



**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**SEZIONE TRIBUTARIA**

Composta da:

GIACOMO MARIA STALLA

Presidente

ANGELO MATTEO SOCCI

Consigliere-Rel.

FABIO DI PISA

Consigliere

ANDREA PENTA

Consigliere

FRANCESCA PICARDI

Consigliere

Oggetto:

*ICI	IMU
ACCERTAMENTO	
Ud.23/04/2024 CC	

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 31975/2020 R.G. proposto da:

[REDACTED] SRL IN LIQUIDAZIONE, domiciliata ex  
lege in ROMA, PIAZZA CAVOUR presso la CANCELLERIA della  
CORTE di CASSAZIONE, rappresentata e difesa dall'avvocato  
[REDACTED]

-ricorrente-

contro

COMUNE VENIANO, domiciliato ex lege in ROMA, PIAZZA CAVOUR  
presso la CANCELLERIA della CORTE di CASSAZIONE,  
rappresentato e difeso dall'avvocato [REDACTED]  
[REDACTED]

-controricorrente-



avverso SENTENZA di COMM.TRIB.REG. LOMBARDIA, n. 2137/2020

depositata il 01/10/2020.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 23/04/2024 dal Consigliere ANGELO MATTEO SOCCI.

### **Rilevato che**

1. La Commissione tributaria regionale Lombardia, con la sentenza in epigrafe indicata, ha rigettato l'appello della ██████████ s.r.l. in liquidazione avverso la decisione di primo grado che aveva respinto il suo ricorso contro gli avvisi di accertamento per IMU del 2018 (e TASI 2017 e 2018) del Comune controricorrente (per immobili inutilizzati in considerazione della cessazione dell'attività di impresa, di categoria catastale D);

2. ricorre in cassazione la società contribuente con tre motivi di ricorso, integrati da successiva memoria (1- violazione di legge, art.7, 8 e 9, d. lgs. 23 del 14 marzo 2011, art. 13 d. l. n. 201 del 2011, art. 13, d. l. n. 16 del 2012; violazione dell'art. 43, d.P.R. n. 917 del 1986; 2- violazione di legge, art. 7, 8 e 9, d. lgs. 23 del 14 marzo 2011, art. 13, d. l. n. 16 del 2012; violazione dell'art. 43, d.P.R. n. 917 del 1986 in tema di cessazione dell'attività di impresa e, quindi, della base imponibile collegata ai beni strumentali – non più funzionali all'attività produttiva -; 3- violazione di legge, art. 360, primo comma, n. 5, cod. proc. civ. per omessa analisi di un fatto decisivo oggetto di discussione tra le parti, ovvero l'assenza di base imponibile per l'applicazione dell'imposta in relazione alla cessazione dell'attività di impresa in relazione a quanto stabilito dalla Cassazione per gli immobili collabenti; diritto alla sospensione temporanea dell'imposta per sopravvenuta cessazione della base imponibile relativa ai beni immobili strumentali, art. 1256, secondo comma, cod. civ.; la ricorrente poi prospetta l'incostituzionalità della normativa nella parte in cui non prevede il diritto alla sospensione dell'imposta, per la cessazione dell'attività di impresa, dei beni



immobili strumentali in relazione agli art. 3, 53, 47 e 42 della Costituzione.

3. resiste con controricorso il Comune che rileva l'infondatezza del ricorso in considerazione della sussistenza dei presupposti dell'imposta (iscrizione degli immobili nel catasto) ritenendo irrilevante la mancanza di attività produttiva; per le questioni di costituzionalità il Comune evidenzia la manifesta infondatezza della questione. Ha chiesto, pertanto, di dichiarare inammissibile il ricorso o, in subordine, il rigetto del ricorso.

4. La ricorrente aveva chiesto la trattazione del ricorso (e degli altri collegati) da parte delle Sezioni Unite, per la rilevanza della questione prospettata nel ricorso in cassazione; la Prima Presidente di questa Corte, con provvedimento del 16 giugno 2023, non ha ritenuto sussistenti le ipotesi di cui all'art. 374, secondo comma, cod. proc. civ. per l'assegnazione del ricorso alle Sezioni Unite.

#### **Considerato che**

1. Preliminarmente si rileva che non sussistono i presupposti per la riunione con altri ricorsi chiamati all'adunanza odierna, trattandosi di controversie con aspetti ed esiti diversi.

Il ricorso è infondato e deve respingersi, con la condanna della ricorrente al pagamento delle spese in favore del controricorrente.

2. I primi due motivi di ricorso riguardano la prospettazione, da parte della contribuente ricorrente, della violazione di legge per la sottoposizione degli immobili al pagamento dell'IMU, e per la mancata sospensione del pagamento in considerazione della cessazione dell'attività di impresa.

La ricorrente analizza la questione richiamando (per "analogia" o, comunque, per identità di *ratio*) la non tassabilità al fine ICI ed IMU degli immobili collabenti («Il fabbricato accatastato come unità collabente - categoria F/2 -, oltre a non essere tassabile ai fini ICI come fabbricato, in quanto privo di rendita, non lo è neppure come area edificabile, salvo che l'eventuale demolizione restituisca





autonomia all'area fabbricabile che, solo da quel momento, è soggetta a imposizione come tale, fino al subentro della imposta sul fabbricato ricostruito» Sez. 5 - , Sentenza n. 8620 del 28/03/2019, Rv. 653528 - 01).

La questione è mal posta, in quanto per gli immobili collabenti accatastati in categoria F/2 non sussiste rendita catastale (Le unità collabenti sono unità immobiliari che per il loro particolare stato sono prive di rendita; si inseriscono nella categoria degli immobili fittizi (d. m. n. 28 del 2 gennaio 1998). Le unità immobiliari collabenti possono essere iscritte nel catasto, per il d. m. citato, senza attribuzione di rendita catastale, ma con la sola descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso (si tratta, del resto, di una possibilità di iscrizione in catasto, non di un obbligo).

Al contrario, gli immobili iscritti in catasto, ma non utilizzati (per qualsiasi motivo, anche la mancanza di attività produttiva per cessazione – liquidazione – dell'impresa, come nel caso in giudizio) hanno la rendita catastale.

2. 1. Per l'art. 13, secondo e terzo comma, d. l. 6 dicembre 2011 n. 201 «L'imposta municipale propria ha per presupposto il possesso di immobili di cui all'art. 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 [...] 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. 540 e dei commi 4 e 5 del presente articolo».

I presupposti sono, pertanto, l'iscrizione in catasto ed il possesso dell'immobile; il valore si determina dalla rendita catastale moltiplicata per i coefficienti previsti dalla norma. Per l'imposta, quindi, è sufficiente l'iscrizione al catasto edilizio degli immobili posseduti (o il possesso di immobili da iscrivere al catasto), dovendosi escludere qualsiasi rilevanza dell'effettiva abitabilità dell'immobile (o al suo effettivo uso produttivo, quale bene strumentale dell'impresa): «Presupposto sufficiente per



l'assoggettamento all'imposta comunale sugli immobili (ICI) di una unità immobiliare (preesistente o di nuova costruzione) è l'iscrizione al catasto edilizio, dovendosi escludere qualsiasi rilevanza, ai predetti fini, della sua effettiva abitabilità» (Sez. 5 - , Ordinanza n. 11646 del 03/05/2019, Rv. 653723 - 01; vedi anche Sez. 5 - , Ordinanza n. 3436 del 06/02/2019, Rv. 652524 - 01).

3. Deve poi, per completezza, evidenziarsi che alla cessazione dell'attività produttiva dell'azienda (nel caso per messa in liquidazione dell'azienda) non compete neanche il beneficio (del differimento del pagamento) previsto dall'art. 10, sesto comma, d. lgs. n. 504 del 1992 (riferito esclusivamente agli immobili compresi nel fallimento e nella liquidazione coatta amministrativa) trattandosi di deroga al regime ordinario di stretta interpretazione: «In tema di IMU, la procedura di amministrazione straordinaria per le grandi imprese in crisi, disciplinata dal d.lgs. n. 270 del 1999, non beneficia del regime agevolativo di cui all'art. 10, comma 6, del d.lgs. n. 504 del 1999, riferito esclusivamente agli immobili compresi nel fallimento e nella liquidazione coatta amministrativa, trattandosi di deroga al regime impositivo generale, da ritenersi di stretta interpretazione e quindi insuscettibile di interpretazione analogica» (Sez. 5 - , Ordinanza n. 19681 del 11/07/2023, Rv. 668277 - 01; vedi anche Sez. 5 - , Ordinanza n. 7397 del 15/03/2019, Rv. 653048 - 01).

4. La *ratio* della disposizione citata (art. 10, sesto comma, d. lgs. n. 504 del 1992) fa agevolmente comprendere l'impossibilità di una sospensione dell'obbligo tributario del pagamento dell'IMU nelle ipotesi di cessazione dell'attività di impresa e di mancato utilizzo del bene immobile strumentale. Le ipotesi di sospensione dell'obbligo tributario sono tassative e devono essere previste espressamente dalla legge, non potendosi applicare estensivamente.

Non può certamente trovare applicazione l'art. 1256, cod. civ., come richiesto dalla società contribuente. L'obbligazione del





pagamento dell'IMU non è, infatti, diventata impossibile, in quanto non è neanche prospettata la situazione contabile dell'impresa in liquidazione. Il debito fiscale diventa un debito (tra gli altri) con le sue caratteristiche, ma non diventa certamente impossibile da adempiere, nelle ipotesi di cessazione della produzione industriale. Per il fallimento, come sopra visto, sussiste una disposizione speciale, per le altre cessazioni della produzione non sussistono deroghe, normative, al pagamento dell'imposta IMU.

5. Il terzo motivo è inammissibile (violazione dell'art. 360, primo comma, n. 1 cod. proc. civ., in relazione all'omesso esame dell'applicabilità dell'art. 43, d.P.R. n. 917 del 1986). In presenza di una doppia conforme di merito risulta inammissibile il ricorso ex art. 360, primo comma, N. 5 cod. proc. civ.: «Nell'ipotesi di doppia conforme, prevista dall'art. 348-ter, comma 5, c.p.c., il ricorso per cassazione proposto per il motivo di cui al n. 5) dell'art. 360 c.p.c. è inammissibile se non indica le ragioni di fatto poste a base, rispettivamente, della decisione di primo grado e della sentenza di rigetto dell'appello, dimostrando che esse sono tra loro diverse» (Sez. 3 - , Ordinanza n. 5947 del 28/02/2023, Rv. 667202 - 01).

Del resto, le sentenze di merito hanno implicitamente escluso (logicamente) l'applicazione dell'articolo 43, citato, al caso in giudizio, per l'esclusione dell'obbligo di pagamento del tributo.

6. Manifestamente infondata è la questione di costituzionalità prospettata. La Corte Costituzionale ha già affrontato le questioni di costituzionalità avanzate anche nel presente giudizio, con numerose decisioni (Corte Cost. nn. 111 del 1997; 18 del 1997; 169 del 2016). La Corte Costituzionale ha ritenuto conforme alla Costituzione la normativa in oggetto in quanto il legislatore ha ampia discrezionalità nella disciplina dell'imposta e dei suoi presupposti. Presupposti individuati dal possesso dell'immobile iscritto in catasto – a prescindere dall'effettivo uso (di abitazione o di produzione industriale).



Ultimamente la Corte Costituzionale, con la **decisione n. 60 del 2024**, ha stabilito per gli immobili occupati l'esenzione IMU in quanto dopo la presentazione della denuncia penale viene a mancare il possesso e la potenzialità d'uso dell'immobile («Ogni prelievo tributario deve avere una causa giustificatrice in indici concretamente rivelatori di ricchezza. Ne deriva che la sottrazione all'imposizione - o la sua riduzione- è resa necessaria dal rilievo di una minore o assente capacità contributiva, che il legislatore può riscontrare in relazione ad alcune circostanze di fatto. Nel caso di specie, è dichiarato costituzionalmente illegittimo, per violazione degli artt. 3, primo comma, e 53, primo comma, Cost., l'art. 9, comma 1, del d.lgs. n. 23 del 2011, nel testo applicabile ratione temporis, nella parte in cui non prevede l'esenzione, per il periodo dell'anno durante il quale sussiste tale condizione, dal pagamento dell'IMU per gli immobili non utilizzabili né disponibili a seguito di occupazione abusiva, per la quale sia stata tempestivamente presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale. La disposizione censurata dalla Corte di cassazione, sez. tributaria, è irragionevole e viola il principio della capacità contributiva, in quanto la proprietà di un immobile non costituisce, per il periodo in cui è abusivamente occupato, un valido indice rivelatore di ricchezza per il proprietario spogliato del possesso; tant'è che il legislatore è intervenuto prevedendo, a decorrere dal 1° gennaio 2023, l'esenzione in esame”).

Il caso dell'occupazione dell'immobile è diverso da quello della cessazione volontaria dell'attività di impresa, che consente comunque un uso potenziale diverso degli immobili.

Infatti, l'immobile cessato dall'impiego industriale produttivo ben potrebbe essere riutilizzato ad altri scopi (conseguentemente residua la sua potenzialità di produzione di reddito).

Si verte del resto di imposta di natura reale-patrimoniale, non reddituale.



**P.Q.M.**

rigetta il ricorso.

condanna la ricorrente al pagamento, in favore del controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in euro 4.300,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in euro 200,00, ed agli accessori di legge. Ai sensi dell'art. 13 comma 1-*quater* del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17 della l. n. 228 del 2012, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis*, dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, il 23/04/2024 .

Il Presidente

GIACOMO MARIA STALLA

