



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

04619 11

Oggetto

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE TRIBUTARIA

ICI  
alloggi IACP in  
proprietà superficaria

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. Enrico ALTIERI Presidente rel.

Dott. Simonetta SOTGIU Consigliere

Dott. Carlo PARMEGGIANI Consigliere

Dott. Renato POLICHETTI Consigliere

Dott. Luigi Alessandro SCARANO Consigliere

ha pronunciato la seguente:

R.G.N. 32971+3297  
3+32982+32983+  
32984/06  
1332+1330+1331+  
1329 + 1333/07

Cron. 4619

Rep.

Ud. 28.04.2010

SENTENZA

sui ricorsi proposti da:

COMUNE DI (Omissis), in persona del Sindaco *pro tempore*,  
elettivamente domiciliato (Omissis) presso la cancelleria  
di questa Corte, rappresentato e difeso, in forza di  
procura speciale, dall'Avvocato (Omissis) del  
foro di (Omissis);

- ricorrente -

contro

ISTITUTO Autonomo delle CASE POPOLARI per la Provincia  
di (Omissis), con sede in (Omissis), elettivamente  
domiciliato in (Omissis), via (Omissis) (...), presso  
lo studio del Prof. Avv. (Omissis), che lo

Enrico Altieri estensore

1343  
10



rappresenta e difende in forza di procura speciale

**- controricorrente e ricorrente incidentale-**

per la cassazione delle sentenze della commissione tributaria regionale della Campania n. 272, 273, 274, 275, 276, pronunciate il 22 maggio 2006;

Udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del Presidente dott. Enrico Altieri;

udito, per il Comune ricorrente, l'Avvocato (Omissis),

il quale ha concluso per l'accoglimento dei ricorsi principali e il rigetto di quelli incidentali ;

udito, per l'Ente controricorrente, l'Avvocato

(Omissis), per delega dell'Avvocato (Omissis), il quale ha chiesto il rigetto dei ricorsi principali e l'accoglimento di quelli incidentali;

udito il P.M., in persona del sostituto procuratore generale dott. Pietro Abbritti, il quale ha chiesto l'accoglimento dei ricorsi principali e il rigetto degli incidentali;

**§ 1. Svolgimento del processo**

Con distinti ricorsi alla commissione tributaria provinciale di Napoli l'Istituto Autonomo delle Case Popolari per la Provincia di (Omissis) impugnava gli avvisi di liquidazione ICI emessi dal Comune di (Omissis)



per gli anni 1993, 1994, 1995, 1996 e 1997. La commissione accoglieva i ricorsi, ritenendo che all'Istituto fosse applicabile l'esenzione di cui all'art. 7, lett. i), del d.l.vo 30 dicembre 1992, n. 504, concernente gli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

La commissione tributaria regionale della Campania rigettava gli appelli del Comune.

A seguito di ricorsi per cassazione proposti da quest'ultimo, questa Suprema Corte, con sentenze n.8054, 8055, 8456, 8458 e 8640 del 22 aprile 2005, cassava con rinvio le decisioni della commissione tributaria regionale, affermando che l'esenzione in contestazione non consegue al solo fatto che l'immobile sia destinato a finalità sociale essendo, altresì, necessaria la diretta utilizzazione di esso da parte dell'ente, presupposto che non ricorreva nel caso in esame, nel quale l'utilizzazione avveniva da parte degli assegnatari dello IACP. Dichiarava, inoltre, inammissibili i ricorsi incidentali dell'I.A.C.P., ritenendo che con tale mezzo fosse stata riproposta una questione non costituente *ratio decidendi* delle decisioni impugnate, e cioè la non imponibilità del diritto di superficie fino alla modifica introdotta, con decorrenza dal 1° gennaio 1998, dall'art. 58, c.1,



lett. a), del d.l.vo 15 dicembre 1997, n. 446.

Riassunti i processi dinanzi al giudice di rinvio, l'I.A.C.P. riproponeva le questioni già svolte negli appelli incidentali e nei ricorsi incidentali, facendo riferimento al testo previgente dell'art. 3, comma 2, del d.l.vo n. 504 / 92, in forza del quale l'I.A.C.P. non sarebbe tenuto al pagamento dell'ICI in qualità di superficiario. Deduceva, inoltre, la sopravvenuta modifica del testo del citato art. 7 da parte dell'art. 7, comma 2 bis, della legge 2 dicembre 2005, n. 248.

La commissione regionale, dopo aver confermato il principio di diritto enunciato nelle sentenze di cassazione, secondo cui occorre, oltre alla destinazione dell'immobile ad attività di assistenza, anche la diretta utilizzazione dello stesso da parte dell'ente proprietario, accoglieva gli appelli incidentali dell'I.A.C.P., osservando che, per gli anni in contestazione, il soggetto passivo dell'imposta era il concedente, e cioè il comune, sia pure con diritto di rivalsa sul superficiario. Nella specie, essendo il concedente esente dal pagamento dell'ICI, nulla poteva pretendersi dall'Istituto superficiario, neppure a titolo di rivalsa. Tale interpretazione, secondo il giudice di rinvio, riceveva conferma dalla riformulazione dell'art. 3 del d.l.vo n. 504 / 92 da



parte del d.l.vo n. 446 / 97 ( legge finanziaria 1998 ), il quale individuava, come soggetti passivi ICI, i titolari del diritto di superficie, e non più i concedenti.

Avverso tali sentenze il Comune (Omissis) ha proposto distinti ricorsi per cassazione, sulla base di un motivo.

Ha resistito con controricorsi l'I.A.C.P., il quale ha, altresì, proposto ricorsi incidentali.

## **§2. Il motivo dei ricorsi principali**

Denunciando violazione e falsa applicazione dell' art. 3, comma 2, del d.l.vo n. 504 / 92; nonché erronea motivazione, l'ente locale ricorrente censura la decisione impugnata per aver ritenuto esente dall'imposta l'I.A.C.P., quale titolare del diritto di superficie, per gli anni in contestazione ( e cioè fino all'entrata in vigore del d.l.vo n. 446 / 97 ).

Secondo la difesa del Comune, la tesi accolta dalla commissione regionale creerebbe una situazione paradossale in forza della quale i fabbricati realizzati dall'I.A.C.P. - non esente dall'ICI come affermato da una consolidata giurisprudenza di legittimità - non sarebbero tenuti al pagamento dell'imposta ancorché ricevano particolari benefici



dai servizi e dalle attività gestionali del Comune.

Viene rilevato, inoltre, che la nuova disciplina introdotta dal d.l.vo n. 446 / 97, che secondo la commissione regionale costituirebbe una conferma dell'interpretazione censurata, come ha affermato la giurisprudenza di legittimità ( sentenze 5802 e 7293 / 99 ), si riferisce ai terreni e non ai fabbricati, i quali appartengono all'Istituto e non al concedente. La nuova norma ha portata semplicemente chiarificatrice, in quanto non avrebbe introdotto la figura del superficiario come soggetto passivo, ma lo avrebbe qualificato come soggetto passivo diretto, e non più mediato. Non avrebbe, pertanto, più rilievo la distinzione tra diritto di superficie ( sul terreno ) e diritto di proprietà ( sul fabbricato ).

Il carattere temporaneo dell'acquisizione in proprietà degli alloggi fino al momento della traslazione del diritto dominicale in capo agli assegnatari - compratori non interferisce sui presupposti impositivi, essendo il prelievo correlato all'obiettiva esistenza del fabbricato.

Il ricorrente formula, quindi, il seguente quesito:

« la disposizione dell'art. 58, c.1, del decreto legislativo n. 446 / 1997 che ha sostituito dall'1/1/1998 la formulazione originaria dell'art. 3

*Enrico Altieri estensore*



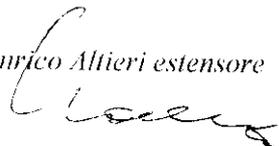
del decreto legislativo n. 504 / 1992, con la previsione secondo cui i soggetti passivi dell'ICI sono il proprietario degli immobili ovvero il superficiario eliminando ogni distinzione tra diritto di superficie ( sul terreno ) e diritto di proprietà ( sul fabbricato ) ha carattere innovativo o interpretativo del testo originario dell'art. 3 del decreto legislativo n. 504 / 1992? ».

### **§3. I motivi dei ricorsi incidentali**

L'I.A.C.P. deduce, col primo motivo, la mancata applicazione e/o violazione della legge 2 dicembre 2005, n. 248, e dell'art. 7, comma 2 bis, del d.l. 203 / 2005, convertito in legge n. 248 / 2005, il quale stabilisce l'esenzione ICI degli immobili appartenenti a enti *non profit*, anche quando gli stessi esercitano attività commerciale; col secondo le questioni sulla non imponibilità ICI della proprietà superficiaria.

### **§4. Motivi della decisione**

4.1. Preliminarmente deve essere disposta la riunione dei ricorsi, in quanto aventi ad oggetto la stesse questioni, e principalmente l'assoggettabilità ad ICI degli alloggi di edilizia economica e popolare oggetto di proprietà superficiaria dell'Istituto Autonomo Case

Enrico Altieri estensore  




Popolari della Provincia di (Omissis).

4.2. Passando all'esame dei ricorsi si deve, innanzitutto, pronunciare il rigetto di quelli incidentali, non essendo stati formulati, come prescritto dall'art. 366 - bis cod. proc. civ., i prescritti quesiti di diritto. Si tratta di un regime processuale applicabile al caso di specie, trattandosi di ricorsi proposti avverso sentenze depositate successivamente al 3 marzo 2006 e anteriormente al 4 luglio 2009 ( art.27, comma 5, d.l.vo n. 40/ 2006 e 58, comma 5, legge n. 69 del 2009).

4.3. Meritano, invece, accoglimento le censure svolte nei ricorsi principali.

Si deve premettere che, come ha esattamente sostenuto l'I.A.C.P., la disciplina del rapporto in contestazione deve ricavarsi, oltre che dalla ricostruzione della portata normativa dell'art. 58 del d.l.vo n. 546 / 1997, anche dalle norme sopravvenute dopo la sentenza di cassazione con rinvio.

Nella sentenza n. 17730/ 06 questa Sezione ha enunciato i seguenti principi, con riferimento ad alloggi economici e popolari realizzati a seguito di concessione in superficie di terreni da parte del

*Enrico Altieri estensore*



comune a cooperative edilizie:

- a) secondo l'art.932 cod. civ. può configurarsi una proprietà su un edificio separata dalla proprietà del suolo. Il titolare del diritto di superficie è, pertanto, proprietario del fabbricato;
- b) si configura, pertanto, un possesso su bene immobile nel regime degli articoli 1 - 3 del d.l.vo n. 504, prima delle modifiche introdotte con l'art. 58 del d.l.vo n. 546 / 1997;
- c) tale norma, che prevede espressamente come soggetto d'imposta anche il titolare di diritto di superficie, ha eliminato ogni distinzione tra diritto del superficiario sul terreno e diritto sul fabbricato e « *non ha carattere innovativo ma semplicemente esplicativo e chiarificatore.. del testo dell'art. 3* ».

Tale interpretazione è stata confermata, con specifico riferimento agli alloggi oggetto di diritto di superficie dell'I.A.C.P., dalle Sezioni Unite della Corte con la sentenza n. 28160 del 2008, nella quale è stata dichiarata anche la manifesta infondatezza del contrasto del regime impositivo, così come interpretato dalla consolidata giurisprudenza della Corte, con gli articoli 3 e 53 della Costituzione.



Le Sezioni Unite hanno, in particolare, osservato:

- a) il carattere temporaneo dell'acquisizione in proprietà degli alloggi fino al momento della traslazione del diritto dominicale in favore dei compratori non interferisce sui presupposti impositivi;
- b) la modifica normativa introdotta dall'art. 58 della legge n. 446 / 1997 non può essere invocata a sostegno della tesi della non imponibilità, dovendosi, per il periodo anteriore, comunque distinguersi tra diritto del superficiario sul terreno e diritto di proprietà sul fabbricato, distinzione che è, comunque divenuta irrilevante con la nuova norma, alla quale deve riconoscersi portata interpretativa;
- c) irrilevante è pure la l'introduzione dell'art. 7 bis, del d.l. 203 / 2005 modificativo dell'art. 7, comma 1, lett. i), del d.l.vo n. 504 / 92, in quanto, pur riconosciuta la natura di interpretazione autentica della nuova disposizione, sulla stessa non può fondarsi il preteso regime di esenzione, in quanto lo stesso sarebbe inconciliabile con la esplicita previsione, contenuta nell'art. 8, comma 4, di



del d.l. n. 93 / 2008, convertito in legge 126 /

2008, a mente del quale è esclusa dall'ICI  
l'unità immobiliare adibita ad abitazione  
principale del soggetto passivo. Secondo le

diversa da quella della "strumentalità"  
dell'immobile rispetto all'esercizio di una  
determinata attività da parte dell'ente,  
comprova che gli immobili IACP non godevano di  
alcuna esenzione nel precedente regime del  
d.l.vo n. 504 / 1992.

Il Collegio ritiene che debbano essere condivisi i  
principi affermati dalla precedente e consolidata  
giurisprudenza della Corte, non essendo state  
prospettate convincenti ragioni per discostarsene.



legittimità all'epoca delle decisioni di merito  
giustifica una pronuncia di compensazione delle spese  
dell'intero giudizio.

P.Q.M.

La Corte di Cassazione;

riunisce i ricorsi; rigetta i ricorsi incidentali e  
accoglie i ricorsi principali; cassa e, decidendo nel  
merito, rigetta i ricorsi introduttivi  
dell'IACP;compensa le spese dell'intero giudizio.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della  
Sezione tributaria, il 28 aprile 2010.

Il Presidente estensore

Enrico Altieri

**DEPOSITATO IN CANCELLERIA**

IL ..... **25 FEB 2011** .....

**Il Funzionario Giudiziario**

**Antonella FREZZA**



**Il Funzionario Giudiziario  
Antonella FREZZA**