

Costruzione abusiva su terreno locato effettuata dal conduttore o da occupante senza titolo

Normativa sull'accessione – Applicabilità: limiti – Conseguenze sull'obbligo del proprietario di pagamento dell'imponibile ICI - Corte di Cassazione, sez. V, ordinanza n. 20958 del 6 agosto 2019 - Commento a cura di Riccardo Redivo - Già Presidente Sezione Corte di Appello di Roma

Immobile abusivo edificato dal conduttore su terreno a lui locato – Effetti sull'obbligo solidale di pagamento dell'ICI del proprietario con il conduttore o con gli occupanti - Corte di Cassazione, sez. V, ordinanza n. 20958 del 6 agosto 2019, a cura di Riccardo Redivo, già presidente di sezione della Corte d'Appello di Roma.

Fatto. Il giudizio ha origine dall'impugnativa di tre fratelli, proprietari di un terreno, relativamente ad un accertamento dell'imposta ICI per gli anni 2008-2011, posta a loro carico, relativo ad un immobile abusivo ivi realizzato da una società conduttrice (una s.a.s. poi dichiarata fallita con la socia accomandataria) del terreno.

L'area era pervenuta ai ricorrenti quali eredi della madre, la quale, prima della sua morte, aveva locato a detta società.

Gli impugnanti assumevano di non dover pagare l'importo richiesto, in quanto il G.D. al fallimento aveva trasferito nel 2011 i beni della s.a.s. fallita ad una s.p.a., dando atto che sul loro terreno era stato realizzato dalla prima il predetto manufatto abusivo.

La Commissione Tributaria di I grado accoglieva in parte il ricorso degli eredi, dichiarando non dovuto l'ICI per il periodo successivo al 2011 e lo rigettava per il quadriennio precedente, mentre la Commissione Tributaria Regionale, in sede d'appello, accoglieva l'impugnazione solo per le sanzioni irrogate, confermando la decisione per il resto. Ciò, in quanto i ricorrenti erano divenuti automaticamente proprietari del manufatto al momento della sua edificazione e, come tali, erano coobbligati al pagamento dell'imposta, per il principio dell'accessione (potendo, poi, rivalersi nei confronti della curatela o della società ove tornata "in bonis").

I ricorrenti, quindi, proponevano ricorso per cassazione avverso tale decisione, ribadendo le tesi difensive sostenute avanti alle Commissioni Tributarie ed assumendo, in particolare, che l'immobile abusivo era stato oggetto di trasferimento, con provvedimento del 2011 del G.D., che aveva ceduto il bene alla s.p.a., subentrata alla s.a.s. fallita, la quale aveva costruito il manufatto abusivo, talchè essi ricorrenti non erano mai divenuti proprietari del manufatto "de quo", ma solo del terreno sottostante (cosa della quale nella sentenza impugnata non si era tenuto conto, considerato, peraltro, che il Fallimento aveva sempre avuto il possesso del fabbricato e la proprietà superficiaria).

Decisione. La Suprema Corte ha rigettato il ricorso, compensando integralmente le spese processuali tra le parti.

Premesso che l'accessione viene qualificata (in dottrina e in giurisprudenza), come modo di

Costruzione abusiva su terreno locato effettuata dal conduttore o da occupante senza titolo

acquisto, a titolo originario ed automatico, della proprietà a favore del proprietario del terreno (operativa se la legge o un diverso titolo non dispongano in contrario) e che la circostanza che l'opera sia stata realizzata dal proprietario del terreno o da terzi è del tutto ininfluente ai fini dell'applicabilità dell'acquisto del bene per accessione, la Corte ha ancor meglio precisato che *“il principio dell'accessione, in base all'art. 934 c.c. opera ipso iure al momento in cui la costruzione si incorpora al suolo, sicchè la pronuncia del giudice al riguardo ha natura solo dichiarativa, mentre il manufatto, in caso di cessione viene acquisito dall'acquirente non per effetto dell'accessione, ma per effetto del negozio di trasferimento che ha per oggetto il terreno (ad eccezione delle ipotesi in cui le parti redigano un negozio diverso): in pratica, con il trasferimento insieme all'area anche della costruzione, nel valore imponibile del suolo da assoggettare ad imposta di registro va incluso anche quello del fabbricato che insiste sul terreno, tranne che sussista un qualsiasi atto scritto di data certa in contrario”*.

La Corte, infine, ha pronunciato un altro principio in materia molto utile ed opportuno, chiarendo che comunque *“il conduttore che ha realizzato l'opera abusivamente è sempre titolare del diritto di ricevere un indennizzo per il miglioramento del bene e che le opere realizzate debbono ritenersi addizioni ex art. 1593 c.c., anche se esse abbiano dato luogo ad un radicale mutamento del bene e della sua destinazione”*.

La Corte ha concluso, pertanto, che *“essendo pacifico che l'opera era stata realizzata dalla conduttrice, la quale aveva stipulato un contratto di locazione con la dante causa dei contribuenti, nella specie ricorre, con correttamente affermato nella sentenza impugnata, pienamente la disciplina dell'accessione, per cui i proprietari del terreno sono tenuti al pagamento dell'ICI, salvo una possibile rivalsa interna nei confronti della curatela ovvero direttamente della conduttrice ove tornata in bonis”*.

Breve commento

La decisione, utile a risolvere in modo chiaro ed esaustivo una questione pratica molto rilevante in tema di costruzioni abusive effettuate su suolo altrui, è sicuramente da condividere non solo per la logicità delle sue motivazioni, pienamente conformi alla **ratio** della norma, ma anche perché sostenuta da una giurisprudenza di legittimità prevalente in tema, citata nella stessa motivazione della sentenza esaminata (cfr. Cass. nn. 4273/1996; 7550 e 12550/2009; 12550/2012) .

In particolare, inoltre, si è dato atto che il proprietario può opporsi all'esecuzione delle opere, ma che ciò non preclude l'operatività dell'accessione, influendo solo sugli aspetti connessi, potendo lo stesso solo chiedere la rimozione delle opere entro 6 mesi da quando ha avuto conoscenza dell'incorporazione.