



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado del LAZIO Sezione 1, riunita in udienza il 19/12/2023 alle ore 09:30 con la seguente composizione collegiale:

**TERRINONI PAOLA**, Presidente e Relatore

**PANNONE ANDREA**, Giudice

**TERRANOVA VINCENZO**, Giudice

in data 19/12/2023 ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

- sull'appello n. 4665/2021 depositato il 01/10/2021

**proposto da**

Comune di San Giorgio A Liri - Piazzale Degli Eroi 13 03047 San Giorgio A Liri FR

**elettivamente domiciliato presso** ragioneria@pec.comunedisangiorgioaliri.it

**contro**

Ater Azienda Territoriale Edilizia Residenziale Provincia Di - 00105380604

**Difeso da**

Claudia Virgili - VRGCLD77B57A269Z

**ed elettivamente domiciliato presso** avvclaudia.virgili@pecavvocatifrosinone.it

**Avente ad oggetto l'impugnazione di:**

- pronuncia sentenza n. 514/2021 emessa dalla Commissione Tributaria Provinciale FROSINONE sez. 1 e pubblicata il 03/09/2021

**Atti impositivi:**

- AVVISO DI ACCERTAMENTO n. 7 IMU 2017

**a seguito di discussione in pubblica udienza**

**Richieste delle parti:**

**Ricorrente/Appellante:** richieste come in atti.

**Resistente/Appellato:** richieste come in atti.

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto notificato a mezzo Pec in data 1/10/21, il Comune di San Giorgio a Liri propone appello avverso la sentenza n. 514/21, pronunciata dalla C.T.P. di Frosinone e depositata in data 3/9/21 con la quale i primi giudici avevano accolto il ricorso proposto dall'ATER della Provincia di Frosinone, diretto a ottenere l'annullamento dell'Avviso di Accertamento IMU in epigrafe, anno 2017, di € 17.081,00 e relativo alle proprietà immobiliari realizzate dall'ATER, ubicate nel Comune.

Con il proposto appello il Comune impositore lamenta l'erroneità dell'impugnata sentenza in merito alle doglianze espresse dalla parte ricorrente.

In primo luogo osserva infatti che per gli immobili censiti al fg. 5 n. 1399, la sentenza è errata poiché la stessa è ancora il presupposto impositivo alla necessità della stipula di una convenzione che, nel caso di specie, non era stata stipulata; tuttavia al riguardo l'Ente appellante osserva che, in conformità alla costante giurisprudenza della Cassazione formata sul punto, per attribuire all'ATER un diritto di superficie sulle aree concesse dai Comuni, ai fini della soggezione al tributo IMU, non occorre un ulteriore atto costitutivo, poiché una volta realizzati gli immobili da destinare ad alloggi economici e popolari, questi non tornano nella disponibilità del Comune concedente, ma restano all'ATER che li ha costruiti.

In secondo luogo lamenta l'erroneità della sentenza sulla affermata esenzione della quota Imu spettante allo Stato a norma dell'art. 13 comma 11 del D.L. 201/11, e ciò in riferimento a tutti gli alloggi di proprietà dell'ATER nel presupposto che la rinuncia, da parte dello Stato alla propria quota di imposta, deve intendersi a favore dell'ATER. Osserva, infatti, il Comune appellante, che l'esame del testo normativo non autorizza a ritenere che la quota non più riservata allo Stato sia devoluta a favore degli Enti che operano nel settore dell'Edilizia pubblica, ma la stessa norma si limita a prevedere semplicemente la non applicazione della quota di imposta riservata allo Stato, senza tuttavia disporre la sua non applicazione (Cass. 25/7/19 n. 20135/19), ossia che tale quota rinunciata dallo Stato non sia dovuta dall'Ater.

Contesta infine l'affermazione del Giudice di prime cure che, in accoglimento del ricorso introduttivo, riteneva come, ex art. 2, co. 4 D.L. 102/2013 convertito dalla L. 124/13, a decorrere dal 1°/1/14, i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali dovessero ritenersi equiparati all'abitazione principale, con conseguente relativa disapplicazione dell'Imu, osservando sul punto che le norme di agevolazione sono di stretta interpretazione; la agevolazione può operare nel caso di diretta utilizzazione dell'immobile da parte dell'Ater (copiosa giurisprudenza conforme della Cassazione), ma non quando questo è produttivo di reddito, sia pur modesto, perché concesso in locazione.

Conclusivamente chiede la riforma dell'impugnata sentenza con conferma della legittimità del proprio operato.

Con proprie controdeduzioni l'Ater insiste sulla illegittimità dell'Atto impugnato per carenza dei presupposti impositivi e per la non debenza del tributo ciò in quanto, allo Stato, non si è formalmente perfezionato alcun trasferimento di proprietà o altro diritto reale in suo favore (conforme Cassazione 17992/12 relativamente alla mancanza della convenzione). Insiste altresì sulla carenza di motivazione dell'atto impugnato che contiene una mera lista di riferimenti catastali senza appositi rilievi, visure e planimetrie rilasciati dagli Uffici competenti. Del resto la legittimità della pretesa impositiva IMU deve trovare fondamento non in un mero possesso, ma in un diritto reale che nel caso di specie non sussiste. Conclude per il rigetto del proposto appello.

Durante la discussione pubblica, l'Ater insiste sulla illegittimità della pretesa impositiva del Comune, attesa la mancanza della convenzione diretta al trasferimento della proprietà dell'area.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

La Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado del Lazio, preso atto di quanto dedotto dalle parti, ritiene fondato e meritevole di accoglimento l'appello proposto dal Comune di San Giorgio a Liri.

Osserva infatti che, nel caso di specie, in riferimento alle unità immobiliari censite in Catasto al Fg. 5, particella

n. 1399, l'Ater si doleva che l'Ente impositore avesse ritenuto la sussistenza del presupposto dell'imposta avendo considerato, essa Azienda, soggetto passivo, titolare del diritto reale previsto dall'art. 3 del d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, perché divenuta superficiaria dei terreni e con essi dei fabbricati ivi edificati, ma ciò era infondato, poichè non era stato costituito, con atto scritto, un diritto reale di superficie. Orbene la doglianza mossa dal Comune impositore deve essere accolta e l'impugnata sentenza deve essere riformata sul punto, poichè, in conformità con quanto stabilito dalla consolidata giurisprudenza della Corte di Cassazione (ex pluribus Cass. n. 15447/10; n.26431/17 e, ancora da ultimo, sent. 13865 del 6/7/20 e Ordinanza n. 16055/21) ai fini della soggezione all'imposta IMU, da parte dell'ATER "non occorre un ulteriore atto costitutivo del diritto reale di superficie, da redigersi in forma scritta, ai sensi dell'art. 1350 cod. civ., ciò in quanto l'imposta è dovuta dall'Ater indipendentemente dalla concessione formale del diritto di superficie da parte del Comune poichè, una volta costruiti gli immobili da destinare ad alloggi economici e popolari, questi non tornano nella disponibilità del comune concedente, ma restano nella proprietà dell'Ater che li ha edificati". Sul punto, pertanto, l'appello del Comune deve essere accolto.

Parimenti l'appello deve essere accolto con riferimento alla censura riguardante l'affermata esenzione della quota Imu spettante allo Stato a norma dell'art. 13 comma 11 del D.L. 201/11, in relazione agli alloggi di proprietà dell'ATER, nel presupposto che la rinuncia, da parte dello Stato alla propria quota di imposta, deve intendersi a favore dell'ATER.

Si osserva, infatti che con le disposizioni contenute nel D.L. 201/11, all'art. 13 co.11, lo Stato ha rinunciato alla quota di imposta Imu di sua competenza, tuttavia il comma 6 del medesimo D.L. è rimasto invariato, per cui la previsione normativa non si traduce in un vantaggio per l'Ente Ater, ma rimane un vantaggio per il Comune impositore cui spetterà per intero la quota agevolata dello 0,76 % e questo, peraltro, risponde alla ratio di aumentare le risorse degli enti locali, rimanendo invariata in capo all'Ater la quota dovuta, diversamente da come sostiene l'Ater appellante, secondo cui dovrebbe ridursi proporzionalmente anche la quota da esso dovuta.

Infine con riguardo all'affermazione dei primi giudici secondo cui i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali dovessero ritenersi equiparati all'abitazione principale, con conseguente relativa disapplicazione dell'Imu, si osserva che la S.C., con la sentenza n. 20135 del 25.07.2019 ha affermato, in linea con le Sezioni Unite, che con riferimento ad immobili gestiti da IACP "in materia di ICI, l'esenzione di cui al D. Lgs. 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 potesse spettare in caso di utilizzazione indiretta, pur se assistita da finalità di pubblico interesse". Da ciò deriva che, secondo la Cassazione, l'attività svolta dall'Ater (ex IACP) di concedere in locazione le unità abitative a loro disposizione ad un canone locativo moderato o convenzionato in quanto parametrato alla situazione economica dell'assegnatario dell'alloggio, anche se ha una finalità di carattere sociale, rientra a tutti gli effetti di legge tra le attività di carattere economico e per tale motivo è da escludere l'esenzione IMU. A tacere del fatto, come opportunamente rilevato dal Comune appellante, che le norme agevolative o di esenzione, nel diritto tributario, proprio perché costituiscono una eccezione al sistema, sono di stretta e rigorosa interpretazione.

Conclusivamente il proposto appello deve essere accolto, con conferma della pretesa impositiva avanzata dal Comune appellante. Le spese di giudizio si compensano tra le parti, in considerazione della materia trattata e delle alterne vicende processuali.

**P.Q.M.**

Accoglie l'appello del Comune. Spese di giudizio compensate tra le parti.  
Così deciso in Roma il 19/12/2023

Il Presidente Relatore  
Paola Terrinoni