

IMU: le strutture realizzate dal concessionario di area demaniale marittima per offrire servizi balneari, ancorché precarie e amovibili, sono unità immobiliari accatastabili dotate di capacità reddituale e rilevano ai fini dell'imposta; il concessionario è soggetto passivo a prescindere dalla natura reale o obbligatoria della concessione, la rimozione stagionale che non esclude la ricollocazione è irrilevante, a differenza della rimozione definitiva con variazione catastale, e la mancata iscrizione in catasto o il giudicato sull'inaccatastabilità non paralizzano la pretesa

La Corte riafferma che la precarietà delle strutture balneari non ne esclude la rilevanza ai fini dell'IMU: conta la possibilità di costruire e mantenere la struttura, non lo smontaggio di fine stagione, e stagionalità e tipologia costruttiva incidono semmai sulla rendita. Respinge anche la tesi della concessionaria che faceva dipendere l'obbligazione dall'esistenza di una rendita formale, dopo il giudicato che aveva escluso l'accatastamento dello stabilimento.

PROVVEDIMENTO	Cass. civ., sez. trib., ordinanza 18 ottobre 2026, n. 27120 · Pres. Paolitto, rel. Balsamo
DECISIONE	Ricorso principale del Comune accolto nei primi quattro motivi, assorbiti i restanti · ricorso incidentale della società concessionaria respinto · sentenza cassata con rinvio alla CGT di secondo grado della Liguria, in diversa composizione, anche per le spese · raddoppio del contributo unificato a carico della ricorrente incidentale, se dovuto
OGGETTO	Avviso di accertamento IMU per il 2014 sulle strutture di uno stabilimento balneare insistenti su area demaniale marittima · sentenza impugnata: CTR Liguria n. 253/2022

1. MASSIMA

Ai fini dell'IMU i concessionari di aree demaniali sono soggetti passivi in forza dell'art. 3, comma 2, del d.lgs. n. 504 del 1992, come modificato dall'art. 18, comma 3, della legge n. 388 del 2000 e richiamato dall'art. 9, comma 1, del d.lgs. n. 23 del 2011, a prescindere dalla natura reale o obbligatoria del diritto attribuito dalla concessione. Le strutture realizzate dal concessionario per offrire servizi balneari, ancorché precarie e amovibili, hanno capacità reddituale e rilevano quali unità immobiliari accatastabili secondo la nozione dell'art. 2 del d.m. n. 28 del 1998 e l'art. 2, comma 40, del d.l. n. 262 del 2006.

In un'accezione tributaria del possesso conta la possibilità di costruire e mantenere la struttura: la rimozione provvisoria a fine stagione, che non esclude la ricollocazione, è irrilevante, a differenza della rimozione definitiva sfociata in una formale variazione catastale, mentre la stagionalità dell'attività e la tipologia costruttiva del manufatto possono essere dedotte in sede di determinazione della rendita. L'iscrizione in catasto è presupposto sufficiente ma non necessario dell'imposta, sicché la pretesa del Comune non è paralizzata dall'assenza di rendita né dal giudicato formatosi sulla mera accatastabilità formale del cespite.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

Articoli 1, 2, 3, comma 2, e 5, comma 5, del d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504; articolo 18, comma 3, della legge 23 dicembre 2000, n. 388; articoli 8 e 9, comma 1, del d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23; articolo 13 del d.l. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214; articolo 2, comma 40, del d.l. 3 ottobre 2006, n. 262; articoli 2 e 3 del d.m. 2 gennaio 1998, n. 28; articoli 952, 953 e 954 e 2909 del codice civile; articolo 13, comma 1-quater, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115.

3. FATTO E SVOLGIMENTO PROCESSUALE

Il Comune aveva accertato l'IMU per il 2014 a carico della società concessionaria di uno stabilimento balneare su area demaniale marittima. Lo stabilimento era stato accatastato dalla stessa società nel 2011 in categoria D/8; l'Ufficio aveva rettificato la classificazione in D/6, ma un giudizio successivo, concluso con sentenza della Commissione tributaria regionale della Liguria passata in giudicato nel 2017, aveva escluso l'accatastamento dello stabilimento, poi iscritto in categoria F/1 come area urbana priva di rendita.

La Commissione tributaria regionale, giudicando sull'avviso IMU, aveva dato ragione al Comune sull'irrilevanza della mancata iscrizione catastale ai fini dell'imponibilità, ma aveva confermato l'annullamento dell'avviso: valorizzando il titolo concessorio, che imponeva la rimozione dei manufatti al termine della stagione balneare, aveva escluso che la piattaforma in cemento con intelaiatura metallica avesse i requisiti di stabilità e infissione al suolo propri del fabbricato. Il Comune ricorreva per cassazione con sei motivi; la società resisteva e proponeva ricorso incidentale. Il Procuratore generale concludeva per l'accoglimento del ricorso principale.

4. MOTIVI DI RICORSO

Con il ricorso incidentale, esaminato per primo, la società denunciava la violazione dell'art. 2909 c.c.: accertata con giudicato l'insuscettibilità di accatastamento dello stabilimento, non si sarebbe potuta pretendere un'imposta parametrata su una rendita inesistente.

Con il ricorso principale il Comune lamentava l'esclusione della soggettività passiva del concessionario titolare di un diritto a effetti obbligatori (primo motivo); l'affermazione che l'obbligo di rimozione stagionale escluderebbe l'accessione e il diritto di superficie (secondo motivo); la motivazione apparente sul punto (terzo motivo); la ritenuta intassabilità delle strutture stagionali o non stabilmente infisse al suolo (quarto motivo); l'omesso esame e la violazione del giudicato formatosi su una precedente ordinanza di legittimità relativa all'ICI dello stesso stabilimento (quinto e sesto motivo).

5. DECISIONE

Il ricorso incidentale è respinto. L'iscrizione in catasto è presupposto sufficiente ma non necessario dell'imposta, e la pretesa non dipende dall'esistenza di una rendita formale né dall'esito dei giudizi sulla mera accatastabilità del cespite: il Comune può procedere all'accertamento diretto del valore. La Corte aggiunge che le aree urbane classate in F/1, prive di rendita, non sono equiparabili ai fabbricati né ai terreni agricoli, ma vanno trattate come aree fabbricabili e tassate sul valore venale in comune commercio quando lo strumento urbanistico ne consenta l'edificazione; la classificazione in F/1, peraltro, era successiva all'annualità accertata.

Il primo motivo del ricorso principale è fondato: dal 2001 il concessionario di aree demaniali è soggetto passivo per espressa previsione di legge, senza necessità di accertare se la concessione abbia effetti reali o obbligatori, e per un'annualità come il 2014 la questione non si pone neppure. Fondati, ed esaminati congiuntamente, anche i motivi dal secondo al quarto: la Corte richiama i propri precedenti sull'imponibilità delle strutture balneari amovibili, che ne affermano la capacità reddituale e la natura di unità accatastabili ai sensi del d.m. n. 28 del 1998, il cui art. 2 comprende anche i manufatti prefabbricati semplicemente appoggiati al suolo, se stabili nel tempo e dotati di autonomia funzionale e reddituale. Ne trae che il possesso rilevante consiste nella possibilità di costruire e

mantenere la struttura; la rimozione stagionale è irrilevante e la stagionalità incide, semmai, sulla rendita. Né argomenti contrari si traggono dalla risoluzione ministeriale n. 1 del 2003 o dal regolamento comunale. Assorbiti il quinto e il sesto motivo, la sentenza è cassata con rinvio.

6. QUADRO NORMATIVO

La soggettività passiva del concessionario demaniale è stata introdotta dalla legge n. 388 del 2000, che ha aggiunto all'art. 3 del d.lgs. n. 504 del 1992 la regola per cui, nel caso di concessione su aree demaniali, soggetto passivo è il concessionario; il d.lgs. n. 23 del 2011 l'ha estesa all'IMU. Prima di quella modifica il concessionario era tassabile solo se titolare di un diritto di superficie, e la natura del titolo era decisiva; oggi non lo è più, e il dibattito si è spostato sull'oggetto dell'imposta, cioè sulla qualificazione delle strutture come fabbricati.

Il criterio è catastale in senso sostanziale. L'art. 2 del d.m. n. 28 del 1998 definisce l'unità immobiliare per la sua autonomia funzionale e reddituale e vi comprende costruzioni di qualunque materiale, ancorate o fisse al suolo, e manufatti prefabbricati appoggiati, purché stabili nel tempo; l'art. 2, comma 40, del d.l. n. 262 del 2006 ha ricondotto all'accatastamento le costruzioni con autonomia reddituale. Su queste basi la precarietà costruttiva e lo smontaggio stagionale non sottraggono le strutture all'imposta, ma restano elementi di valutazione della rendita.

7. ORIENTAMENTO GIURISPRUDENZIALE

L'ordinanza consolida un orientamento ormai costante. La Corte aveva già affermato che le strutture balneari precarie rilevano ai fini dell'ICI e dell'IMU e che la loro rimozione temporanea non incide sulla durata del possesso, da computare per l'intero anno (Cass. n. 12638 del 2024), e lo ha ribadito nel 2026 insieme all'irrelevanza della natura del titolo concessorio (Cass. n. 12265 del 2026); sulla soggettività del concessionario si vedano anche Cass. n. 18357 e n. 10306 del 2026, quest'ultima per i beni del patrimonio indisponibile del Comune. Nella stessa camera di consiglio la Corte ha deciso, per l'ICI, che il possesso del concessionario va riferito al titolo concessorio e non alle modalità di esercizio dell'attività, con debenza dell'imposta per l'intera annualità (Cass. n. 27125 del 2026). Nel merito l'orientamento è in larga parte allineato (CGT II Liguria n. 831/2025; CGT I Salerno n. 2965/2026), ma non mancano decisioni che escludono il presupposto per il carattere effimero dei manufatti destinati alla rimozione (CGT II Campania n. 5044/2026).

Per i concessionari la conseguenza è che la difesa fondata sulla precarietà delle strutture o sull'obbligo di smontaggio, in quanto tale, non è più spendibile in sede di legittimità. Il terreno utile si sposta sulla determinazione della base imponibile: la rendita, nella quale stagionalità e tipologia costruttiva possono pesare, e la distinzione fra strutture effettivamente rimosse in via definitiva, con variazione catastale, e strutture che vengono ricollocate ogni anno. Il caso deciso mostra anche i limiti del giudicato catastale: l'accertamento dell'inaccatastabilità dello stabilimento non impedisce al Comune di accertare l'imposta determinando direttamente il valore, sicché nelle controversie su rendita e classamento occorre tenere distinti il piano del catasto e quello del tributo.

Pubblicato il 27 ottobre 2026 · Simmaco Riccio

Il commento espone la decisione e il relativo contesto giurisprudenziale a fini informativi; non costituisce parere professionale né sostituisce la valutazione della fattispecie concreta.