



08592-21

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - T

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

Dott. ANTONIO GRECO - Presidente -

ICI IMU  
ACCERTAMENTO

Dott. ANTONIO  
FRANCESCO ESPOSITO - Consigliere -

Dott. MICHELE CATALDI - Consigliere -

Ud. 21/01/2021 - CC

Dott. COSMO CROLLA - Rel. Consigliere -

R.G.N. 18972/2019

Dott. LUCIO LUCIOTTI - Consigliere -

Rep. C. 1 -  
non 8592

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 18972-2019 proposto da:

(omissis) SRL, in persona del legale  
rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata in (omissis)  
(omissis), presso lo studio dell'avvocato (omissis)  
(omissis), rappresentata e difesa dall'avvocato (omissis)  
(omissis);

- ricorrente -

contro

COMUNE di RIETI, in persona del Sindaco pro tempore,  
elettivamente domiciliato in (omissis)  
(omissis), presso lo studio dell'avvocato (omissis)  
(omissis), che lo rappresenta e difende;

- resistente -

609  
21

avverso la sentenza n. 8787/1/2018 della COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE del LAZIO, depositata il 13/12/2018; udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del 21/01/2021 dal Consigliere Relatore Dott. COSMO CROLLA.

Nr 18972/2019 rg

#### CONSIDERATO IN FATTO

1. La soc. (omissis) srl proponeva ricorso davanti alla Commissione Tributaria Provinciale di Rieti avverso l'avviso di accertamento nr.44/2017 del 10.3.2017 con il quale si richiedeva il versamento della differenza dell'IMU per l'anno di imposta 2015 non tenendosi conto della riduzione del 50% prevista dall'art 13 comma 3 del d.l 201/2011.
2. La CTP accoglieva il ricorso riconoscendo al contribuente la riduzione del 50% essendo i fabbricati inagibili ed inabitabili.
3. Proponeva appello il Comune di Rieti e la Commissione Tributaria Regionale del Lazio accoglieva il gravame sul presupposto che la soc. (omissis) srl non aveva provveduto a depositare presso il Comune la dichiarazione di inagibilità delle unità immobiliari impedendo, quindi, all'Ufficio Tecnico ogni verifica sulla asserita inagibilità ed inabitabilità.
4. Avverso la sentenza della CTR ha proposto ricorso per Cassazione la contribuente sulla base di un unico motivo. Il Comune di Rieti si costituiva tardivamente chiedendo che fosse fissata l'udienza di discussione.

#### RITENUTO IN DIRITTO

1. Con l'unico motivo di impugnazione la ricorrente denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 2697 cc e 13 comma 3 lett. b) del d.l. 201/2001 convertito in legge 214/2011 e successivamente modificato dalla l. 44/2012, omessa motivazione in riferimento al dettato dell'art. 360 1° comma nr: 5 cpc. Si argomenta che, contrariamente a quanto affermato dai giudici *seconde cure*, il Comune era a conoscenza dello stato di inagibilità e inabitabilità degli immobili oggetto dell'accertamento, documentato dalla perizia non esaminata dalla CTR, per avere, nell'ambito del procedimento di autotutela sui provvedimenti impositivi per gli anni 2006-2010, effettuato sopralluoghi e verifiche che avevano determinato l'annullamento degli atti di accertamento in quanto non avevano previsto la riduzione dell'imposta del 50%

2. Il motivo è fondato.

2.1 L'art 13 comma 3 lett. b) d.lvo 201/2011 consente la riduzione dell'imposta del 50% *<<per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente. Agli effetti dell'applicazione della riduzione alla meta' della base imponibile, i comuni possono disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione>>.*

2.2 Questa Corte, con orientamento costante formatosi sull'art. 8 D.L. 504/504 in materia di ICI formulato in termini sostanzialmente analoghi alla disposizione IMU, ha avuto modo di precisare, che << in tema di ICI e nella ipotesi di immobile inagibile, inabitabile e comunque di fatto inutilizzato, l'imposta va ridotta al 50 per cento, ai sensi del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, art. 8, comma 1, e qualora dette condizioni di inagibilità o inabitabilità accertabili dall'ente locale o comunque autocertificabili dal contribuente permangano per l'intero anno, il trattamento agevolato deve estendersi a tutto il relativo arco temporale, nonchè per i periodi successivi, ove sussistano le medesime condizioni di fatto" (Cass. n.28921/2017, 13053/2017 12015/2015; 13230/2005 ).

2.3 Pertanto quando lo stato di inagibilità è perfettamente noto al Comune è da escludersi il pagamento dell'ICI in misura integrale anche se il contribuente non abbia presentato richiesta di usufruire del beneficio della riduzione del 50% tenuto conto del principio di collaborazione e buona fede che deve improntare i rapporti tra ente impositore e contribuente (L. n. 212 del 2000, art. 10, comma 1), di cui è espressione anche la regola secondo la quale al contribuente non può essere richiesta la prova dei fatti documentalmente noti all'ente impositore (L. n. 212 del 2000, art. 6, comma 4).

2.4 Nella fattispecie in esame la contribuente aveva fornito elementi documentali dai quali si evince che il Comune di Rieti era a conoscenza dello stato di inagibilità ed inutilizzabilità delle unità immobiliari oggetto dell'accertamento.

2.5 In particolare si legge a pagg. 3 e 4 della motivazione della sentenza della Commissione Tributaria Provinciale << *di fatto risulta che la soc. " (omissis) srl ha effettuato il pagamento dell'IMU relativa all'anno 2015 per gli immobili*

*oggetto di accertamento nella misura del 50% dell'imposta, considerato lo stato di inagibilità di alcuni immobili, conosciuto dal Comune di Rieti che per gli anni precedenti al 2011 ( ici) ha provveduto all'annullamento degli avvisi di accertamento , come dimostrato dalla documentata in atti. Infatti, si richiama della società, del 9 agosto 2011, per gli anni 2006, 2007, 2008, 2009 e 2010, l'Ufficio Tributi del Comune di Rieti, dopo aver proceduto ad una verifica dello stato degli immobili, oggetto di imposta, dei versamenti e delle denunce relative agli anni precedenti, visti gli avvisi di accertamento emessi, viste le controdeduzioni prodotte dalla società, visto il combinato disposto del D.M 11.02.1997, nr 37, nonché le norme contenute nell'art 68 del dpr 27.3.1992 nr 287 e nell'art. 2 quater del d.l. 30. 09.1994 nr 656 che regolano il potere di autotutela, ha decretato l'annullamento di detti avvisi di accertamento, relativi all'Ici sugli di proprietà della società di cui alcuni risultavano inagibili e quindi soggetto al 50% dell'imposta>>.*

2.6 Si tratta di circostanze che possono dirsi accertate in quanto non risulta che siano state contestate dal Comune e comunque sono documentate dagli atti depositati nel presente giudizio.

2.7 La CTR negando, sulla scorta di una lettura in chiave formalistica dell' art. 13 comma 3 lett. b) d.lvo 201/2011, il beneficio fiscale per non essere stata presentata da parte della contribuente la dichiarazione di inagibilità, ha malgovernato i principi di cui sopra si è dato conto.

3 Il ricorso va accolto e la sentenza deve essere cassata con rinvio alla Commissione Tributaria Regionale del Lazio in diversa composizione affinché, oltre a regolamentare le spese del presente giudizio, accerti se per l'anno di imposta

sussistevano ancora le condizioni di inagibilità per tutti o per una parte delle unità immobiliari oggetto dell'avviso di accertamento.

PQM

La Corte,

accoglie il ricorso, cassa l'impugnata sentenza e rinvia alla Commissione Tributaria Regionale del Lazio anche per la regolamentazione delle spese del presente giudizio.

Così deciso in Roma nella Camera di Consiglio del 21 gennaio 2021

Il Presidente

Antonio Greco



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 26 MAR. 2021

IL FUNZIONARIO  
Dot.ssa Simona Ciommo