

**Civile Ord. Sez. 5 Num. 29540 Anno 2020**

**Presidente: ZOSO LIANA MARIA TERESA**

**Relatore: BALSAMO MILENA**

**Data pubblicazione: 24/12/2020**

**ORDINANZA**

sul ricorso 30501-2018 proposto da:

MODARELLI & BALATORE SRL, elettivamente domiciliati in  
ROMA, Piazza Cavour presso la cancelleria della Corte  
di Cassazione, rappresentati e difesi dall' avvocato  
ERIC DELLA VALLE;

**- ricorrente-**

**contro**

COMUNE DI RIVALTA DI TORINO, elettivamente domiciliato  
in ROMA, VIA COSSERIA 5, presso lo studio  
dell'avvocato GUIDO FRANCESCO ROMANELLI, che lo  
rappresenta e difende unitamente all'avvocato MAURIZIO  
FOGAGNOLO;

**- controricorrente -**

avverso la sentenza n. 540/2018 della COMM.TRIB.REG.

2020

2959

di TORINO, depositata il 21/03/2018;

udita la relazione della causa svolta nella camera di  
consiglio del 08/10/2020 dal Consigliere Dott. MILENA  
BALSAMO;





Rilevato che:

1. La società Modarelli & Ballatore s.r.l. ricorre sulla base di quattro motivi per la cassazione della sentenza n. 540/2018, emessa dalla CTR del Piemonte il 27.02.2018, che, nel rigettare l'appello della contribuente, disattendeva l'eccezione di omessa instaurazione del contraddittorio nella fase procedimentale, nonché l'eccezione di decadenza dal potere impositivo e l'invocata applicazione dell'aliquota agevolata per gli immobili locati ai sensi dell'art. 2 commi 3 e 4 della L. n. 431/98, ritenuta dal giudice adottabile dalla data della stipula del contratto locativo.

Il Comune di Rivalta di Torino resiste con controricorso eccependo l'inammissibilità dei motivi di ricorso.

La contribuente ha depositato memorie difensive in prossimità dell'udienza.

CONSIDERATO CHE:

2. Con il primo motivo si lamenta la violazione degli artt. 5,6 e 7 della L. 212/2000 ed omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio ex art. 360, n. 3) e n.5), c.p.c., nonché la nullità dell'atto opposto per violazione del procedimento previsto dalla delibera della Giunta comunale per l'emissione dell'avviso di accertamento.

La società Modarelli & Ballatore deduce altresì l'omessa pronuncia in merito alla eccezione di nullità del procedimento per violazione delle norme contenute nella delibera della G.C. n. 189/2002, rilevando come la delibera menzionata prevedesse che l'avviso dovesse essere preceduto da una attestazione da parte del Settore Territorio e Ambiente in ordine alla corretta applicazione dei valori espressi nella tabella.

Si censura inoltre la sentenza di appello per avere il decidente omesso di pronunciare in ordine alla nullità dell'atto impositivo



per difetto di motivazione, atteso che l'atto medesimo richiamava la nota dell'ufficio urbanistica senza provvedere tuttavia ad allegarla ovvero a notificarla.

3. Con la seconda censura l'ente contribuente denuncia la *"violazione dell'art. 10 dello Statuto del Contribuente ex art. 360, n. 3) e n. 5), c.p.c. e la mancata instaurazione del contraddittorio procedimentale"*, per avere il decidente escluso la decadenza dal potere impositivo, sebbene l'ente comunale avesse notificato il 5.05.2015 un nuovo avviso di rettifica del precedente (identificato con il numero 779/2015), oltre il termine quinquennale di cui all'art. 11 d.lgs. 504/92. Critica, altresì, la decisione impugnata nella parte in cui il giudicante ha ritenuto che la comunicazione del 28.04.2015 esponesse le ragioni per le quali erano state accolte parzialmente le argomentazioni che la contribuente aveva svolto in sede di autotutela, escludendo l'operatività dell'art. 12 dello statuto del contribuente senza sul punto motivare la decisione.
4. Con il terzo motivo che prospetta *"violazione dell'art. 2 d.lgs. 546/92 e dell'art. 2 della L. n. 431/98 nonché omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione, ex art. 360, n. 3 ) e n. 5), c.p.c., nonché la mancanza del presupposto impositivo e in subordine l'omessa applicazione dell'aliquota agevolata"*, la ricorrente censura la motivazione dei giudici regionali per avere ritenuto che il diritto all'agevolazione decorreva dalla data di stipula del contratto di locazione e non poteva applicarsi per il periodo anteriore, benchè avesse dedotto di aver offerto al Comune, già in data 20.08.2008, la disponibilità a ricevere i nominativi degli assegnatari a cui destinare le unità abitative, non potendo alla stessa essere ascritto il ritardo dell'iter amministrativo, conclusosi solo il 26 gennaio 2012, periodo durante il quale non aveva potuto locare gli immobili, né aveva



potuto godere pienamente dei relativi diritti proprietari, in quanto i cespiti erano stati "messi a disposizione" della collettività. Sulla base di dette circostanze, la contribuente insiste nell'invocare l'aliquota agevolata anche per il periodo anteriore alla stipula dei contratti di locazione.

Nega infine la ricorrente che sussistesse a suo carico l'onere di denunciare l'inagibilità di alcuni immobili, in quanto circostanza nota all'amministrazione comunale.

5. Con l'ultimo motivo si denuncia l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione ex art. 360, n. 5), c.p.c. e l'erroneo inquadramento delle aree soggette a S.U.E. in relazione all'applicazione dell'abbattimento dell'imposta sui terreni ricompresi nelle zone CC6 e CC11. Si afferma, in particolare, che la CTR si è limitata ad accertare la natura edificatoria dei fondi, senza procedere alla richiesta riduzione dell'imposta prevista dalla delibera di Giunta n. 189/2002, assumendo che, poiché lo strumento urbanistico attuativo prevedeva di realizzare un intervento di iniziativa pubblica, il decidente avrebbe dovuto applicare detta delibera nella parte in cui prevede la menzionata riduzione delle aliquote per i suoli che non godono di immediata edificabilità.

6. La prima censura non supera il vaglio di ammissibilità, atteso che la denuncia di invalidità dell'avviso per l'omessa attestazione del Settore Territorio e Ambiente in ordine alla corretta applicazione dei valori espressi in Tabella (prevista da una delibera di Giunta) e della nullità dell'atto impositivo per l'omessa allegazione e/o notifica dell'atto richiamato, vale a dire la nota prot. 9897/53, presuppongono la proposizione della relativa questione già nella fase di merito, *in primis*, nel giudizio di prime cure.



Il ricorrente avrebbe dovuto allegare l'avvenuta deduzione della questione sulla quale afferma che sia stata omessa la pronuncia nel giudizio di appello ed anche di indicare in quale atto processuale del giudizio precedente essa era stata proposta, in modo da consentire a questa corte l'accertamento ex actis della veridicità di tale asserzione prima di esaminare nel merito la questione stessa; non essendo prospettabili per la prima volta in sede di legittimità questioni nuove o nuovi temi di contestazione non trattati nella fase di merito, tranne che non si tratti di questioni rilevabili d'ufficio (v. Cass. n. 17041/2013; n. 9138/2016; Cass.n. 25319/2017; Cass. n. 16502/2017, in motiv; n. 907/2018).

Al contrario, dallo stesso tenore della sentenza impugnata, che riporta pedissequamente i motivi di gravame sviluppati dal contribuente avverso la sentenza di primo grado, è dato rilevare che la questione della pretesa nullità dell'atto per difetto di motivazione e violazione del procedimento amministrativo non risulta essere stata oggetto di specifico motivo da parte del contribuente, né che essa lo fosse stata in primo grado.

8. La seconda censura è destituita di fondamento.

Premesso che l'atto impositivo tributario presenta una sua specificità nell'ambito degli atti amministrativi, donde ad essi non consegue un'automatica applicabilità delle norme in tema di procedimento amministrativo (cfr. Cass. sez. 5, 18 settembre 2015, n. 18488), è sufficiente evidenziare come la sentenza impugnata si sia conformata al principio affermato dalle Sezioni Unite di questa Corte (Cass. 9 dicembre 2015, n. 24823), che, limitato l'ambito di applicabilità dell'art. 12, comma 7, della l. n. 212/2000 ai soli casi di accessi, ispezioni o verifiche presso i locali del contribuente, hanno chiarito che *«in tema di tributi c.d. non armonizzati, l'obbligo dell'Amministrazione di attivare il*

Corte di Cassazione - copia non ufficiale



*contraddittorio endoprocedimentale, pena l'invalidità dell'atto, sussiste esclusivamente in relazione alle ipotesi, per le quali siffatto obbligo risulti specificamente sancito; mentre in tema di tributi cd. armonizzati, avendo luogo la diretta applicazione del diritto dell'Unione, la violazione del contraddittorio endoprocedimentale da parte dell'Amministrazione comporta in ogni caso, anche in campo tributario, l'invalidità dell'atto, purché, in giudizio, il contribuente assolva l'onere di enunciare in concreto le ragioni che avrebbe potuto far valere, qualora il contraddittorio fosse stato tempestivamente attivato, e che l'opposizione di dette ragioni (valutate con riferimento al momento del mancato contraddittorio), si riveli non puramente pretestuosa e tale da configurare, in relazione al canone generale di correttezza e buona fede ed al principio di lealtà processuale, sviamento dello strumento difensivo rispetto alla finalità di corretta tutela dell'interesse sostanziale, per le quali è stato predisposto» (tra la successiva giurisprudenza conforme si vedano, tra le altre, Cass. sez. 5, 3 febbraio 2017, n. 2875; Cass. sez. 6-5, ord. 20 aprile 2017, n. 10030; Cass. sez. 6-5, ord. 5 settembre 2017, n. 20799; Cass. sez. 6-5, ord. 11 settembre 2017, n. 21071; Cass. sez. 6-5, ord. 14 novembre 2017, n. 26943; Cass. sez. 6-5, ord. 6 febbraio 2018, n. 2873).*

Il principio è stato poi ribadito in materia di tributi locali (ICI) da questa Corte con sentenza n. 26579 del 22.10.2018.

8.1 Quanto all'eccezione di decadenza dal potere impositivo, la CTR correttamente ha affermato la tempestività della notifica dell'avviso n. 770/2009 del 30.12.2004 rispetto all'anno di imposta 2009, rilevando come il successivo avviso n. 779 contenesse in realtà una rettifica del primo atto impositivo disposta a favore della contribuente, in accoglimento del ricorso in autotutela dell'ente ricorrente.



9. Il terzo motivo, esaminabile per le ragioni esposte in tema di doppia conforme, solo sotto il profilo della violazione di legge, è infondato.

L'art. 2 comma 4 legge 431/98 prevede che " *Per favorire la realizzazione degli accordi di cui al comma 3, i comuni possono deliberare, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio, aliquote dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) piu' favorevoli per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni definite dagli accordi stessi. I comuni che adottano tali delibere possono derogare al limite minimo stabilito, ai fini della determinazione delle aliquote, dalla normativa vigente al momento in cui le delibere stesse sono assunte*". Sennonchè, come statuito già dalla CTR del Piemonte l'agevolazione di cui all'art. 2 legge 431/98 spetta dalla stipula dei contratti di locazione e non per il periodo anteriore. La circostanza che la stipula dei contratti sia intervenuta anni dopo la dichiarazione di disponibilità della contribuente, a causa dell'inerzia del comune, non rileva affatto ai fini della spettanza o meno dell'agevolazione, la quale è strettamente correlata al periodo di vigenza del contratto di locazione concluso alle condizioni di legge.

Anche la censura relativa all'applicabilità della riduzione al 50% non merita accoglimento.

L'art. 8, comma 1 stabilisce che: (a) " *l'imposta è ridotta del 50% per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni*" (precisando che " *l'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione*" e che " *in alternativa il contribuente ha facoltà di presentare dichiarazione sostitutiva ai sensi della L. 4 gennaio*



1968, n. 15, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente"). Dall'analisi delle norme richiamate si desume, in primo luogo, l'irrelevanza, ai fini dell'assoggettamento all'imposta, della idoneità dell'immobile a produrre reddito: l'art. 8, comma 1, infatti, nell'incipit consente soltanto di ridurre l'imposta del 50%, ma non di escludere dall'imposta un fabbricato inagibile od inabitabile (sempre che di fatto non sia utilizzato).

Da ciò si evince l'assoggettamento, comunque, all'imposta di fabbricati presumibilmente non idonei a produrre reddito. In secondo luogo, dalla struttura dell'art. 2, comma 1, poi, deriva che, "ai fini dell'imposta di cui all'art. 1", per "fabbricato" deve intendersi ogni "unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano" (poi catasto dei fabbricati). L'iscrizione nel catasto edilizio dell'"unità immobiliare", quindi, costituisce di per sé presupposto sufficiente perché l'unità sia considerata "fabbricato" e, di conseguenza, assoggettata all'imposta prevista per tale specie di immobile, il quale se inagibile impone l'aggiornamento dell'accatastamento (Cass. 3436/2019; n. 17773/2019).

L'espressione "dichiarazione sostitutiva ai sensi della L. 4 gennaio 1968" che l'interessato ha facoltà di presentare al Comune per ottenere l'abbattimento ICI del 50% si riferisce all'atto di notorietà di cui alla L. n. 15 del 1968, art. 4, sostituito dal D.P.R. n. 445 del 2000, art. 1, comma 1, lett. h), che concerne fatti, stati, o qualità personali che siano a diretta conoscenza dell'interessato e non siano stati accertati dalla Pubblica Amministrazione. Tale interpretazione si pone in linea con la ratio della norma che individua quale opzione diversa, rispetto all'accertamento del Comune, comprovante lo stato di inagibilità o inabitabilità dell'immobile, l'autocertificazione del contribuente, che, ai sensi dell'art. 8, comma 1, del d.lgs. cit, ( intesa come



modalità alternativa all'accertamento di una determinata condizione dell'immobile effettuato dal Comune) costituisce il presupposto per poter usufruire la riduzione dell'imposta (v. Cass. 4182/2019).

Nella specie, la questione della conoscenza dell'inagibilità dell'immobile da parte dell'ente comunale, la quale avrebbe reso ultronea la dichiarazione sostitutiva della contribuente - tenuto conto del principio di collaborazione e buona fede che deve improntare i rapporti tra ente impositore e contribuente, per cui a quest'ultimo non può essere chiesta la prova di fatti già documentalmente noti al Comune (Cass. n. 28921/17, 12015/15, 13230/05) - risulta dedotta (e nemmeno corroborata da altri elementi) solo in questa sede, con conseguente inammissibilità della censura.

10. L'ultimo mezzo è inammissibile giusta l'art. 348 ter, comma 5, c.p.c. - applicabile al procedimento per essere stato il giudizio d'appello introdotto dopo l'11.9.2012. - che esclude che possa essere impugnata ex art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. la sentenza di appello che conferma la decisione di primo grado.

Trova applicazione al caso all'esame detta disposizione - in base alla quale non sono impugnabili per omesso esame di fatti storici le sentenze di secondo grado che confermano la decisione di primo grado (c.d. "doppia conforme") - in quanto risulta che nei due gradi di merito le "questioni di fatto" siano state decise in base alle "stesse ragioni" (cfr. Cass. n. n.26774 del 22/12/2016; Cass. n. 28174 del 2018; Cass. n. 20994 del 06/08/2019).

Il ricorso deve essere, pertanto, respinto.

Le spese seguono la soccombenza.

P.Q.M.  
La Corte



- Rigetta il ricorso;
  - Condanna la ricorrente alla refusione delle spese del presente giudizio sostenute dal Comune di Rivalta di Torino che liquida in euro 2.200,00, oltre rimborso forfettario e accessori come per legge.
  - Ai sensi dell'art.13 comma 1 quater del d.p.r. n.115 del 2002, si dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte del 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, ove dovuto.
- Così deciso nella camera di consiglio della quinta sezione civile della Corte di cassazione in data 8.10.2020.

Il Presidente

~~Maria Teresa~~ Liana Zoso