Civile Sent. Sez. 5 Num. 18929 Anno 2025
Presidente: STALLA GIACOMO MARIA
Relatore: PENTA ANDREA
Data pubblicazione: 10/07/2025

Avvisi accertamento Ici – Permuta di terreno con unità immobiliari da realizzarsi

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

SENTENZA

sul ricorso 7769/2021 proposto da:

COMUNE DI SESTRI LEVANTE (C.F.: 00787810100; P.IVA: 00171390990), con sede in Sestri Levante (GE), alla Piazza Matteotti n. 3, in persona del Sindaco in carica dott.ssa Valentina Ghio, rappresentato e difeso, in forza di deliberazione G.C. 13/1/2021 n. 2 e giusta procura speciale in calce al ricorso, dall'Avv. Glauco Stagnaro (C.F.: STG GLC 75P19 C621U), con studio in Genova, alla Via Corsica n. 2 (indirizzo di posta elettronica certificata: glauco.stagnaro@ordineavvgenova.it; fax: 010/8562080);

- **ricorrente** -

contro

Marco BENDINELLI, nato a Sestri Levante il 01/08/1964 (C.F.: BND MRC

64M01 I693O), residente a Baar (Svizzera), 6340, Leihgasse n. 38, e Enrica BRACCO, nata a Lavagna (GE) il 21/10/1970 (C.F.: BRC NRC 70R61 E488M), residente in Sestri Levente (GE), alla Via Piana del Rio Bardi n. 6, rappresentati e difesi dall'Avv. Angelo Paone (C.F.: PNA NGL 69M27 D969M; PEC: angelo.paone@ordineavvgenova.it), come da procure speciali in calce al controricorso, ed elettivamente domiciliati in Roma, alla Via Crescenzio n. 25/9, presso lo studio dell'Avv. Maria Carla Vecchi (C.F.: VCCMCR55E65H501N) del foro di Roma;

- **controricorrenti-ricorrenti incidentali –**

- avverso la sentenza n. 664/2019 emessa dalla CTR Liguria in data 26/10/2020 e non notificata;

udite le conclusioni orali rassegnate dal P.G. Dott. Tommaso Basile, che ha concluso per l'accoglimento del ricorso principale ed il rigetto di quello incidentale.

Ritenuto in fatto

1. Bendinelli Marco e Bracco Enrica impugnavano, con separati ricorsi, gli avvisi di accertamento per gli anni 2012, 2013 e 2014 relativi ad una differenza sull'imposta IMU dovuta per alcune unità abitative oggetto di permuta quali beni futuri, nell'ambito di una complessiva operazione contestuale con la quale essi, a fronte della cessione, in favore della Aurelia s.r.l., di un terreno di loro proprietà, avevano acquistato dalla detta società la piena proprietà di sei unità immobiliari (due appartamenti, due box e due posti auto) da realizzarsi.

2. La CTP di Genova rigettava i ricorsi sul presupposto che, a norma dell'art. 1472 c.c., in presenza di permuta tra un bene esistente (il terreno) e beni futuri (gli immobili edificandi), l'acquisto della proprietà si verifica non appena questi vengono ad esistere.

3. Sull'impugnazione dei contribuenti, la CTR della Liguria accoglieva i gravami e, per l'effetto, annullava gli atti impositivi, affermando che, pur trattandosi di una permuta di cosa presente con cosa futura e pur verificandosi l'effetto traslativo non appena la cosa viene ad esistenza, le unità abitative non avevano ottenuto l'abitabilità e per tale motivo non

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

erano state consegnate, sicchè gli acquirenti non erano entrati nel possesso delle stesse, a tal punto che dalle visure catastali la Aurelia s.r.l. figurava ancora proprietaria.

4. Avverso tale sentenza ha proposto ricorso per cassazione il Comune di Sestri Levante sulla base di un unico motivo. Bendinelli Marco e Bracco Enrica hanno resistito con controricorso, proponendo, a loro volta, ricorso incidentale condizionato fondato su un solo motivo, avverso il quale il Comune ha resistito con controricorso.

In prossimità dell'udienza pubblica entrambe le parti hanno depositato memorie illustrative.

Considerato in diritto

1. Con l'unico motivo del ricorso principale il Comune deduce la violazione degli artt. 1-3 d.lgs. n. 504/1992, 8-9 d.lgs. n. 23/2011, 13 d.l. n. 201/2011 (conv. in l. n. 214/2011) e 62, comma 1, d.lgs. n. 546/1992, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3), c.p.c., per non aver la CTR considerato che il presupposto impositivo dell'IMU è rappresentato dalla titolarità del diritto di proprietà (a prescindere dalla fruttuosità o meno dei beni e dalla intestazione catastale degli stessi) la quale, nel caso di specie, era passata alla contribuente nel momento della ultimazione di quattro dei sei immobili edificandi.

1.1. Il motivo è fondato.

In tema di imposta comunale sugli immobili (ICI), ma il discorso è estensibile all'IMU per la piena sovrapponibilità, sul punto, dei presupposti delle due imposte, ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett a) del d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta nel catasto edilizio (o che presenti le condizioni di iscrivibilità), con la conseguenza che il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, da quella della sua utilizzazione. Ne discende che il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità non costituisce presupposto per l'applicazione dell'imposta, non potendosi desumere il contrario dal tenore dell'art. 8, comma 1, del citato decreto, che si riferisce esclusivamente

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

all'ipotesi di fabbricati dichiarati inagibili e inabitabili a seguito di perizia dell'ufficio tecnico comunale, e di fatto non utilizzati (Cass., Sez. 5, Ordinanza n. 5372 del 05/03/2009).

Solo in quest'ottica può leggersi il principio secondo cui, in tema di ICI-IMU, costituisce presupposto indispensabile per la riduzione dell'imposta ex art. 8, comma 1, d.lgs. n. 504 del 1992, la condizione di inagibilità e inabitabilità in cui versi l'immobile, da intendersi come obiettiva inidoneità alla sua utilizzazione a causa dell'obsolescenza o cattiva manutenzione dello stesso o della presenza di carenze intrinseche (Cass., Sez. 5, Sentenza n. 29966 del 19/11/2019). E solo in presenza di un'autocertificazione della parte contribuente o di una perizia su iniziativa del Comune, qualora l'immobile sia dichiarato inagibile, l'imposta va ridotta, ai sensi dell'art. 8, comma 1, del d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, nella misura del 50 per cento (Cass., Sez. 5, Sentenza n. 12015 del 10/06/2015).

D'altra parte, la mancata consegna o il mancato rilascio del certificato di abitabilità (o agibilità) ovvero l'insussistenza delle condizioni perché tale certificato venga rilasciato, non incidono sul piano della validità del contratto, ma integrano un inadempimento del venditore per consegna di *aliud pro alio*, adducibile da parte del compratore in via di eccezione, ai sensi dell'art. 1460 c.c., o come fonte di pretesa risarcitoria per la ridotta commerciabilità del bene, salvo che quest'ultimo non abbia espressamente rinunciato al requisito dell'abitabilità o comunque esonerato il venditore dall'obbligo di ottenere la relativa licenza (Cass., Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 10665 del 05/06/2020).

Come è noto, in tema di ICI-IMU, costituisce presupposto impositivo ex art. 1 del d.lgs. n. 504 del 1992 il possesso di beni immobili nel territorio dello Stato a qualsiasi uso destinati, mentre ai sensi del successivo art. 3 è soggetto passivo dell'imposta il proprietario o il titolare di altro diritto reale (fra le tante, Cass., Sez. 5, Sentenza n. 16550 del 20/06/2019).

Rappresenta, del resto, un principio consolidato quello secondo cui integra gli estremi della permuta di cosa presente con cosa futura il contratto avente ad oggetto il trasferimento della proprietà di un'area fabbricabile in

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

cambio di parti dell'edificio da costruire, in tutto o in parte, sulla stessa superficie, a cura e con i mezzi del cessionario, e ciò tutte le volte in cui sia proprio il risultato traslativo, consistente nell'attribuzione di una determinata opera da realizzare, ad essere assunto come oggetto del contratto e come termine di scambio con la cosa presente. A tal fine, in applicazione delle norme sulla vendita, in quanto compatibili, l'effetto traslativo si verifica ex art. 1472 c.c. non appena la cosa viene ad esistenza, momento che si identifica, quando la cosa futura consista in una porzione dell'edificio che il permutante costruttore si è impegnato a realizzare, nella conclusione del processo edificatorio nelle sue componenti essenziali, ossia nella realizzazione delle strutture fondamentali, senza che abbiano rilevanza le rifiniture o gli accessori, così come conforta la lettera dell'art. 2645-bis, ultimo comma, del c.c. (Cass., Sez. 1, Sentenza n. 28479 del 22/12/2005; conf. Cass., Sez. 2, Sentenza n. 24172 del 25/10/2013 e Cass., Sez. 2, Ordinanza n. 13398 del 15/05/2024). E così, ai fini del regime tributario applicabile al contratto di permuta di cosa presente (terreno) con cosa futura (manufatto edilizio, da costruire sull'area edificabile a cura e con i mezzi dell'acquirente), la tassazione va determinata con riferimento al momento dell'evento traslativo, configurabile nella conclusione del processo edificatorio nelle sue componenti essenziali (Cass., Sez. 5, Sentenza n. 6171 del 10/03/2017).

Premesso che il Comune, nella fattispecie in esame, ha proceduto a richiedere l’IMU limitatamente alle quattro unità realizzate (e non per le sei unità future oggetto del contratto di permuta), la stipula successiva di un atto notarile di compravendita avrebbe una valenza meramente ricognitiva e servirebbe solo (a seguito della trascrizione) a dirimere eventuali contrasti con ulteriori acquirenti del medesimo bene.

Nel contempo, nessuna rilevanza ha, come noto, ai fini dell’accertamento della proprietà, la persistenza in capo alla venditrice-costruttrice (sulla base delle visure catastali) della intestazione catastale dei beni. E’ noto, infatti, che l’intestazione catastale, come non è di per sè idonea a fornire la prova della proprietà immobiliare, cosi è priva di valore probatorio superiore a

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

quello indiziario ai fini della dimostrazione del possesso, avendo l'istituto del catasto il solo scopo di accertare il reddito fondiario, mediante attribuzione ad ogni fondo del valore contributivo a seconda della superficie, qualità e classe delle sue particelle (Cass., Sez. 3, Sentenza n. 3343 del 08/10/1976).

Da ultimo, l'omesso versamento del "conguaglio di € 103.291,38" previsto nel contratto fra l'impresa costruttrice e gli acquirenti potrebbe incidere unicamente nei rapporti fra i privati interessati, rispetto ai quali il Comune è del tutto estraneo.

2. Per le ragioni espresse in precedenza, destituita di fondamento si rivela l'istanza, formulata dai contribuenti, di correzione della motivazione ex art. 384, ultimo comma c.p.c., da valere occorrendo quale ricorso incidentale subordinato, con motivo unico ex art. 360 n. 3 c.p.c. per violazione degli artt. 1472 c.c., 25 dPR n. 380/01 e 1 ss. d.lgs. 122/05, in relazione agli artt. 23 Cost., 8 – 9 d.lgs. 23/11, atteso che correttamente la CTR ha affermato, pur in mancanza di agibilità dei beni, che l'acquisto si è perfezionato in capo agli acquirenti, con la sola edificazione di quattro beni su sei al grezzo.

3. Alla stregua delle considerazioni che precedono, il ricorso principale merita di essere accolto, con conseguente cassazione della sentenza impugnata. Non essendo necessari ulteriori accertamenti in fatto ed essendo le questioni rimaste assorbite infondate in diritto (atteso che, da un lato, il contraddittorio preventivo deve essere assicurato solo in caso di tributi armonizzati e, dall'altro, come si è in precedenza evidenziato, era configurabile, in capo ai contribuenti, il possesso delle quattro unità immobiliari costruite, sicchè si giustificava l'applicazione delle sanzioni per la differenza sull'imposta IMU dovuta), la causa può essere decisa nel merito nel senso di rigettare il ricorso originario dei contribuenti.

Le spese del presente giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo laddove sussistono giusti motivi, rappresentati dalla circostanza che l'orientamento di questa Corte sulla questione principale si è consolidato nel 2019, per compensare quelle relative ai gradi di merito.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

P.Q.M.

accoglie il ricorso principale, rigetta quello incidentale, cassa la sentenza impugnata con riferimento al ricorso accolto e, decidendo nel merito, rigetta il ricorso originario dei contribuenti;

compensa le spese relative ai gradi di merito e condanna i resistenti al rimborso di quelle del presente giudizio, che si liquidano in € 3.000,00 per compensi ed € 200,00 per spese, oltre rimborso forfettario nella misura del 15%, Iva e Cap;

ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte dei ricorrenti incidentali dell'ulteriore importo pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

Cosi deciso in Roma, nella camera di consiglio della Sezione Tributaria della

Corte di Cassazione - copia non ufficiale