



Il Presidente
BALDASSARE QUARTARARO

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado della SICILIA Sezione 19, riunita in udienza il 18/06/2025 alle ore 09:30 con la seguente composizione collegiale:

QUARTARARO BALDASSARE, Presidente

MIRABELLI EUGENIO, Relatore

COSTA GAETANO, Giudice

in data 18/06/2025 ha pronunciato la seguente

SENTENZA

- sull'appello n. 5241/2022 depositato il 07/10/2022

proposto da

Comune di [REDACTED] ME

Difeso da

Maria Fazio - FZAMRA69H64F158O

ed elettivamente domiciliato presso avvmariafazio@pec.giuffre.it

contro

Istituto Autonomo Per Le Case Popolari Della Prov. Di Messina - 00081730830

Difeso da

[REDACTED]

ed elettivamente domiciliato presso [REDACTED]

Avente ad oggetto l'impugnazione di:

- pronuncia sentenza n. 512/2022 emessa dalla Commissione Tributaria Provinciale MESSINA sez. 4 e pubblicata il 16/02/2022

Atti impositivi:

- AVVISO DI ACCERTAMENTO n. 5402 IMU 2016

a seguito di discussione in pubblica udienza

Richieste delle parti:

Ricorrente/Appellante: (Trascrizione delle eventuali richieste ammesse dal Presidente)

Resistente/Appellato: (Trascrizione delle eventuali richieste ammesse dal Presidente)

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1.- All'esito del giudizio relativo al ricorso, proposto – nei confronti del Comune di ■■■■■, dall'Istituto Autonomo per le case popolari della Provincia di Messina, avverso l'avviso di accertamento n. 5402 del 21.09.2020 notificato dal predetto Comune in data 03.12.2020 per il pagamento dell'Imposta Municipale Unica (IMU) l'anno 2016 concernente gli immobili meglio descritti nell'allegato avviso, con il quale veniva richiesta la somma di Euro 78.684,00 a titolo di omesso pagamento della imposta IMU anno 2016, comprensivo di sanzioni, interessi e spese di notifica, chiedendone l'annullamento, previa sospensiva, per non dobenza della somma reclamata per esenzione degli immobili dalla imposta IMU e per essere, la predetta somma, reclamata per erronea applicazione del regolamento per la disciplina l'imposta unica comunale del Comune di ■■■■■, la (ex) C.T.P. di Messina, con la sentenza n. 512/04/2022 - pubblicata in data 16 febbraio 2022, ha accolto il ricorso, annullando l'atto impugnato e condannando il Comune resistente al pagamento delle spese di lite, così statuendo: *“Il Collegio ritiene di accogliere il ricorso atteso che con D.L 31 agosto 2013 n.102 convertito in legge con modificazioni, dall'art.I comma 1, legge 28 ottobre 2013 n.124 il legislatore a decorrere dal 1 gennaio 2014, ha espressamente assimilato ed equiparato all'abitazione principale i fabbricati di civile abitazione destinati ad "alloggi sociali" richiamando per loro definizione il Decreto del Ministro Infrastrutture 22 Aprile 2008, pubblicato in G.U24/06/2008 n.145, art.I e ciò in conformità alle prescrizioni del 2° co. dell'art.13 D.L. 201/2011 (istitutivo dell'IMU, che non prevede il pagamento dell'IMU nella ipotesi di abitazione principale e relative pertinenze (ad accezione di quelle classificate nelle categorie catastali A1, A/8 e A/9, rispettivamente: abitazioni signorili, ville, castelli ed immobili di pregio). Nel caso in esame il 2° comma dell'art.I del D.L 201/2011 equipara all'abitazione principale e beneficiano dell'esenzione anche le seguenti fattispecie previste: i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal Decreto del Ministro delle infrastrutture del 22 aprile 2008 aventi le caratteristiche di alloggi sociali assegnati dagli Istituti Autonomi per le Case Popolari (IACP) e dagli enti di edilizia residenziale pubblica aventi le stesse finalità degli IACP.*

Ed infine si rileva la nullità dell'atto impugnato in quanto che per gli immobili assegnati dallo IACP ai nuclei familiari e da essi adibiti ad abitazione principale, è stata applicata la aliquota prevista dal Comune di Patti nel regolamento IMU pari all'1,05% mentre avrebbe dovuto scontare una aliquota minima.

Per quanto sopra il ricorso è fondato e merita accoglimento.

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate come in dispositivo”.

2.- Ha proposto appello avverso la predetta sentenza, per la riforma della medesima, il Comune di ■■■■■ lamentando la nullità della sentenza per grave violazione di legge e per errata interpretazione ed applicazione del secondo comma dell'art. 1 del D.L 201/2011, con equiparazione all'abitazione principale dei fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal Decreto del Ministro delle infrastrutture del 22 aprile 2008 aventi le caratteristiche di alloggi sociali assegnati dagli Istituti Autonomi per le Case Popolari (IACP) e dagli enti di edilizia residenziale pubblica aventi le stesse finalità degli IACP.

Ha indicato varie pronunce dei giudici tributari, che hanno negato il diritto all'esenzione dal pagamento dell'IMU per gli immobili degli enti per l'edilizia residenziale pubblica destinati ad alloggi sociali.

In particolare, il Comune ha evidenziato che la Corte di Cassazione con la sent. n. 20135 del 25 luglio 2019 ha ribadito che: “in materia fiscale le norme che stabiliscono esenzioni o agevolazioni sono di stretta interpretazione ai sensi dell'art. 14 preleggi, sicché non vi è spazio per ricorrere al criterio analogico o

all'interpretazione estensiva della norma oltre i casi e le condizioni dalle stesse espressamente considerati. Sulla scorta di tale insegnamento questa Corte, anche a Sezioni Unite, ha affermato ripetutamente, con riferimento ad immobili gestiti da IACP, che "in materia di ICI l'esenzione di cui al D.L.vo. n. 504 del 1992, art. 7, comma 1, lett. i) opera alla duplice condizione dell'utilizzazione diretta degli immobili da parte dell'ente possessore e dell'esclusiva loro destinazione ad attività peculiari che non siano produttive di reddito, escludendo che il beneficio possa spettare in caso di utilizzazione indiretta, pur se assistita da finalità di pubblico interesse" (cfr. tra le tante, Cass. S.U. n. 28160/2008, n. 7385/2012, n. 2212014, n. 12313/2017).

L'appellante ha pure richiamato la recente sentenza del 31/03/2023, n. 1010, della Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado della Calabria, che ha affermato: "Al riguardo la Corte ritiene di aderire e dare seguito all'orientamento della Corte di legittimità formatosi sul punto (cfr. Sez. 5, Sentenza n. 20135 del 25/07/2019) che esclude l'applicabilità dell'esenzione. Infatti, tale esenzione riguarda "gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'articolo 87, comma 1, lettera c), del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'articolo 16, lettera a), della legge 20 maggio 1985, n. 222.". Nel merito la legge di stabilità del 27 dicembre 2013 n. 147 al comma 707 sancisce: "All'articolo 13 del citato decreto-legge n. 201 del 2011, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 214 del 2011, sono apportate le seguenti modificazioni: ... L'imposta municipale propria non si applica, altresì: ... b) ai fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008". La Corte di Cassazione, con sentenza n. 20135/2019, ha posto l'attenzione sul fatto che l'esenzione di cui all'art. 13 comma 2, "opera alla duplice condizione dell'utilizzazione diretta degli immobili da parte dell'ente possessore e dell'esclusiva loro destinazione ad attività peculiari che non siano produttive di reddito, escludendo che il beneficio possa spettare in caso di utilizzazione indiretta, pur se assistita da finalità di pubblico interesse. Dal momento che le finalità di carattere sociale svolte per legge dagli enti di edilizia residenziale non valgono ad escludere che quella da loro svolta nel concedere in locazione le unità abitative a loro disposizione, sia pure ad un canone locativo moderato o convenzionato, sia un'attività di carattere economico ai sensi di legge, correttamente il giudice di appello ha escluso l'applicabilità della invocata esenzione d'imposta". Nello stesso senso si sono espresse la Commissione Tributaria Regionale di Torino con la sentenza n. 977 del 19.07.2016 e la Commissione Tributaria Regionale della Lombardia, sez. 19, con la sentenza n. 2828 depositata il 4.7.2022.

Il Comune appellante ha, dunque, concluso con richiesta di condanna della controparte al pagamento delle spese di entrambi i gradi di giudizio..

3.- Si è costituito nel presente grado di giudizio l'Istituto – originario ricorrente (I.A.C.P.), che, replicando alle argomentazioni dell'appellante, ha concluso per il rigetto dell'appello, con conseguente conferma della decisione impugnata.

In via istruttoria, la parte appellata ha chiesto disporsi una CTU allo scopo di accertare e verificare se le unità immobiliari elencate nell'avviso di accertamento IMU, sulla scorta dei bandi di concorso delle assegnazioni nonché delle graduatorie definitive in possesso del Comune, presentano natura e caratteristiche di alloggi sociali ex DM 22 aprile 2008.

Ha poi rilevato di avere dedotto fra i motivi di ricorso la non dovutezza della somma richiesta per l'esenzione dall'imposta, in quanto gli immobili di cui all'elenco allegato all'avviso di accertamento dovevano essere equiparati ad alloggi sociali, rivestendo le caratteristiche e possedendo i requisiti indicati nel decreto del Ministero delle Infrastrutture del 22 aprile 2008. L'equiparazione delle unità immobiliari ad alloggi sociali è presupposto secondo la normativa richiamata (art. 13 del D.L. 201/2011) per riconoscere l'esenzione dal pagamento dell'IMU, in quanto si tratta di immobili concessi in locazione/assegnazione permanente in favore di nuclei familiari svantaggiati che non sono in condizione di accedere alla locazione di immobili alle condizioni di mercato. Inoltre, non va trascurata la circostanza che l'assegnazione stessa avviene secondo una

graduatoria (degli stessi nuclei familiari che vivono un disagio abitativo) predisposta dallo stesso Ente impositore.

L'invocata esenzione trova una ulteriore conferma normativa nella legge di bilancio 2020 (comma 741 dell'art. 1 della legge n. 160/2019).

Il principio delineato dal richiamato quadro normativo era già stato peraltro anticipato dallo stesso Dipartimento del Ministero delle Finanze, con risposta n. 15 alle FAQ del 3 giugno 2014, con cui i c.d. alloggi sociali vengono assimilati alle abitazioni principali ai fini IMU.

Quale secondo motivo di ricorso, ha ricordato di avere eccepito l'erroneità dell'impugnato avviso di accertamento, risultando essere stata applicata l'aliquota massima prevista dal Comune di [REDACTED] nel regolamento IMU, pari al 10,50 per mille. Si osservava sul punto che gli immobili classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (abitazioni signorili, ville, castelli ed immobili di pregio) scontano un'aliquota pari al 2,80 per mille. Secondo l'appellato tale l'orientamento della Corte di Cassazione è stato superato da un diverso arresto giurisprudenziale ad opera dei giudici tributari di primo e di secondo grado, anche sulla scorta del quadro normativo frattanto delineatosi.

A sostegno di tale assunto ha indicato la circolare del Dipartimento delle Finanze n. 1 del 18 marzo 2020, che a pagina 6 prevede "espressamente" l'esenzione dall'IMU per i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, ribadendo il principio che per il riconoscimento della esenzione assume rilievo determinante la corrispondenza dell'alloggio alle caratteristiche individuate dal DM 22 aprile 2008 ed il fatto che lo stesso sia adibito ad abitazione principale, arrestandosi al "requisito obiettivo" inteso appunto come destinazione ad abitazione principale. La circolare conferma che gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti in questione rientrano in siffatta ipotesi di assimilazione, e quindi di esenzione solo nel caso in cui anche tali alloggi siano riconducibili nella definizione di alloggio sociale di cui al decreto ministeriale sopra citato.

Questo orientamento è stato confermato anche dal Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 16 gennaio 2020, in risposta ad un Question Time in Commissione VI Finanze.

In linea con l'interpretazione fornita dal MEF, è intervenuta la Suprema Corte di Cassazione, con la sentenza n. 23680 del 28/10/2020, a seguito di ricorso presentato dallo IACP di Caserta, che ha confermato espressamente "la non obbligatoria subordinazione della presentazione della dichiarazione attestante il possesso dei requisiti e contenente gli identificativi catastali degli immobili, per vedersi riconosciuta l'esenzione dell'imposta municipale propria per i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, come definiti dal D.M. 22 Aprile 2008", con ciò rimarcando ulteriormente l'orientamento dei giudici di legittimità circa l'inclusione degli immobili concessi in locazione dall'Istituto autonomo per le case popolari, aventi le caratteristiche ed i requisiti di alloggio sociale, nel novero delle abitazioni principali e, di conseguenza, prevedendo per gli stessi l'esenzione dal pagamento dell'IMU.

L'Istituto appellato ha concluso con richiesta di vittoria di spese e compensi.

3.1.- Il medesimo Istituto ha successivamente depositato nota di memorie illustrative, con la quale ha insistito nelle proprie conclusioni, precedentemente formulate.

4.- All'udienza pubblica del 18 giugno 2025, la causa è stata posta in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

5.- L'appello è fondato e deve essere accolto, in riforma della decisione impugnata.

6.- Invero, in continuità con l'orientamento ripetutamente espresso dalla Corte di legittimità, da ultimo con la sentenza 27 luglio 2023 n. 22954, dal quale non vi è ragione di discostarsi, il Collegio osserva che i giudici

di legittimità hanno nella parte motiva testualmente affermato:

3. – “La disposizione di cui al D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 7, comma 1, lett. i), è stata interpretata dalla Corte, secondo un consolidato e risalente orientamento, nel senso che le previste esenzioni "presuppongono il ricorrere di una duplice condizione costituita dall'utilizzazione diretta degli immobili da parte dell'ente possessore e dall'esclusiva loro destinazione ad attività peculiari che non siano produttive di reddito" (così Cass. Sez. U., 26 novembre 2008, n. 28160 cui adde, ex plurimis, Cass., 20 luglio 2016, n. 14913; Cass., 4 giugno 2014, n. 12495; Cass., 6 dicembre 2013, n. 27418; Cass., 11 maggio 2012, n. 7385); e si è, quindi, rimarcato che, ai fini dell'integrazione della esenzione, occorrono un requisito oggettivo - rappresentato dallo svolgimento esclusivo nell'immobile di attività di assistenza o di altre attività equiparate dal legislatore ai fini dell'esenzione - ed un requisito soggettivo - costituito, a sua volta, dallo svolgimento di tali attività da parte di un ente pubblico o privato che non abbia come oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali - (v., ex plurimis, Cass., 30 aprile 2019, n. 11409; Cass., 20 luglio 2016, n. 14913; Cass., 4 maggio 2016, n. 8870; Cass., 8 luglio 2015, n. 14226; Cass., 21 marzo 2012, n. 4502).

4. – La Corte, per vero, ha rilevato, altresì, che - assolvendo le Agenzie territoriali per la casa del Piemonte (istituite con L.R. Piemonte 26 aprile 1993, n. 11) alle funzioni già attribuite agli Istituti Autonomi per le Case Popolari, di cui costituiscono, quindi, un'evoluzione normativa - la reclamata esenzione si pone in rapporto di incompatibilità con l'espressa previsione di una detrazione di imposta (ai sensi del D. Lgs. n. 504 cit., art. 8, comma 4, e del D.L. n. 201 del 2011, art. 13, comma 10, cit.), ed implica, pertanto, l'utilizzo diretto delle unità immobiliari detenute; e si è, peraltro, rimarcato (anche) che i canoni locativi, seppur corrisposti in misura inferiore a quelli di mercato, sono volti a remunerare il capitale investito e, ad ogni modo, "non escludono il carattere economico dell'attività svolta, non essendovi equivalenza tra il concetto di corrispettivo tenue o modesto e quello di corrispettivo simbolico, il quale esclude completamente il rapporto sinallagmatico, sussistente invece nel primo caso" (v. Cass., 14 settembre 2021, n. 24655; Cass., 14 maggio 2020, n. 8964; Cass., 30 dicembre 2019, n. 34601; v., altresì, Cass., 4 dicembre 2003, n. 18549).

4.1 – Va, difatti, rilevato - quanto agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari - che l'esenzione prevista dal D.L. 27 maggio 2008, n. 93, art. 1, comma 3, conv. dalla L. 24 luglio 2008 n. 126, è venuta meno con l'abrogazione di detta speciale disposizione (D.L. n. 201 del 2011, art. 13, comma 14, lett. a); cfr. Cass., 24 giugno 2021, n. 18173) e che - quanto alla espressa previsione di un'esenzione dei "fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture del 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008" - la stessa deve farsi ascendere dapprima al D.L. 31 agosto 2013, n. 102, art. 2, comma 4, conv. dalla L. 28 ottobre 2013, n. 124 - che ha equiparato all'abitazione principale detti fabbricati di civile abitazione (solo) a decorrere dall'1 gennaio 2014 - di poi alla L. 27 dicembre 2013, n. 147, art. 1, comma 707, lett. b), n. 3 (di modifica del D.L. n. 201 del 2011, art. 13) che - nell'escludere dalla tassazione il possesso "dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, per le quali continuano ad applicarsi l'aliquota di cui al comma 7 e la detrazione di cui al comma 10" (art. 1, comma 707, lett. b), n. 2) - ha espressamente escluso dall'applicazione dell'imposta municipale propria (anche) i fabbricati in questione; - e ne riesce, pertanto, evidente che - continuando a formare oggetto del trattamento di favore la detrazione di imposta prevista per gli "alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616, art. 93" (D.L. n. 201 del 2011, art. 13, comma 10 cit.) - detta detrazione si pone in termini di incompatibilità con la riconosciuta esenzione che, ad ogni modo, nemmeno può correlarsi *ratione temporis* (siccome in contestazione l'IMU corrisposta per l'anno 2012) a quella introdotta (a decorrere dal gennaio 2014) per i citati fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali (v., altresì, Cass., 14 dicembre 2021, n. 39799; Cass., 29 novembre 2021, n. 37342)".

5. - Va, peraltro, soggiunto che, come già rilevato dalla Corte di legittimità con riferimento ad alloggi assegnati dalle Agenzie territoriali per la casa del Piemonte, gli arresti sopra ripercorsi sono stati ulteriormente ribaditi, anche in fattispecie perfezionatesi in epoca antecedente alla modifica normativa dell'art. 7, comma 1, lett.

i), cit., ad opera del D.L. n. 1 del 2012, art. 91-bis, comma 1, cit., essendosi rilevato che il diritto all'esenzione dall'ICI presuppone che l'utilizzo, seppur indiretto, dell'unità immobiliare avvenga con modalità non commerciali, così come ritenuto nella decisione della Commissione dell'Unione Europea del 19 dicembre 2012, al fine di evitare che il regime dell'esenzione si risolva in un aiuto di Stato; così che è necessario, al fine dell'esclusione del carattere economico dell'attività, che quest'ultima sia svolta a titolo gratuito, ovvero dietro versamento di un importo simbolico (Cass., 14 settembre 2021, n. 24655, cit.; Cass., 30 settembre 2019, n. 24308; Cass., 5 settembre 2019, n. 22223; Cass., 15 marzo 2019, n. 7415; Cass., 8 luglio 2016, n. 13970; v. altresì, quanto ai caratteri del canone locativo, e con riferimento a fattispecie omologhe a quella in trattazione, Cass., 14 maggio 2020, n. 8964; Cass., 30 dicembre 2019, n. 34601).

7.- Anche il secondo profilo del motivo di appello avente ad oggetto l'aliquota applicata è fondato.

Infatti, nella prima pagina dell'avviso di accertamento è richiamato esplicitamente il Regolamento Comunale per l'applicazione dell'IMU, approvato con la Delibera del Consiglio Comunale n. 55 del 18.10.2012, che ha determinato le aliquote per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria, nella misura dell'1,05% come aliquota di base. Nell'atto impositivo impugnato, in conformità alle disposizioni in materia, è stata correttamente applicata l'aliquota ordinaria e la detrazione di 200,00 euro per ogni immobile di proprietà dello IACP.

8.- Sulla base di quanto sopra esposto, la sentenza di primo grado deve essere integralmente riformata, ritenuto, altresì, per le medesime motivazioni, di non accogliere la richiesta istruttoria di ammissione di C.T. U., formulata anche in questa sede dall'Istituto appellato.

9.- Attesa la sussistenza di contrasti nell'ambito della giurisprudenza di merito e tenuto conto della complessità delle questioni trattate, le spese per entrambi i gradi di giudizio vengono compensate per intero fra le parti.

P.Q.M.

La Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado della Sicilia, Sezione XIX, pronunciando sull'appello in epigrafe, lo accoglie e, in riforma della decisione impugnata, respinge il ricorso introduttivo di primo grado.

Dispone la compensazione tra le parti delle spese di entrambi i gradi di giudizio.

Così deciso in Palermo, addì 18 giugno 2025.

IL GIUDICE ESTENSORE

IL PRESIDENTE

Eugenio MIRABELLI

Baldassare QUARTARARO