

Civile Sent. Sez. 5 Num. 11694 Anno 2017

Presidente: DI IASI CAMILLA

Relatore: CARBONE ENRICO

Data pubblicazione: 11/05/2017

100-  
2017

## SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 29016/2012 R.G. proposto da  
Comune di Foggia, rappresentato e difeso dall'Avv. Domenico  
Dragonetti, elettivamente domiciliato in Roma al viale Mazzini n. 6  
presso lo studio dell'Avv. Vania Romano, per procura in calce al  
ricorso;

- *ricorrente* -

contro

COMERCOOP Consorzio Meridionale per la Cooperazione a r.l.,  
rappresentato e difeso dall'Avv. Alessandra Stasi, elettivamente  
domiciliato in Roma al viale Regina Margherita n. 262 presso lo studio  
dell'Avv. Luigi Marsico, 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 Luisa De Renzis, che ha concluso per l'accoglimento del ricorso.

### **FATTI DI CAUSA**

La Commissione tributaria provinciale di Foggia respingeva l'impugnazione proposta dal Consorzio Meridionale per la Cooperazione a r.l. contro l'avviso di accertamento per maggior imposta emesso dal Comune di Foggia per ICI, annualità 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 degli artt. 2 e 5 d.lgs. 504/1992, per aver il giudice d'appello disconosciuto che l'iscrizione catastale del fabbricato è presupposto sufficiente per il suo assoggettamento a ICI.

2. Il ricorso è infondato.

L'art. 2, comma 1, lett. a, d.lgs. 504/1992 stabilisce: «per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano» (primo periodo); «il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato» (secondo periodo).

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

Si è quindi affermato che l'iscrizione in catasto o la sussistenza delle condizioni di iscrizione è presupposto sufficiente perché l'unità immobiliare sia considerata «fabbricato» e sia quindi assoggettata ad imposta (Cass. 10 ottobre 2008, n. 24924, Rv. 605153).

Si è 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, giacché l'iscrizione realizza di per sé il presupposto principale dell'assoggettamento all'imposta (Cass. 23 giugno 2010, n. 15177, Rv. 613895).

Si è altresì precisato che l'ultimazione dei lavori o l'utilizzazione antecedente può dar luogo a tassazione in difetto di accatastamento, solo perché rivela che il fabbricato doveva essere iscritto in catasto, fermo che l'iscrizione o l'obbligo di iscrizione è 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, vevoli per l'ipotesi che sia stato omesso il dovuto accatastamento.

Occorre tuttavia chiarire che a questi fini è significativo unicamente l'accatastamento reale, perché l'accatastamento c.d. fittizio – istituzionalmente privo di rendita – non fornisce la base imponibile ex art. 5 d.lgs. 504/1992, né evidenzia una fattispecie autonoma per capacità contributiva.

In particolare, il classamento nella categoria fittizia F/3 («unità in corso di costruzione») – pur essenziale ai negozi civilistici su cosa futura – non segnala una capacità contributiva autonoma rispetto a quella evidenziata dalla proprietà del suolo edificabile.

In presenza di un tale classamento, quindi, e fermi i controlli pubblici sulla relativa appropriatezza, l'imposta può attingere solo l'area edificatoria, con la base imponibile fissata dall'art. 5, comma 6, d.lgs. 504/1992 (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.

Così deciso in Roma, il 13 aprile 2017.