



24972122

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**SESTA SEZIONE CIVILE - T**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

Dott. LUCIO LUCIOTTI

- Presidente -

ICI IMU  
LIQUIDAZIONE

Dott. MARIA ENZA LA TORRE

- Consigliere -

Dott. ANTONIO MONDINI

- Rel. Consigliere -

Ud. 07/06/2022 - CC

MARIA GIULIA PUTATURO

Dott.

- Consigliere -

R.G.N. 30582/2020

DONATI VISCIDO DI NOCERA

Dott. LORENZO DELLI PRISCOLI

- Consigliere -

Rep.

CV

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 30582-2020 proposto da:

(omissis) , domiciliato in ROMA, PIAZZA CAVOUR

presso la CANCELLERIA della CORTE di CASSAZIONE,

rappresentato e difeso dall'avvocato LUCA FRONTINO;

- *ricorrente* -

*contro*

COMUNE di (omissis)

- *intimto* -

avverso la sentenza n. 4755/10/2019 della COMMISSIONE

TRIBUTARI REGIONALE della SICILIA SEZIONE

DISTACCATA di MESSINA, depositata il 25/07/2019;

5811  
22

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del 07/06/2022 dal Consigliere Relatore Dott. ANTONIO MONDINI.

~~\_\_\_\_\_~~

AR

305 / 2030

Premesso che:

1. (omissis) ricorre, con tre motivi, per la cassazione della sentenza in epigrafe con cui la CTR della Sicilia ha ritenuto legittimo l'avviso di accertamento notificato ad esso ricorrente dal Comune di (omissis) in relazione al mancato pagamento dell'ICI del 2003 su trentotto immobili;
2. il Comune di (omissis) è rimasto intimato;
3. il ricorrente ha depositato memoria;

considerato che:

1. con il primo motivo di ricorso viene lamentata la violazione dell'art.112 c.p.c., dell'art. 1 e dell'art.3 del d.lgs.504/92 e degli artt. 115 e 116 c.p.c.. Sostiene il ricorrente che la CTR ha errato nel ritenere da lui dovuta l'imposta sugli immobili indicati nell'avviso con i numeri da 3 a 38 malgrado fosse dimostrato che nell'anno di riferimento (2003) detti immobili erano già stati consegnati a terzi in esecuzione di contratti preliminari di vendita. Il ricorrente richiama tre decisioni di questa Corte, dell'anno 2004, n. 18294; n. 16130; n. 22570, sottolineandone l'affermazione per cui "appare errata in diritto l'affermazione del giudice a quo che fa coincidere la nascita dell'obbligo di pagare l'imposta con la stipula del rogito notarile di trasferimento della proprietà" laddove è "pacifico che l'atto di compravendita sia stato preceduto dalla promessa di vendita e che nel frattempo il costruttore abbia consentito al futuro acquirente di utilizzare l'alloggio" (così, segnatamente, Cass. 16130/2004);

2. il motivo è infondato.

La posizione giuridica di chi sia immesso in un immobile in attuazione di un preliminare di vendita ad effetti anticipati è una posizione non di possesso bensì di detenzione.

Si ricorda infatti che il possesso (art.1140 c.c.) è la situazione di fatto ad immagine di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento o la situazione titolata in base ad uno di tali diritti.

Il contratto preliminare di vendita non attribuisce all'acquirente tali diritti bensì un diritto personale di godimento.

Le Sezioni Unite di Corte, con sentenza n.7930 del 27/03/2008, hanno affermato che "nella promessa di vendita, quando viene convenuta la consegna

del bene prima della stipula del contratto definitivo, non si verifica un'anticipazione degli effetti traslativi, in quanto la disponibilità conseguita dal promissario acquirente si fonda sull'esistenza di un contratto di comodato funzionalmente collegato al contratto preliminare, produttivo di effetti meramente obbligatori. Pertanto la relazione con la cosa, da parte del promissario acquirente, è qualificabile esclusivamente come detenzione qualificata e non come possesso utile "ad usucapionem", salvo la dimostrazione di un'intervenuta "interversio possessionis" nei modi previsti dall'art. 1141 cod. civ."

La Corte ha ribadito: "Nella promessa di vendita, quando viene convenuta la consegna del bene prima della stipula del contratto definitivo, non si realizza un'anticipazione degli effetti traslativi, fondandosi la disponibilità conseguita dal promissario acquirente sull'esistenza di un contratto di comodato funzionalmente collegato al contratto preliminare, produttivo di effetti meramente obbligatori, sicché la relazione con la cosa, da parte del promissario acquirente, è qualificabile esclusivamente come detenzione qualificata e non come possesso" (Cass. Sez. 2, sentenza n.5211 del 16/03/2016).

Con specifico riguardo alla doglianza in esame, la Corte ha affermato: "In tema di imposta comunale sugli immobili (ICI), dalla lettura combinata degli artt. 1 e 3 del d.lgs. n. 504 del 1992 si evince che soggetto passivo dell'imposta può essere soltanto il proprietario o il titolare di un diritto reale di godimento sull'immobile. Ne deriva che, non potendo ritenersi soggetto passivo dell'imposta il promissario acquirente sulla base del contratto preliminare ad effetti anticipati, in quanto mero detentore qualificato, tenuto al pagamento dell'imposta è unicamente il proprietario dell'immobile compromesso in vendita".

Le decisioni di questa Corte citate dalla ricorrente sono tutte del 2004. Sono antecedenti cioè al citato arresto chiarificatore delle Sezioni Unite;

3. con il secondo motivo di ricorso, sotto la rubrica di "violazione dell'art.112 c.p.c. e degli artt. 115 e 116 c.p.c., violazione dell'art.6 del d.lgs.26 gennaio 2001 n. 32, violazione dell'art. 11 delle preleggi e dell'art. 25 Cost", il ricorrente lamenta che la CTR abbia, da un lato, in assenza di qualsiasi

eccezione del Comune, affermato che, al contrario di quanto dedotto da esso ricorrente, i terreni indicati con i numeri 1 e 2 nell'avviso di accertamento, non potevano essere considerati inedificabili malgrado fossero inseriti in zona di protezione speciale perché "la circostanza condiziona solo l'edificabilità di PRG alla elaborazione di studi di fattibilità", ed abbia, dall'altro lato, erroneamente affermato che la base imponibile dell'imposta pretesa su detti era stata legittimamente individuata con il valore attribuito ai terreni in base alla delibera della Giunta municipale n.68 del 17 giugno 2005 perché con nota dell'ufficio tecnico comunale del 7 aprile 2006 i valori stabiliti in tale delibera erano stati dichiarati applicabili anche per il quinquennio precedente, malgrado che la delibera fosse stata espressamente adottata "agli effetti dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili per l'anno 2005" e che la nota dell'ufficio tecnico non fosse mai stata resa pubblica;

3.1. il motivo è, quanto alla prima delle due censurate affermazioni della CTR, privo di fondamento.

Con tale affermazione la CTR non ha violato l'art. 112 c.p.c..

Va evidenziato che la cornice della controversia tributaria su atto impositivo è definita dalla motivazione dell'atto e dalle contestazioni sollevate dal contribuente.

Nel caso specifico l'atto impositivo era fondato sulla natura edificatoria dei due terreni e tale natura era stata contestata dal contribuente in ragione della dedotta sussistenza di un vincolo derivante dall'essere i terreni inseriti in una zona di protezione speciale.

La CTR laddove si è espressa sulla rilevanza del vincolo si è mantenuta all'interno dei limiti del disputatum;

3.2. il motivo è, quanto alla seconda affermazione della CTR, inammissibile perché non coglie la ratio dell'affermazione medesima.

Ai sensi dell'art. 5 del d.gs. 504/92 la base imponibile dell'imposta comunale sugli immobili è data da "il valore degli immobili" stessi.

Il comma 5 dell'art. 5 stabilisce in particolare che "Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per

eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche”.

La delibera della Giunta, riprodotta nel ricorso per cassazione, avente ad oggetto “determinazione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili agli effetti dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili anno 2005”, è stata adottata sulla premessa che “risulta necessario individuare un valore unico a cui riferirsi per effettuare le verifiche dei pagamenti Ici introitati” agli effetti dell'applicazione dell'imposta per l'anno 2005”. Vi si legge che “non sono sottoposti a rettifica i valori delle aree fabbricabili quando la base imponibile assunta dal soggetto passivo non risulti inferiore a quella determinata secondo i valori fissati”.

La delibera indica determinati valori venali delle aree edificabili del Comune.

Con l'affermazione censurata, la CTR, in ragione della nota dell'ufficio tecnico del Comune -nota che, come perizia di parte, ammissibile nel processo tributario “nel quale esiste un maggiore spazio per le prove cosiddette atipiche” (da ultimo, Cass. 6838/2022) può fornire elementi di convincimento del giudice-ha ritenuto che quei valori fossero riferibili anche al 2003,\* ha ritenuto cioè che i valori delle aree edificabili quali quelle in questione non fossero variati nel biennio 2003-2005. Si tratta di valutazione fattuale incensurabile.

Non coglie il senso della decisione la doglianza del ricorrente secondo cui, in violazione di leggi, sarebbe stata attribuita valenza retroattiva ad una delibera di giunta in forza di atto proveniente da un ufficio tecnico e non reso pubblico;

4. con il terzo motivo di ricorso il contribuente lamenta violazione dell'art. 112 c.p.c. per avere la CTR mancato di esprimersi sul motivo di appello proposto da esso contribuente contro il capo della sentenza di primo grado con cui la CTP, in dedotta violazione dell'art. 112 c.p.c., aveva disposto la liquidazione delle spese del grado in favore dell'amministrazione malgrado che quest'ultima non avesse presentato alcuna nota spese e non avesse avanzato specifica domanda di liquidazione”;

5. in ordine al suddetto motivo si osserva che la omissione di pronuncia effettivamente sussiste, che, nondimeno, ciò non determina la necessità di cassare la sentenza con rinvio in quanto essendo il motivo di appello a cui la

CTR non ha dato risposta manifestamente infondato in diritto, è dato a questa Corte di decidere direttamente alla luce dei principi di economia processuale e di ragionevole durata del processo come costituzionalizzato nell'art.111, comma 2, Cost., nonché di una lettura costituzionalmente orientata dell'attuale art. 384 c.p.c. ispirata a tali principi (Sez.5 sentenza n.16171 del 28/06/2017). Quanto alla infondatezza del motivo di appello, la Corte ha reiteratamente statuito che "Il regolamento delle spese di lite è consequenziale ed accessorio rispetto alla definizione del giudizio, potendo perciò la condanna al relativo pagamento legittimamente essere emessa, a carico della parte soccombente ed ex art.91cod. proc. civ., anche d'ufficio, pur se difetti una esplicita richiesta in tal senso della parte vittoriosa; ne consegue che, ove il difensore di quest'ultima abbia ommesso, come nella specie, di produrre la nota spese, prevista dall'art. 75 disp. att. cod. proc. civ. ai fini del controllo di congruità ed esattezza della richiesta e di conformità alle tariffe professionali, il giudice deve provvedervi d'ufficio sulla base degli atti di causa (Cass, Sez. 1, Sentenza n.10633 del 13/05/2011; Sez. 3, sentenza n. 1938 del 10/02/2003);

6. in ragione di quanto precede il motivo va rigettato;

7. in conclusione la sentenza impugnata si sottrae ad ogni censura;

8. non vi è luogo a pronuncia sulle spese atteso che il Comune di \ (omissis) | Tirrena è rimasto intimato;

PQM

rigetta il ricorso;

ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del testo unico approvato con il d.P.R. 30 maggio 2002, n.115, introdotto dall'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n.228, dà atto della sussistenza dei presupposti per il pagamento, a carico della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis, dello stesso articolo, se dovuto.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del 7 giugno 2022, svolta con modalità da remoto.

Il Funzionario Giudiziario  
Ornella LATROFA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi 19 AGO. 2022



Il Funzionario Giudiziario

7

Il Presidente