



*Consiglio di Presidenza
della Giustizia Tributaria*

PUBBLICAZIONE NEWS

Ufficio del Massimario

Avviso di accertamento, relativo all'omesso pagamento dell'IMU, emesso nei confronti di un concessionario di un porto turistico in presenza di contratti di ormeggio - Legittimità.

Il trasferimento del diritto d'utilizzo di beni demaniali non elide, ai sensi dell'art.9, comma 1, secondo periodo, del d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23, la soggettività passiva ai fini dell'IMU del concessionario di un porto turistico, non rilevando nemmeno che essa sia associata alla titolarità di un diritto reale o personale di godimento, anche con riguardo ai punti d'ormeggio, il cui diritto di utilizzo temporaneo sia stato ceduto a terzi, essendo irrilevante a tal fine la qualificazione e l'efficacia dei contratti all'uopo stipulati tra le parti.

Con la sentenza in esame, la Corte di Cassazione ha riaffermato il consolidato principio che nel caso di concessione su aree demaniali (nel caso di specie concessione demaniale di un porto turistico) soggetto passivo è il concessionario, obbligato non solo sostanziale, cioè in sede di rivalsa del concedente, ma anche formale, indipendentemente dagli effetti giuridici della concessione ovvero dalla titolarità di un diritto di superficie sulle aree oggetto di imposta. In particolare, è stato ribadito che la sola stipulazione, da parte del soggetto titolare di una concessione demaniale all'interno di un porto turistico per l'espletamento dei servizi connessi all'uso dei posti barca, di contratti di "ormeggio" non è idonea a sottrarre al concedente la detenzione dell'area concessa in uso alla controparte ed a trasferire in capo a questa l'obbligo tributario, risolvendosi tale contratto nell'attribuzione al diportista del diritto di utilizzare lo spazio ed i servizi connessi, senza sottrarre quello spazio alla detenzione del concedente. Dunque, l'assegnazione a terzi dell'uso individuale dei singoli punti d'ormeggio, verso il corrispettivo di un canone periodico, costituisce un'attività coerente con la destinazione funzionale del porto turistico, trattandosi di una tipica modalità di godimento "imprenditoriale" dei beni demaniali da parte del concessionario, che, in tal modo, non si spoglia del diritto derivantegli dalla concessione, ma esercita la gestione del porto turistico in osservanza ed in attuazione della concessione, tant'è che il concessionario conserva il controllo e la vigilanza sull'uso dei punti d'ormeggio da parte degli assegnatari, amministrando anche il condominio di godimento che viene ad instaurarsi tra i medesimi sulle parti comuni del porto turistico in conformità all'apposito regolamento. Ed invero, la natura dell'atto con il quale il concessionario cede a terzi l'uso di terreni o fabbricati facenti parte del demanio, può essere riconducibile alla sub-concessione, diversamente dal caso di specie, solo quando la cessione in uso al terzo del bene demaniale, che abbia ricevuto l'autorizzazione dell'ente concedente, non tenda a perseguire scopi propri (egoistici) del concessionario, ma sia funzionale allo svolgimento di attività inerenti alle finalità pubbliche per le quali era stato rilasciato il provvedimento concessorio, e quindi per lo svolgimento di un'attività compresa tra quelle che il concessionario avrebbe svolto direttamente.



*Consiglio di Presidenza
della Giustizia Tributaria*

PUBBLICAZIONE NEWS

Ufficio del Massimario

Riferimenti

Conformi:

Giurisprudenziali

Cass. Civ., Sez. 5, ordinanza n. 11000 del 27 aprile 2025, in motivazione;
Cass. Civ., Sez. 5, ordinanza n. 11006 del 27 aprile 2025;
Cass. Civ., Sez. 5, ordinanza n. 10577 del 19 aprile 2023, non massimata.

Rif. normativi

Art. 3, comma 2, del d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504;
art. 18, comma 3, della legge 23 dicembre 2000, n. 388;
art. 9, comma 1, secondo periodo, del d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23;
art. 1, comma 743, terzo periodo, della legge 27 dicembre 2019, n. 160.

Dati sentenza

Cass. Sez. Trib., sentenza n. 28465 del 17.09.25 - data pubblicazione 18.10.25.

Roma, 24 ottobre