

Corte di Cassazione Sentenza 11 maggio 2017 n. 11694

Data udienza 13 aprile 2017

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE TRIBUTARIA

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. DI IASI Camilla - Presidente

Dott. DE MASI Oronzo - Consigliere

Dott. ZOSO Liana Maria Teresa - Consigliere

Dott. STALLA Giacomo Maria - Consigliere

Dott. CARBONE Enrico - rel. Consigliere

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 29016/2012 R.G. proposto da:

Comune di Foggia, rappresentato e difeso dall'Avv. (OMISSIS), elettivamente domiciliato in (OMISSIS) presso lo studio dell'Avv. (OMISSIS), per procura in calce al ricorso;

- ricorrente -

contro

(OMISSIS) a r.l., rappresentato e difeso dall'Avv. (OMISSIS), elettivamente domiciliato in (OMISSIS) presso lo studio dell'Avv. (OMISSIS), per procura a margine del controricorso;

- controricorrente -

avverso la sentenza della Commissione tributaria regionale della Puglia n. 200/26/11 depositata il 15 novembre 2011.

Udita la relazione svolta nella pubblica udienza del 13 aprile 2017 dal Consigliere Enrico Carbone.

Udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore generale Dott. DE RENZIS Luisa, che ha concluso per l'accoglimento del ricorso.

FATTI DI CAUSA

La Commissione tributaria provinciale di Foggia respingeva l'impugnazione proposta dal (OMISSIS) a r.l. contro l'avviso di accertamento per maggior imposta emesso dal Comune di Foggia per ICI, annualita' 2004, relativa a fabbricati di nuova costruzione, non ultimati e tuttavia accatastati.

La Commissione tributaria regionale della Puglia accoglieva l'appello del Consorzio e per l'effetto dichiarava dovuta la maggior imposta solo dal 5 luglio 2004, data di ultimazione dei fabbricati.

Il Comune ricorre per cassazione sulla base di unico motivo.

Il Consorzio resiste con controricorso.

#### RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il ricorso denuncia violazione e falsa applicazione del [Decreto Legislativo n. 504 del 1992, articoli 2 e 5](#), per aver il giudice d'appello disconosciuto che l'iscrizione catastale del fabbricato e' presupposto sufficiente per il suo assoggettamento a ICI.

2. Il ricorso e' infondato.

Il [Decreto Legislativo n. 504 del 1992, articolo 2](#), comma 1, lettera a, stabilisce: "per fabbricato si intende l'unita' immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano" (primo periodo); "il fabbricato di nuova costruzione e' soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui e' comunque utilizzato" (secondo periodo).

La giurisprudenza di legittimita' ha proceduto al coordinamento interno della disposizione normativa, attribuendo al primo periodo carattere principale e al secondo periodo funzione ancillare.

Si e' quindi affermato che l'iscrizione in catasto o la sussistenza delle condizioni di iscrizione e' presupposto sufficiente perche' l'unita' immobiliare sia considerata "fabbricato" e sia quindi assoggettata ad imposta ([Cass. 10 ottobre 2008, n. 24924](#), Rv. 605153).

Si e' aggiunto che il criterio alternativo descritto nel secondo periodo (ultimazione dei lavori o anteriore utilizzazione) acquista rilievo solo quando il fabbricato non sia ancora iscritto al catasto, giacche' l'iscrizione realizza di per se' il presupposto principale dell'assoggettamento all'imposta ([Cass. 23 giugno 2010, n. 15177](#), Rv. 613895).

Si e' altresì precisato che l'ultimazione dei lavori o l'utilizzazione antecedente puo' dar luogo a tassazione in difetto di accatastamento, solo perche' rivela che il fabbricato doveva essere iscritto in catasto, fermo che l'iscrizione o l'obbligo di iscrizione e' presupposto sufficiente ([Cass. 30 aprile 2015, n. 8781](#), Rv. 635335).

Questi principi vanno condivisi, in quanto la struttura normativa collega la qualifica di "fabbricato" come bene tassabile all'iscrizione catastale o all'obbligo di iscrizione, ponendo l'ultimazione dei lavori o l'utilizzazione antecedente nel ruolo di indici sussidiari, valevoli per l'ipotesi che sia stato omesso il dovuto accatastamento.

Occorre tuttavia chiarire che a questi fini e' significativo unicamente l'accatastamento reale, perche' l'accatastamento c.d. fittizio - istituzionalmente privo di rendita - non fornisce la base imponibile [Decreto Legislativo n. 504 del 1992, ex articolo 5](#), ne' evidenzia una fattispecie autonoma per capacita' contributiva.

In particolare, il classamento nella categoria fittizia F/3 ("unita' in corso di costruzione") - pur essenziale ai negozi civilistici su cosa futura - non segnala una capacita' contributiva autonoma rispetto a quella evidenziata dalla proprieta' del suolo edificabile.

In presenza di un tale classamento, quindi, e fermi i controlli pubblici sulla relativa appropriatezza, l'imposta puo' attingere solo l'area edificatoria, con la base imponibile fissata dal [Decreto Legislativo n. 504 del 1992, articolo 5](#), comma 6, (valore dell'area tolto il valore del fabbricato in corso d'opera).

L'odierna fattispecie si inquadra proprio in detti termini, se è vero che la sentenza d'appello - con motivazione immune da censure - descrive "una situazione particolare di contrasto tra la reale condizione degli immobili e la formalità dell'accatastamento".

3. Vale il seguente principio di diritto: "in tema di imposta comunale sugli immobili, l'accatastamento di un nuovo fabbricato nella categoria fittizia delle unità in corso di costruzione non è presupposto sufficiente per l'assoggettamento ad imposta del fabbricato stesso, salva la tassazione dell'area edificatoria e la verifica sulla pertinenza del classamento".

4. Il ricorso deve essere respinto, poiché il giudice d'appello non si è discostato dal principio enunciato al § 3; tuttavia, l'oggettiva incertezza della fattispecie impone di compensare le spese di questo giudizio.

P.Q.M.

Rigetta il ricorso e compensa le spese.