

Civile Ord. Sez. 6 Num. 23926 Anno 2017

Presidente: SCHIRO' STEFANO

Relatore: SOLAINI LUCA

Data pubblicazione: 11/10/2017

### ORDINANZA

sul ricorso 13620-2016 proposto da:

ROMA CAPITALE già COMUNE DI ROMA C.F. 02438750586, in *C.O. + C.I.*  
persona del Commissario pro tempore, elettivamente domiciliata in  
ROMA, VIA TEMPIO DI GIOVE 21, presso gli uffici  
dell'Avvocatura Capitolina, rappresentata e difesa <sup>DAGU</sup> <sup>i</sup> dall'avvocato  
ANTONIO CIAVARELLA; e DOMENICO ROSSI

- *ricorrente* -

*contro*

DRANSI INTERNATIONAL INVESTMENT INC, in persona del  
Rappresentante legale, elettivamente domiciliata in ROMA, VIALE  
DELLE MILIZIE 4, presso lo studio dell'avvocato MARCO  
FEDERICI, che la rappresenta e difende;

- *controricorrente* -

*Luca Solaini*

avverso la sentenza n. 6236/22/2015 della COMMISSIONE  
TRIBUTARIA REGIONALE di ROMA, depositata il 25/11/2015;  
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non  
partecipata del 16/05/2017 dal Consigliere Dott. LUCA SOLAINI.

**R.G. 13620/16**

Con ricorso in Cassazione affidato a un unico motivo, nei cui confronti la società contribuente ha resistito con controricorso, Roma Capitale impugnava la sentenza della CTR del Lazio, relativa a un avviso d'accertamento ICI per il 2006, 2007 e 2008 (quest'ultimo successivamente sgravato) in riferimento ad un immobile locato da parte della società proprietaria dello stesso, lamentando la violazione dell'art. 6 del d.lgs. n. 504/92, dell'art. 14 bis del regolamento ICI del Comune di Roma e dell'art. 1 lett. C) delle deliberazioni del Consiglio comunale n. 327/05 (per l'anno d'imposta 2006), n. 9/07 (per l'anno d'imposta 2007) e n. 59/08 (per l'anno d'imposta 2008) e delle norme correlate, in relazione all'art. 360 primo comma n. 3 c.p.c., in quanto, i giudici d'appello, erroneamente non avrebbero ritenuto necessaria, per l'ottenimento del beneficio dell'applicazione dell'aliquota ordinaria, anziché quella maggiorata del 9,00 per mille, per un immobile che rientra nella disponibilità del proprietario, un'apposita comunicazione all'amministrazione, nella quale il contribuente dichiara di possedere i requisiti soggettivi e oggettivi e, nello specifico, che l'immobile ad uso abitativo di proprietà, sia stato concesso in locazione, con la correlata prova documentale del contratto.

Il Collegio ha deliberato di adottare la presente decisione in forma semplificata.

Il motivo è fondato, in quanto, in virtù dell'art. 1 lett. c) delle deliberazioni n. 237 (per il 2006), n. 9 (per il 2007) e n. 59 (per il 2008), il Consiglio comunale aveva disposto l'applicazione dell'aliquota nella misura del 9 per mille, per le unità immobiliari destinate ad abitazione e per le quali non risultavano essere stati registrati contratti di locazione da almeno due anni, al primo gennaio dell'anno di riferimento. Quindi, l'applicazione dell'aliquota "maggiorata" conseguiva all'omessa registrazione di alcun contratto di locazione da almeno due anni per le unità ad uso abitativo oggetto d'accertamento e dall'omessa comunicazione all'amministrazione della circostanza che l'immobile fosse stato concesso in affitto, come disposto dall'art. 14 bis del regolamento ICI del comune di Roma, all'epoca vigente.

Nel caso di specie, pur se tra le parti del rapporto di locazione poteva valere la volontà negoziale implicita di rinnovo automatico del rapporto per un periodo successivo a quello di scadenza, tuttavia, è da accogliere l'assunto dell'ente impositore, secondo il quale perché tale volontà spiegasse efficacia nei rapporti con i terzi, in particolare, quelli aventi un rilievo fiscale, era necessaria la registrazione del contratto di locazione di cui trattasi, che nella specifica vicenda è mancata, in quanto l'ente impositore ha riconosciuto l'efficacia del contratto per il primo quadriennio e solo per il primo rinnovo contrattualmente previsto, mentre, successivamente, e in particolare, per le annualità in contestazione la società contribuente riteneva di avere diritto all'agevolazione sulla base del solo contratto originario, mentre, per godere del beneficio, la normativa comunale, ex art. 6 del d.lgs. n. 504/92, prevedeva non solo la registrazione del contratto vigente, ma un'apposita comunicazione all'ente impositore che nella specie è mancata, che era volta a consentire il preventivo necessario controllo, da parte del Comune, dell'effettiva spettanza dell'aliquota ridotta, a nulla



rilevando la documentazione fiscale successivamente prodotta in giudizio da parte della società contribuente.

La sentenza va, pertanto, cassata e rinviata nuovamente alla Commissione tributaria regionale del Lazio, in diversa composizione, affinché, alla luce dei principi sopra esposti, riesamini il merito della controversia.

**P.Q.M.**

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

Accoglie il ricorso.

Cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese del presente giudizio di legittimità, alla Commissione tributaria regionale del Lazio, in diversa composizione.

Così deciso in Roma, alla camera di consiglio del giorno 16.5.2017

Il Presidente  
Dott. Stefano Schirò

