



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE TRIBUTARIA

Composta da:

Giacomo Maria Stalla

Fabio Di Pisa

Gianmarco Calienno

Alessio Liberati

Antonella Dell'Orfano

Presidente

Consigliere

Consigliere

Consigliere Rel.

Consigliere

Oggetto:

TRIBUTI LOCALI
IMU PERTINENZA
Ud.09/07/2026 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 19221/2024 R.G. proposto da:

■■■■■ ■■■■ ■■■■ ■■■■ rappresentate e difese dall'avvocato
■■■■■

-ricorrente-

contro

Comune di Patu' in persona del legale rappresentante *pro tempore*

-intimato-

avverso la sentenza della Corte di Giustizia Tributaria di II grado della Puglia
n. 641/2024 depositata il 20/02/2024.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 09/07/2026 dal
Consigliere Alessio Liberati.

FATTI DI CAUSA

1. L'originario contribuente, ■■■■■ ■■■■■ ha ricevuto la
notifica, in data 16 dicembre 2016, dell'avviso di accertamento n.
■■■■■ emesso dal Comune di Patù a titolo di IMU per l'anno di
imposta 2012, relativo a un terreno iscritto al Catasto Terreni al foglio ■■■



particella [REDACTED] qualificato dall'ente impositore come area autonomamente imponibile. Il contribuente ha dedotto sin dall'origine che il terreno ha costituito pertinenza dell'abitazione principale, in quanto destinato da tempo immemorabile a giardino al servizio e all'ornamento della casa di abitazione, con accesso possibile soltanto attraverso quest'ultima, e che pertanto esso ha dovuto seguire il regime di esenzione proprio dell'immobile principale. Ha inoltre eccepito il difetto di legittimazione passiva esclusiva, evidenziando che la particella era stata cointestata anche alla moglie [REDACTED] [REDACTED] deceduta nel 2005, con conseguente necessità di coinvolgere tutti gli eredi.

2. Il contribuente ha quindi proposto ricorso dinanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Lecce, che con la sentenza n. 3370/2018, pubblicata nella medesima data, ha rigettato l'impugnazione. Il giudice di primo grado ha ritenuto non adeguatamente provata la sussistenza del vincolo pertinenziale, valorizzando il distinto accatastamento del terreno rispetto al fabbricato e la mancata indicazione formale della pertinenzialità nella dichiarazione ICI/IMU, senza attribuire rilievo decisivo ai precedenti giudizi favorevoli al contribuente relativi ad annualità d'imposta anteriori, né alla sentenza di legittimità n. 13959/2017 resa inter partes.

3. Avverso tale decisione [REDACTED] [REDACTED] ha proposto appello deducendo la manifesta infondatezza della motivazione della sentenza di primo grado con riferimento alla non tassabilità del terreno quale pertinenza dell'abitazione principale e ribadendo l'esistenza di un giudicato esterno formatosi tra le medesime parti per precedenti annualità. Il Comune di Patù non si è costituito nel giudizio di secondo grado.

3. La Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado della Puglia, con sentenza n. 641/2024, depositata il 20 febbraio 2024, ha rigettato l'appello e ha confermato la decisione di primo grado. La Corte territoriale ha ritenuto che il contribuente non abbia fornito prova concreta e rigorosa dell'asservimento pertinenziale del terreno al fabbricato, osservando che



l'area è risultata distintamente accatastata e qualificata come edificabile dagli strumenti urbanistici comunali e che non è stata presentata alcuna dichiarazione IMU idonea a evidenziarne la destinazione pertinenziale. Ha inoltre affermato che i precedenti giurisprudenziali invocati dall'appellante, pur esaminati, non sono stati ritenuti condivisibili alla luce delle circostanze del caso concreto, richiamando l'orientamento della giurisprudenza di legittimità che impone una prova particolarmente rigorosa del vincolo pertinenziale in ambito tributario.

4. Avverso la suddetta sentenza di gravame le eredi del ricorrente, nelle more deceduto, hanno proposto ricorso per cassazione affidato ad unico motivo.

5. Il Comune intimato non ha depositato controricorso.

6. Successivamente parte ricorrente ha depositato memoria illustrativa.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo di ricorso, si deduce la violazione ed omessa applicazione dell'art. 2, comma 1, del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, in relazione all'art. 360, n. 3, c.p.c..

1.1. Le ricorrenti deducono che la sentenza impugnata è affetta da erroneità in quanto resa in contrasto con il giudicato formatosi inter partes su identica questione giuridica e fattuale, con riferimento alla medesima particella di terreno, come definitivamente accertato dalla Corte di Cassazione con sentenza n. 13959 del 2017. Tale giudicato, relativo ad annualità d'imposta antecedenti ma concernente il medesimo bene qualificato come pertinenza dell'abitazione principale, avrebbe dovuto vincolare il giudice del rinvio, precludendo una nuova valutazione del requisito della pertinenzialità.

Le ricorrenti evidenziano altresì che la decisione gravata risulta viziata per avere ignorato il limite esterno della giurisdizione di merito, sostituendo un nuovo apprezzamento probatorio a fronte di una situazione di fatto già



definitivamente accertata, nonché per avere fatto applicazione di precedenti giurisprudenziali non pertinenti alla fattispecie concreta, mediante una motivazione per relationem inconferente.

Con tale censura le ricorrenti lamentano dunque che i giudici di merito abbiano erroneamente disatteso la disciplina normativa che esclude l'autonoma tassabilità delle aree pertinenziali all'abitazione principale, qualificando come imponibile, ai fini IMU per l'anno 2012, un terreno che da tempo immemorabile costituiva giardino asservito in modo durevole all'immobile abitativo. La sentenza impugnata viene censurata per avere fondato il rigetto dell'appello sulla presunta mancanza di prova della pertinenzialità, nonostante l'esistenza di un accertamento giurisdizionale definitivo, reso anche dalla Corte di Cassazione, che aveva già riconosciuto tale natura in relazione allo stesso bene e tra le stesse parti.

1.2. Le ricorrenti evidenziano che, ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. n. 504 del 1992, l'area che costituisce pertinenza del fabbricato deve essere considerata parte integrante di esso e, come tale, sottratta a imposizione autonoma. Tale nozione rinvia direttamente all'art. 817 c.c., che individua la pertinenza sulla base di un criterio fattuale, fondato sulla destinazione effettiva e durevole della cosa a servizio o ornamento di un'altra. In tale prospettiva, risultano del tutto irrilevanti sia la distinta iscrizione catastale del terreno rispetto al fabbricato, sia la qualificazione urbanistica dell'area come edificabile, trattandosi di elementi meramente formali che non incidono sulla realtà sostanziale del vincolo pertinenziale.

Secondo le ricorrenti, la Corte territoriale avrebbe inoltre errato nel recepire l'argomentazione del Comune resistente, secondo cui la mancata indicazione formale della pertinenza nella dichiarazione originaria ICI precluderebbe il riconoscimento dell'esenzione. Tale impostazione viene ritenuta in contrasto con il consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità, che privilegia la situazione di fatto rispetto agli adempimenti dichiarativi, nonché con il principio secondo cui i regolamenti comunali non



possono incidere sulla individuazione delle fattispecie imponibili, riservata alla legge statale.

2. Il motivo non è fondato.

La invocata sentenza n. 13959 del 2017 non contiene alcun accertamento definitivo in fatto, ma una cassazione 'con rinvio' della decisione di merito per un errore di diritto (l'aver "orientato la loro decisione su un dato formale, la previa denuncia in catasto dell'area come pertinenza, criterio che non è dirimente ai fini della soluzione del problema).

2.1. Questa Corte ha già chiarito che, in tema di giudicato esterno, l'interpretazione delle norme giuridiche compiuta dal giudice non può mai costituire limite all'attività esegetica esercitata da altro giudice, la quale, in quanto consustanziale allo stesso esercizio della funzione giurisdizionale, non può incontrare vincoli, non trovando riconoscimento, nell'ordinamento processuale italiano, il principio dello stare decisis (Cass. 05/03/2024, n. 5822 (Rv. 670813 - 01)).

Inoltre, in materia tributaria, l'effetto vincolante del giudicato esterno, in relazione alle imposte periodiche, è limitato ai soli casi in cui vengano in esame fatti che, per legge, hanno efficacia permanente o pluriennale, producendo effetti per un arco di tempo che comprende più periodi di imposta, o nei quali l'accertamento concerne la qualificazione di un rapporto ad esecuzione prolungata, con la conseguenza che lo stesso è escluso nelle fattispecie "tendenzialmente permanenti", in quanto suscettibili di variazione annuale (Cass. 17760/2018; Cass. n. 31084 del 28/11/2019; Cass. n. 25516 del 10/10/2019). L'oggetto del giudicato tributario ha, dunque, una estensione limitata alla mera statuizione relativa all'esistenza del diritto all'annullamento dell'atto impugnato: quindi, resta estraneo alla res iudicata – in contesto di variabilità – ogni antecedente logico della decisione, quale la ricostruzione dei fatti posti a fondamento dell'atto impugnato, la fondatezza dei motivi di ricorso e l'apparato motivazionale addotto dal giudice a sostegno della sentenza.



2.2. Nella fattispecie non si è dunque in presenza di alcun giudicato esterno vincolante in merito alla natura di pertinenza del giardino oggetto di contenzioso.

2.3. Quanto al profilo relativo alla natura pertinenziale del giardino, va sottolineato che il giudice del gravame ha da un lato affermato che il terreno è autonomamente accatastato e qualificato come area edificabile (affermazioni non contestate) rammentando soprattutto, dall'altro, che la normativa richiede, per riconoscere un'area come pertinenza ai fini IMU, la presentazione di un'apposita dichiarazione, che però nel caso concreto non risulta essere stata effettuata.

Tale conclusione è del tutto in linea con gli orientamenti di questa Corte, e, di conseguenza, mancando sia l'adempimento formale sia qualsiasi prova concreta del vincolo pertinenziale (in base all'accertamento probatorio sui fatti posto in essere dal giudice di merito, come tale insindacabile in questa sede), il terreno non può essere considerato pertinenza dell'abitazione principale, non essendo stata portata tale circostanza in alcun modo a conoscenza dell'ente impositore: ai fini dell'ICI e dell'IMU, anche in difetto di dichiarazione preventiva da parte dei contribuenti, l'area pertinenziale, costituendo parte integrante del fabbricato cui accede, perde autonoma rilevanza ai fini impositivi, nonostante l'edificabilità prevista dalla pianificazione urbanistica (generale ed attuativa), sempre che l'ente impositore abbia avuto contezza, attraverso l'acquisizione di documenti o l'assunzione di informazioni, anche se per finalità extratributarie, del vincolo di pertinenzialità - desumibile dall'accertamento in fatto della stabile e durevole destinazione del bene accessorio a servizio o ornamento del bene principale - prima dell'anno di imposta a cui si riferisce l'avviso di accertamento (Cass. 08/05/2023, n. 12226 (Rv. 667894 - 01), in termini anche Cass. 14904/2025 e Cass. 6267/2023).

2.4. Ne consegue il rigetto del motivo.



3. Il ricorso va indi rigettato.

4. Nulla deve disporsi quanto alle spese, stante la mancata costituzione dell'amministrazione comunale.

5. In conseguenza dell'esito del giudizio, ricorrono i presupposti processuali per dichiarare la sussistenza dei presupposti per il pagamento di una somma pari al contributo unificato previsto per la presente impugnazione, se dovuto, ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso.

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 del ricorrente principale, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale, a norma del comma 1-*bis*, dello stesso articolo 13.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 09/07/2026 .

Il Presidente

Giacomo Maria Stalla

