



3282-19

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

QUINTA SEZIONE CIVILE

Oggetto: ICI-

Composta dai magistrati:

Liana Maria Teresa Zoso · Presidente -	Oggetto: ICI
Giacomo Maria Stalla · Consigliere -	R.G.N. 21622/2014
Milena Balsamo · Consigliere -	Cron. 3282
Rita Russo · Consigliere Rel. -	UD - 16/01/2019
Marina Cirese · Consigliere -	

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

165/  
2019

sul ricorso iscritto al n.21622/2014 R.G. proposto da  
DEDALO di POSTACCHINI C. & C. s.a.s. con sede in Porto  
Sant'Elpidio via Einaudi 1 in persona del suo legale rappresentante  
Postacchini Claudio rappresentato e difeso dall'avv. Alfio Cantarini  
del Foro di Fermo, ed elettivamente domiciliato in Roma viale  
Liegi 58 presso lo studio dell'avv. Romano Cerquetti.

- ricorrente -

contro

COMUNE DI PORTO SANT'ELPIDIO in persona del Sindaco pro  
tempore Nazareno Franquellucci autorizzato a resistere in giudizio  
in virtù di delibera di Giunta 215/2014, rappresentato e difeso  
dall'avv. Fabrizio Chioini del Foro di Fermo, elettivamente  
domiciliato in Roma via Benaco 5 presso lo studio dell'avv. Maria  
Chiara Morabito.

- controricorrente -

IR

avverso la sentenza della Commissione tributaria regionale delle Marche n. 183/1/14 depositata il 3 giugno 2014

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 16 dicembre 2018 dal Consigliere Rita Russo;

#### RILEVATO CHE:

1.- La società in epigrafe ha presentato ricorso avverso gli avvisi di accertamento per l'ICI (anni 2006/2007) lamentando che il bene in sua proprietà è stato tassato come area fabbricabile (e quindi sulla base del valore venale) anziché come fabbricato (e quindi sulla base della rendita catastale). Assume che sul terreno in oggetto, a lei venduto dal Comune nel 2005 a seguito di asta, insiste un fabbricato (una ex scuola) iscritta in catasto e che non è stato oggetto di variazione.

2.- La CTR ha confermato la sentenza della CTP che, ridotta l'ICI per errore di calcolo, ha confermato l'atto impositivo nella parte in cui ha considerato come base imponibile il valore commerciale dell'area edificabile anziché il valore del fabbricato iscritto in catasto.

3.- Avverso la sentenza ha proposto ricorso la società affidandosi a due motivi. Si è costituito il Comune di Porto Sant'Elpidio con controricorso ed ha eccepito la inammissibilità dei motivi, nel merito resistendo. Entrambe le parti hanno depositato memorie.

#### RITENUTO CHE:

4.- Con il primo motivo la società lamenta la violazione dell'art. 5 del D.lgs. n. 504/1992, osservando che la base imponibile va individuata in base alla rendita del fabbricato iscritto in catasto e non nel valore venale in comune commercio dell'area edificabile. Osserva che la iscrizione in Catasto del fabbricato è il presupposto per la determinazione dell'ICI sulla base della rendita catastale.

Rileva che il Comune non ha mutato il classamento dell'immobile e che non possono invocarsi gli effetti di una variazione edilizia solo perché nel contratto di vendita e nel relativo bando d'asta è stata indicata come oggetto di vendita l'area fabbricabile e non il fabbricato. Il Comune eccepisce la inammissibilità del motivo deducendo che con esso si censura un accertamento in fatto e, nel merito, allega che la società ha acquistato un'area edificabile, che il fabbricato (la ex scuola) ivi insistente non può essere trasformato e le previsioni del piano di recupero prevedono la sua demolizione.

4.1.- E' infondata l'eccezione di inammissibilità proposta dal Comune: il ricorrente propone una censura in diritto, e non una questione di fatto, poiché contesta la legittimità della determinazione della base imponibile. E' irrilevante che dalla lettura del ricorso non si evinca in quale categoria è stato accatato l'immobile -deduzione difensiva del Comune- posto che appare un dato pacifico la iscrizione in catasto del fabbricato e il punto controverso è la scelta del criterio per la determinazione della base imponibile.

4.2.- Nel merito, il motivo è fondato. La CTR nella sentenza impugnata evidenzia che oggetto del contratto di vendita è l'area fabbricabile e che pur insistendo su quell'area un fabbricato, «dagli atti risulta che dal gennaio 2006 il fabbricato (ex Scuola elementare) ha perso ogni sua effettiva funzione» e quindi pur dando atto che il fabbricato è ancora provvisto di rendita catastale, il Comune -secondo la CTR- ha legittimamente rettificato l'imponibile ICI commisurandola al valore dell'area edificabile.

4.3.- Si tratta di una interpretazione *contra legem* della norma applicabile alla fattispecie, atteso che, secondo quanto dispone l'art. 5 citato, per i fabbricati iscritti in catasto, il valore da assumere come base imponibile ai fini ICI è costituito da quello che risulta applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1 gennaio dell'anno di imposizione, i

moltiplicatori determinati con i criteri e le modalità previsti dal primo periodo dell'ultimo comma dell'articolo 52 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro.

4.4. Una volta accertato che sull'area venduta dal Comune alla società insiste un fabbricato (trasferito all'acquirente in uno al terreno) iscritto al catasto e dotato di rendita catastale, che non risulta essere né in corso di demolizione né in corso di ricostruzione o ristrutturazione (ai sensi del comma 6 dello stesso art. 5) né declassato a fabbricato collabente, l'ICI non poteva essere determinata sul valore venale dell'area fabbricabile.

Secondo la giurisprudenza di questa Corte, anche nel caso di un fabbricato divenuto inagibile, l'imponibile, fino al nuovo accatastamento, non può essere determinato sulla base del valore dell'area edificabile (Cass. n. 4308/2010) quale che sia stato il prezzo di vendita o di aggiudicazione (Cass. n. 6314/2005) Inoltre anche qualora il fabbricato fosse stato classificato (il che non risulta) come F2 (collabente) l'immobile non sarebbe comunque tassabile come area edificabile, sino a quando l'eventuale demolizione restituisca autonomia all'area fabbricabile stessa (Cass. n.17815/2017; Cass. n.23801/2017).

4.6. La CTR nella sentenza impugnata ha invece applicato il principio opposto, ritenendo che l'imposta deve essere commisurata al valore dell'area edificabile, indipendentemente dalla presenza in situ di un fabbricato ancora provvisto di rendita castale sol perché «il medesimo perso ogni sua effettiva funzione» valutazioni queste divergenti e contrastanti con la lettera della legge e con la consolidata interpretazione datane da questa Corte.

5.- Accolto il primo motivo di ricorso, il secondo motivo, inerente l'obbligo per il Comune di aggiornare il classamento catastale, rimane assorbito.

6. - La sentenza impugnata deve quindi essere cassata con rinvio per il riesame alla CTR delle Marche in diversa composizione, che provvederà anche sulle spese del giudizio di legittimità.

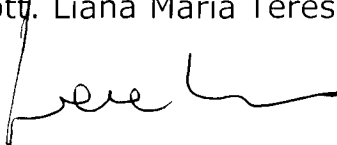
**P.Q.M.**

Accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia per il riesame alla CTR delle Marche in diversa composizione che provvederà anche sulle spese del giudizio di legittimità.

Roma Camera di consiglio del 16 gennaio 2019

IL PRESIDENTE

(dott. Liana Maria Teresa Zoso )



DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
IL ..... = 5 FEB. 2019



Il Funzionario Giudiziario  
Marcello CARAGONE

Il Funzionario Giudiziario  
Marcello CARAGONE