Civile Ord. Sez. 5 Num. 26174 Anno 2025
Presidente: SOCCI ANGELO MATTEO
Relatore: PENTA ANDREA
Data pubblicazione: 25/09/2025

Avviso accertamento IMU – Subconcessione area demaniale

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

ORDINANZA

sul ricorso 7116/2020 proposto da:

GELPA S.R.L., in persona del rappresentante legale *pro tempore*, Rag. Rodolfo Trimboli, (C.F.: 01731100796), con sede in Milano, alla Via Emilio Gola n. 8, rappresentato e difeso dal Prof. Avv. Valerio Donato (C.F.: DNT VLR 59D27 C352N; p.e.c.: studiodonato@legalmail.it; fax: 0961.480414);

- **ricorrente** -

contro

C&C S.R.L. (P.Iva: 07057670726), in persona del legale rappresentante *pro tempore*, Rag. Michele Carbonaro Calò, con sede in Margherita di Savoia (BT), alla Via Barletta n. 63, rappresentata e difesa dall'Avv. Pietro Di Benedetto;

- **controricorrente –**

e

Comune di Soverato;

- intimato -

- avverso la sentenza n. 2577/2019 emessa dalla CTR Calabria in data 10/07/2019 e non notificata;

udita la relazione della causa svolta dal Consigliere Dott. Andrea Penta~~;~~

FATTI DI CAUSA

1. La GELPA s.r.l. proponeva appello avverso la sentenza con la quale la Commissione tributaria provinciale di Catanzaro aveva rigettato il ricorso da essa proposto avverso l'avviso di accertamento n. 4892 del Comune di Soverato relativo ad IMU per le annualità 2010 e 2011 con riferimento ad uno stabilimento balneare insistente su area demaniale in concessione.

2. La CTR della Calabria rigettava il gravame, affermando che, in base all'art. 3 del d.lgs. n. 504/1992 e all'art. 9 del d.lgs. n. 23/2011, il soggetto passivo, in caso di concessione di aree demaniali, è il concessionario e che la contribuente non aveva fornito la prova della subconcessione mediante il deposito del relativo contratto pubblico, "essendo la documentazione prodotta inutilizzabile allo scopo".

3. Avverso tale sentenza ha proposto ricorso per cassazione la GELPA s.r.l. sulla base di tre motivi. La concessionaria C&C s.r.l. Concessioni e Consulenze ha resistito con controricorso. Il Comune di Soverato non ha svolto difese.

In prossimità dell'adunanza camerale la ricorrente ha depositato memoria illustrativa.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo la ricorrente deduce la violazione di legge e falsa applicazione, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., degli artt. 45-bis cod. navigazione, 8 e 9 del d.lgs. n. 23/2011, come autenticamente interpretato ai sensi dell'art. 18, comma 3, della l. n. 388/2000, e 3 del d.lgs. n. 504/1992, per non aver la CTR ritenuto che, nell'ipotesi di subconcessione, il soggetto che esercita il diritto di godimento è individuato nel sub-concessionario il quale, limitatamente al bene sub-concesso, ha il più ampio potere di godimento e di fruizione, subentrando nei diritti e

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

doveri del concessionario, soprattutto in relazione al bene oggetto della subconcessione.

2. Con il secondo motivo la ricorrente rileva, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c., la contraddittorietà ed illogicità manifesta della sentenza in relazione ad un fatto decisivo per il giudizio, per non aver la CTR considerato che il Comune di Soverato aveva espressamente autorizzato la sub-concessione ed il contratto pubblico di affitto di ramo di azienda.

3. I due motivi, da trattarsi congiuntamente, siccome strettamente connessi, sono fondati.

La presente controversia pone la questione della soggettività passiva dell'ICI con riguardo al caso in cui il concessionario di aree demaniali, con l'autorizzazione preventiva dell'amministrazione concedente, abbia dato in subconcessione ad un terzo – verso il corrispettivo di un canone - una porzione di tali aree (con i manufatti ivi già edificati o ancora edificandi) per l'esercizio di attività strumentali e accessorie alla gestione del servizio pubblico affidato al concessionario.

La sub-concessione autorizzata, in modo espresso o tacito, comporta che il sub-concessionario sia obbligato a rispettare la destinazione dei servizi e delle attività date in sub-godimento.

Il sub-concessionario, secondo interpretazione dottrinale unanime, in effetti, non ha una titolarità sul bene differente da quella di competenza del concessionario.

Nel caso di specie, è applicabile l'art. 45-bis cod. nav. (quale introdotto dall'art. 2, comma 2, del d.l. 5 ottobre 1993, n. 400, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 494, e modificato dall'art. 10, comma 2, della legge 16 marzo 2001, n. 88, in materia di demanio marittimo), a tenore del quale: «Il concessionario previa autorizzazione dell'autorità competente, può affidare ad altri soggetti la gestione delle attività oggetto della concessione. Previa autorizzazione dell'autorità competente, può essere altresì affidata ad altri soggetti la gestione di attività secondarie nell'ambito della concessione».

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Non è revocabile in dubbio che l'utilizzazione – sia pure da parte di terzi – del bene demaniale rientra nell'oggetto specifico dell'atto concessorio a monte, concernente facoltà e diritti attribuiti al concessionario originario. Ovviamente, per la stipula di una sub-concessione, il bene demaniale deve essere ricompreso nell'oggetto della concessione principale e deve essere destinato ad attività strumentali alla concessione marittima.

In definitiva, la concessione e la sub-concessione sono convenzioni parallele e simmetriche, che hanno un oggetto parzialmente coincidente (nel senso che la seconda è limitata ad alcuni beni rispetto a quelli già compresi nella prima) ed intercorrono tra soggetti diversi (la prima, tra amministrazione concedente e concessionario; la seconda, tra concessionario e sub-concessionario), ma sono avvinti da collegamento funzionale per il governo e l'attuazione del servizio pubblico.

Una volta introdotto il principio dell'equipollenza degli effetti reali o obbligatori della concessione su aree demaniali ai fini della soggettività passiva per l'ICI e l'IMU, se la concessione rileva quale autonomo titolo del presupposto di imposta, nulla preclude l'autonoma rilevanza impositiva di una concessione rilasciata dal concessionario in favore di un terzo, che consegue l'autonoma disponibilità del bene demaniale oggetto di subconcessione, sempre che quest'ultima sia consentita secondo la specifica fattispecie regolamentata.

Su tali premesse, considerando che anche la sub-concessione assentita dall'amministrazione concedente conferisce un diritto di natura reale o personale sulle aree e sugli edifici utilizzati per la prestazione del servizio pubblico, si può ritenere, anche alla luce di un'interpretazione costituzionalmente ed europeisticamente orientata, che la soggettività passiva ai fini dell'ICI (come dell'IMU) per gli immobili affidati in godimento per la cogestione di un servizio pubblico competa solamente al sub-concessionario - e non anche al concessionario - per l'intera durata del rapporto sub-concessorio.

Va, pertanto, ribadito, in tema di concessione di beni del demanio marittimo, che quanto all'ICI, all'IMU e alla cd. nuova IMU, la previsione

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

normativa della soggettività passiva in capo al concessionario vale anche per il sub-concessionario, al quale il godimento dei beni demaniali, con l'assenso dell'amministrazione concedente, sia stato affidato dal concessionario per concorrere con quest'ultimo, nell'esercizio di attività ausiliarie, sussidiarie e complementari, alla gestione del medesimo servizio pubblico; atteso che, in tal modo, il sub-concessionario subentra nella medesima posizione del concessionario rispetto all'uso dei beni demaniali costituenti oggetto della precedente concessione e compartecipa, mediante l'utilizzo vincolato di tali beni, alla gestione del servizio pubblico affidato al concessionario, restando soggetto alla vigilanza della P.A. concedente, che ne ha valutato l'idoneità al subingresso (Cass., Sez. 5, Ordinanza n. 11006 del 27/04/2025).

Nel caso di specie, è evidente che la sentenza impugnata si è astenuta da ogni accertamento in fatto sulla natura e sulle caratteristiche del rapporto sub-concessorio.

3. Con il terzo motivo la ricorrente denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 74 l. n. 342/2000, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3), c.p.c., per non aver la CTR considerato che è impossibile giuridicamente utilizzare una rendita catastale prima della sua notifica al fine di individuare la base imponibile dell'Ici.

3.1. Il motivo resta assorbito nell'accoglimento dei precedenti due.

4. Alla stregua delle considerazioni che precedono, in accoglimento dei primi due motivi, la sentenza impugnata va cassata, con conseguente rinvio della causa, anche per le spese del presente giudizio, alla Corte di giustizia tributaria di secondo grado della Calabria.

P.Q.M.

accoglie i primi due motivi del ricorso, dichiara assorbito il terzo, cassa la sentenza impugnata con riferimento ai motivi accolti e rinvia la causa,

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

anche per le spese del presente giudizio, alla Corte di giustizia tributaria di secondo grado della Calabria in differente composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio tenutasi in data 09.09.2025.

Il Presidente

Dott. Angelo Matteo Socci

Corte di Cassazione - copia non ufficiale