CORTE DI CASSAZIONE

SENTENZA 12-11-2010 N° 22987

Tributi locali – ICI – diritto di superficie su terreni di proprietà comunale e successiva costruzione e gestione di alloggi di edilizia residenziale pubblica – debenza dell'imposta - sussiste

22987 10

ESENTE DA REGISTRAZIONE
AI SENSI [illegible] 26/4/1986
N. 131 [illegible] - N. 5
MATERIA TRIBUTARIA

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE CIVILE V - TRIBUTARIA

Oggetto
I.C.I.: Istituti di edilizia residenziale pubblica; concessione di aree; effetti

composta dai Magistrati:

Dott. Enrico	PAPA	Presidente relatore	**R.G.N.3761/2007**
Dott. Giuseppe V.A.	MAGNO	Consigliere	
Dott. Sergio	BERNARDI	Consigliere	**Cron.** 22987
Dott. Eugenia	MARIGLIANO	Consigliere	**Rep.**
Dott. Luigi A.	SCARANO	Consigliere	**Ud. C.C. 27.9.010**

ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

sul ricorso iscritto al n. 3761 R.G. 2007, proposto

da

A.T.E.R. - Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica - della Provincia di [redacted] (già I.A.C.P.), in persona del Direttore *pro tempore*, rappresentato e difeso, con procura a margine del ricorso, dall'avv. [redacted], domiciliatario in Roma, alla via [redacted]

- ricorrente -

2311/10

contro

COMUNE DI [redacted], in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso, con procura in calce al controricorso, dall'avv. [redacted], ed elettivamente domiciliato in Roma, alla via [redacted] presso lo studio dell'avv.

[redacted];

- *controricorrente* -

per la cassazione della sentenza della Commissione Tributaria Regionale del [redacted] in data 21 febbraio 2005, depositata col n. 81/12/2005 il 13 dicembre 2005.

Sentito l'avv. [redacted], per la ricorrente;

sentito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale dott. Massimo Fedeli, che si è riportato alle conclusioni scritte (rigetto del ricorso);

udita, in camera di consiglio, la relazione della causa del dott. Papa.

Premesso - in fatto - che:

L'A.T.E.R. - Azienda Territoriale per l'Edilizia Economica e Popolare (già I.A.C.P.) della provincia di [redacted] impugna, con due motivi, la sentenza della Commissione tributaria regionale del [redacted], indicata in epigrafe, che, in accoglimento del gravame del Comune di [redacted], ha ritenuto dovuta l'ICI - oltre interessi e sanzioni - per l'anno 1995 in ordine ad un complesso immobiliare di pertinenza dell'Istituto, avendo affermato - per quanto ancora, in questa sede, interessa - che, "pur non essendo intervenuta la stipula formale della convenzione tra Comune e IACP, presumibilmente per inerzia addebitabile ad entrambe le parti, lo IACP ha concretamente occupato i terreni del Comune, costruito i fabbricati, gestendoli successivamente

anche nei rapporti con i conduttori ed assegnatari, dando quindi concreta ed integrale attuazione al suo diritto di superficie concessogli con delibera comunale".

Col primo mezzo di cassazione la ricorrente denuncia violazione di legge (artt. 35 L. 865/1971, 1350 n. 2 e 2643 n. 2 cod.civ., in relazione agli artt. 1 e 3 D.Lgs. 504/1992) e collegato vizio di motivazione, censurando la sentenza impugnata per non aver ritenuto che unico titolo giuridico della pretesa imposizione fosse "costituito dalla effettiva e formale stipula, per atto pubblico (...) da trascriversi presso il competente ufficio dei registri immobiliari, della convenzione ex art. 35 L. 865/1971, avente ad oggetto la costituzione in favore del suddetto Ente del diritto di superficie sulle aree oggetto della realizzazione degli immobili ERP per i quali è stato emesso l'avviso di accertamento oggetto del ricorso".

Attraverso la seconda censura deduce ancora violazione di legge (artt. 57 D.Lgs. 546/1992, 2697 cod.civ., oltre alle medesime disposizioni sopra richiamate) e coordinato vizio di motivazione, sostenendo la stessa impostazione critica, sotto il profilo probatorio, stante la insufficienza, ai fini proposti, della "sola produzione in giudizio della delibera del Consiglio Comunale di concessione del diritto di superficie all'Ente (...)".

Resistendo con controricorso, il Comune di [redacted]

difende i contenuti della sentenza impugnata.

Attivata la procedura ex art. 375 cod.proc.civ., il P.M. chiede il rigetto del ricorso.

Nella memoria, la ricorrente ribadisce l'esattezza della propria impostazione, in particolare invocando Cass., V, 9834/2008, che pronunciando fra le stesse parti odierne in altro caso di 'mancanza dell'atto costitutivo del titolo a favore dell'ente contribuente', ha ritenuto 'non provata la sussistenza del presupposto impositivo ICI'.

Ritenuto - in diritto - che:

Il ricorso risulta manifestamente infondato.

Intende infatti, il collegio, dare continuità alla più recente Cass., V, 15447/2010, secondo cui "*in tema di imposta comunale sugli immobili (ICI), la concessione all'IACP di aree - espropriate dai Comuni per la realizzazione di programmi di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 10 della legge n. 167 del 1962, come sostituito dall'art. 35 della legge n. 865 del 1971 - attribuisce al medesimo IACP il diritto di superficie, ovvero le facoltà ad esso riconducibili, sulle aree su cui il concessionario costruisce gli alloggi di edilizia economica e popolare, e rende, quindi, quest'ultimo soggetto passivo dell'imposta* ex *art. 3 del D.Lgs. n. 504 del 1992, non occorrendo, a tal fine, un ulteriore atto costitutivo del diritto di superficie, in quanto l'incontro delle volontà dei due soggetti rileva su un diverso piano*".

La diversità dei piani risulterà evidente quando si consideri, in relazione alla espressa volontà di legge, che "la concessione è deliberata dal Consiglio comunale o dall'assemblea del consorzio" (art. 35, comma 7, della legge 865/1971); e che, proprio con lo stesso atto - secondo la medesima disposizione - deve essere "determinato il contenuto della convenzione da stipularsi, per atto pubblico, da trascriversi presso il competente ufficio dei registri immobiliari, tra l'ente concedente ed il richiedente". La concessione, quindi, trae diretta origine dalla delibera, che consente l'utilizzazione, ai fini previsti nella legge, di aree rientranti nel patrimonio indisponibile del Comune o del consorzio per effetto della approvazione del p.e.e.p. (art. cit., comma 3) e costituisce, pertanto, l'atto scritto necessario e sufficiente per individuare il presupposto della imposta di cui si discute. La 'convenzione' è intesa invece a regolare - secondo parametri predeterminati - il rapporto concessorio, con particolare riguardo al corrispettivo, finalizzato al pareggio delle spese sopportate dal Comune per l'attuazione del p.e.e.p., ricomprendenti sia i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione che quelli di acquisizione delle aree. Quindi, mentre le facoltà (equiparate a quelle di un superficiario) del concessionario - con i relativi obblighi di natura tributaria - traggono origine direttamente dalla delibera di concessione, è richiesta la

ESENTE DA REGISTRAZIONE
AI SENSI DEL D.P.R. 26/4/1986
N. 131 TAB. ALL. B. - N. 5
MATERIA TRIBUTARIA

convenzione al fine di regolare i rapporti di carattere patrimoniale con il concedente, con l'ulteriore precisazione - avuto riguardo al tenore delle complessive censure - che la trascrizione di tale atto non sarà per incidere sulla esistenza dell'atto concessorio propriamente detto, essendo chiamata a rivestire la funzione propria di ogni forma di pubblicità similare, che è quella della opponibilità ai terzi.

Ne deriva che, essendo presente (risultando addirittura prodotta: v. controricorso, p. 28) la delibera di concessione della proprietà superficiaria all'Ente, pure in mancanza della correlata 'convenzione', il ricorso deve essere respinto, sia sotto il profilo sostanziale (primo motivo) che sotto quello probatorio (secondo motivo).

Il carattere recente della giurisprudenza richiamata giustifica la compensazione delle spese del giudizio di legittimità.

P . Q . M .

La Corte rigetta il ricorso e compensa le spese processuali della presente fase.

Così deciso in Roma, il 27 settembre 2010.

Il Presidente estensore

- Enrico Papa -

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
IL 12 NOV 2010
IL CANCELLIERE
Marcello Baragona

IL CANCELLIERE
Marcello Baragona