiscono fra di loro, atteso che le stesse disciplinano profili differenti e tra loro complementari della medesima materia: le prime attengono al presupposto di rilevanza fiscale del bene e concernono l'an della valorizzazione fiscale del bene, mentre la circolare suddetta si limita a dettare criteri tecnico-estimativi per la determinazione della rendita catastale e, quindi, attiene al *quomodo* della determinazione della rendita.

8. Sotto altro profilo deve rilevarsi che, come condivisibilmente dedotto dall'Ufficio ricorrente, l'art. 10 r.d.l. 652/1939, in vigore dal 9 giugno 1948, per effetto delle modifiche di cui all'art. 2 d.lgs. 514/1948 così dispone: "La rendita catastale delle unità immobiliari costituite da opifici ed in genere dai fabbricati di cui all' art. 28 della legge 8 giugno 1936, n. 1231 costruiti per le speciali esigenze di una attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni, è determinata con stima diretta per ogni singola unità. 2. Egualmente si procede per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari che non sono raggruppabili in categorie e classi, per la singolarità delle loro caratteristiche".

L'art. 8 d.P.R. 1142/1949 in tema di "Accertamento di immobili a destinazione speciale o particolare" in vigore dal 19 marzo 1950, a sua volta, prevede: "La classificazione non si esegue nei riguardi delle



categorie comprendenti unità immobiliari costituite da opifici ed in genere dai fabbricati previsti nell' art. 28 della legge 8 giugno 1936, n. 1231, costruiti per le speciali esigenze di una attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni. Parimenti non si classificano le unità immobiliari che, per la singolarità delle loro caratteristiche, non siano raggruppabili in classi, quali stazioni per servizi di trasporto terrestri e di navigazione interna, marittimi ed aerei, fortificazioni, fari, fabbricati destinati all'esercizio pubblico del culto, costruzioni mortuarie, e simili" ed il successivo art. 30 avente ad oggetto "Determinazione della rendita catastale di immobili a destinazione speciale o particolare" precisa: "Le tariffe non si determinano per le unità immobiliari indicate nell'art. 8. Tuttavia la rendita catastale delle unità immobiliari appartenenti a tali categorie si accerta ugualmente, con stima diretta per ogni singola unità".

Con riferimento agli edifici in questione la rendita va, dunque, sempre attribuita risultando, *"in parte qua"* superate, per effetto della normativa sopravvenuta citata, le richiamate "Istruzioni" del 1941, ritenute decisive ai fini che occupano da parte controricorrente.

9. Quindi risulta palese che, nel caso di specie, l'attribuzione di una rendita diversa da zero sia dovuta alla corretta interpretazione del quadro normativo di riferimento valevole nella generalità dei casi in relazione ai beni di culto e tale orientamento non contrasta con i principi costituzionali di capacità contributiva (art. 53 Cost.), di ragionevolezza e proporzionalità dell'imposizione e di tutela costituzionale della libertà religiosa e del culto (artt. 8 e 19 Cost.)

10. Né vengono in rilievo questioni relative alla violazione della normativa sovranazionale di cui agli artt. 9, 11, 14 Convenzione Europea dei diritti dell'uomo, art.1 del Protocollo 1 alla Convenzione europea ed art. 10 Trattato Funzionamento Unione Europea in ragione di condotte



discriminatorie e non imparziali dell'Agenzia rispetto agli altri edifici di culto accettati dall' Ufficio.

10.1. Come già rilevato da questa Corte, con la pronuncia n. 20396/2025 relativa ad un giudizio in cui era parte la Congregazione [REDACTED] non sono chiare le ragioni per cui dovrebbe venire in rilievo, nel caso di specie, la Convenzione EDU, atteso che si verte in materia fiscale, che è, in linea generale, sottratta dalla nozione di diritti civili (cfr. Corte EDU, Ferrazzini c Italia).

Si citano, peraltro, talune decisioni della Corte di Strasburgo, ma senza spiegare quale rilievo, in concreto, possano avere nel caso di specie. Invero se da un verso non è dato comprendere sotto quale profilo la normativa in esame, per come interpretata, si porrebbe quale ostacolo al perseguimento di scopi religiosi, la parte controricorrente evoca profili di discriminazione religiosa che non appaiono in discussione nel caso di specie atteso che, nel presente giudizio, si tratta semplicemente di un avviso di rettifica del valore dichiarato rispetto ad un edificio adibito al culto rientrante nella categoria E/7, questione di applicazione generale nei confronti di tutti i potenziali contribuenti, e del tutto avulsa dalla religione professata dell'ente interessato.

11. In conclusione il ricorso va accolto dovendosi ribadire il seguente principio di diritto: «In ipotesi di dichiarazione o variazione catastale di edifici adibiti al culto pubblico, l'immobile deve necessariamente essere censito secondo le regole generali sulla scorta delle norme catastali di riferimento ed atteso che i predetti edifici non rientrano tra gli immobili iscrivibili in catasto senza attribuzione di rendita di cui all'art. 3, comma 2, del d.m. 2 gennaio 1998, n. 28, la dichiarazione per l'accertamento di immobili urbani di nuova costruzione (ex art. 56 del regolamento di cui al d.P.R. 1 dicembre 1949, n. 1142), ovvero la dichiarazione di variazione (ex art. 20 del r.d.l. 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni,



dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, come sostituito dall'art. 2 del d.lgs. 8 aprile 1948, n. 514), devono contenere la proposta di attribuzione della categoria e della rendita che non può essere pari a zero (in quanto unità a "destinazione particolare") e sono soggette al controllo dell'amministrazione finanziaria anche in vista della determinazione, seppure a soli fini statistico-inventariali, della rendita definitiva, ai sensi dell'art. 1, commi 2 e 3, del d.m. 19 aprile 1994, n. 701».

11.1. Quanto sin qui illustrato comporta l'accoglimento del secondo e del terzo motivo di ricorso, respinto il primo motivo, e la cassazione della sentenza impugnata; inoltre, non richiedendosi, per la risoluzione della controversia, alcun altro accertamento di fatto, la causa può essere decisa nel merito, ex art. 384, primo comma, ultima parte, c.p.c., con il rigetto del ricorso originario della Congregazione contribuente e la conferma dell'avviso di rettifica.

11.2. La peculiarità della questione controversa, prima d'oggi non ancora oggetto di un orientamento consolidato, giustifica la integrale compensazione tra le parti delle spese dell'intero giudizio.

P.Q.M.

La Corte accoglie il secondo e il terzo motivo di ricorso, respinto il primo motivo; cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e, decidendo nel merito, rigetta il ricorso originario; compensa tra le parti le spese dell'intero giudizio.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Sezione Tributaria, in data 26 marzo 2026

Il Presidente

Dott. ANGELO MATTEO SOCCI

