



## Comm.Trib. Reg. Lazio

Sezione XXXI

Sentenza del 21/04/2004 n. 7

### Intitolazione:

ICI - SOGGETTO PASSIVO - Soggetto passivo di bene pignorato trasferito a terzi con scrittura privata non registrata. Proprieta'. Permane.

### Massima:

Deve pur sempre ritenersi soggetto passivo dell'ICI colui che risulta proprietario dell'immobile anche quando vi sia trasferimento a terzi, con semplice scrittura privata non registrata nei pubblici registri immobiliari, del bene pignorato e lo stesso proprietario sia il custode giudiziario tenuto alla conservazione e alla gestione dell'immobile.

### Testo:

La sig.ra L.M.T., rappresentata e difesa dalla dott.ssa B.F.B., con atto del 16.10.2003 ha proposto appello avverso la sentenza n. 318/12/03, depositata il 10.6.2003, con la quale la Commissione Tributaria Provinciale di Roma ha respinto il ricorso prodotto dalla stessa nei confronti dell'avviso di liquidazione n. 972294 I.C.I. 1997 del Comune di Cerveteri.

Nell'appello l'interessata sostiene di non essere soggetto passivo dell'imposta in quanto fin dal 1992 aveva trasferito a terzi, con scrittura privata, l'immobile di sua proprieta' sito in quel Comune e che comunque, essendo stato il medesimo pignorato da una Banca creditrice, aveva acquistato la qualita' di custode giudiziario, tenuto solo alla gestione conservativa, amministrativa e fiscale del bene.

Nelle sue controdeduzioni, presentate il 14.10.2003, il Comune di Cerveteri eccepisce l'inopponibilita' al terzo di qualsiasi atto di trasferimento della proprieta' di un immobile non trascritto ed osserva che la soggettivita' passiva della contribuente all'imposta potra' venir meno solo nella fase conclusiva dell'espropriazione immobiliare.

DIRITTO

L'appello e' infondato.

Che per il trasferimento della proprieta' di un immobile sia sufficiente una semplice scrittura privata, senza pertanto la necessita' dell'intervento di un notaio, e' questione pacifica; va tuttavia rilevato che tale atto, se non trascritto nei pubblici registri immobiliari, ha efficacia solo tra le parti intervenute nella scrittura, a nulla rilevando nei confronti di qualsiasi terzo.

Nella specie - a parte che non risulta in atti alcuna scrittura privata formata dalla contribuente e dal supposto acquirente dell'immobile - appare pacifico che l'atto non e' stato registrato, dal momento che la procedura espropriativa posta in essere dall'istituto di credito e' stata avviata, come sostiene l'interessata, nei suoi confronti, quale proprietaria dell'immobile in questione.

Che poi la medesima sia stata anche nominata custode giudiziario del bene - e quindi tenuto alla sua gestione e conservazione - nulla toglie alla sua qualita' di proprietaria dello stesso.

Consegue pertanto che, essendo soggetto passivo dell'imposta comunale sugli immobili, il proprietario quale risulta dai registri immobiliari, appare fondata la pretesa del Comune suddetto.

P.Q.M.

La Commissione Tributaria Regionale del Lazio - sez. 31 - conferma la sentenza di primo grado. Spese compensate.