

Civile Ord. Sez. 5 Num. 31646 Anno 2024

Presidente: PERRINO ANGELINA MARIA

Relatore: FLAMINI MARTINA

Data pubblicazione: 09/12/2024



### **ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 12029/2023 R.G. proposto da

**Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale (ACER Campania)**, in persona del legale rappresentante *pro-tempore*, rappresentata e difesa dall'avv. Fabio Benincasa

- *ricorrente* -

**contro**

**Comune di Pozzuoli**, rappresentato e difeso dall'avv. Rosina Maffei

- *controricorrente* -

avverso la sentenza della Corte di Giustizia Tributaria di II grado della Campania, sez. 19, n. 7498/19/2022, depositata il 22.11.2022;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio dell'11 ottobre 2024 dalla dott.ssa Martina Flamini;

### **Fatti di causa**

1. Il Comune di Pozzuoli emetteva nei confronti dell'ACER Campania avviso di accertamento n. 7336 del 30.11.2020 (notificato in pari data) per IMU 2015 e chiedeva il pagamento dell'importo di euro 916.479,00 (di cui euro 669.910,00 a titolo di

imposta, euro 200.973,00 per sanzioni ed euro 45.587,00 per interessi).

L'ACER proponeva ricorso deducendo, in particolare, che gli immobili in relazione ai quali l'ente locale aveva richiesto il pagamento dell'IMU presentavano le caratteristiche per essere considerati "sociali".

La Commissione Tributaria Provinciale di Napoli, sezione 5, con sentenza n. 10999 del 2021, accoglieva il ricorso ritenendo che l'ordinaria connotazione sociale degli alloggi ex IACP fosse riconducibile al fatto notorio, tanto che lo stesso Comune di Pozzuoli li assegnava formando apposita graduatoria.

2. Il Comune di Pozzuoli proponeva appello, deducendo che l'ACER non aveva specificamente individuato gli immobili su cui si sarebbe dovuta applicare l'esenzione e non aveva dimostrato la natura di "alloggi sociali" degli stessi.

La Commissione Tributaria Regionale della Campania, con la sentenza indicata in epigrafe, accoglieva l'appello e condannava l'ACER al pagamento delle spese di lite.

3. Il Comune di Pozzuoli ha resistito con controricorso.

### **Ragioni della decisione**

1. Con il primo motivo, rubricato "nullità della sentenza impugnata per mancanza assoluta dei suoi requisiti essenziali (violazione dell'art. 36 del D. Lgs. 546/1992 e dell'art. 111 della Costituzione, in relazione all'art. 360, n. 4, c.p.c.)", l'ACER censura la sentenza impugnata, rilevando come sia stato "travisato l'oggetto del contendere, richiamando fonti normative del tutto inconferenti e trascurando la questione che i giudici di merito avrebbero dovuto affrontare e cioè se la concessione di immobili ad uso abitazione principale da parte dell'ACER a famiglie disagiate del Comune di Pozzuoli possa sostanziare il carattere sociale, richiesto dall'art. 13, secondo comma, lett. b) del d.l. 6 dicembre 2011, n. 201, ai fini dell'esclusione da imposta" (pag. 12 del ricorso).

Il motivo è infondato.

In tema di contenuto della sentenza, il vizio di motivazione previsto dall'art. 132 commi 2 e 4 c.p.c. e dall'art. 111 Cost. sussiste quando la pronuncia riveli una obiettiva carenza nella indicazione del criterio logico che ha condotto il giudice alla formazione del proprio convincimento, come accade quando non vi sia alcuna esplicitazione sul quadro probatorio, né alcuna disamina logico-giuridica che lasci trasparire il percorso argomentativo seguito (tra le più recenti, Sez. L - , Ordinanza n. \_\_\_\_ del 14/02/2020, Rv. 656925 - 02).

Nel caso in esame, come si evince chiaramente dalla lettura della sentenza impugnata, il giudice d'appello ha esaminato le numerose disposizioni normative di riferimento per concludere che "il legislatore non ha inteso, con le modifiche apportate all'art. 7, comma 1, lett. i), del d.lgs. n. 504 del 1992 e con l'emanazione del D.M. n., 200 del 2012, trasferire il trattamento fiscale degli alloggi regolarmente assegnati dall'(ex) IACP dal campo delle agevolazioni (riduzioni e detrazioni d'imposta) al campo delle esenzioni" (pag. 4 della sentenza censurata).

Deve, pertanto, essere del tutto esclusa la censurata nullità della sentenza impugnata.

2. Con il secondo motivo, si prospetta l'"omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti (in relazione all'art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c.)", per non aver il giudice d'appello considerato che l'assegnazione degli immobili era avvenuta sulla base di bandi predisposti dallo stesso Comune per favorire le famiglie più disagiate.

Il motivo in esame è inammissibile.

E' noto che l'art. 360 n. 5 c.p.c., nel così come riformulato dall'art. 54 del d.l. n. 83 del 2012, conv. in l. n. 134 del 2012, ha introdotto nell'ordinamento un vizio specifico denunciabile per cassazione, relativo all'omesso esame di un fatto storico, principale

o secondario, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che abbia costituito oggetto di discussione tra le parti ed abbia carattere decisivo (vale a dire che, se esaminato, avrebbe determinato un esito diverso della controversia).

Non può però trovare ingresso la doglianza relativa all'assegnazione degli immobili sulla base dei bandi predisposti dal Comune di Pozzuoli per favorire le famiglie più disagiate, tema di cui non vi è traccia nella sentenza impugnata, non specificando il ricorso se e quando siano stati dibattuto dinanzi al giudice d'appello. E' principio consolidato che, qualora con il ricorso per cassazione siano prospettate questioni di cui non vi sia cenno nella sentenza impugnata, è onere della parte ricorrente, al fine di evitarne una statuizione di inammissibilità per novità della censura, non solo di allegare l'avvenuta loro deduzione innanzi al giudice di merito, ma anche di indicare in quale atto del giudizio precedente lo abbia fatto (tra le più recenti, Sez. 2 - , Ordinanza n. \_\_\_\_\_ del 20/06/2024, Rv. 671706 - 01).

3. Con il terzo motivo, rubricato "violazione dell'art. 13, comma 2, lett. b) del D.L. 201/2011 e del D.L. 22 aprile 2008 (in relazione all'art. 360, n. 3, c.p.c.)", il ricorrente censura la sentenza impugnata per aver ritenuto astrattamente inapplicabile l'esenzione dall'imposta, prevista dal richiamato art. 13, senza verificare se gli immobili per cui è causa presentassero i requisiti per poter essere qualificati "alloggi sociali".

Il motivo è fondato e deve essere accolto per le ragioni che seguono.

3. 1. L'art. 2, comma 2, lett. b) del d.l. n. 102 del 2013, conv. nella l. n. 124 del 2013 ha differenziato, per la prima volta, il trattamento delle unità immobiliari richiamate dall'art. 8, comma 4, del d.lgs. n. 504 del 1992, prevedendo che solo le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivise, adibite ad abitazione principale dei soggetti assegnatari sarebbero divenute

esenti dall'IMU a decorrere dal 1.7.2013, in quanto equiparate ad abitazione principale. Al comma 4 è stato poi previsto che gli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione dell'art. 93, d.P.R. n. 616 del 1977, sarebbero invece rimasti imponibili ai fini IMU, fatta eccezione per gli alloggi sociali, come definiti dal Decreto del Ministro delle Infrastrutture 22 aprile 2008, che erano stati, a loro volta, equiparati all'abitazione principale, ma solo a decorrere dal 1.1.2014.

L'esenzione dall'imposta (prevista dall'art. 4 del d.l. n. 102 del 2013, conv. nella l. 124 del 2013), a decorrere dal 1.1.2014, è applicabile nel caso di specie, avente ad oggetto l'annualità d'imposta 2015.

L'esame delle disposizioni in materia di IMU rivela come il legislatore ha disciplinato in modo autonomo e differenziato la condizione degli

immobili regolarmente assegnati dagli ex IACP rispetto a quella degli "alloggi sociali". In particolare, all'art. 13, comma 10, del d.l. 201 del 2011 è stata prevista espressamente un'agevolazione consistente in una detrazione di 200,00 euro per gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, mentre gli alloggi "sociali" sono esentati dal prelievo per espressa disposizione di legge (art. 13, co. 2, lett. b, del citato d.l. 201 del 2011).

3.2. E' stato affermato, con principi pienamente condivisi dal Collegio, che l'esenzione dal pagamento è prevista, dunque, solo per gli immobili specificamente destinati ad alloggi sociali, cioè per gli immobili destinati alla locazione che abbiano le caratteristiche individuate dal decreto del ministero dell'infrastrutture, al che consegue che sono esenti dal pagamento non tutti gli alloggi IACP

ma solo quelli che abbiano le caratteristiche indicate nei parametri stabiliti dal decreto ministeriale del 22 Aprile 2008 (Sez. 5, Ordinanza n. 6380 del 2024; negli stessi termini cfr. anche Sez. 5 - , Ordinanza n. \_\_\_\_\_ del 23/05/2024, Rv. 671391 - 01).

Con particolare riferimento ai requisiti che tali immobili devono possedere per poter essere qualificati "alloggi sociali", nell'ordinanza n. 6380 del 2024, è stato affermato che è alloggio sociale l'unità immobiliare destinata ad uso residenziale ed oggetto di locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale 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, essendo configurati tali immobili come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie...l'alloggio sociale deve essere dunque «adeguato, salubre, sicuro e costruito o recuperato nel rispetto delle caratteristiche tecnico-costruttive indicate agli articoli 16 e 43 della legge 5 agosto 1978, n. 457» e «deve essere costruito secondo principi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico, utilizzando, ove possibile, fonti energetiche alternative», ed è altresì previsto quanto segue: «Nel caso di servizio di edilizia sociale in locazione si considera adeguato un alloggio con un numero di vani abitabili tendenzialmente non inferiore ai componenti del nucleo familiare - e comunque non superiore a cinque - oltre ai vani accessori quali bagno e cucina»; ... allo scopo di ravvisare il requisito oggettivo dell'imposta, occorre, quindi, distinguere gli «alloggi sociali», così come sopra definiti normativamente, dagli altri alloggi, siccome nella nozione di abitazione principale, per la quale è possibile applicare l'esenzione dell'imposta, vanno ricompresi anche gli immobili che, pur essendo di proprietà dell'ente, sono in sede di locazione destinati e

inquadrabili tra gli alloggi sociali, in quanto idonei e volti a soddisfare la medesima finalità pubblica.

3.3. Non è dunque conforme ai principi di diritto dianzi illustrati la sentenza impugnata, nella parte in cui ha escluso l'applicabilità dell'esenzione in oggetto, sul rilievo che "il legislatore non ha inteso, con le modifiche apportate all'art. 7, comma 1, lett. i), del d.lgs. n. 504 del 1992 e con l'emanazione del D.M. n. 200 del 2012, trasferire il trattamento fiscale degli alloggi regolarmente assegnati dall'(ex) IACP dal campo delle agevolazioni (riduzioni e detrazioni d'imposta) al campo delle esenzioni).

4. Sulla scorta di quanto sin qui illustrato, il ricorso va quindi accolto, con conseguente cassazione dell'impugnata sentenza e rinvio per nuovo esame alla Corte di Giustizia tributaria di secondo grado della Campania, in diversa composizione, perché applichi i principi di diritto dianzi illustrati ed accerti se, in relazione agli immobili litigiosi, ricorra il requisito di destinazione ad "alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008", secondo quanto richiesto dall'art. 13, comma 2, lett. b), del d.l. n. 201 del 2011, conv. con modif. nella l. n. 214 del 2011, nel testo novellato dall'art. 1, comma 707, della l. n. 147 del 2013, ed a cui resta demandata anche la pronuncia sulle spese del giudizio di legittimità.

**P.Q.M.**

La Corte accoglie il ricorso; cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa alla Corte di Giustizia tributaria di secondo grado della Campania, in diversa composizione, cui demanda di provvedere anche sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, in data 11 ottobre 2024

Il Presidente

Dott. Angelo Matteo Socci

