Civile Sent. Sez. 5 Num. 20671 Anno 2026
Presidente: STALLA GIACOMO MARIA
Relatore: SOCCI ANGELO MATTEO
Data pubblicazione: 18/06/2026

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 3463/2025 R.G. proposto da:

RS1 S.R.L., rappresentata e difesa dall'avvocato ANDREA PISTONE DAL VERME

-ricorrente-

contro

COMUNE DI MILANO, rappresentato e difeso dall'avvocato GIUSEPPE LEPORE unitamente agli avvocati IRMA MARINELLI, ANTONELLO MANDARANO, ANGELA BARTOLOMEO

-controricorrente-

avverso la SENTENZA di CORTE DI GIUSTIZIA TRIBUTARIA II GRADO LOMBARDIA n. 1863/2024 depositata il 28/06/2024.

Udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 13/01/2026 dal Consigliere ANGELO MATTEO SOCCI.

Sentite le conclusioni del Procuratore Generale in persona del Cons. Stanislao De Matteis;

FATTI DI CAUSA

1. La Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado della Lombardia, con la sentenza indicata in epigrafe, ha rigettato l'appello della contribuente società RS1 s.r.l., con conferma della decisione di primo grado che aveva respinto il ricorso avverso avviso di accertamento per maggiore IMU per gli anni 2018 e 2019; per la decisione impugnata anche i fabbricati in corso di demolizione e/o ristrutturazione sono soggetti al pagamento IMU, con la base imponibile determinata in ragione del valore del terreno edificabile;

2. ricorre per cassazione la contribuente con due motivi;

3. resiste il Comune di Milano con controricorso e chiede di dichiarare inammissibile il ricorso della contribuente, in quanto mira ad una rivalutazione del fatto accertato, in doppia conforme, dalle sentenze di merito; inoltre, la contribuente non aveva inviato nei termini la dichiarazione per l'esenzione prevista dall'art. 2, comma 5-bis d. l. 102 del 2013; l'art. 1, comma 740 della l. n. 160 del 2019 non sarebbe, comunque applicabile in quanto entrato in vigore dal 1^/01/2020;

4. la Procura Generale ha chiesto il rigetto del ricorso;

5. le parti presenti si sono riportate ai loro atti.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il ricorso risulta infondato e deve rigettarsi, con la condanna al pagamento delle spese e con il raddoppio del contributo unificato.

2. Con il primo motivo la ricorrente prospetta violazione degli artt. 1, comma 740, della l. 160 del 2019 e dell'art. 13, terzo comma, d. l. n. 201 del 2011 in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ..

Quanto alla violazione dell'art. 1, comma 740 della l. n. 160 del 2019 deve rilevarsi, come eccepito dal Comune, che la norma non era in vigore

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

al momento della realizzazione del presupposto dell'imposta (IMU anni 2018 e 2019).

La ricorrente prospetta con il ricorso per cassazione la sussistenza della violazione dell'art. 13, terzo comma, lettera B) del d. l. n. 201 del 2011 (ratione temporis vigente) per la riduzione di imposta per l'inagibilità dell'immobile (fabbricati inagibili, inabitati e di fatto non utilizzati).

La domanda risulta prospettata sin dal ricorso introduttivo come evidenziato nel ricorso per cassazione nella descrizione del fatto, laddove si riportano i motivi del ricorso in primo grado e specificamente nel terzo motivo ("Circa l'illegittimità dell'avviso di accertamento per erroneità della base imponibile"); anche nella prospettazione della *causa petendi* la ricorrente prospettava, sin dal primo grado, l'inagibilità degli immobili, peraltro accatastati in F/4, per le ristrutturazioni.

La categoria catastale F/4 identifica le unità immobiliari in corso di definizione, ovvero immobili già costruiti ma non ancora ultimati nella loro destinazione funzionale o strutturale.

Era, pertanto, chiara la domanda di annullamento dell'avviso di accertamento anche per tale aspetto, riproposto nel ricorso in Cassazione.

Nel motivo di ricorso per cassazione la contribuente non ripropone altri motivi (quali quello, ad esempio, dell'esenzione degli immobili quali bene merce). Tale eventuale prospettazione sarebbe, comunque, infondata, come rilevato dal PM nelle sue conclusioni scritte: «In tema di IMU, l'esenzione prevista dall'art. 13, comma 9-bis, del d.l. n. 201 del 2011, conv. con modif. dalla l. n. 214 del 2011, nel testo novellato dall'art. 2, comma 2, lett. a), del d.l. n. 102 del 2013, conv. con modif. dalla l. n. 124 del 2013, va riconosciuta solamente ai "fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita" (secondo il tenore letterale del testo legislativo) e non può essere estesa - alla luce di un coordinamento sistematico con l'art. 5, comma 6, del d.lgs. n. 504 del 1992, richiamato dal comma 3 del predetto art. 13, che esclude la rilevanza del fabbricato

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

in corso di ristrutturazione ai fini della determinazione del presupposto impositivo - anche ai fabbricati acquistati e ristrutturati per essere destinati dall'impresa acquirente alla vendita, attesa la natura eccezionale delle disposizioni legislative in materia di agevolazioni tributarie» (Cass. Sez. 5, 21/04/2025, n. 10392, Rv. 675109 - 01).

Il motivo non è inammissibile come eccepito dal Comune controricorrente in quanto non suscita un accertamento fattuale, dove rileverebbe la doppia conforme, ma una qualificazione giuridica (sussunzione).

3. L'art. 13, terzo comma, citato, infatti riguarda proprio la base imponibile ridotta al 50 % per i fabbricati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati.

Tuttavia, l'immobile non potrebbe ritenersi inagibile se la situazione fosse risolvibile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria: «In tema di IMU, ai fini dell'applicazione della riduzione prevista dall'art. 13, comma 3, lett. b, del d.l. n. 201 del 2011 (conv. con modif. dalla l. n. 214 del 2011), devono considerarsi inagibili o inabitabili, e di fatto non utilizzati, i fabbricati per i quali vengano a mancare i requisiti di cui all'articolo 24, comma 1, del d.P.R. n. 380 del 2001 e quindi, nello specifico, gli immobili che presentino un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) o un'obsolescenza funzionale, strutturale e tecnologica, non superabile con interventi di manutenzione, ordinaria o straordinaria» (Cass. Sez. 5, 24/02/2023, n. 5804, Rv. 666921 - 01).

4. L'avviso di accertamento ha ritenuto applicabile, quale base imponibile, il valore dell'area edificabile, in quanto gli immobili erano in ristrutturazione; in relazione al comma 6, dell'art. 5, d. lgs. n. 504 del 1992: "In caso di utilizzazione edificatoria dell'area di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettera

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

C, D ed E, della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area …".

Tuttavia, deve rilevarsi che è accertato dalle decisioni di merito che non tutto lo stabile era in ristrutturazione, ma solo una parte di proprietà della contribuente ricorrente. Invero i piani interrato, terra e lastrico solare non erano interessati ai lavori e continuavano ad essere operativi.

La disposizione del comma 6, dell'art. 5, d. lgs. n. 504 del 1992, per il suo tenore letterale e logico deve ritenersi applicabile alle ipotesi sia di utilizzazione dell'area di demolizione (non è certo questo il caso in giudizio) sia di intervento di recupero dell'intero fabbricato o di parti di esso, rilevanti (il caso in giudizio).

Nella costituzione del Comune si richiama l'avviso di accertamento (prodotto dalla ricorrente) e si specifica che si trattava di un intervento di "sopraelevazione di quattro piani dell'edificio in questione con modifica della sagoma dell'edificio stesso".

Tale prospettazione non viene neanche contestata dalla ricorrente e, quindi, trova applicazione la norma citata che prevede il valore dell'area, per il calcolo dell'imposta: «In tema di imposta comunale sugli immobili (ICI), ai fini della determinazione della base imponibile nel caso di interventi di recupero, ex art. 31, comma 1, lett. d), della l. n. 457 del 1978, su fabbricati già esistenti, ai sensi dell'art. 5, comma 6, del d.lgs. n. 504 del 1992 occorre considerare soltanto il valore dell'area, senza computare quello del fabbricato in corso d'opera fino alla data di ultimazione dei lavori di ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato ristrutturato sia stato comunque utilizzato» (Cass. Sez. 5, 07/06/2017, n. 14111, Rv. 644419 – 01; vedi anche Cass. Sez. 5, 28/12/2016, n. 27096, Rv. 642377 - 01).

In conseguenza il motivo deve rigettarsi ribadendosi il seguente principio di diritto: *In tema di Ici e di IMU, ai fini della determinazione della base imponibile nel caso di interventi di recupero, ex art. 31, comma 1,*

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

lett. d), della l. n. 457 del 1978, su fabbricati già esistenti (sia nel totale sia in parti essenziali) ai sensi dell'art. 5, comma 6, del d.lgs. n. 504 del 1992 occorre considerare soltanto il valore dell'area, senza computare quello del fabbricato in corso d'opera fino alla data di ultimazione dei lavori di ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato ristrutturato sia stato comunque utilizzato.

5. Con il secondo motivo la ricorrente prospetta la violazione e falsa applicazione dell'art. 1, comma 745 della l. 160 del 2019, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ..

Il valore sarebbe stato determinato in relazione a quello del terreno, senza detrarre i costi necessari per la ristrutturazione; il valore dovrebbe, per la ricorrente, essere determinato con riferimento alle rendite catastali.

Il motivo è inammissibile e, comunque, infondato.

Nella sentenza impugnata il motivo non viene riportato e, quindi, lo stesso deve ritenersi nuovo (come tale inammissibile) poiché nel ricorso per cassazione non è specificato dove proposto («Ove una determinata questione giuridica - che implichi un accertamento di fatto - non risulti trattata in alcun modo nella sentenza impugnata, il ricorrente che proponga detta questione in sede di legittimità ha l'onere, al fine di evitare una statuizione di inammissibilità per novità della censura, non solo di allegarne l'avvenuta deduzione innanzi al giudice di merito, ma anche di indicare in quale atto del giudizio precedente vi abbia provveduto, onde dare modo alla Corte di cassazione di controllare "ex actis" la veridicità di tale asserzione prima di esaminare nel merito la questione stessa» Cass. Sez. 2, 24/01/2019, n. 2038, Rv. 652251 - 02).

Comunque, la base imponibile è stata determinata in riferimento al valore dell'area edificabile. Il giudice del merito ha ritenuto peraltro corretta, in fatto, la stima con valutazione qui insindacabile; irrilevanti, pertanto, i valori rispondenti al diverso criterio delle rendite catastali;

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

inapplicabili, come visto, le norme per gli immobili inagibili (riduzione del 50 %).

P.Q.M.

La Corte

Rigetta il ricorso;

Condanna la ricorrente al pagamento, in favore del controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in Euro 7.000,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in euro 200,00, ed agli accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1-*quater* del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17 della l. n. 228 del 2012, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis*, dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 13/01/2026 .

Il Consigliere	Il Presidente
ANGELO MATTEO SOCCI	GIACOMO MARIA STALLA

Corte di Cassazione - copia non ufficiale