



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE TRIBUTARIA CIVILE

Oggetto

6159-21

ICI IMU
ACCERTAMENTO

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. ORONZO DE MASI

- Presidente -

R.G.N. 10165/2017

Dott. MILENA BALSAMO

- Consigliere -

Cron. 6159

Dott. GIUSEPPE LO SARDO

- Consigliere -

Rep.

Dott. FULVIO FILOCAMO

- Rel. Consigliere -

Ud. 23/10/2020

Dott. RAFFAELE BOTTA

- Consigliere -

cc

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 10165-2017 proposto da:

COMUNE 'NARDO' elettivamente domiciliato in ROMA,

Piazza Cavour presso la cancelleria della Corte di

Cassazione rappresentato e difeso dall' avvocato

(omissis) ;

- ricorrente -

contro

(omissis) ;

- intimato -

2020

4963

avverso la sentenza n. 547/2016 della

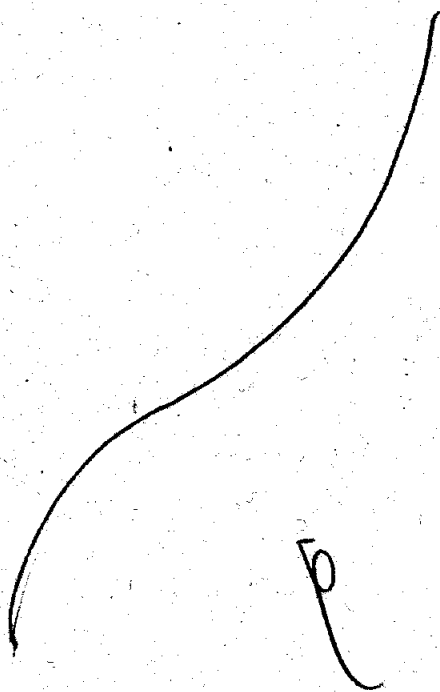
COMM.TRIB.REG.PUGLIA SEZ.DIST. di LECCE, depositata il

02/03/2016;

udita la relazione della causa svolta nella camera di

consiglio del 23/10/2020 dal Consigliere Dott. FULVIO

FILOCAMO;



RITENUTO CHE

Con ricorso presentato alla Commissione Tributaria Provinciale di Lecce, (omissis) impugnava l'avviso di accertamento emesso dal Comune di Nardò relativo al mancato pagamento dell'ICI per l'anno di imposta 2007, eccependo l'illegittimità dell'accertamento per asserita mancanza del presupposto impositivo. Il contribuente rilevava, infatti, di essere nudo proprietario dell'unità immobiliare oggetto di imposizione, in virtù di una scrittura privata costitutiva del diritto di abitazione a favore di (omissis) (omissis) (madre). Depositava a tale fine un atto di costituzione del diritto abitativo riportante la data del 30 gennaio 2001.

Con sentenza n. 271 del 2012 la Commissione Tributaria Provinciale rigettava il ricorso perché l'atto - asseritamente costitutivo di un diritto di abitazione - era privo di data certa e di trascrizione e, pertanto, non era opponibile a terzi, fatta salva la possibilità di richiedere il rimborso di quanto versato da parte del soggetto asseritamente titolare del diritto di abitazione con apposita istanza.

Con ricorso in appello, (omissis) proponeva gravame in appello avverso detta sentenza, sostenendo ancora l'invalidità dell'accertamento del Comune di Nardò atteso che, quale nudo proprietario, egli non era tenuto al pagamento dell'imposta richiesta. Ribadiva che, in data 30 gennaio 2001, con scrittura privata egli aveva costituito un diritto reale di abitazione in favore della madre la quale, in qualità di soggetto passivo, aveva provveduto al pagamento ICI dovuto per l'anno 2007.

Il Comune non si costituiva nel giudizio d'appello.

Con sentenza n. 547 del 2016, la Commissione Tributaria Regionale della Puglia accoglieva l'appello e riformava la decisione di primo grado. Detta pronuncia riconosceva come, (omissis) risultasse chiaramente solo nudo proprietario dell'unità immobiliare oggetto di imposizione, come risultante dalla scrittura privata esibita, infatti, l'usufrutto era stato ceduto alla madre. Detta scrittura privata, benché non registrata, non poteva essere ignorata, dimostrando che il contribuente non era tenuto al versamento dell'ICI richiesta.

La Commissione riteneva che il ricorrente non avesse alcun obbligo di effettuare un ulteriore versamento per l'ICI, già soddisfatto dalla titolare del diritto di abitazione.

Avverso questa decisione, il Comune di Nardò ha proposto ricorso per cassazione affidato ad un unico motivo.

L'intimato non ha svolto difese.

CONSIDERATO CHE:

1. Il Comune di Nardò, con unico motivo, denuncia la violazione e la falsa applicazione degli artt. 1350, 2643, 2657 e 2704 cod. civ. in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3 cod. proc. civ., ritenendo che la Commissione Tributaria Regionale abbia erroneamente interpretato dette norme sull'efficacia della scrittura privata, priva di data certa, non trascritta, non registrata, né tantomeno protocollata dall'Ente impositore. Non si sarebbe dovuto considerarla opponibile all'Ente locale ai fini dell'esonero dal pagamento dell'Imposta Comunale sugli Immobili.

1.1 Il mutamento della soggettività passiva in materia di ICI, si sostiene che sarebbe soggetto ad un onere di trascrizione gravante sul contribuente che, nel caso di specie, non risulterebbe assolto, potendo riguardare esclusivamente un atto pubblico od una scrittura privata autenticata.

1.2 L'art. 1350 cod. civ. prescrive, infatti, la forma scritta a pena di nullità per i contratti che costituiscono o modificano il diritto di abitazione e, l'art. 2643 cod. civ., per tale tipologia di negozi, sancisce l'obbligo della trascrizione, mentre l'art. 2657 cod. civ. statuisce che il titolo, in forza del quale può essere eseguita la trascrizione, è quello dell'atto pubblico o della scrittura privata con sottoscrizione autenticata.

1.3 Ne consegue che, nel caso in esame, la condizione richiesta non risulterebbe soddisfatta, avendo il contribuente esibito una semplice scrittura privata sprovvista di data certa e, come tale, inidonea a trasferire a terzi il diritto reale di godimento unitamente alla soggettività passiva dell'Ici. L'art. 2704 cod. civ., inoltre, sancisce che la scrittura privata priva di data certa non può essere

efficace ed opponibile ai terzi, tra i quali sarebbe da ricomprendere anche l'Ente locale.

2. Il motivo è fondato.

2.1 Osserva il Collegio come l'art. 2704, primo comma, cod. civ. stabilisce che «la data della scrittura privata della quale non è autenticata la sottoscrizione non è certa e computabile riguardo ai terzi, se non dal giorno in cui la scrittura è stata registrata o dal giorno della morte o della sopravvenuta impossibilità fisica di colui o di uno di coloro che l'hanno sottoscritto dal giorno in cui il contenuto della scrittura è riprodotto in atti pubblici o, infine, dal giorno in cui si verifica un altro fatto che stabilisca in modo egualmente certo l'anteriorità della formazione del documento». La disposizione stabilisce quindi che la data della scrittura privata non autenticata possa essere considerata certa e opponibile al terzo non al momento in cui il documento è stato effettivamente formato ma solo da quando si verificano i fatti e gli eventi menzionati dalla norma medesima.

2.2 Questa Corte in più di una decisione (cfr. Cass. nn. 2402 del 2000, 29451 del 2008, 7621 del 2017 e, da ultimo, 17249 del 2019) ha avuto occasione di ritenere che, sulla base della normativa tributaria vigente, il legislatore abbia inteso includere nel concetto di "terzo" cui fa riferimento l'art. 2704 cod. civ., anche l'Amministrazione finanziaria, titolare di un diritto di imposizione in qualche misura collegato al negozio documentato e suscettibile di pregiudizio per effetto di esso. Nella fattispecie in esame la data dell'atto assurge ad elemento determinante per l'esatta individuazione del soggetto passivo dell'imposta. In tema di procedimento tributario, infatti, come correttamente rilevato dal ricorrente, quando la data dell'atto assurge ad elemento determinante per l'esatta percezione del tributo, la data della scrittura privata non autenticata non è opponibile al fisco (In tema di imposta di registro, Cass., n. 2402 del 2000); sulla stessa linea ermeneutica che si condivide, "... va riconosciuta valenza di principio generale, applicabile anche nei confronti dell'amministrazione finanziaria, a quanto disposto dall'art. 2704 cod. civ.; ciò comporta che nella valutazione dei beni trasferiti con scrittura privata non autenticata deve farsi riferimento al momento in cui la scrittura privata ha

acquistato data certa, e quindi alla data della registrazione e non a quella della sottoscrizione, e comporta altresì che non è opponibile al fisco la data della scrittura non autenticata (Cass., Sez. V, n. 26360 del 2006). Infine "l'ente impositore non può acquisire conoscenza della sussistenza del presupposto impositivo riguardo all'individuazione del soggetto passivo d'imposta, in caso di omessa dichiarazione, se non attraverso la pubblicità immobiliare" (Cass., n. 19145 del 2016).

2.3 Concludendo, si può affermare che la scrittura privata costitutiva del diritto di abitazione che non sia stata registrata (l'atto costitutivo del diritto di abitazione è soggetto alla registrazione all'Agenzia delle Entrate e al pagamento dell'imposta di registro ai sensi del d.P.R. n. 131 del 1986) priva di data certa, non è opponibile al Comune che può validamente e legittimamente disconoscerne l'efficacia ex art. 2704 cod. civ.

3. In definitiva, sulla base di quanto esposto, il ricorso va accolto e la sentenza va cassata; non essendo necessari ulteriori accertamenti in fatto, decidendo nel merito, va rigettato il ricorso introduttivo proposto dal contribuente. Le spese di lite dei gradi di merito, in ragione dell'andamento della lite, vanno interamente compensate tra le parti, mentre la parte soccombente è tenuta al pagamento delle spese del giudizio di legittimità, liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso e cassa la sentenza impugnata, decidendo nel merito, rigetta il ricorso introduttivo proposto dal contribuente. Compensa le spese di lite dei gradi di merito e condanna la parte soccombente al rimborso delle spese del giudizio di legittimità liquidate in 300 euro per compensi, oltre spese forfetarie ed accessori di legge.

Così deciso in Roma, nell'adunanza camerale del 23.10.2020

Il Presidente

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
oggi, 05 MAR 2021

Il Cancelliere
Massimiliano Morgante

