

Civile Ord. Sez. 5 Num. 26431 Anno 2017

Presidente: DI IASI CAMILLA

Relatore: FASANO ANNA MARIA

Data pubblicazione: 08/11/2017

ORDINANZA

sul ricorso 11816-2010 proposto da:

ATER AZIENDA TERRITORIALE EDILIZIA RESIDENZIALE
PROVINCIA DI ROMA, elettivamente domiciliato in ROMA
VIA SAVOIA 78, presso lo studio dell'avvocato VALERIO
MENALDI, rappresentato e difeso dall'avvocato UMBERTO
GALASSO;

- *ricorrente* -

contro

COMUNE DI SANT'ORESTE, elettivamente domiciliato in
ROMA VIA A. FARNESE 7, presso lo studio dell'avvocato
CLAUDIO BERLIRI, che lo rappresenta e difende
unitamente all'avvocato ALESSANDRO COGLIATI DEZZA;

- *controricorrente* -

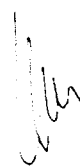
avverso la sentenza n. 89/2009 della COMM.TRIB.REG. di

2017

767

ROMA, depositata il 12/03/2009;

udita la relazione della causa svolta nella camera di
consiglio del 28/04/2017 dal Consigliere Dott. ANNA
MARIA FASANO.



R.G. N. n. 11816/10

RITENUTO CHE:

-L'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Roma (ATER) impugnava l'avviso di liquidazione dell'imposta ICI per l'anno 2000, notificato dal Comune di Sant'Oreste, sostenendo la non imponibilità dei beni immobili per inesistenza di qualsivoglia diritto reale ed evidenziando la sussistenza dell'esenzione ex art. 7 lett. i) d.lgs. n. 504 del 1992 e 87, comma 1, lett. c) del d.P.R. n. 917 del 1986, atteso che gli immobili non erano utilizzati per finalità commerciali. La CTP di Roma rigettava il ricorso. La sentenza veniva appellata dall'istituto contribuente innanzi alla CTR del Lazio, che respingeva il gravame, compensando le spese di lite. L'ATER propone ricorso per la cassazione della sentenza, svolgendo cinque motivi. Il Comune di Sant'Oreste ha presentato controricorso, illustrato con memorie.

CONSIDERATO CHE:

2. Con il primo motivo di ricorso si censura la sentenza impugnata denunciando in rubrica: << Violazione e falsa applicazione dell'art. 3 d.lgs. n. 504 del 1992, 27 e 35 legge n. 865/71 e 1350 n. 2, cod. civ. >>. Parte ricorrente si duole del fatto che la CTR abbia ritenuto che, anche a prescindere della mancanza di una delibera comunale di concessione del diritto di superficie, l'ATER debba essere comunque considerato soggetto passivo di imposta ICI. Si formula, a corredo del motivo, il seguente quesito di diritto: "Dica la Suprema Corte se (contrariamente a quanto affermato dalla CTR di Roma secondo cui anche a prescindere dall'esistenza di un valido titolo formale di costituzione di un diritto di superficie, convenzione



per atto pubblico ex art. 35 legge n. 865/71 tra il Comune e ATER, quest'ultimo ente, nella sua qualità di mero possessore delle costruzioni dallo stesso edificate, debba essere considerato soggetto passivo di imposta ICI ex art. 3 d.lgs. n. 504/92) la qualifica di soggetto passivo di imposta ICI ex art. 3 d.lgs. n. 504/92 richiede e presuppone, anche nell'ipotesi in cui le aree siano state edificate, la costituzione formale di un diritto di superficie in capo ad ATER, da stipularsi mediante convenzione per atto pubblico ex art. 35 legge n. 865/71 tra quest'ultimo ed il Comune, non potendosi considerare sufficiente, a tal fine, il mero possesso delle aree e delle costruzioni su di esse edificate".

2.1. Il motivo è infondato.

Parte ricorrente censura la sentenza impugnata per aver ravvisato la sussistenza del presupposto dell'imposta ritenendo essa Azienda soggetto passivo, titolare del diritto reale previsto dall'art. 3 del d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, perché divenuta superficiaria dei terreni e con essi dei fabbricati ivi edificati, e ciò senza che fosse stato costituito con atto scritto un diritto reale di superficie.

Il d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, stabilisce all'art. 1 che presupposto dell'imposta comunale sugli immobili è il possesso di fabbricati e di aree fabbricabili siti nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso destinati, ed all'art. 3 che soggetti passivi dell'imposta sono il proprietario degli immobili, ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi. Nella concessione di aree espropriate dai Comuni (o in nome e per conto dei comuni) per la realizzazione di programmi di edilizia residenziale pubblica, in base all'art. 10 della legge 18 aprile 1962, n. 167, come sostituito dall'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, l'ente territoriale concede il diritto di superficie per la costruzione di case di tipo economico popolare e dei relativi servizi urbani. Ne consegue che nello schema tipico della concessione di aree ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865 del 1971, che è



incontroverso essere intervenuta fra il Comune e lo IACP (oggi ATER), scaturisce l'attribuzione del diritto di superficie, ovvero di facoltà riconducibili al diritto di superficie, sulle aree su cui il concessionario costruisce gli alloggi di edilizia economica e popolare.

Questa Corte ha, infatti, affermato che: << In tema di imposta comunale sugli immobili (ICI), la concessione all'IACP di aree espropriate dai comuni per la realizzazione di programmi di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 10 della legge n. 167 del 1962, come sostituito dall'art. 35 della legge n. 865 del 1971, attribuisce al medesimo IACP il diritto di superficie, ovvero le facoltà ad esso riconducibili, sulle aree su cui il concessionario costruisce gli alloggi di edilizia economica e popolare, e rende, quindi, quest'ultimo soggetto passivo dell'imposta, ex art. 3 del d.lgs. n. 504 del 1992, non occorrendo, a tale fine, un ulteriore atto costitutivo del diritto di superficie, in quanto l'incontro delle volontà dei due soggetti rileva su un diverso piano>> (Cass. n. 15447 del 2010).

Ed invero, contrariamente all'assunto della ricorrente, non occorre a tal fine un ulteriore atto costitutivo del diritto di superficie, da redigersi in forma scritta, ai sensi dell'art. 1350 cod. civ.. Va considerato, infatti, al riguardo, che, una volta realizzati, gli immobili da destinare ad alloggi economici e popolari non tornano in disponibilità del Comune concedente, ma restano in proprietà dell'ATER che li ha edificati, fino alla momento della traslazione definitiva del diritto dominicale in favore dei singoli acquirenti (Cass. n. 6763 del 2010). Per il che non può di certo configurarsi, nella vicenda in esame, il conferimento da parte del Comune concedente di un mero diritto personale di godimento a favore dell'azienda in questione (Cfr., al riguardo, Cass. n. 22757 del 2004; Cass. n. 24498 del 2009), ma piuttosto la costituzione di un diritto reale di superficie dal quale consegue, pertanto, l'acquisto a

favore dell'ATER della proprietà dell'immobile costruito sull'area concessa in superficie.

3. Con il secondo motivo, parte ricorrente censura la sentenza impugnata, denunciando in rubrica: << Violazione e falsa applicazione degli artt. 7, comma 1, lett. I, d.lgs. n. 504/92 e 87, comma 1, lett. c, d.P.R. n. 917/86, 2697 cod. civ.>>, atteso che la CTR ha erroneamente affermato che ATER non avrebbe fornito, ai fini della esenzione dell'imposta ICI, la prova che tutti o parte degli immobili siano destinati a qualcuno degli utilizzi comportanti l'esenzione oggettiva dall'ICI (attività assistenziali, sanitarie, didattiche). Conclude, formulando il seguente quesito di diritto: "Dica la Suprema Corte se (contrariamente a quanto affermato dalla Commissione Tributaria Regionale di Roma secondo cui è onere del contribuente- ATER- che invoca l'esenzione oggettiva dall'ICI fornire la prova della destinazione esclusiva degli immobili di cui all'art. 7, comma 1, lett. c) d.lgs. n. 504/92 allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali didattiche ecc.), l'attività espletata da ATER ha natura intrinsecamente assistenziale con il seguente diritto di quest'ultimo all'esenzione ICI di cui all'art. 7, comma 1, lett. I, d.lgs. n. 504/92".

4. Con il terzo motivo, parte ricorrente censura la sentenza impugnata, denunciando in rubrica: << Art. 360, n. 5, cod. proc. civ.. Omessa insufficiente o contraddittoria motivazione circa un fatto controverso o decisivo per il giudizio>>, in quanto le circostanze poste a fondamento della censura di cui al precedente punto, oltre a rilevare quale *errores in iudicando* ex art. 360, n. 3, cod. proc. civ., evidenziano anche un vizio di omessa, insufficiente o comunque contraddittoria motivazione su un fatto decisivo per la risoluzione della controversia censurabile ai sensi dell'art. 360, n. 5, cod. proc. civ.

5. Il secondo ed il terzo motivo, per connessione logica, possono essere esaminati congiuntamente.

Le censure non sono fondate. In materia di esenzioni, questa Corte ha precisato che: <<In tema di ICI, l'esenzione di cui all'art. 7, comma 1, lett. i) del d.lgs. 30 dicembre 1993, n. 504, anche in base all'evoluzione di cui all'art. 7, comma 2 bis, del d.l. 30 settembre 2005, n. 203, conv. in legge 2 dicembre 2005, n. 248 (come sostituito dall'art. 39, comma 1, del d.l. 4 luglio 2006, n. 223, conv. in legge 4 agosto 2006, n. 248), impone di considerare realizzate in senso non esclusivamente commerciale le attività sanitarie e assistenziali che, in ciascun ambito territoriale e secondo la normativa ivi vigente, per le concrete modalità di svolgimento, non siano orientate alla realizzazione di profitti, senza che rilevi il mero fatto dell'esistenza di una convenzione pubblica alla base di tale attività. Ne consegue che il contribuente ha l'onere di dimostrare l'esistenza, in concreto, dei requisiti dell'esenzione, mediante la prova che l'attività cui l'immobile è destinato, pur rientrando tra quelle esenti (poiché di tipo assistenziale e sanitario), non sia svolta con le modalità di un'attività commerciale ed abbia quelle finalità solidaristiche alla base delle ragioni di esenzione, mentre spetta al giudice di merito l'obbligo di accertare in concreto le circostanze fattuali, senza far ricorso ad astrazioni argomentative>> (Cass. n. 6711 del 2015).

Nella specie, il giudice di appello, con accertamento in fatto, congruamente motivato, insindacabile in sede di legittimità, ha affermato che l'appellante non ha fornito la prova che tutti o parte degli immobili siano destinati a qualcuno degli utilizzi comportanti l'esenzione oggettiva dall'ICI (attività assistenziali, sanitarie, didattiche ecc.). Consegue, pertanto, il rigetto di entrambi i motivi.

6. Con il quarto motivo di ricorso, si censura la sentenza impugnata, denunciando in rubrica: <<Violazione dell'art. 112 cod. proc. civ. per omessa pronuncia, su uno dei motivi di appello, circa

l'eccezione di nullità, in relazione all'art. 11 d.lgs. n. 504/92, dell'avviso di liquidazione ICI per indeterminatezza dell'oggetto del tributo nonché, sotto il profilo processuale, per indeterminatezza della *causa petendi* su cui si fonda la pretesa impositiva del Comune di Sant'Oreste stante la mancata indicazione specifica da parte di quest'ultimo degli immobili oggetto di imposta ICI >>. Il ricorrente, a corredo della censura, formula il seguente quesito di diritto: " Dica la Suprema Corte se la mancanza di indicazione specifica degli immobili oggetto del tributo ICI nell'avviso di liquidazione comporti la nullità, in relazione all'art.11 d.lgs. n. 504/92, dello stesso per indeterminatezza dell'oggetto e, sotto il profilo processuale, per indeterminatezza della *causa petendi*".

7. Con il quinto motivo, il ricorrente censura la sentenza impugnata, denunciando in rubrica: << Omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio >>, atteso che, qualora i vizi di cui al precedente motivo di ricorso dovessero qualificarsi non come vizi di omessa pronuncia, ma come vizi di omessa motivazione sul presupposto che i giudici tributari laziali abbiano implicitamente rigettato l'eccezione di nullità dell'avviso di liquidazione per indeterminatezza dell'oggetto del tributo ICI e, sotto il profilo processuale, per indeterminatezza della *causa petendi*, si censura la sentenza sotto il profilo dell'art. 360, n. 5, cod. proc. civ.

8. Le censure, da esaminarsi congiuntamente per connessione logica, sono infondate. Secondo la giurisprudenza di questa Corte per <<L'imposta comunale sugli immobili (ICI), l'obbligo motivazionale dell'accertamento deve ritenersi adempiuto tutte le volte in cui il contribuente sia stato posto in grado di conoscere la pretesa tributaria nei suoi elementi essenziali e, quindi, di contestare efficacemente l'*an* ed il *quantum* dell'imposta. In particolare, il requisito motivazionale esige, oltre alla

puntualizzazione degli estremi soggettivi ed oggettivi della posizione creditoria dedotta, soltanto l'indicazione dei fatti astrattamente giustificativi di essa, che consentano di delimitare l'ambito delle ragioni adducibili dall'ente impositore nell'eventuale successiva fase contenziosa, restando, poi, affidate al giudizio di impugnazione dell'atto, le questioni riguardanti l'effettivo verificarsi dei fatti stessi e la loro idoneità a dare sostegno alla pretesa impositiva (Cass. n. 21571 del 2004). Nella specie, tale obbligo motivazionale è stato ampiamente soddisfatto.

9. Conseguenze da quanto sopra il rigetto del ricorso, con condanna della parte soccombente al pagamento delle spese del giudizio di legittimità, che si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

Rigetta il ricorso, condanna la parte soccombente alla rifusione delle spese di lite a favore della parte controricorrente che liquida in complessivi Euro 2.300,00 per compensi, oltre spese forfetarie nella misura del 15% ed accessori di legge.

Così deciso in Roma il 28/04/2017