

Civile Ord. Sez. 5 Num. 24795 Anno 2026
Presidente: SOCCI ANGELO MATTEO
Relatore: CHIRICO VALERIA
Data pubblicazione: 26/08/2026



ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 20555/2025 R.G. proposto da:

Roma Capitale in persona del Sindaco p.t., rappresentata e difesa
dall'avvocato Domenico Rossi

-ricorrente-

Contro

Marine Investimenti Sud S.r.l. in Liquidazione, in persona del legale
rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Andrea
Migliarini

-controricorrente-

avverso la sentenza della Corte di Giustizia Tributaria di II grado del Lazio
n. 1562/2025 depositata il 10/03/2025.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 26/06/2026 dal
Consigliere Valeria Chirico.

FATTI DI CAUSA

1. Con sentenza n. 1562/2025, depositata in data 10/3/2025, la CGT di II grado del Lazio rigettava l'appello proposto da Roma Capitale avverso la sentenza n. 10921/2022 con la quale la CTP di Roma aveva accolto il ricorso proposto dalla contribuente avverso l'avviso di accertamento n. 58529 relativo all'IMU 2017 richiesta per taluni immobili ubicati in via Selci, nel comune di Roma, espropriati in favore di quest'ultimo nel 1958, in forza di decreto prefettizio poi annullato in sede giurisdizionale.

La Corte regionale argomentava il rigetto dell'appello, assumendo che *"il presupposto dell'IMU sta nel possesso del bene"*, insussistente nel caso di specie, *"in cui i beni non sono stati restituiti"*, aggiungendo che *"la retrocessione, peraltro non avvenuta, non costituisce titolo idoneo per la richiesta di versamento dell'IMU da parte della titolare"* e richiamando, a sostegno della decisione, la sentenza n. 5626/2015 di questa Corte che, in relazione ad un caso di occupazione d'urgenza di un terreno, aveva affermato il totale spossessamento dell'originario proprietario per effetto dell'immissione in possesso da parte della pubblica amministrazione.

2. Avverso la sentenza della CGT di II grado del Lazio proponeva ricorso per cassazione Roma Capitale.

3. La Marine Investimenti Sud S.r.l. resisteva con controricorso.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo la ricorrente deduce la *"violazione e falsa applicazione dell'art. 115 cpc in combinato disposto con l'art. 2967 c.c. e delle norme connesse e/o correlate (rilevante ai sensi dell'art. 360, co. 1, n. 3 c.p.c.)"*, avendo il giudice d'appello confuso la retrocessione dei beni espropriati (consistente nel trasferimento della proprietà degli stessi, dietro pagamento del prezzo di retrocessione) con il possesso, attribuendo in sostanza efficacia di prova alla circostanza della mancata retrocessione degli immobili, circostanza invece contestata dall'Ente, il quale, nell'atto d'appello aveva espressamente rappresentato la sussistenza in capo alla società del *"possesso, qualificato dal sottostante titolo giuridico basato sul*

diritto di proprietà dei cespiti in questione, atteso che il titolare dello stesso, per definizione di legge, ha anche il possesso dell'immobile", evidenziando, inoltre, la irrilevanza della perdita temporanea del godimento del bene (diversamente dalla definitiva privazione del possesso).

2. Con il secondo motivo di ricorso si deduce la *"violazione e falsa applicazione dell'art. 2967 c.c. e degli artt. 115 e 116 cpc rilevante ai sensi dell'art. 360 n. 3 c.p.c."*, non avendo la Marine Investimenti Sud S.r.l. fornito alcuna specifica prova, idonea a smentire le risultanze catastali, che gli immobili in questione non fossero nella sua effettiva disponibilità e possesso per non esserle stati mai retrocessi ed avendo, pertanto, il giudice d'appello invertito l'onere della prova laddove ha ritenuto incontroverso che il Comune non avesse provveduto alla restituzione degli immobili.

I due motivi – ammissibili, in quanto non implicanti una mera richiesta di rivalutazione nel merito della controversia e da trattarsi congiuntamente in quanto entrambi afferenti alla violazione dell'onere della prova nonché strettamente connessi – sono fondati, per le ragioni sotto esposte.

Va premesso che, secondo il consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità - costituente "diritto vivente", con i correttivi apportati dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 60/2024, dichiarativa della illegittimità costituzionale dell'art. 9, comma 1, del decreto legislativo n. 23/2011, nella parte in cui non prevede che non siano soggetti all'imposta municipale propria, per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte, gli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli artt. 614, secondo comma, o 633 del codice penale o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale – la nozione di

“possesso” quale presupposto impositivo IMU, ex artt. 8, comma 2 e 9, comma 1 del d.lgs. n. 23/2011, nella formulazione vigente *ratione temporis*, va riferita al potere di fatto sulla cosa, che trova corrispondenza nella titolarità del diritto di proprietà o di altri diritti reali indicati dalla norma, ossia allo *ius possidendi* e non allo *ius possessionis*, coerentemente con la natura patrimoniale dell'imposta, che prescinde dalla redditività e dalla fruizione o utilizzazione economica del bene iscritto nel catasto edilizio e sottoposto perciò stesso a tassazione (v. Cass. n. 15975/2025; Cass., n. 31482/2024; Cass., n. 2966/2022; Cass., n. 26166/2025; Cass., n. 14828/2026). Secondo tale consolidato orientamento interpretativo, che ritiene rilevante a fini impositivi non già la detenzione materiale dei beni bensì l'esistenza di un titolo legittimante il possesso o la detenzione dell'utilizzatore, questa Corte ha ripetutamente riconosciuto la legittimazione passiva in capo al proprietario del cespite sottoposto a procedura ablatoria allorchè vi sia stata occupazione temporanea d'urgenza da parte della P.A., finchè non sia intervenuto il decreto di esproprio, nonché in capo al comproprietario nei limiti della sua quota, senza che possa assumere alcun rilievo l'eventuale esercizio, da parte sua, di poteri gestori e di amministrazione dell'intero immobile (v., tra le tante, Cass. 9957/2023 e i precedenti ivi richiamati). In tale contesto, l'intestazione catastale di un immobile ad un determinato soggetto, pur essendo il catasto preordinato a fini essenzialmente fiscali, fa sorgere comunque una presunzione sulla veridicità di tale risultanza, ponendo, a carico del contribuente l'onere di fornire la prova contraria per l'esenzione dal pagamento dell'imposta (v. Cass., n. 14828/2026; Cass., n. 26376/2021 in motiv.; Cass., n. 16775/2017; Cass., n. 14420/2010).

Alla luce del sopra esposto consolidato orientamento interpretativo della giurisprudenza di legittimità, considerata la intestazione catastale (documentata dalla stessa controricorrente) dei cespiti in questione alla Cogeim S.r.l., società estintasi in quanto fusa per incorporazione nella

Marine Investimenti S.r.l. già nell'anno di imposta 2017, cui inerisce il tributo in oggetto, con conseguente riferibilità della suddetta intestazione alla incorporante, automaticamente sostituitasi, quale successore a titolo universale, nella titolarità dei rapporti giuridici attivi e passivi della incorporata (v. Cass. S.U., n. 21970/21), deve ritenersi che la sentenza impugnata abbia effettivamente violato il principio dell'onere della prova. A fronte della presunzione di soggettività passiva tributaria della società, fondata sulla suddetta intestazione catastale, la CGT di II grado, nell'affermare che la controricorrente non sia nel possesso degli immobili in questione in quanto non le sarebbero stati restituiti e che la retrocessione non sia avvenuta e non costituisca *"titolo idoneo per la richiesta di versamento dell'IMU"*, non solo non ha indicato gli elementi probanti l'assunto relativo all'assenza del possesso (giuridicamente rilevante ai fini IMU) in capo alla contribuente, ma nemmeno ha argomentato l'assunto secondo cui la retrocessione non costituirebbe titolo giustificante la pretesa tributaria azionata.

A tal proposito, va evidenziato che non è applicabile, nel caso di specie, il principio di non contestazione, a cui secondo la controricorrente avrebbe fatto ricorso il giudice di merito, atteso che, ove pure i suddetti assunti volessero ritenersi non contestati, la non contestazione, pur costituendo principio generale del processo e quindi anche del giudizio tributario, va in tale giudizio applicata al netto della specificità dettata dalla non disponibilità dei diritti controversi e del limite strutturale insito nel fatto che l'atto impositivo non è l'atto introduttivo del processo quanto piuttosto l'oggetto (immediato). Pertanto, pur dovendo la parte resistente, all'atto della costituzione, esporre «le sue difese prendendo posizione sui motivi dedotti dal ricorrente», indicando «le prove di cui intende valersi» e proponendo «altresì le eccezioni processuali e di merito che non siano rilevabili d'ufficio», detta parte, comunque, fonda la pretesa su un atto preesistente al processo, nel quale i fatti costitutivi sono stati già allegati

in modo ovviamente difforme da quanto assunto dal contribuente, sicchè non può ritenersi esistente in capo all'ente impositore o all'amministrazione finanziaria un onere aggiuntivo di allegazione rispetto a quanto già dedotto nell'atto impositivo. Ne consegue che anche un'eventuale mancata, specifica, presa di posizione dell'ente impositore sui motivi di opposizione alla pretesa tributaria svolti dal contribuente non equivale ad ammissione dei fatti posti a fondamento degli stessi (v., tra le altre, Cass., n. 19806/2019; Cass., n. 15030/2023; Cass., n. 16984/2023; Cass., n. 10132/2026), atteso che, qualora l'Amministrazione finanziaria difenda l'atto impositivo avverso le critiche proposte dal contribuente, che domanda di rigettare, per ciò solo devono ritenersi contestate le tesi difensive proposte dalla controparte (Cass., n. 23599/2024; Cass., n. 2052/2025).

Quanto alla sentenza del Tribunale di Roma n. 18810/2014, mediante la cui produzione la controricorrente assume di aver adempiuto al proprio onere della prova (superando la presunzione correlata alle risultanze catastali), va preliminarmente rilevato che detta pronuncia, nella parte motiva, dà atto che già *"Nel 1996, prima con sentenza del Tribunale, poi confermata in appello, il decreto è stato annullato, ed è stata disposta la retrocessione dei beni oggetto di espropriazione a favore dei proprietari originari. La Corte di Appello ha previsto di subordinare la retrocessione al pagamento della somma di 1.377.856.000 delle vecchie lire..."*, somma poi ridotta con la suddetta successiva sentenza. Orbene, secondo il condivisibile orientamento di questa Corte, da ultimo ribadito (v. Cass. n. 13958/2024; Cass. 9304/2023) superando l'unico difforme precedente costituito dalla sentenza n. 7628/1994, qualora venga accolta la domanda giudiziale di retrocessione proposta dal privato espropriato nell'esercizio del proprio diritto potestativo, con determinazione del relativo prezzo, l'effetto reale del trasferimento della proprietà si determina ex nunc nel momento del passaggio in giudicato della sentenza, indipendentemente

dal pagamento del prezzo suddetto. Ciò in quanto, laddove si renda necessaria una sentenza che tenga luogo del mancato accordo delle parti, consentito sia dall'art. 60, comma 2, della legge n. 2359/1865 che dall'art. 48, comma 1, del d.P.R. n. 327/2001, il passaggio in giudicato della sentenza che riconosce irrevocabilmente la fondatezza della domanda dei privati espropriati di ottenere la retrocessione tiene luogo, per così dire, del mancato accordo tra le parti. Pertanto, l'effetto reale consegue alla definitività della pronuncia sostitutiva di tale accordo, in ragione della regola generale stabilita dall'art. 1376 cod. civ., secondo cui nei contratti con effetti reali «la proprietà o il diritto si trasmettono e si acquistano per effetto del consenso delle parti legittimamente manifestato». Assumendo come riferimento, solo ai fini di un inquadramento sistematico della vicenda, le norme sul contratto di compravendita, al quale consegue il trasferimento della proprietà di una cosa o il trasferimento di un altro diritto (art. 1470 cod. civ.), si ha, quindi, che il pagamento del prezzo costituisce solo una delle obbligazioni del compratore (art. 1498 cod. civ.), che però non pospone ad un momento successivo il trasferimento della proprietà o del diritto in oggetto. Se tale obbligazione non viene adempiuta, il privato sarà inadempiente ma pur sempre proprietario, essendosi il trasferimento della proprietà ormai perfezionato e non esplicando l'espropriazione più alcun effetto giuridico.

Ciò posto e fermo quanto sopra evidenziato in merito alla nozione di "possesso", quale "ius possidendi", rilevante ai fini IMU (la cui debenza, come sopra detto, è esclusa solo nello specifico caso di cui alla sentenza n. 60/2024 della Corte Cost., di inutilizzabilità del bene per fatti estranei rispetto alla sfera di controllo diligente del proprietario, privato della possibilità di tutela dei propri diritti possessori), onde valutare l'effettiva idoneità della sentenza n. 18810/2014 del Tribunale di Roma (che, peraltro, non contiene alcun chiaro accertamento sul soggetto in concreto occupante gli immobili, come risulta dall'inciso secondo cui, in particolare,

non è dimostrato “*il fatto che gli immobili sono occupati...*”) a vincere la presunzione derivante dall’ intestazione catastale degli immobili e verificare la sussistenza (o meno) dei presupposti, come sopra individuati, della soggettività passiva tributaria a fini IMU nei confronti della Marine Investimenti Sud S.r.l. nell’anno di imposta cui si riferisce il tributo richiesto, il giudice di merito dovrà applicare i principi di diritto sopra richiamati operanti in tema di possesso rilevante ai fini IMU e di retrocessione.

Dall’accoglimento dei primi due motivi di ricorso, deriva l’assorbimento del seguente terzo motivo:

3. “*Nullità della sentenza impugnata per carenza di motivazione, motivazione perplessa e contraddittoria, rilevante ex articolo 360, numero 4 cpc*”, per avere la CGT di II grado deciso senza accertare se il possesso dei cespiti fosse ancora esercitato dalla società intimata e se al decreto espropriativo fosse conseguita un’immissione in possesso dell’Amministrazione espropriante, essendo possibile che il precedente proprietario fosse rimasto nell’effettivo possesso e che, in caso di mancata utilizzazione del bene per gli scopi per i quali era stata disposta l’espropriazione, fosse ottenibile una pronuncia di retrocessione degli immobili.

Il ricorso va, pertanto, accolto e la sentenza impugnata cassata, con rinvio per nuovo esame del merito alla CGT di II grado del Lazio, in diversa composizione, che provvederà anche alla regolamentazione delle spese del presente giudizio di legittimità.

P.Q.M.

accoglie il primo e il secondo motivo di ricorso, assorbito il terzo, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte di Giustizia Tributaria di II grado

del Lazio in diversa composizione, che provvederà anche alla regolamentazione delle spese del presente giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 26/06/2026.

Il Presidente

ANGELO MATTEO SOCCI