



Numero registro generale 18362/2022

Numero sezionale 6954/2025

Numero di raccolta generale 28447/2025

Data pubblicazione 27/10/2025

REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE TRIBUTARIA

Composta da:

ANGELO MATTEO SOCCI	Presidente
STEFANIA BILLI	Consigliere
ALESSIO LIBERATI	Consigliere
ANTONELLA DELL'ORFANO	Consigliere
MARTINA FLAMINI	Consigliere Rel.

Oggetto:

*	IMU
ACCERTAMENTO -	
Notifica dell'atto di	
rettifica	della
rendita	catastale
ex art. 74 della l.	
n. 342 del 2000,	
Ud.17/10/2025 CC	

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 18362/2022 R.G. proposto da:

[REDACTED] SPA, rappresentato e difeso dall'avv. [REDACTED]
[REDACTED]

-ricorrente-

contro

[REDACTED] SRL

-intimato-

avverso la sentenza della Commissione Tributaria Regionale per la Campania, Sezione n. 8, n. 148/2022, depositata in data 7 gennaio 2022,

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 17 ottobre 2025 dalla dott.ssa Martina Flamini;



Fatti di causa

1. La [redacted] S.r.l. adiva la Commissione Tributaria Provinciale di Napoli al fine di ottenere l'annullamento di quattro avvisi di accertamento (IMU [redacted] [redacted] tutti del 27/05/2019, emessi dalla [redacted] S.p.A. in data 14/06/2019), non preceduti dalla notifica dell'atto di rettifica di rendita catastale, come previsto dall'art. 74 della l. n. 342 del 2000.
2. La C.T.P. di Napoli, con sentenza n. 6116/20, rigettava il ricorso.
3. La società contribuente proponeva appello e, con la sentenza impugnata, la C.T.R. della Campania accoglieva l'impugnazione, affermando che non era stata fornita alcuna prova della notifica alla contribuente del nuovo classamento, né antecedente, né successiva alla notifica degli atti impugnati.
4. La [redacted] S.p.A. ha proposto ricorso per Cassazione, affidato ad un unico motivo.
5. La [redacted] S.r.l. è rimasta intimata.
6. Parte ricorrente ha depositato una memoria ex art. 380-bis.1 c.p.c.

Ragioni della decisione

1. Il ricorso è affidato ad un unico motivo, col quale, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c., si denuncia violazione e falsa applicazione dell'art. 74, comma 1, della legge n. 342/2000, per avere la CTR ritenuto necessaria la preventiva notifica, da parte dell'Agenzia del Territorio, dell'atto di rettifica delle rendite catastali; ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c.
 - 1.1. Il motivo è infondato e deve essere disatteso.
 - 1.2. L'art. 74 della l. n. 342 del 2000 prevede che "A decorrere dal 1° gennaio 2000, gli atti comunque attributivi o modificativi delle rendite catastali per terreni e fabbricati sono efficaci solo a decorrere dalla loro notificazione, a cura dell'ufficio del territorio



competente, ai soggetti intestatari della partita. Dall'avvenuta notificazione decorre il termine di cui all'articolo 21 del decreto legislativo 31 dicembre 1992, n. 546, e successive modificazioni, per proporre il ricorso di cui all'articolo 2, comma 3, dello stesso decreto legislativo. Dell'avvenuta notificazione gli uffici competenti danno tempestiva comunicazione ai comuni interessati”.

1.3. Questa Corte, con due pronunce a Sezioni Unite (Cass., Sez. Un., 9/2/2011, n. 3160/2011 e Cass., Sez. Un., n. 3666/2011), seguite da una copiosa giurisprudenza delle Sezioni Semplici ha affermato che «in tema di ICI, l'art. 74, comma 1, della legge 21 novembre 2000, n. 342, nel prevedere che, a decorrere dall'1 gennaio 2000, gli atti comunque attributivi o modificativi delle rendite catastali per terreni e fabbricati sono efficaci solo a decorrere dalla loro notificazione, va interpretato nel senso dell'impossibilità giuridica di utilizzare una rendita prima della sua notifica al fine di individuare la base imponibile dell'ICI, ma non esclude affatto l'utilizzabilità della rendita medesima, una volta notificata, a fini impositivi anche per annualità d'imposta "sospese", ovvero sia suscettibili di accertamento e/o di liquidazione e/o di rimborso, stante la natura dichiarativa e non costitutiva dell'atto attributivo o modificativo della rendita (tra le tante: Cass., Sez. Un., 9 febbraio 2011, n. 3160; Cass., Sez. 5[^], 9 giugno 2017, n. 14402; Cass., Sez. 5[^], 11 maggio 2018, n. 11472; Cass., Sez. 5[^], 11 aprile 2019, n. 10126; Cass., Sez. 6^{^-}5, 24 settembre 2020, n. 20126; Cass., Sez. 6^{^-}5, 29 settembre 2020, n. 20665; Cass., Sez. 5[^], 26 gennaio 2021, n. 1571; Cass., Sez. 5[^], 15 marzo 2022, n. 8282; Cass., Sez. 5[^], 2 dicembre 2022, n. 35579; Cass., Sez. 5[^], 2 marzo 2023, n. 6360)».

1.4. In sintesi, secondo il Giudice di legittimità, l'utilizzazione a fini impositivi della rendita per annualità d'imposta anteriori ancora suscettibili di accertamento è necessario che la rendita, messa in atto successivamente al 1° gennaio 2000, sia stata comunque



notificata. Tale principio è stato reiteratamente affermato anche in riferimento ad ipotesi di modifica dell'attribuzione di rendita catastale a seguito di variazione, richiesta con procedura DOCFA (cfr. Cass. 29/10/2021, n. 30870 in motiv., Cass. 16/6/2021, n. 17002, Cass. 11/4/2019, n. 10126; contra Cass. 30/10/2018, n. 27576, Cass. 20/10/2010, n. 21505).

1.5. In particolare, secondo l'opinione della giurisprudenza di legittimità, condivisa da questo Collegio, qualora il contribuente si sia avvalso della procedura DOCFA per l'accatastamento di un immobile, la notifica della rendita catastale utilizzata per la determinazione dell'ICI deve essere effettuata quando il Comune effettui modificazioni rispetto alla proposta del contribuente, essendo invece superflua, qualora ratifichi la dichiarazione presentata (cfr. Cass. 20/6/2021, n. 16364, Cass. 20/3/2019, n. 7801);

1.6. Siffatta conclusione, del resto, trova conferma nella disciplina contenuta nel d.m. 19/04/1994 (regolamento recante norme per l'automazione delle procedure di aggiornamento degli archivi catastali e delle conservatorie dei registri immobiliari), che all'art. 1, comma 10, espressamente precisa che l'Ufficio notifica al contribuente le risultanze della dichiarazione DOCFA «nei soli casi in cui abbia apportato variazioni a quelle denunciate o proposte dalla parte» (tra le tante, Cass. n. 6841/2023).

1.7. Orbene, nel caso di specie, è incontestato che l'Agenzia del Territorio non abbia notificato alla società ricorrente un atto di classamento che rettificasse la rendita a suo tempo proposta da quest'ultima con la DOCFA (rendita difforme da quella proposta, circostanza incontestata), non potendosi a tal fine reputare equipollente la notificazione dei quattro avvisi di accertamento.

1.8. Il ricorso, pertanto, deve essere rigettato.

2. Nulla per le spese atteso che la società contribuente è rimasta intimata.



3. Considerato il tenore della pronuncia, va dato atto – ai sensi dell’art. 13, comma 1-quater, del D.P.R. n. 115 del 2002 – della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento di un ulteriore importo a titolo contributo unificato, pari a quello previsto per la proposizione dell’impugnazione, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso.

Ai sensi dell’art. 13, comma 1-quater, del D.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un 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.

Così deciso in Roma, il 17/10/2025.

Il Presidente

ANGELO MATTEO SOCCI

