

CORTE DI CASSAZIONE

SENTENZA 09-05-2014 N° 10082

**ICI – sopraelevazione di fabbricato avente caratteristiche di prima abitazione e costituente pertinenza dello stesso – base
imponibile – area fabbricabile -**

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE QUINTA**

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA



Fatto

Con l'impugnata sentenza n. 100/16/06, depositata il 27 dicembre 2006, la Commissione Tributaria Regionale della Lombardia, accolto l'appello dell'Ufficio, in riforma della decisione n. 64/25/05 della Commissione Tributaria Provinciale di Milano, respingeva i riuniti ricorsi proposti dal contribuente Moranduzzi Luigi avverso gli avvisi di accertamento coi quali il Comune di Milano recuperava a ICI per gli anni 1999 2000 2001 2002 l'area sulla quale era stata edificata la "prima" abitazione; secondo il Comune di Milano, difatti, durante i lavori di ampliamento in sopraelevazione

Luigi Moranduzzi



della "prima" abitazione, l'area in parola sarebbe stata da considerarsi "fabbricabile" ai sensi dell'art. 5, comma 6, d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 e come tale soggetta a ICI.

La CTR, dato dapprima atto che "Nulla controdeduceva il Ricorrente, non costituito", respinta poi l'eccezione di nullità degli avvisi perché ai sensi dell'art. 11, comma 2 *bis*, d.lgs. n. 504 cit., applicabile *ratione temporis*, non sarebbe stata necessaria l'allegazione della richiamata concessione edilizia in quanto atto conosciuto dal contribuente, né sarebbe stata necessaria l'allegazione dei richiamati listini OMI e CCIA in quanto pubblicamente conoscibili, "nel merito" accertava che la costruzione in sopraelevazione era stata provata dalla concessione edilizia e in ragione di ciò statuiva che i lavori di ampliamento costituivano presupposto impositivo ai sensi dell'art. 5, comma 6, d.lgs. n. 504 cit. E per di qui la finale conclusione, secondo la CTR, per cui "Gli elementi forniti dall'Amministrazione Comunale, nelle motivazioni degli atti d'accertamento, appaiono esaustivi rispondendo ai principi generali voluti dalla legge per conferire agli stessi il requisito di legittimità".

Contro la sentenza della CTR, il contribuente proponeva ricorso per cassazione affidato a sei motivi.

Il Comune di Milano resisteva con controricorso.

Entrambe le parti si avvalevano della facoltà di depositare memoria.

Luigi Barbera



Diritto

1. Con il primo motivo di ricorso, dal contribuente enumerato col due, la sentenza veniva censurata, in rubrica, nel modo che segue: "Sulla nullità della sentenza e del procedimento d'appello, per aver il giudice d'appello, in violazione degli artt. 1, 31 e 61 d.lgs. 546/1992 e 101 c.p.c., trattato e deciso la controversia senza che alla parte appellata sia stato notificato l'avviso di fissazione dell'udienza di discussione"; in effetti, il contribuente lamentava che erroneamente la CTR aveva affermato la contumacia; mentre, invece, l'assenza all'udienza di discussione era da addebitarsi alla omessa comunicazione dell'avviso di trattazione; il quesito era: "Se l'omessa comunicazione dell'avviso di trattazione dell'udienza alla parte ritualmente costituita e la conseguente trattazione dell'udienza in assenza della parte costituita comportino quale effetto la nullità della sentenza emessa e dell'intero giudizio di secondo grado".

Il motivo è inammissibile.

In effetti, quello che il contribuente ha denunciato è un tipico errore revocatorio ex art. 395, n. 4, c.p.c. Il contribuente ha difatti dedotto come la sentenza si sia fondata su di un errore percettivo, quest'ultimo consistente nell'aver la CTR ritenuto la contumacia, nonostante vi fosse stata costituzione. Un errore che doveva esser perciò censurato con lo specifico mezzo d'impugnazione, ai sensi dell'art. 398 ss. c.p.c.

Luigi Barbieri



(circa la possibilità che con la denuncia per violazione di legge, venga in modo inammissibile impugnato un errore revocatorio, v. Cass. sez. III n. 10066 del 2010; Cass. sez. I n. 18152 del 2002).

2. Con il secondo motivo di ricorso, dal contribuente enumerato con il tre, la sentenza veniva censurata, in rubrica, nel modo che segue: "Sulla violazione o falsa applicazione degli artt. 1, 31, 32, 33, 34 e 61 d.lgs. 546/1992 e 101 c.p.c."; l'illustrazione del motivo era, nella sostanza, identica a quella del mezzo precedente; ma il quesito sottoposto era: "Se l'omessa comunicazione dell'avviso di trattazione alla parte ritualmente costituita e la conseguente trattazione dell'udienza in assenza della parte costituiscano violazione degli artt. 1, 31, 32, 33, 34 e 61 d.lgs. 546/1992".

Il motivo è inammissibile perché lo stesso non coglie la *ratio decidendi* della sentenza (Cass. sez. III n. 10864 del 2012; Cass. sez. trib. n. 23946 del 2011), la quale ha pronunciato sul presupposto dell'accertamento della contumacia della contribuente, senza cioè mai mettere in discussione che l'omessa comunicazione dell'avviso di fissazione dell'udienza di trattazione comportasse la nullità della sentenza.

3. Con il terzo motivo di ricorso, dal contribuente enumerato con il quattro, la sentenza veniva censurata, in rubrica, nel modo che segue: "Sull'illegittimità della sentenza per violazione e falsa applicazione dell'art. 5 d.lgs. n. 504 del 1992 in relazione

6
G. T. n. B. v. d. d. R.



all'art. 360 c.p.c."; tuttavia, nell'illustrazione del motivo, il contribuente lamentava che la CTR avesse giudicato "esaustivi gli elementi forniti in corso di giudizio dalla controparte" senza alcuna "valutazione critica dell'idoneità di tali elementi a costituire motivazione idonea in concreto"; peraltro, ancora diversamente, il quesito era: "Se il riferimento alla superficie edificabile, sulla base degli indici urbanistici previsti dalla concessione edilizia e dalla costituzione di vincolo di destinazione urbanistica nonché al valore dell'area stimato sulla base di una percentuale di incidenza rispetto al valore finito determinato sulla base di una pubblicazione non allegata all'atto di accertamento, possano costituire ex se elementi idonei a integrare la motivazione di un atto accertamento d'ufficio ex art. 5 d.lgs. n. 504 del 30 dicembre 1992".

Il motivo è inammissibile per violazione degli artt. 366, comma 1 e 366 bis c.p.c. E questo perché il vizio esposto in rubrica è diverso rispetto a quello illustrato e ulteriormente diverso è il vizio prospettato nel quesito di diritto; ciò che, all'evidenza, in nessun modo permette a questa Corte di individuare quale sia realmente l'errore denunciato e mai peraltro normativamente specificato; e, del resto, il quesito è inestricabilmente composto di denunce di fatto circa l'idoneità della motivazione degli avvisi e di denunce di diritto circa l'omessa allegazione documentale; con la conseguenza che a questa Corte

Giulio Buscetta



viene così impedito ogni tipo di esercizio nomofilattico, non essendo assolutamente certa la *regula iuris* richiesta (Cass. sez. III n. 17882 del 2012; Cass. sez. III n. 19733 del 2011).

4. Con il quarto motivo, dal contribuente enumerato con il cinque, la sentenza veniva censurata, in rubrica, nel modo che segue: "Sulla illegittimità della sentenza per insufficiente motivazione su un punto decisivo della controversia".

Il motivo è inammissibile perché, in violazione dell'art. 366 *bis* c.p.c., manca di un qualunque tipo quesito di diritto o di fatto.

5. Con il quinto motivo, dal contribuente enumerato con il sei, la sentenza era censurata, in rubrica, in questa maniera: "Sull'illegittimità della sentenza per violazione e falsa applicazione degli artt. 1, 2 e 5 d.lgs. n. 504 del 30 dicembre 1992 in relazione all'art. 360 c.p.c."; a riguardo, il contribuente evidenziava che l'abitazione era stata semplicemente sopraelevata e che erroneamente la CTR aveva da ciò ricavato l'esistenza del presupposto impositivo di cui all'art. 5, comma 6, d.lgs. n. 504 cit.; secondo il contribuente, invece, non potevasi ritenere che, per il periodo di costruzione della sopraelevazione, l'area avesse natura edificabile ai fini ICI; dopo di che il contribuente terminava osservando che mai "l'area che di fatto costituisce pertinenza di un fabbricato è soggetta a ICI come area fabbricabile anche se autonomamente accatastata"; il quesito era: "Se la

Luigi B...
B...



sopraelevazione di un fabbricato avente le caratteristiche di prima abitazione e costituente pertinenza del fabbricato medesimo, possa essere qualificata area fabbricabile ex art. 5 d.lgs. n. 504 del 30 dicembre 1992 o se piuttosto in quanto area funzionalmente collegata al fabbricato sia insuscettibile di autonoma e separata disciplina e segua invece il regime del fabbricato ex art. 1 d.lgs. n. 504 30 dicembre 1992, bene principale".

Il motivo è infondato.

Invero, a giudizio di questa Corte, l'art. 5, comma 6, d.lgs. n. 504 cit., il quale stabilisce che "In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato", è riferibile anche alle ipotesi di area sulla quale è stata edificata un'abitazione in cui vi sia stato ampliamento mediante sopraelevazione. In effetti, il meccanismo divisato dal legislatore è nel senso di non considerare ai fini ICI il fabbricato in corso di ristrutturazione

Luigi B. ...



e in suo luogo di considerare invece come fabbricabile l'area su cui lo stesso insiste. L'area cioè ridiventa fabbricabile *ab origine*, fino a che la ristrutturazione dell'immobile non viene completata. E questo perché, venuta meno la tassabilità del fabbricato, viene tassata l'area come se il fabbricato non esistesse. Ed anzi deve essere osservato che l'art. 5, comma 6, d.lgs. 546 cit. stabilisce che l'area su cui insiste la ristrutturazione è da considerarsi fabbricabile ai fini ICI anche in deroga all'art. 2, lett. b), d.lgs. n. 504 cit. Norma per cui, ad esempio, è stabilito che "per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi". Quindi soggetta a ICI è tutta l'area, anche se inedificabile secondo gli strumenti urbanistici ordinari.

6. Con il sesto motivo di ricorso, enumerato dal contribuente con il sette, la sentenza veniva censurata, in rubrica, nel modo che segue: "Sull'illegittimità della sentenza per violazione e falsa applicazione dell'art. 5 d.lgs. n. 504 del 30 dicembre 1992 in relazione all'art. 360"; e, a riguardo, il contribuente criticava la CTR per aver confermato i criteri con i quali il Comune di Milano aveva determinato il valore dell'area, "senza procedere ad alcuna valutazione critica della effettiva idoneità" degli stessi; il quesito era: "Se è conforme ai criteri di valutazione del bene previsti dall'art. 5 d.lgs. n. 504/92 una valutazione che si fondi sugli indici

Enrico B. B. B.



urbanistici previsti dalla concessione edilizia e dalla costituzione di vincolo di destinazione urbanistica nonché su un valore dell'area stimato sulla base del 28% (valore d'incidenza del costo) rispetto a quello finito dell'immobile".

Il motivo è inammissibile per violazione dell'art. 366 bis c.p.c. perché, in disparte che l'illustrazione del motivo non corrisponde al tema del quesito, in quest'ultimo non viene svolta alcuna critica alla sentenza; cioè, non viene assolutamente spiegato in quale errore di fatto o di diritto sarebbe incorsa la CTR; mentre, in realtà, viene avanzata una semplice generica interrogazione a questa Corte, senza alcuna individuazione della *regula iuris* richiesta, rendendo con ciò impraticabile qualsiasi esercizio di nomofilachia (Cass. sez. III n. 17882 del 2012; Cass. sez. III n. 19733 del 2011).

7. Nella novità e particolarità della lite, debbono farsi consistere le ragioni che inducono la Corte a compensare le spese del grado.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso; compensa integralmente le spese del presente.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del giorno 19 marzo 2014

Il Consigliere estensore

Lucretio Burchetta

Il Presidente

[Signature]

Copia conforme all'originale

Roma, li

9 MAG. 2014



Il Funzionario Giudiziario
Marcello BARAGONA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

- 9 MAG. 2014



Il Funzionario Giudiziario
Marcello BARAGONA

Il Funzionario Giudiziario
Marcello Baragona