



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - T

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. ANTONIO MERONE

- Presidente -

Dott. ETTORE CIRILLO

- Consigliere -

Dott. ANTONIO VALITUTTI

- Consigliere -

Dott. ANTONELLO COSENTINO

- Rel. Consigliere -

Dott. FRANCESCO TERRUSI

- Consigliere -

Oggetto

TRIBUTI

ICI

Ud. 22/03/2012 CC

R.G.N. 21939/2011

CRON 10090

Rep.

C.T.

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 21939-2011 proposto da:

COMUNE di CARAVAGGIO 00272830167, in persona del Sindaco pro tempore elettivamente domiciliato in ROMA, VIA DEGLI SCIPIONI 268-A, presso lo studio dell'avvocato PETRETTI ALESSIO, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato MARCHESI GIANFRANCO giusta procura a margine del ricorso;

- *ricorrente* -

contro

REALE IMMOBILI SPA 05062220156, in persona del suo Direttore Generale, COMPAGNIA ITALIANA DI PREVIDENZA, ASSICURAZIONI E RIASSICURAZIONI SPA, in persona del suo procuratore speciale, elettivamente domiciliati in ROMA, VIA PIERLUIGI DA PALESTRINA 63, presso lo studio dell'avvocato CONTALDI MARIO, che li rappresenta e difende unitamente agli



avvocati BARLA GIORGIO, GAIDANO FABRIZIO giusta procura speciale a margine del controricorso;

- controricorrenti -

avverso la sentenza n. 45/5/2011 della COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE di MILANO del 5/4/2011, depositata l'08/04/2011;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 22/03/2012 dal Consigliere Relatore Dott. ANTONELLO COSENTINO;

udito l'Avvocato Petretti Alessio difensore del ricorrente che si riporta agli scritti;

udito l'Avvocato Contaldi Gianluca (delega Contaldi Mario) difensore dei controricorrenti che si riporta agli scritti;

è presente il P.G. in persona del Dott. RAFFAELLE CIENICCOLA che si riporta alla relazione.

Il Comune di Caravaggio ricorre contro Italiana Assicurazioni spa per la cassazione della sentenza con cui la Commissione Tributaria Regionale della Lombardia, confermando la sentenza di primo grado, ha annullato due avvisi di accertamento ICI, emessi rispettivamente per gli anni 2004 e 2005, relativi ad un' area edificabile di proprietà della Italiana Assicurazioni spa, ritenendo tale area esente dal tributo in quanto pertinenza di un fabbricato, alla cui utilità era destinata come parcheggio.

Italiana Assicurazioni spa e il suo avente causa a titolo particolare, Reale Immobili spa, resistono con controricorso.

All'esito del deposito della relazione ex art. 380 bis cpc, la causa è stata discussa nella camera di consiglio del 22.3.12, per la quale entrambe le parti hanno presentato memorie.

Il ricorso del Comune si fonda su due motivi.

Con il primo motivo, relativo al vizio di violazione di legge ex art. 360 n. 3



cpc, si denuncia la violazione degli articoli 1 e 2 D.Lgs. n. 504/1992 e 817 cc in cui il giudice di merito sarebbe incorso qualificando l'area in questione come pertinenza, ancorché essa non sia funzionalmente e stabilmente destinata ad una oggettiva esigenza dell'edificio principale, né sia priva di valore e di potenzialità edificatoria autonoma; in proposito il ricorrente sottolinea come sull'area in questione non risultino apposti vincoli, né la destinazione urbanistica della stessa abbia subito alcuna variazione, né lo stato dei luoghi abbia subito alcuna modifica oggettiva che ne sterilizzi la potenzialità edificatoria, né, infine, il preteso vincolo pertinenziale sia stato menzionato in sede di denuncia ICI.

Col secondo motivo, relativo al vizio di motivazione ex art. 360 n. 5 cpc, il ricorrente censura che la sentenza gravata abbia ritenuto la natura pertinenziale dell'area in questione sul solo rilievo che la stessa *“è delimitata da sbarre che richiamano l'utilizzo a posteggio”*, trascurando che il fabbricato principale è circondato da altra area scoperta, pur essa destinata a parcheggio, e che l'area in questione, per gli anni oggetto di imposta, aveva un proprio autonomo accatastamento (particella 6808).

Premessa l'infondatezza dell'eccezione dei contro ricorrenti secondo cui il ricorso sarebbe inammissibile per mancata specifica individuazione dei motivi (apparendo invece le censure del ricorrente sufficientemente delineate sia con riferimento alla violazione di legge che con riferimento al vizio di motivazione, a nulla rilevando l'identità tra il presente ricorso ed altro proposto contro altra sentenza resa tra le stesse parti sul medesimo argomento) si ritiene che i due motivi di ricorso - che, per la loro intima connessione, possono essere trattati congiuntamente - siano manifestamente fondati.

Preliminarmente va ricordato l'insegnamento di questa Corte che *“In tema di imposta comunale sugli immobili (ICI), l'art. 2 del d.lgs. n. 504 del 1992, il quale esclude l'autonoma tassabilità delle aree pertinenziali, fonda l'attribuzione della qualità di pertinenza sul criterio fattuale e cioè sulla destinazione effettiva e concreta della cosa al servizio o ornamento di un'altra, secondo la relativa definizione contenuta nell'art. 817 cod. civ. Ne deriva che, per qualificare come pertinenza di un fabbricato un'area edificabile, è necessario che intervenga un'oggettiva e funzionale modificazione dello stato*



dei luoghi che sterilizzi in concreto e stabilmente lo "ius edificandi" e che non si risolva, quindi, in un mero collegamento materiale, rimovibile "ad libitum" (In applicazione del principio, la S.C. ha annullato con rinvio la sentenza della Commissione tributaria che aveva fondato la prova della natura pertinenziale di un'area edificabile rispetto ad un fabbricato industriale sul mero rilascio della concessione per la costruzione di una recinzione unica intorno al fabbricato ed al terreno edificabile, oggetto della pretesa fiscale)."; così Cass. 25027/09, nella cui motivazione, peraltro, si precisa che, come già chiarito in Cass. 19639/09, *"al contribuente che non abbia evidenziato nella denuncia l'esistenza di una pertinenzia non e' consentito contestare l'atto con cui l'area (asseritamente) pertinenziale viene tassata deducendo solo nel giudizio la sussistenza del vincolo di pertinenzialita'";* conformi, Cass. 22844/10 e Cass. 22128/10, nella quale ultima si precisa altresì che *"In tema di imposta comunale sugli immobili (ICI), l'esclusione dell'autonoma tassabilità delle aree pertinenziali, prevista dall'art. 2 del d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, si fonda sull'accertamento rigoroso dei presupposti di cui all'art. 817 cod. civ., desumibili da concreti segni esteriori dimostrativi della volontà del titolare, consistenti nel fatto oggettivo che il bene sia effettivamente posto, da parte del proprietario del fabbricato principale, a servizio (o ad ornamento) del fabbricato medesimo e che non sia possibile una diversa destinazione senza radicale trasformazione, poiché, altrimenti, sarebbe agevole per il proprietario al mero fine di godere dell'esenzione creare una destinazione pertinenziale che possa facilmente cessare senza determinare una radicale trasformazione dell'immobile stesso."*

Tanto premesso in linea di diritto, rileva la Corte che, nella specie, la sentenza gravata ha motivato il proprio convincimento sulla natura pertinenziale (e quindi la non soggezione all'ICI) dell'area in questione sulla scorta di tre rilievi:

- a) la pertinenzialità è dichiarata nell'atto pubblico;
- b) la pertinenzialità è dichiarata nel contratto di locazione;
- c) l'area è delimitata da sbarre che richiamano l'utilizzo a posteggio.

I primi due rilievi concernono declaratorie contrattuali e quindi non attengono a quello che la prima delle due massime sopra trascritte definisce il "criterio



fattuale”, vale a dire la conformazione dello stato dei luoghi; il terzo rilievo attiene alla conformazione dello stato dei luoghi ma, poiché una sbarra di chiusura di un’area è rimuovibile *ad libitum*, non esprime, di per se stesso, quella radicale trasformazione dell’area, idonea a sterilizzare in concreto e stabilmente lo *ius edificandi*, che l’articolo 2 D.Lgs. 504/92 richiede per poter escludere l’assoggettamento all’ICI di un’area edificabile.

La Commissione Tributaria Regionale ha quindi omesso di accertare:

- a) per un verso, se in concreto lo stato dei luoghi presentasse le caratteristiche a cui i principi di diritto sopra trascritti ancorano il riconoscimento del vincolo pertinenziale ai fini dell’esclusione della soggezione all’ICI; né, al riguardo, appaiono concludenti le considerazioni svolte nella memoria di parte controricorrente secondo cui l’area in questione avrebbe formato oggetto di opere volte al livellamento del terreno, alla realizzazione di un sottofondo, alla creazione di un sistema di drenaggio e scarico delle acque, giacché nella sentenza gravata manca appunto qualunque accertamento sulla sussistenza (ed eventuale consistenza) di opere di tal genere;
- b) per altro verso, se per gli anni di imposta per cui è causa il preteso asservimento dell’area in questione al fabbricato adibito a supermercato risultasse evidenziato nella denuncia ICI e valutato ai fini della determinazione del valore imponibile del fabbricato.

Il ricorso va quindi accolto e la sentenza gravata va cassata con rinvio alla Commissione Tributaria Regionale della Lombardia, in altra composizione, che si atterrà ai principi di diritto sopra enunciati e regolerà anche le spese del presente giudizio.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza gravata e rinvia la causa alla Commissione Tributaria Regionale della Lombardia, in altra composizione, che regolerà anche le spese del giudizio di cassazione.

Così deciso in Roma il 22 marzo 2012.

**Il Funzionario Giudiziario
Ornella LAIROPA**

**Il Presidente
Antonio Merone**

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
oggi 19 GIU. 2012
Il Funzionario Giudiziario