



REPUBBLICA ITALIANA

In nome del Popolo Italiano

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE QUINTA CIVILE

composta da

ICI

Camilla Di Iasi · Presidente

Oronzo De Masi · Consigliere

Liana Maria Teresa Zoso · Consigliere

R.G.N. 26656/2013

Giacomo Maria Stalla · Consigliere

Cron.

23801

Enrico Carbone · Consigliere rel.

U.P. 3/10/2017

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 26656/2013 R.G. proposto da

(omissis) s.p.a., rappresentata e difesa dall'Avv. (omissis) ,

elettivamente domiciliata presso il suo studio in (omissis)

(omissis) , per procura in calce al ricorso;

- *ricorrente* -

contro

Comune di Rovereto, rappresentato e difeso dagli Avv.ti (omissis)

(omissis) e (omissis) , elettivamente domiciliato presso lo

studio del secondo in (omissis) , per procura in calce

al controricorso;

- *controricorrente* -

avverso la sentenza della Commissione tributaria di II grado di Trento n. 62/1/13 depositata il 10 giugno 2013.

Udita la relazione svolta nella pubblica udienza del 3 ottobre 2017 dal Consigliere Enrico Carbone.

Udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore generale Sergio Del Core, che ha concluso per la rimessione del ricorso alle Sezioni Unite, in subordine il rigetto, in ulteriore subordine l'accoglimento del primo motivo.

Udito l'Avv. (omissis) per il controricorrente.

FATTI DI CAUSA

Acquistato nell'ottobre 2006 un fabbricato diruto nel Comune di Rovereto, (omissis) s.p.a. riceveva l'avviso di accertamento n. (omissis) per non aver versato l'ICI relativa al medesimo anno 2006 sull'area d'insistenza dell'edificio.

L'impugnazione dell'avviso era respinta in primo grado, con sentenza solo parzialmente riformata in appello, ove alle sanzioni irrogate per dichiarazione omessa erano sostituite quelle per dichiarazione infedele.

La società ricorre per cassazione con tre motivi.

Il Comune di Rovereto resiste con controricorso.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo di ricorso denuncia violazione degli artt. 2 e 5 d.lgs. 504/1992, per aver il giudice d'appello ritenuto tassabile come area edificabile l'area d'insistenza di un fabbricato di categoria F/2 (c.d. unità collabenti).

2. Il motivo è fondato.

La Corte ha avuto modo di precisare che non è tassabile come area edificabile l'area d'insistenza di un fabbricato diroccato e tuttavia non demolito, mentre è tassabile l'area di risulta della demolizione (Cass. 23 febbraio 2010, n. 4308).

Ciò deve essere ribadito, poiché l'insistenza di un fabbricato riconoscibile per tale esclude che venga in autonomo rilievo l'area di sedime, come si evince dall'art. 2, comma 1, lett. a, d.lgs. 504/1992 (« ... considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione ... »).

Il regime tributario del fabbricato inagibile si diversifica poi in rapporto all'incidenza del deterioramento sulle potenzialità funzionali e reddituali del bene, le quali costituiscono indice di capacità contributiva: *a)* il fabbricato semplicemente inagibile ha una potenzialità marginale e pertanto sconta l'imposta con riduzione del 50% (art. 8, comma 1, d.lgs. 504/1992); *b)* il fabbricato collabente (cioè in rovina, dall'etimo latino *collabi, collapsus*) è privo di ogni potenzialità e va pertanto esente da imposta, sin quando l'eventuale demolizione restituisca autonomia all'area fabbricabile, che da allora va tassata come tale, fino al subentro della tassazione del fabbricato ricostruito (art. 5, comma 6, d.lgs. 504/1992).

3. Vale il seguente principio di diritto: «in tema di imposta comunale sugli immobili, il fabbricato accatastato come unità collabente (categoria F/2), oltre a non essere tassabile come fabbricato in quanto privo di rendita, non è tassabile neppure come area edificabile, sino a quando l'eventuale demolizione restituisca autonomia all'area fabbricabile, che da allora è tassabile come tale, fino al subentro della tassazione del fabbricato ricostruito».

Discostatasi da questo principio attraverso il richiamo di un precedente non conferente (Cass. 1° marzo 2013, n. 5166, relativa alla c.d. edificabilità di fatto), la sentenza deve essere cassata in accoglimento del primo motivo di ricorso.

4. Non essendo necessarie indagini di fatto, la causa deve essere decisa nel merito, con l'annullamento dell'avviso di accertamento; restano assorbiti il secondo e terzo motivo di ricorso, entrambi concernenti il profilo accessorio delle sanzioni.

5. Solo in tempi recenti si è formata una specifica giurisprudenza di legittimità sulle unità collabenti, per le quali si è appunto esclusa la tassazione sia del fabbricato perché improduttivo di reddito, sia dell'area d'insistenza perché già edificata (Cass. 19 luglio 2017, n. 17815): ciò impone di compensare le spese processuali di ogni fase e grado.

6. Nella discussione d'udienza, il Pubblico Ministero ha manifestato dissenso rispetto a questo orientamento di legittimità, assumendo che: *i)* l'unità collabente sia catastalmente irrilevante, perciò incapace di negare l'autonoma considerazione fiscale dell'area d'insistenza; *ii)* detta esegesi implichi il paradosso dell'integrale esonero impositivo dell'area edificata con fabbricato collabente, area invece tassata come edificabile se libera da tale fabbricato.

7. Ritiene il Collegio di poter assicurare continuità alla recente giurisprudenza della Corte, osservando che: *i)* l'unità collabente ha una sua propria rilevanza catastale, seppur a fini meramente identificativi, cioè senza attribuzione di rendita (art. 3, comma 2, lett. b, d.m. 28/1998); *ii)* l'area libera da cascami edilizi versa in condizione di pronta edificabilità, mentre l'area impegnata da rovine esige interventi di demolizione e bonifica necessari a reintegrare in concreto le potenzialità edificatorie del suolo, non potendosi accostare le due fattispecie, divergenti anche sotto il profilo della capacità contributiva del proprietario.

P. Q. M.

Accoglie il primo motivo di ricorso, assorbi gli altri; cassa la sentenza in relazione al motivo accolto e – decidendo nel merito – annulla l'avviso di accertamento; dichiara compensate le spese processuali di ogni fase e grado.

Così deciso in Roma, il 3 ottobre 2017.

Il Consigliere est.
Enrico Carbone

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
IL 1.1.OTT. 2017

Il Presidente
Camilla Di Iasi

Il Direttore Amministrativo
Dott. Stefano PALUMBO

Il Consigliere est.



Il Direttore Amministrativo
Stefano PALUMBO



CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
UFFICIO COPIE UNIFICATO

Copia ad uso studio che si rilascia a richiesta di **IL SOLE 24 ORE.**

Roma, 11 ottobre 2017

La presente copia si compone di 4 pagine.
Diritti pagati in marche da bollo € 0.96