



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado della TOSCANA Sezione 5, riunita in udienza il 16/04/2025 alle ore 11:30 con la seguente composizione collegiale:

TURCO ALESSANDRO, Presidente
DI VIZIO FABIO, Relatore
CERONI FRANCESCA, Giudice

in data 16/04/2025 ha pronunciato la seguente

SENTENZA

- sull'appello n. 239/2023 depositato il 01/03/2023

proposto da

Ag. Entrate Direzione Provinciale Pistoia - Via Galvani 13 51100 Pistoia PT

elettivamente domiciliato presso Email_1

contro

Resistente_1 - CF_Resistente_1

Difeso da

Geom. Difensore_1 - CF_Difensore_1

ed elettivamente domiciliato presso Email_2

Resistente_2 - CF_Resistente_2

Difeso da

Geom. Difensore_1 - CF_Difensore_1

ed elettivamente domiciliato presso Email_2

Resistente_3 - CF_Resistente_3

Difeso da

Geom. Difensore_1 - CF_Difensore_1

ed elettivamente domiciliato presso Email_2

Avente ad oggetto l'impugnazione di:

- pronuncia sentenza n. 179/2022 emessa dalla Corte di Giustizia Tributaria Primo grado PISTOIA sez. 1 e pubblicata il 21/12/2022

Atti impositivi:

- ATTI RELATIVI OPERAZIONI CATASTALI n. PT0028076-2021 CATASTO-RENDITA CATASTALE

a seguito di discussione in pubblica udienza

Richieste delle parti:

Ricorrente/Appellante: v. parte narrativa

Resistente/Appellato: v. parte narrativa

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Nel **procedimento RGA 239/2023** con ricorso presentato dalla Direzione Provinciale di Pistoia dell'Agenzia delle Entrate veniva interposto appello avverso la sentenza n. 179/01/22 emessa dalla Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di Pistoia, depositata il 21/12/2022, notificata il 11/01/2023.

La **controversia originaria** aveva riguardo all'avviso di accertamento PT0028076, con il quale l'Agenzia delle Entrate- ufficio di Pistoia **rideterminava la rendita catastale proposta con procedura Docfa per due unità immobiliari attigue poste in Comune di Montale alla Indirizzo_1 e 12/A**. Si trattava di due immobili (capannoni), il cui **classamento era variato** dai proprietari Resistente_1 , Resistente_2 e Resistente_3 con modello DOCFA nel 2019: nell'atto gravato l'Ufficio procedeva (senza previo sopralluogo) con **stima diretta fondata su metodologia comparativa**, innalzando la rendita proposta dai proprietari per il primo immobile (foglio di mappa 28, particelle 646, sub. 1) da € 4.149,80 a € 6.600 e per il secondo immobile (foglio di mappa 28, particelle 646, sub. 2) da € 5.235 a € 8.300.

In primo grado, parte contribuente lamentava: i) l'assenza di indicazione dei riferimenti tecnici utilizzati dall'Agenzia del territorio; ii) l'errata determinazione delle rendite rettificate. Infatti, la motivazione era apparente, anche perché i **capannoni di cui trattasi, sorti all'epoca in una zona periferica del paese, erano contornati da edilizia prevalentemente residenziale e in ragione di ciò il Piano Operativo del Comune di Montale classificava l'area come TESSUTI MISTI TM2 finalizzati alla trasformazione compatibile con la residenza, pur ammettendo attività produttive, con esclusione di industrie insalubri.**

L'Ufficio contro-deduceva che la motivazione era esplicitata nella relazione allegata all'atto impugnato, da cui si traeva che il valore posto a base dell'atto impugnato (€/mq 320,00) era il minimo previsto per il Comune di Montale dal prontuario della Direzione regionale, alla pagina 31.

La CGT di primo grado di Pistoia accoglieva il ricorso osservando che il prontuario era atto interno all'Agenzia e non bastava a sostenere l'atto. Quanto al P.O. comunale, pur giuridicamente modificabile nel tempo, restava che il **classamento andava effettuato con riferimento alla situazione esistente al momento in cui l'Ufficio procedeva. Oltretutto, la situazione urbanistica della zona, non contestata, rendeva oggettivamente difficile un'estensione delle possibilità d'uso produttivo dei capannoni.**

Le ragioni della decisione e la peculiarità della vicenda giustificavano la compensazione delle spese processuali.

L'Ufficio proponeva appello, articolando i seguenti motivi di gravame e rassegnando in atto le seguenti richieste conclusive: «in via principale: - riformare integralmente la sentenza impugnata e, per l'effetto, confermare la legittimità dell'operato dell'Ufficio. Con condanna della parte appellata alla rifusione delle spese di giudizio come da nota spese allegata».

1^ Motivo: violazione degli art. 9, 61 D.P.R. 1142/1949 e dei principi giurisprudenziali in materia.

Il classamento non andava effettuato con riferimento alla situazione esistente al momento in cui l'Ufficio procedeva alla rettifica ed alla reale situazione in essere, ma tenendo conto di ciò che era ordinario in zona con riferimento all'epoca censuaria stabilita dalla normativa. Secondo la c.d. ordinarietà catastale (art. 61 del D.P.R. 1142/1949) la destinazione ordinaria si accertava con riferimento alle prevalenti consuetudini locali, avuto riguardo alle caratteristiche costruttive dell'unità immobiliare. Le tariffe di estimo del Catasto Edilizio Urbano, in vigore dal 1° gennaio 1992, erano determinate con riferimento al periodo economico 1988/1989 e la valutazione andava effettuata a una ben determinata epoca censuaria, anche perché, se la valutazione fosse dipesa dal momento in cui l'Ufficio procedeva alla stima, non sarebbe stato rispettato il principio dell'equità fiscale. La normativa urbanistica e quella catastale erano distinte e senza reciproche influenze; perciò, le norme di altri enti non influenzavano la stima catastale, per la quale rilevavano solo la natura dell'immobile, la destinazione d'uso e, appunto, le norme catastali.

Per la Cassazione (cfr. ord. n. 31281/2022) in base alla L. n. 208 del 2015, articolo 1, comma 21, la determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale (categorie D e E) era effettuata tramite una stima diretta, tenendo conto del suolo, delle costruzioni e degli elementi connessi. **Soltanto nell'ipotesi in cui l'A.C. imponesse una diversa destinazione d'uso, la proprietà poteva richiedere l'aggiornamento catastale per il cambio di destinazione**, con conseguente determinazione di una diversa rendita catastale. Ciò non poteva dirsi nel caso di specie, in quanto **l'immobile oggetto di rettifica era stato dichiarato dalla parte a destinazione produttiva e come tale utilizzato**. Anche le **presunte limitazioni di natura urbanistica non avevano precluso l'utilizzo del bene, tanto che l'immobile era regolarmente locato a destinazione produttiva.**

In tema di classamento, il provvedimento di attribuzione della rendita catastale era un atto che ineriva al bene in una prospettiva di tipo reale, riferita alle **caratteristiche oggettive che connotavano la sua "destinazione ordinaria"**, poiché **l'idoneità dell'immobile a produrre ricchezza era riconducibile prioritariamente alla destinazione funzionale e produttiva dello stesso, accertata con riferimento alle potenzialità di utilizzo** e non al concreto uso di esso fatto Cass. n. 24078/2020, n. 22103/2018, n. 22166/2020, n. 20026/2015).

Infine, i giudici di primo grado avevano osservato come il **prontuario** fosse un atto interno all'Agenzia delle Entrate. Per la CTR del Lazio (sentenza n. 2143 del 13 luglio 2020) la legge non fissava parametri per definire le categorie e le correlative classi che determinavano la "classificazione"

catastale del singolo immobile. Occorreva, pertanto, far riferimento ad atti unilaterali dell'Amministrazione. I prontuari e i prospetti di qualificazioni predisposti dall'Agenzia delle Entrate e resi pubblici con la pubblicazione sul proprio sito internet, erano strumenti consolidati per le valutazioni di natura catastale, idonei punti di riferimento per le valutazioni in materia catastale; del resto era "autoreferenziale" anche la stima proposta dalla controparte in sede di presentazione dell'atto di aggiornamento, atteso che il proponente non aveva portato alcun concreto paragone, né al momento della presentazione, e né in fase giudiziale.

Parte contribuente si costituiva in giudizio e presentava le **controdeduzioni** di seguito illustrate, rassegnando le seguenti conclusioni: «Voglia codesta Ecc.ma Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado della Toscana previa reiezione dell'appello avversario, confermare integralmente la sentenza indicata in epigrafe. Infine, si chiede la condanna della controparte al pagamento di diritti, spese ed onorari del giudizio, con gli interessi *ex lege*».

1^ controdeduzione: mancata violazione degli artt. 9, 61 D.P.R. 1142/1949 atteso che la controversia non atteneva al classamento del bene.

La **categoria D1**, infatti, non era suddivisa in classi e la modalità di determinazione della rendita di tali categorie di edifici era diversa da quelle per le unità a destinazione ordinaria citate dall'appellante.

2^ controdeduzione: l'urbanistica influenzava il mercato immobiliare, compresa la redditività degli immobili, anche per gli edifici di categoria D ubicati nelle zone urbane.

Il Comune di Montale prevedeva infatti, fino dall'anno 2009 il riordino del territorio urbano, onde eliminare le commistioni fra residenza ed attività produttive, con norme sia di tutela acustica che di limitazione agli interventi edilizi modificativi che avevano marcatamente influito sul valore e sulla redditività degli immobili produttivi inseriti nel contesto residenziale, fra i quali le unità oggetto del ricorso per le motivazioni che in esso erano state addotte: ridotta accessibilità, obbligo di mantenere l'emissione di rumori entro i valori del contesto residenziale; divieto del lavoro notturno; interventi edilizi sull'esistente non superiori alla manutenzione straordinaria. In ragione di tali **prescrizioni urbanistiche, i capannoni in zona erano stati progressivamente abbandonati o riconvertiti** come confermato dalle foto allegate alla presente. Relativamente all'inciso che gli immobili erano oggi locati e che quindi l'urbanistica non aveva influenza sull'utilizzo dei beni, si rilevava che uno dei due capannoni era rimasto non locato per oltre dieci anni e che detti capannoni non erano nei fatti neppure commerciabili se non per la demolizione finalizzata alla trasformazione urbanistica.

2^ controdeduzione: le rendite degli unici edifici simili esemplificavano il valore solo orientativo del prontuario.

Gli immobili di causa ricadevano nell'ambito detto "Badia"; dalla tabella si rilevava che veniva attribuito alle costruzioni "nuove" un valore massimo di €. 380/mq. ed a quelle "vecchie" un valore minimo di € 320/mq. La differenza, a pari al 15%, non appariva congruente con la reale situazione della zona, in termini di valore unitario e di rendita attesa. Se era infatti vero che il prontuario era una fonte di indirizzo per attribuire le rendite senza passare dalla complessa alternativa della stima diretta, i parametri andavano utilizzati soppesandoli per adeguarli alla realtà

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'appello è fondato.

1. L'atto impugnato.

Merita premettere che secondo quanto risulta dall'avviso di accertamenti catastale impugnato l'Ufficio ha modificato la rendita catastale proposta dalla parte privata con procedura DOCFA del

13.12.2019 per gli immobili sopra identificati, confermandone la categoria D1. L'Ufficio ha proceduto con stima diretta sulla base degli elementi economici e quantitativi riportati con riferimento al biennio 1988-1989, in conformità alle disposizioni che regolano il catasto edilizio (R.D. n. 652/1939, D.P.R. n. 1142/1949); la scheda sintetica allegata, dopo aver descritto i beni e ritenuta idonea la proposta categoria D1, ha stimato i fabbricati in base al costo di costruzione e precisato che «I valori unitari sono stati desunti da valori riferibili a immobili ubicati nella stessa zona aventi analoghe caratteristiche anche attraverso la consultazione di consolidati prontuari di settore».

2. In diritto.

Deve ricordarsi che per la S.C. «il provvedimento di attribuzione della rendita catastale di un immobile è un atto tributario che inerisce al bene che ne costituisce l'oggetto, secondo una prospettiva di tipo "reale", riferita alle **caratteristiche oggettive** (costruttive e tipologiche in genere), che costituiscono il nucleo sostanziale della cd. "destinazione ordinaria", sicché l'idoneità del bene a produrre ricchezza va ricondotta, prioritariamente, non al concreto uso che di esso venga fatto, ma alla sua **destinazione funzionale e produttiva**, che va accertata in riferimento alle **potenzialità d'utilizzo** purché non in contrasto con la disciplina urbanistica» (Cass., Sez. 5, n. 12025 del 10/06/2015, Rv. 635776 - 01 con cui è stata cassata con rinvio la decisione del giudice di merito che aveva riconosciuto ad un immobile, attualmente in uso per attività di estetista, la categoria C3 in luogo di quella C1, assegnata dall'ufficio, nonostante che struttura e caratteristiche dell'immobile fossero rimaste invariate); per quanto detto, il fine di lucro perseguito dal proprietario merita di essere preso in considerazione, in quanto espressamente previsto come criterio di classificazione per numerose categorie, ma in termini oggettivati, nel senso che se ne ricerchi la sussistenza desumendola dalle **caratteristiche strutturali dell'immobile**, senza arrestarsi all'attività che in un determinato momento viene svolta, potendo quest'ultimo costituire un criterio meramente complementare ma non alternativo o esclusivo ai fini del classamento (Cass. Sez. 5, n. 22166 del 14/10/2020, Rv. 659299 - 01); l'idoneità dell'immobile a produrre ricchezza è riconducibile prioritariamente alla destinazione funzionale e produttiva dello stesso, accertata con riferimento alle **potenzialità di utilizzo, e non al concreto uso** che di esso venga fatto, senza che rilevi la qualità di soggetto pubblico o privato in capo al proprietario, né le eventuali funzioni latamente sociali svolte da quest'ultimo, dovendo invece essere preso in considerazione il fine di lucro, espressamente previsto come criterio di classificazione per numerose categorie catastali, da valutarsi sempre in termini oggettivi, in base ad una verifica delle caratteristiche strutturali del bene (Cass. Sez. 5, n. 24078 del 30/10/2020, Rv. 659483 - 01; nella specie, la S.C., rigettando il ricorso, ha ritenuto corretta l'inclusione di un fabbricato di proprietà di una Onlus, adibito a casa di riposo, nella categoria speciale del gruppo D).

Come ricordato di recente dalla Cass. n. 8237/2021 costituisce orientamento ormai consolidato della giurisprudenza di legittimità che «In tema di classamento, l'attribuzione di rendita catastale ai fabbricati a destinazione speciale o particolare non presuppone l'esecuzione del previo sopralluogo, il quale non costituisce né un diritto del contribuente né una condizione di legittimità del correlato avviso attributivo di rendita, trattandosi solo di uno strumento conoscitivo del quale l'Amministrazione può avvalersi, ferma restando la necessità della **stima diretta** ai fini della determinazione del reddito medio ordinario, come previsto dall'art. 37 del d.P.R. n. 917 del 1986, ricavabile dalle caratteristiche del bene anche sulla base delle risultanze documentali a disposizione dell'Ufficio.» (Vedi Cass. n. 6633 e n. 8529 del 2019; n. 12743 del 2018) ».

Secondo quanto prescritto dall'art. 10 del r.d.l. n. 652 del 1939, conv. dalla l. n. 1249 del 1939 «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. 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». In base all'art. 30 del d.P.R. n. 1142 del 1949 (Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano): «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». Ai fini della determinazione del reddito dei fabbricati, l'art. 37 del d.P.R. n. 917 del 1986 stabilisce che «Il reddito medio ordinario delle unità immobiliari è determinato mediante l'applicazione delle tariffe d'estimo, stabilite secondo le norme della legge catastale per ciascuna categoria e classe, ovvero, per i fabbricati a destinazione speciale o particolare, mediante stima diretta». Va dunque affermato che la necessità della stima diretta per i fabbricati a destinazione speciale non presuppone necessariamente l'esecuzione del 'sopralluogo', il quale non costituisce, in materia, un diritto del contribuente né una condizione di legittimità dell'avviso attributivo di rendita, quanto soltanto un ulteriore e concorrente strumento conoscitivo di verifica ed accertamento di cui l'amministrazione finanziaria può avvalersi per operare la valutazione. Ne consegue che la sua mancanza non preclude, di per sé, la valutazione mediante 'stima diretta', allorquando l'ufficio sia comunque già in possesso di tutti gli **elementi valutativi idonei** allo scopo che permettono di individuare le caratteristiche di ciascuna unità immobiliare oggetto di classamento, così da dare conto della peculiarità dal caso di specie, quale criterio alternativo rispetto a quello dell'applicazione standardizzata di rendite presunte con metodo tariffario o statistico. Onere del contribuente resta dunque quello di confutare gli avvisi attributivi di tali rendite, non perché emessi in assenza di sopralluogo, ma perché emessi in assenza di elementi di stima diretta e **mirata sulle caratteristiche dei singoli beni**.

Secondo l'art. 28, commi 1, D.P.R. 1 dicembre 1949, n. 1142, «il capitale fondiario è costituito dal valore venale della unità immobiliare all'epoca censuaria stabilita per legge. Esso si determina di regola tenendo presenti i **prezzi correnti per la vendita di unità immobiliari analoghe**». La norma prosegue al comma 2 disponendo che «qualora non sia possibile determinare il capitale fondiario sulla base degli elementi previsti nel precedente comma, il valore venale si stabilisce con riguardo al **costo di ricostruzione**, applicando su questo un adeguato coefficiente di riduzione in rapporto allo stato attuale delle unità immobiliari». I due criteri di cui all'art. 28 sono quindi **alternativi** tra di loro, e, in particolare, il secondo è meramente sussidiario, potendosi ricorrere ad esso soltanto qualora non sia possibile determinare il capitale fondiario sulla base degli elementi previsti nel comma.

La stessa Amministrazione Finanziaria, con le circolari MF n. 14/2007 e n. 6/2012 ha stabilito i criteri di determinazione della rendita catastale nell'ipotesi di stima diretta dei beni sostanzialmente privi, per intrinseca peculiarità e funzione, sia di un "mercato" di compravendita, sia di un "mercato" di locazione. Con la **Circolare 6/2012** viene chiarito che: «Si precisa, innanzitutto, che la locuzione 'stima diretta' si intende la stima effettuata in maniera puntuale sugli immobili a destinazione speciale o particolare, per i quali, proprio in relazione alla peculiarità delle relative caratteristiche, non risulta possibile fare riferimento al sistema delle tariffe. In tale contesto, la rendita catastale può essere determinata con 'procedimento diretto' o con 'procedimento indiretto'. Il procedimento diretto è quello delineato dagli artt. 15 e seguenti del Regolamento, ove si stabilisce che la rendita catastale si ottiene dal reddito lordo ordinariamente ritraibile, detraendo le spese e le eventuali perdite. Il reddito lordo ordinario e il canone di locazione, fatte salve le eventuali aggiunte e detrazioni di cui agli artt. 16 e 17 (tra le prime, le spese di manutenzione ordinaria sostenute dal locatario anziché dal proprietario; secondo, alcune spese condominiali sostenute dal proprietario anziché dal locatario). Il procedimento indiretto è, invece, quello previsto dagli artt. 27 e seguenti del Regolamento, nei quali si precisa che il reddito ordinario può essere calcolato a partire dal valore del capitale fondiario, identificabile nel valore di mercato dell'immobile (se esiste un mercato delle compravendite), ovvero nel valore di costo di ricostruzione, tenendo conto, in quest'ultimo caso, di un adeguato 'coefficiente

di riduzione in rapporto allo stato attuale delle unità immobiliari' (deprezzamento)». Il criterio di stima così applicato deve tenere conto del deprezzamento in ragione dello stato attuale delle unità e del loro livello di obsolescenza e ciclo di vita tecnico- funzionale.

Nel quadro generale delle categorie delle unità immobiliari, queste sono distinte in base al criterio della destinazione ordinaria (gruppi A - C), della **destinazione speciale (gruppo D)** e della destinazione particolare (gruppo E). Ai sensi dell'art. 8 del d.P.R. n. 1141 del 1949, la categoria D raggruppa immobili aventi **destinazione industriale e commerciale, non suscettibili di destinazione difforme** se non a condizione di radicali trasformazioni, pertanto con capacità reddituale *assoggettabile* a imposta, ma speciali rispetto a quelle precedenti previste alle categorie di cui alle lettere anteriori. Tanto premesso, va ribadito che «In tema di rendita catastale, nell'ipotesi in cui l'immobile per le proprie caratteristiche strutturali rientri in una categoria speciale, **non assume rilevanza la corrispondenza rispetto all'attività in concreto svolta all'interno dello stesso che può costituire, ove ricorrente, mero elemento rafforzativo della valutazione oggettiva operata**» (Cass. n. 22103/2018). Il provvedimento di attribuzione della rendita catastale di un immobile è infatti un atto tributario che inerisce al bene che ne costituisce l'oggetto, secondo una prospettiva di tipo "reale", riferita alle **caratteristiche oggettive (costruttive e tipologiche in genere)**, che costituiscono il nucleo sostanziale della cd. "**destinazione ordinaria**", sicché l'idoneità del bene a produrre ricchezza va ricondotta, prioritariamente, **non al concreto uso che di esso venga fatto, ma alla sua destinazione funzionale e produttiva, che va accertata in riferimento alle potenzialità d'utilizzo purché non in contrasto con la disciplina urbanistica** (cfr. Cass. n. 12025 del 2015).

3. *Vicenda in diretta valutazione.*

Ebbene la sentenza impugnata non ha fatto corretta applicazione dei criteri normativi applicabili e dei principi innanzi affermati laddove non si è focalizzata sulle caratteristiche intrinseche ed oggettive dell'immobile - quali altezze, localizzazione, destinazione e caratteristiche funzionali, comparazione con unità similari della categoria D - ma ha ritenuto che il classamento andasse effettuato con riferimento alla situazione esistente al momento in cui l'Ufficio procedeva, tenendo conto della situazione urbanistica della zona che non agevolava le possibilità d'uso produttivo dei capannoni.

Come ricordato nell'avviso di accertamento opposto la rendita catastale è stata determinata su stima diretta sulla base degli elementi economici e quantitativi riportati con riferimento al biennio 1988-1989, in conformità alle disposizioni che regolano il catasto edilizio (R.D. n. 652/1939, D.P.R. n. 1142/1949); la scheda sintetica allegata, dopo aver descritto i fabbricati e ritenuta idonea la proposta categoria D1, li ha stimati in base al costo di costruzione e precisando che "I valori unitari sono stati desunti da valori riferibili a immobili ubicati nella stessa zona aventi analoghe caratteristiche anche attraverso la consultazione di consolidati prontuari di settore". Più che applicare il metodo comparativo, l'Ufficio ha proceduto alla stima diretta di un bene peculiare, sostanzialmente privo, per intrinseca peculiarità e funzione, sia di un mercato di compravendita, sia di un mercato di locazione e messa a reddito. Il riferimento ai valori di immobili ubicati nella stessa zona con analoghe caratteristiche anche attraverso la **consultazione di prontuari di settore, circoscrive e rende adeguatamente noto il criterio, posto che si fa riferimento come sopra detto a beni aventi una destinazione specifica e peculiare** (in tal senso cfr. Cass., 11 marzo 2022, n. 7984). L'avviso di accertamento ha fatto corretta applicazione, in sede di determinazione della stima indiretta proposta dall'Ufficio, della normativa legislativa e regolamentata denunciata, anche secondo l'interpretazione proposta dalla giurisprudenza di legittimità.

Come osservato dall'Ufficio, non risulta, non è stato allegato e men che meno provato che l'amministrazione comunale abbia imposto una destinazione d'uso agli immobili preclusiva di quella produttiva. Le stesse asserite limitazioni di natura urbanistica non hanno precluso il concreto

utilizzo del bene, tanto che l'immobile è stato regolarmente locato a destinazione produttiva. In ogni caso, come detto, la "destinazione ordinaria", dunque l'idoneità dell'immobile a produrre ricchezza è riconducibile prioritariamente alla destinazione funzionale e produttiva dello stesso, accertata con riferimento alle potenzialità di utilizzo e non al concreto uso di esso fatto (Cass. n. 24078/2020, n. 22103/2018, n. 22166/2020, n. 20026/2015).

Quanto al riferimento al **prontuario**, va riconosciuto che lo stesso non è contestato dalla parte contribuente che ne riconosce il valore orientativo per le valutazioni dell'Ufficio pubblico. Parte contribuente ha solo rimarcato la necessità di valutazioni calibrate sulla peculiare realtà dell'immobile ma non introdotto elementi specifici per dubitare dell'attendibilità dei dati ritratti dal prontuario usato. Per contro, il riferimento al prontuario costituisce metodologia consolidata ed idonea per le valutazioni di natura catastale. Deve riconoscersi, in definitiva, la correttezza della rettifica della rendita catastale operata dall'Ufficio.

Ricorrono i motivi per compensare le spese dei due gradi alla luce delle difficoltà obiettive che hanno complicato il complesso processo di valorizzazione della rendita di beni connotati da intrinseca peculiarità.

P. Q. M.

accoglie l'appello e compensa le spese del giudizio.

Firenze, 16.4.2025

Il Relatore
Dott. Fabio Di Vizio

Il Presidente
Dott. Alessandro Turco