



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado del [REDACTED] Sezione 3, riunita in udienza il 19/02/2026 alle ore 10:30 con la seguente composizione collegiale:

[REDACTED], Presidente e Relatore

[REDACTED], Giudice

[REDACTED], Giudice

in data 19/02/2026 ha pronunciato la seguente

SENTENZA

- sull'appello n. 735/2024 depositato il 30/09/2024

proposto da

[REDACTED]

Difeso da

[REDACTED]

Rappresentato da [REDACTED]

Rappresentante difeso da

[REDACTED]

ed elettivamente domiciliato presso [REDACTED]

contro

Comune di [REDACTED]

Difeso da

[REDACTED]

ed elettivamente domiciliato presso [REDACTED]

Avente ad oggetto l'impugnazione di:

- pronuncia sentenza n. 101/2024 emessa dalla Corte di Giustizia Tributaria Primo grado [REDACTED] sez. 1 e pubblicata il 14/03/2024

Atti impositivi:

- AVVISO DI ACCERTAMENTO n. 135 IMU 2017

a seguito di discussione in pubblica udienza e visto il dispositivo n. 142/2026 depositato il 19/02/2026

Richieste delle parti:

Appellante:

Voglia la Corte di Giustizia Tributaria di 2^a grado del [REDACTED], contrariis reiectis, in accoglimento del presente appello e in riforma della sentenza n. 101/2024 della Corte di Giustizia Tributaria di 1^a grado di [REDACTED], pronunciata il 29/02/2024, depositata il 14/3/2024, dichiarare l'illegittimità dell'avviso di accertamento IMU anno 2017 emesso dal Comune [REDACTED] per carenza e comunque infondatezza del presupposto impositivo, disponendone il conseguente annullamento.

Con condanna del Comune [REDACTED] all'integrale rifusione delle spese del presente grado, nonché delle spese di lite del primo grado, oltre accessori, oneri fiscali, previdenziali ed esposti.

Appellato:

Piaccia a Codesta Ill.ma Corte di Giustizia Tributaria di Secondo Grado, reietta ogni contraria istanza e deduzione, in conferma della sentenza n. 101/01/2024, emessa dalla C.G.T. di Primo Grado di [REDACTED], Sez. 1, in data 29 febbraio 2024 e depositata in data 14 marzo 2024, non notificata,

- nel merito, accertare e dichiarare la legittimità dell'avviso di accertamento IMU n. 135/2022, relativo all'anno d'imposta 2017, emesso dal Comune [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] e [REDACTED], e, per l'effetto, condannare lo stessa Agenzia, in persona del legale rappresentante pro tempore, al versamento di tutte le somme indicate in tale provvedimento, a titolo di maggiore IMU dovuta, oltre sanzioni e interessi, ovvero della diversa somma che sarà accertata come dovuta in corso di causa.

Con vittoria di spese.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza in data 29.2/14.3.2024, la CGT di primo grado di Cuneo ha respinto il ricorso presentato dall'Agenzia Territoriale per la [REDACTED] avverso l'avviso di accertamento IMU emesso dal Comune di [REDACTED] relativamente all'annualità 2017.

I primi giudici hanno aderito alla giurisprudenza della S.C. secondo cui nella fattispecie non trova applicazione il disposto di art.7 c.1 lett.i) D.Lgs. 504/1992 stante il disposto di art.13 c.10 D.L. 201/2011 in forza del quale gli enti [REDACTED] godono di agevolazione fiscale incompatibile con l'esenzione totale IMU, non essendovi utilizzazione diretta, bensì indiretta degli immobili da parte dell'Ente, che li concede in locazione a terzi seppur a canoni agevolati.

Avverso la pronuncia ha proposto appello l'[REDACTED]

Con un unico motivo, si è censurata la sentenza per violazione e/o falsa applicazione dell'art. 13, c. 2 D.L.

201/2011.

Assume l'appellante che il D.L. n. 102/2013, convertito in L. n. 124/2013, a partire dal 2014, ha introdotto il concetto di "equiparazione" all'abitazione principale dei fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali (art. 2, comma 4 D.L. 102/13, che richiama il D.M. 22/4/2008), di conseguenza escludendoli dall'imposizione IMU così come previsto dall'art. 13, co.2, lett.b, D.L. 201/11.

Richiamato il concetto di alloggio sociale, quale disciplinato dal D.M. 22/4/08, all'art. 1 commi 2 e 3, afferma l' [redacted] che, conseguentemente, dal 2014 sono esenti da imposizione IMU non soltanto gli immobili costituenti abitazione principale utilizzati direttamente dai privati, ma anche gli immobili ad essi equiparati, nei quali il possesso non appartiene al fruitore, ma a persone giuridiche, la cui natura li rende assimilabili ai primi, in quanto beni – casa di valenza primaria, quali appunto gli alloggi dell'Agenzia Territoriale per la Casa, che soddisfano tutti i requisiti per essere qualificati alloggi sociali, come definiti dal D.M. citato.

In sostanza, dal raffronto tra le caratteristiche proprie degli alloggi di proprietà [redacted] e le caratteristiche definite dal D.M. 22/4/08 per gli alloggi sociali, risulta che vi sia coincidenza tra le stesse in relazione a:

-uso residenziale dell'unità immobiliare;

-locazione permanente;

-funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale e la riduzione del disagio abitativo di individui e nuclei di familiari svantaggiati che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato;

-il fatto che si tratti di alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche.

In ogni caso, ai fini dell'assoggettabilità dell'imposta, la giurisprudenza ha stabilito che compete ai Comuni l'onere di dimostrare che gli alloggi de quibus non sono alloggi sociali.

Peraltro, assume ancora l'appellante che la giurisprudenza citata a supporto della decisione impugnata (e precisamente, Cass. 22/6/2021 n. 17731) si riferisce a normativa precedente a quella invocata nella specie, in quanto riferita all'annualità 2012 mentre, come detto, il D.L. n. 102/2013, convertito nella L. 124/2013 a partire dal 2014 ha introdotto il concetto di "equiparazione" all'abitazione principale dei fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali (art. 2, comma 4 D.L. 102/13), di conseguenza escludendoli dall'imposizione IMU, come riconosciuto da altra decisione della stessa CGT di primo grado di [redacted] in altra decisione di poco successiva a quella oggetto del presente procedimento.

Si è costituito il Comune di [redacted] che ha chiesto il rigetto dell'appello, richiamando la disciplina dettata dall'art. 13, comma 10 D.L. 201/2011, convertito in L. 214/2011 che ha espressamente distinto gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari e dagli altri soggetti operanti nell'ambito dell'edilizia sociale, in

relazione ai quali era stata quindi confermata l'imponibilità ai fini IMU come altri fabbricati diversi dall'abitazione principale, proprio perché utilizzati da soggetti diversi dal possessore, da quelli qualificabili come alloggi sociali ai sensi del D.M. 22 aprile 2008, che l'art. 2, comma 2, lett. b) D.L. 31 agosto 2013 n. 102, convertito in L. 28 ottobre 2013 n. 124, ha espressamente equiparato all'abitazione principale, con conseguente esenzione dall'IMU, a decorrere dal 1° gennaio 2014.

Pertanto, a decorrere dal 2014, avrebbero potuto essere considerati esenti da IMU non tutti gli immobili posseduti dagli Enti di edilizia residenziale pubblica, ma soltanto quelli che possedevano i requisiti dettati dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 22 aprile 2008 per essere qualificati come alloggi sociali,

come peraltro precisato da varie pronunce della S.C. (23 maggio 2024 nn. 14511 e 14515; del 30 ottobre 2024 n. 28013; del 5 dicembre 2024 n. 31214; del 9 dicembre 2024 n. 31646; del 28 aprile 2025 n. 11198; del 28 aprile 2025 n. 11188 e del 10 aprile 2025 n. 9432).

Ad avviso dell'appellato, nel caso di specie l'esenzione IMU non avrebbe in ogni caso potuto essere riconosciuta a favore di [REDACTED] non avendo provato che gli immobili oggetto di accertamento possedevano, nell'anno d'imposta oggetto di causa, i requisiti dettati dal D.M. 22 aprile 2008, per poter essere qualificati come alloggi sociali, essendo inidonea a tal fine la relazione redatta, peraltro solo in data 18 giugno 2024, dal Direttore Generale della stessa [REDACTED], mero documento di parte privo di valenza probatoria posto che non consentiva il riscontro con l'art. 1, comma 2, vale a dire il presupposto che gli alloggi di proprietà di [REDACTED] siano tutti in locazione permanente (non essendo stati prodotti i relativi contratti); con l'art. 2, commi 2 e 3, cioè il presupposto che il canone di locazione degli alloggi situati nel Comune [REDACTED] sia stato applicato nelle misure previste dalla legislazione regionale e dagli accordi sottoscritti ai sensi di legge (non essendo stato prodotto lo schema di raffronto con i canoni previsti a livello regionale/nazionale); con l'art. 2, comma 7, ovvero sia il presupposto che l'assegnazione degli alloggi di proprietà della ricorrente sia intervenuta nel rispetto dei parametri oggettivi di adeguatezza e di dimensioni massime prefissate dalla normativa regionale, rapportando il numero dei vani ai componenti del nucleo familiare assegnatario (non essendo stati prodotti i relativi stati famiglia dei soggetti assegnatari, per permettere di incrociarli con i dati catastali degli immobili).

In ogni caso, non sono state indicate, con la dichiarazione IMU presentata per l'anno 2017, le ragioni per cui gli immobili oggetto di accertamento avrebbero dovuto essere considerati esenti, in assenza delle quali il Comune [REDACTED] non ha potuto beneficiare del trasferimento compensativo del minor gettito derivante dall'esenzione IMU che avrebbe potuto essere riconosciuta a tali immobili, come invece previsto dall'art. 3, comma 1 D.L. 102/2013, convertito in L. 124/2013, posto che, vertendosi in tema di norme su esenzioni/agevolazioni, l'onere probatorio incombe esclusivamente sul contribuente.

Ne consegue che *"l'omessa presentazione della dichiarazione comporta la non spettanza del beneficio"* (Cass. 6 ottobre 2020 n. 21465, 17 febbraio 2022 nn. 5190 e 5191), oltre a varia giurisprudenza di merito, obbligo di presentazione che è *"sopravvissuto pur a seguito della novella di cui del D.L. n. 223 del 2006, art. 37, comma 53, quale convertito in L. n. 248 del 2006, che, pur sopprimendo il generale obbligo di presentazione della dichiarazione ai fini ICI con decorrenza dall'anno 2007, ha fatto salve le ipotesi delle modificazioni soggettive e oggettive comportanti riduzioni d'imposta, non conoscibili per via officiosa dal Comune attraverso la consultazione della banca dati catastale"* (Cass. 2 dicembre 2016 n. 24731).

Con memoria in data 6.2.2026 [REDACTED] ha depositato giurisprudenza di legittimità e di merito a sostegno della propria tesi e, in particolare, la sentenza pronunciata dalla stessa CGT di primo grado di [REDACTED] pochi mesi dopo quella oggetto dell'odierno gravame, afferente l'annualità IMU 2018 per i medesimi immobili, con la quale è stato accolto il ricorso di [REDACTED] sentenza confermata in grado d'appello da questa CGT di secondo grado.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Osserva la Corte che l'avviso d'accertamento è motivato esclusivamente sul presupposto che l'esenzione IMU possa spettare in caso di utilizzazione indiretta, citando in proposito giurisprudenza della S.C., la Circolare del MEF n. 3/DF del 2012 ed un parere dell'IFEL (Istituto per la Finanza e l'Economia Locale, fondazione di diritto privato istituita dall'ANCI).

Come correttamente affermato dall'Agenzia appellata, a partire dal 2014, a mente dell'art. 2, comma 4 D.L. 102/13, convertito in L. n. 124/2013, sono equiparati all'abitazione principale i fabbricati di civile abitazione

destinati ad alloggi sociali sicché, già soltanto per tale ragione, l'avviso di accertamento è meritevole di annullamento, adducendo una motivazione, avallata dalla sentenza appellata, priva di fondamento giuridico alla luce della modifica normativa e della giurisprudenza più recente.

Peraltro, quand'anche si volesse prescindere da tale inequivoco vizio del provvedimento amministrativo, le ragioni addotte dal Comune soltanto in giudizio (si ripete, non presenti nell'avviso di accertamento) sono parimenti infondate.

Premesso che è pacifico che non tutti gli alloggi dell'██████████ possono essere di per sé qualificati alloggi sociali, occorre valutare in concreto se sussista tale qualificazione ai sensi del D.M. 22 aprile 2008.

Si è chiarito, in proposito, che *"in tema di IMU, l'esenzione stabilita dall'art. 13, comma 2, lett. b, del d.l. n. 201 del 2011 (conv. con modif. dalla l. n. 214 del 2011), come modificato dall'art. 1, comma 707, della l. n. 147 del 2013, non si applica a tutti gli alloggi assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP), ma solo a quelli che hanno le caratteristiche di "alloggio sociale", secondo i parametri stabiliti dal d.m. 22 aprile 2008, in quanto destinati a soddisfare la finalità pubblica di ridurre il disagio abitativo di soggetti e nuclei familiari svantaggiati (non in grado di avere accesso alla locazione di alloggi nel libero mercato)"* (Cass. Sez. 5, 23/05/2024, n. 14511, Rv. 671391 - 01).

Peraltro, contrariamente all'assunto dell'appellato, laddove si sia in presenza di alloggi sociali, viene meno l'onere di presentare la dichiarazione.

Recentemente, la S.C. ha infatti precisato che *"in tema di IMU, l'esenzione dell'imposta municipale propria per i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali (come definiti nel d.m. infrastrutture 22 aprile 2008), prevista dall'art.13, comma 2, lett. b, del d.l. n. 201 del 2011, conv. con modif. dalla l. n. 214 del 2011, nella formulazione modificata dall'art. 1, comma 707, della l. n. 147 del 2013, non è subordinata all'onere di presentazione della dichiarazione attestante il possesso dei requisiti e contenente gli identificativi catastali degli immobili, poiché l'art. 2, comma 5-bis, del d.l. n. 102 del 2013, conv. con modif. dalla l. n. 124 del 2013, la prevede solo per gli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica"* (Cass. Sez. 5, 14/02/2025, n. 3822, Rv. 674095 - 01).

Come opportunamente viene precisato nella motivazione di tale ultima pronuncia, *"la distinzione, anche ai fini dell'obbligo della dichiarazione, deve essere fatta tra gli alloggi sociali (art. 2, quarto comma, d. l. n. 102 del 2013, che non pagano l'imposta al pari della prima abitazione – equiparati-) e gli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari o dagli enti di edilizia residenziale pubblica (comunque denominati) che scontano l'IMU, anche se con la riduzione prevista."*

In sostanza, se l'immobile è alloggio sociale, anche se posseduto da ATC, non necessita di dichiarazione ed ha diritto all'esenzione.

È quanto ancora precisato dalla S.C. quando ha ribadito che *"in tema di IMU, l'esenzione stabilita dall'art. 13, comma 2, lett. b, del d.l. n. 201 del 2011, conv. con modif. dalla l. n. 214 del 2011, come modificato dall'art. 1, comma 707, della l. n. 147 del 2013, è applicabile agli alloggi assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) ovvero dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, che hanno le caratteristiche di "alloggio sociale", secondo i parametri stabiliti dal d.m. 22 aprile 2008, in quanto unità immobiliari destinate ad uso residenziale ed oggetto di locazione permanente, intese a soddisfare la finalità pubblica di ridurre il disagio abitativo di soggetti e nuclei familiari svantaggiati, i quali non sono in grado di avere accesso alla locazione di alloggi nel libero mercato."* (Cass. Sez. 5, 15/02/2025, n. 3844, Rv. 674096 - 01)

Venendo al caso di specie, è sufficiente osservare in primo luogo che gli alloggi di cui si discute sono tutti di categoria A3.

Inoltre, nella Relazione prodotta da [REDACTED] (e non minimamente contestata dal Comune) si precisa che gli alloggi siti sia nello stabile di via Garibaldi che in quello di via Romita sono stati realizzati a seguito di specifici finanziamenti pubblici previsti dalla legislazione nazionale/regionale e su aree a ciò destinate.

La Relazione riporta il procedimento di assegnazione, a partire dal bando di concorso, per passare alla graduatoria in base alle condizioni sociali economiche e abitative (consistenza del nucleo familiare, limite massimo ISEE, situazione abitativa attuale), per giungere poi all'assegnazione, provvedimento di competenza del Comune in cui è situato l'alloggio. Precisa che Il canone è applicato nelle misure previste dalla legislazione regionale.

Allega infine un dettagliato prospetto riportante l'indicazione concreta, per ciascuna unità immobiliare, del relativo assegnatario con indicazione della fascia reddituale di appartenenza riferita all'anno di accertamento e l'ammontare mensile del canone.

A fronte di tali oggettivi elementi, appare specioso assumere da parte del Comune che trattasi di documento di parte, per tale ragione privo di valenza probatoria, senza tuttavia contestarne la veridicità, quando sarebbe stato sufficiente una verifica dei suddetti dati sulla base di conoscenze agevolmente acquisibili dall'Ente locale mediante richieste di informazioni da altri pubblici uffici (risultanze anagrafiche presso altri Comuni, catasto ecc.) ovvero, prima ancora, mediante interlocuzione con la stessa [REDACTED].

Priva di pregio è poi la doglianza secondo cui il Comune [REDACTED] non avrebbe potuto beneficiare del trasferimento compensativo del minor gettito derivante dall'esenzione IMU che avrebbe potuto essere riconosciuta a tali immobili, come invece previsto dall'art. 3, comma 1 D.L. 102/2013, convertito in L. 124/2013.

È agevole osservare in proposito che il Comune non ha beneficiato di tale trasferimento perché ha ritenuto gli alloggi non esenti scegliendo di contestarne la qualifica, quando verosimilmente una semplice interlocuzione con [REDACTED] chiedendo una integrazione documentale, avrebbe chiarito la situazione.

In conclusione, in riforma della sentenza appellata, l'avviso d'accertamento, viziato nella motivazione ed infondato nel merito, deve essere annullato.

L'alternanza di pronunce di merito sulla questione costituisce giustificato motivo per disporre l'integrale compensazione delle spese di entrambi i gradi di giudizio.

P.Q.M.

accoglie l'appello e dichiara compensate le spese di entrambi i gradi di giudizio