Civile Ord. Sez. 5 Num. 27339 Anno 2026
Presidente: STALLA GIACOMO MARIA
Relatore: ROMANO CARMELA
Data pubblicazione: 20/10/2026

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 3252/2023 R.G. proposto da:

COMUNE DI PORTO RECANATI, rappresentato e difeso dagli avvocati Franco Carile e Alberto Tasso

-ricorrente -

contro

PIGINI ELIO, PIGINI GIUSEPPINA, anche in qualità di erede di MANDOLINI BRUNO, e MANDOLINI SERGIO, quale erede di MANDOLINI BRUNO, rappresentati e difesi dall'avvocato Paolo Speciale

- controricorrenti –

avverso la sentenza della COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE DELLE MARCHE n. 771/2022, depositata il 24/6/2022.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 7/10/2026 dal Consigliere CARMELA ROMANO.

FATTI DI CAUSA

Con sentenza n. 771/2022, depositata il 24/6/2022, la Commissione Tributaria Regionale delle Marche ha rigettato gli appelli, riuniti, proposti dal Comune di Porto Recanati avverso le sentenze della C.T.P. di Macerata

con le quali erano stati accolti i ricorsi di Elio Pigini, Giuseppina Pigini e Bruno Mandolini avverso gli avvisi di accertamento ICI relativi agli anni 2008-2010, per la ritenuta decadenza dal potere di accertamento ex art. 1, comma 161, legge n. 296/2006.

Avverso la sentenza propone ricorso per cassazione, sulla base di un solo motivo, il Comune di Porto Recanati, mentre Elio Pigini, Giuseppina Pigini, anche in qualità di erede di Bruno Mandolini, e Sergio Mandolini, quale erede di Bruno Mandolini, resistono mediante controricorso. Entrambe le parti depositano memorie.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con l'unico motivo di ricorso si censura, con riferimento all'art. 360, primo comma, num. 3, cod. proc. civ., il vizio di violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1, comma 161, legge n. 296/2006 e dell'art. 10, comma 4, d.lgs. n. 504/1992, per aver la CTR erroneamente ritenuto il Comune decaduto dal potere di accertamento, sull'inesatto presupposto che il termine quinquennale per la notifica degli atti impositivi decorresse dalla originaria dichiarazione ICI fatta dai contribuenti nel 2007. Secondo il ricorrente, andrebbe, invece, esclusa la ultrattività di tale dichiarazione, essendo i contribuenti obbligati a denunciare la variazione di valore degli immobili oggetto di dichiarazione.

1.1. La censura è infondata.

1.2. Non è contestato che il Comune di Porto Recanati abbia notificato

- ad Elio Pigini, per omessa dichiarazione e mancato versamento di ICI, in data 11/12/2014 l'avviso di accertamento n. 21 per l'anno 2008, il 20/11/2015 l'avviso di accertamento n. 56 per l'anno 2009 ed il 2/11/2016 l'avviso di accertamento n. 79 per l'anno 2010;

- a Giuseppina Pigini, per la medesima causale, il 15/12/2014 l'avviso di accertamento n. 20 per l'anno d'imposta 2008, il 13/11/2015 l'avviso di accertamento n. 55 per l'anno 2009 ed il 2/11/2016 l'avviso di accertamento n. 78 per l'anno d'imposta 2010;

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

- a Bruno Mandolini, sempre allo stesso titolo, il 9/12/2014 l'avviso di accertamento n. 19 per l'anno 2008, il 13/11/2015 l'avviso di accertamento n. 54 per l'anno 2009 ed il 2/11/2016 l'avviso di accertamento avviso n. 77 del 26/10/2016 per l'anno 2010.

1.3. Secondo quanto accertato dalla CTR, i contribuenti "*hanno presentato la dichiarazione nel 2007, esattamente tre anni dopo che i loro terreni erano stati riclassificati come edificabili dal piano regolatore da agricoli che erano*" e tale accertamento non ha formato oggetto di contestazione, salvo che rispetto a Giuseppina Pigini, riguardo alla quale però il Comune si è limitato a ribadire l'assenza di dichiarazione, senza articolare un mezzo di censura idoneo a caducare tale accertamento fattuale.

1.4. Ciò posto, per quanto attiene alla decadenza dal potere di accertamento in materia di tributi locali, con la legge n. 296 del 2006 (Finanziaria del 2007), art. 1, commi 161 e 163, il legislatore ha provveduto a dettare un termine unitario di decadenza, sia per l'esercizio dell'attività di accertamento che per la notifica del primo atto di riscossione. In particolare, il comma 161 prevede che "*Gli enti locali, relativamente ai tributi di propria competenza, procedono alla rettifica delle dichiarazioni incomplete o infedeli o dei parziali o ritardati versamenti, nonché all'accertamento d'ufficio delle omesse dichiarazioni o degli omessi versamenti, notificando al contribuente, anche a mezzo posta con raccomandata con avviso di ricevimento, un apposito avviso motivato. Gli avvisi di accertamento in rettifica e d'ufficio devono essere notificati, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui la dichiarazione o il versamento sono stati o avrebbero dovuto essere effettuati. Entro gli stessi termini devono essere contestate o irrogate le sanzioni amministrative tributarie, a norma del D.Lgs. 18 dicembre 1997, n. 472, artt. 16 e 17 e successive modificazioni"*.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

1.5. Per effetto della disposizione in esame, il termine di decadenza per la notifica dell'atto di rettifica della dichiarazione o di accertamento e la contestazione o irrogazioni delle relative sanzioni viene indicato nel 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui la dichiarazione o il versamento sono stati o avrebbero dovuto essere effettuati.

1.6. Ora, il punto controverso riguarda il momento a partire dal quale deve farsi decorrere il termine di decadenza ex art. 1, comma 161, cit., che, a sua volta, dipende da ciò che sia stato effettivamente omesso, se cioè il mero versamento d'imposta o, invece, anche la dichiarazione.

1.7. Ai fini dell'individuazione del *dies a quo*, occorre, infatti, distinguere l'ipotesi di omesso versamento dell'imposta (in relazione alla quale deve farsi riferimento al termine entro cui il tributo avrebbe dovuto essere pagato) da quella di omessa dichiarazione (in ordine alla quale deve farsi riferimento al termine entro cui avrebbe dovuto essere presentata la dichiarazione omessa).

1.8. Pertanto, mentre nella prima ipotesi il termine inizia a decorrere dallo stesso anno d'imposta, nel corso del quale il tributo (o maggior tributo) avrebbe dovuto essere pagato (come stabilito nella sentenza impugnata), nel secondo decorre dall'anno successivo a quello di riferimento, atteso che il termine di presentazione della dichiarazione scade l'anno successivo a quello di chiusura del periodo di imposta (Cass. 13421/2021; 352/2021).

1.9. Più in particolare, partendo dal presupposto (come detto intangibile, in quanto oggetto di accertamento non attinto da valida censura) che, nel caso di specie, una dichiarazione vi sia stata, nel 2007, si tratta di stabilire se, con tale denuncia, i contribuenti abbiano adempiuto al loro dovere dichiarativo anche per gli anni successivi o se, invece, dovessero denunciare la variazione del valore dei beni ai sensi dell'art. 10 d.lgs. n. 504/1992, come sostiene il ricorrente.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

1.10. Ove, infatti, si aderisse alla tesi del ricorrente, secondo cui i contribuenti erano tenuti a denunciare la variazione del valore di mercato dei beni, ravvisandosi una fattispecie di omessa denuncia di variazione, il termine quinquennale di decadenza dall'accertamento sarebbe maturato al quinto anno successivo a quello in cui doveva essere presentata detta dichiarazione, sicché gli avvisi sarebbero tempestivi.

1.11. Al contrario, in mancanza di un obbligo di dichiarazione, correttamente la CTR avrebbe ritenuto il Comune decaduto dall'accertamento, per aver notificato gli atti impositivi oltre il quinto anno successivo a quello d'imposta.

1.12. Ebbene, l'art. 10, comma 4, seconda parte, d.lgs. n. 504/1992, secondo cui «*La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verifichino modificazioni dei dati e degli elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta*», nel fissare il principio di cd. ultrattività della dichiarazione presentata per gli anni ad essa successivi, è da tempo interpretato nel senso di escludere dalle variazioni rilevanti il mutamento del solo valore dei beni assegnato dal Comune, che non comporta, quindi, la necessità di alcuna dichiarazione.

1.13. Si è detto al riguardo che, quando il Comune accerta un maggior valore all'immobile rispetto a quello dichiarato dal contribuente, non v'è modifica della natura del bene, dei suoi dati o dei suoi elementi strutturali, intesi nella loro funzione identificativa, caratterizzante l'unità immobiliare, essendo variato solo il suo valore venale sulla scorta di una rideterminazione eseguita dall'ente nell'esercizio del suo potere.

1.14. Esclusa, quindi, la necessità della dichiarazione per non essere mutate le condizioni di tassabilità del bene nel senso sopra considerato, tale mutamento legittima il Comune ad emettere solo un accertamento sulla congruità dell'imposta versata dalla contribuente, non anche una

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

contestazione di omessa dichiarazione, come, invece, avvenuto nella specie (in termini, Cass. 13662/2026; 24333/2025).

1.15. D'altronde, neppure se muta la destinazione urbanistica del bene occorre la dichiarazione del contribuente (Cass. 26921/2025). Ciò in base al principio secondo cui la dichiarazione è irrilevante non solo tutte le volte in cui il dato imponibile da dichiarare sia comunque conoscibile attraverso le procedure telematiche, ma anche quando il dato imponibile sia già nella conoscenza qualificata dell'ente impositore in ragione dell'esercizio della propria attività amministrativa, anche per finalità non strettamente tributarie (Cass. 8280/2025).

1.16. Va infine ricordato che, con l'art. 37, comma 53, d.l. n. 223/2006 (convertito, con modificazioni, dalla legge n. 248/2006, così come modificato dall'art. 1, comma 174, legge n. 296/2006), l'obbligo dichiarativo ai fini ICI è stato, in generale, soppresso, restando fermo «*nei casi in cui gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta dipendano da atti per i quali non sono applicabili le procedure telematiche previste dall'articolo 3-bis del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 463, concernente la disciplina del modello unico informatico».*

1.17. In seguito all'informatizzazione del catasto, resa operativa con provvedimento direttoriale del 18 dicembre 2007, il contribuente non è, quindi, più obbligato, per gli anni 2008 e seguenti, alla dichiarazione prevista dall'art. 10, comma 4, d.lgs. 504/1992, per l'appunto, soppressa dall'art. 37, comma 53, d.l. n. 223/2006 citato, tranne che nei casi previsti dal secondo e ultimo periodo di tale norma, concernenti gli elementi da cui derivi una riduzione di imposta e quelli, rilevanti ai fini d'imposta, che dipendano da atti per i quali non sono applicabili le procedure telematiche (cfr., tra le tante, Cass. 24333/2025; 20353/2024; 19684/2024; 2321/2023).

1.18. Con successivo Decreto del Ministero dell'Economia del 12/05/2009 è stato approvato il modello di dichiarazione agli effetti ICI da

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

utilizzare in tutti i casi in cui gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta comunale sugli immobili non siano acquisibili da parte dei Comuni attraverso la consultazione della banca dati catastale (art. 1, comma 2, del decreto 12/05/2009), e tra gli elementi da dichiarare, secondo tale modello, non è previsto il valore di mercato delle aree fabbricabili, perché gli eventuali atti di vendita sono conosciuti dal Comune, preventivamente, al momento della richiesta del certificato di destinazione urbanistica da allegare al contratto di vendita e, successivamente, al momento della trascrizione dell'atto presso la Conservatoria immobiliare, trasmesso con il modello unico informatico in cui il Comune ha libero accesso (Cass. 25304/2017).

1.19. La variazione del valore di mercato delle aree fabbricabili non deve, pertanto, essere oggetto di dichiarazione al Comune, essendo relativa a dati che l'ente locale può agevolmente prelevare dall'Anagrafe tributaria (Banca dati catastale), oltre al fatto che si basa su dati che potrebbero anche non essere conosciuti dal contribuente (ad esempio, ove desumibili da compravendite di immobili di proprietà di terzi).

1.20. Ebbene, ribadito il principio secondo cui l'onere dichiarativo della variazione degli elementi di imposizione previsto dall'art. 10, comma 4, del d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 non sussiste nell'ipotesi in cui la variazione consista nella rideterminazione, ad opera dell'ente territoriale, della base imponibile per effetto del mutamento del valore dell'area fabbricabile derivante dalla nuova stima operata dall'ente, la pacifica dichiarazione resa dai contribuenti nell'anno 2007 ha mantenuto efficacia anche per gli anni successivi (2008,2009,2010), non essendo intervenute variazioni nei dati e negli elementi dichiarati, in applicazione della chiara previsione dell'art. 10, comma 4, d.lgs. cit.

1.21. Esclusa, quindi, la sussistenza di un obbligo di dichiarazione di variazione del valore di mercato dei beni, il potere di accertamento del Comune per gli anni 2008, 2009 e 2010 decadeva al quinto anno

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

successivo al periodo d'imposta e, quindi, rispettivamente al 31/12/2013, 31/12/2014, 31/12/2015.

1.22. Pertanto, correttamente la CTR ha dichiarato tardiva la notifica degli avvisi gli avvisi di accertamento, in quanto compiuta, per gli anni 2008, 2009 e 2010, rispettivamente in data 11/12/2014, 20/11/2015, 2/11/2016 per Elio Pigini, in data 15/12/2014, 13/11/2015 e 2/11/2016 per Giuseppina Pigini ed il 9/12/2014, 13/11/2015 e 2/11/2016 per Bruno Mandolini, cioè oltre il termine di legge quinquennale.

1.23. Il ricorso va, quindi, respinto.

2. Il sopravvenuto consolidarsi dell'orientamento giurisprudenziale sul tema controverso alla base del ricorso giustifica la compensazione delle spese del presente procedimento di legittimità.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e compensa le spese del presente giudizio di legittimità.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater d.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso stesso, a norma del comma 1 bis dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Sezione Tributaria della Corte Suprema di Cassazione, in data 7 ottobre 2026 .

Il Presidente

GIACOMO MARIA STALLA

Corte di Cassazione - copia non ufficiale