LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE TRIBUTARIA

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati: Oggetto Dott. FEDERICO SORRENTINO -PresidenteIMU ACCERTAMENTO Dott. ORONZO DE MASI -ConsigliereDott. LIBERATO PAOLITTO -Consigliere- Ud. 9/1/2024-CC Dott. UGO CANDIA -ConsigliereDott.ssa ANTONELLA DELL'ORFANO -Rel. Consigliereha

pronunciato la seguente ORDINANZA

sul ricorso 13773-2021 proposto da: ...COSTRUZIONI GENERALI ED INDUSTRIALI S.R.L., in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliato in Roma presso lo studio dell'Avvocato AGNESE CONDARELLI, che la rappresenta e difende giusta procura speciale estesa in calce al ricorso -ricorrentecontro ROMA CAPITALE, in persona del Sindaco pro tempore, elettivamente domiciliata in Roma presso l'Avvocatura Capitolina, rappresentata e difesa dall'Avvocato DOMENICO ROSSI giusta procura speciale estesa in calce al ricorso -controricorrenteavverso la sentenza n. 2904/2020 della COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE del LAZIO, depositata l'8/10/2020; udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del 9/1/2024 dal Consigliere Relatore Dott.ssa ANTONELLA DELL'ORFANO RILEVATO CHE ...Costruzioni Generali ed Industriali S.r.L. (di seguito la Società), propone ricorso, affidato ad unico motivo, per la cassazione della sentenza indicata in epigrafe, con cui la Commissione tributaria regionale del Lazio aveva respinto l'appello della Società avverso la sentenza n. 14720/2018 della Commissione tributaria provinciale di Roma, in rigetto del ricorso proposto dal contribuente avverso avviso di accertamento IMU 2013 emesso da Roma Capitale; l'Ente impositore resiste con controricorso CONSIDERATO CHE 1.1. con il primo motivo la Società denuncia ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3), cod. proc. civ., violazione di norme di diritto («art. 8, I comma, del d.lgs. 504/1992 afferente alla riduzione del 50% del tributo IMU per l'anno 2013, relativamente ad immobili invenduti ex artt. 2, I comma, lett. A) del d.lgs. 504/1992, 2, V comma-bis, del d.l. 102/2013, ... art. 1, comma 747, lettera B) della l. 160/2019, ... art. 13, III comma, lett. B) del d.l. 201/2011») per avere la Commissione tributaria regionale erroneamente escluso la sussistenza dei presupposti per l'applicazione della riduzione d'imposta prevista dalle citate disposizioni, secondo cui «la base imponibile è ridotta del 50% per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati», sebbene Roma Capitale fosse già a conoscenza, con riguardo agli immobili tassati del mancato rilascio, da parte del medesimo Ente territoriale, delle concessioni edilizie in sanatoria, il che aveva impedito di ottenere il relativo certificato di agibilità/abitabilità ed aveva precluso alla Società, impresa di costruzioni per la vendita, la vendita dei suddetti immobili; 1.2. la doglianza è infondata; va premesso che l'art. 13 del d.l. n. 201/2011 prevede, per quanto qui di interesse, quanto segue: «3. La base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e dei commi 4 e 5 del presente articolo. La base imponibile è ridotta del 50 per cento: ... b) 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 metà della base imponibile, i comuni possono disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione»; 1.4. come già affermato, anche recentemente, da questa Corte (cfr. Cass. n. 5804 del 24/02/2023; Cass. n. 29966 del 19/11/2019 in motiv. anche se con riferimento all'ICI) ai fini dell'applicazione della riduzione de qua devono considerarsi inagibili o inabitabili, e di fatto non utilizzati, i fabbricati per i quali vengano a mancare i requisiti di cui all'articolo 24, comma 1, del d.P.R. n. 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e quindi nello specifico gli immobili che presentino un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) o un'obsolescenza funzionale,

strutturale e tecnologica (cfr. in tal senso, Cass. n. 29966/2019 cit. in motiv., che definisce condizione di inagibilità e inabitabilità in cui versi l'immobile l'«obiettiva inidoneità alla sua utilizzazione a causa dell'obsolescenza o cattiva manutenzione dello stesso o della presenza di carenze intrinseche»), non superabile con interventi di manutenzione, ordinaria o straordinaria; 1.5. tale interpretazione della norma non solo risulta aderente alla lettera della norma ma trova conferma nel costante indirizzo giurisprudenziale (cfr. Cass. nn. 15407/2017, 4333/2016, 2925/2013, 5933/2013) in materia fiscale secondo il quale le norme che stabiliscono esenzioni o agevolazioni sono di stretta interpretazione ai sensi dell'art 14 preleggi sicché non vi è spazio per ricorrere al criterio analogico o all'interpretazione estensiva della norma oltre i casi e le condizioni dalle stesse espressamente considerati; 1.6. va peraltro evidenziato, con riguardo alla lamentata mancanza del certificato di abitabilità degli immobili, che tale certificato non attesta alcuna agibilità dello stesso, ma la sola idoneità igienico—sanitaria del manufatto atta a consentirne l'uso, che non incide, però, sulla sua esistenza (in particolare, ai fini fiscali); 1.7. pertanto, da una parte, l'iscrizione nel catasto edilizio dell'unità immobiliare costituisce di per sé presupposto sufficiente perché l'unità sia considerata fabbricato e, di conseguenza, assoggettabile all'imposta prevista, laddove per i fabbricati di nuova costruzione, come nel caso in esame, i criteri alternativi dell'ultimazione dei lavori o di utilizzazione del fabbricato assumono rilievo solo per l'ipotesi in cui il fabbricato di nuova costruzione non sia ancora iscritto in catasto (cfr. Cass. n. 24924/2008), mentre, d'altra parte, l'inagibilità (che consente la riduzione d'imposta) è correlata alla temporanea impossibilità di utilizzo dell'immobile, intesa come situazione intrinseca di degrado dello stesso, superabile con interventi di manutenzione straordinaria, e non come qualità giuridica superabile con il rilascio del certificato di abitabilità (secondo Cass. n. 5372/2009 «...il rilascio del certificato di abitabilità non costituisce presupposto per l'applicazione dell'imposta, non potendosi desumere il contrario dal tenore dell'art. 8, comma 1, del citato decreto, che si riferisce esclusivamente all'ipotesi di fabbricati dichiarati inagibili e inabitabili a seguito di perizia dell'ufficio tecnico comunale, e di fatto non utilizzati»; conf. Cass. n. 12936/2019); 1.8. la Commissione tributaria regionale, nell'affermare che non era «applicabile la invocata disposizione di cui all'articolo 8 d.lgs. 504/1992, poiché, in disparte la mancanza di accertamenti tecnici che comprovino lo stato di fatiscenza dedotto, in realtà non vengono in considerazione immobili inagibili o inabitabili, ma piuttosto unità immobiliari di fatto ultimate per le quali devono ancora essere messi i titoli abilitanti in sanatoria e il certificato di abitabilità» , ha correttamente escluso l'applicazione al caso concreto della disciplina agevolatrice prevista dalle norme dianzi citate; 1.8. per quanto poi riguarda il dedotto richiamo della ricorrente alle esenzioni previste dai d.l. n. 102/2013 e n. 201/2011 e dalla legge n. 160/2019, va rilevato che la censura, sebbene indicata nella rubrica del motivo di ricorso, non è stata poi in alcun modo sviluppata nel contesto della successiva esposizione, con conseguente inammissibilità della stessa; 1.9. da ultimo, vanno anche respinte le censure della sentenza impugnata per preteso «difetto di ... motivazione che consenta di comprendere le ragioni dell'enunciato rispetto al preciso caso di specie», avendo la Commissione tributaria regionale, come dianzi illustrato, adeguatamente motivato circa le ragioni della mancata applicazione della richiesta riduzione d'imposta; 2. per quanto fin qui osservato il ricorso va integralmente rigettato; 3. le spese della presente fase di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo

P.Q.M. La Corte rigetta il ricorso; condanna la ricorrente a pagare le spese del giudizio in favore della controricorrente, liquidandole in Euro 3.000,00 per compensi, oltre ad Euro 200,00 per esborsi, nonché spese forfettarie nella misura del 15% ed accessori di legge, se dovuti. Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso per cassazione, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, ove dovuto. Così deciso in Roma, nella camera di consiglio, tenutasi in modalità da remoto, della Corte di Cassazione, Sezione Tributaria, in data 9.1.2024. Il Presidente (Federico Sorrentino)