

# Case occupate senza Imu anche prima del 2023

## Tributi

La Consulta estende al passato lo stop imposto dalla manovra di fine 2022

Si apre la strada alle richieste di rimborso per il passato: in gioco circa 292 milioni

### Gianni Trovati

ROMA

L'Imu sulle case occupate abusivamente è illegittima anche nelle annualità precedenti il 2023, da quando è entrata in vigore l'esenzione disposta per questi immobili dalla prima legge di bilancio del Governo Meloni (legge 197/2022, comma 81).

È questo l'effetto prodotto dalla sentenza 60/2024 della Corte costituzionale (redattore l'ex presidente della Corte dei conti Angelo Buscema) che dichiara l'illegittimità costituzionale della vecchia normativa Imu fissata dal decreto legislativo sul federalismo municipale (articolo 9, comma 1 del Dlgs 23/2011) «nella parte in cui non prevede che non siano soggetti all'imposta municipale propria, per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte, gli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria».

La sentenza completa l'assetto delle regole promosso dai proprietari di immobili e dalle loro associazioni rappresentative, Confedilizia in testa, per risolvere una questione che ha

forti ricadute pratiche per diretti interessati: si tratta, secondo la relazione tecnica al comma 81 della legge 197, dei proprietari di circa 70 mila immobili, su cui pesa un'Imu annua da 73 milioni, i quali ora potranno presentare domanda di rimborso che, in base ai termini di decadenza, può arretrare ora fino al 2019 mettendo in gioco quindi fino a 292 milioni.

Il tema ha però anche un importante valore di principio su un piano più sistemico. Perché in questo modo si sancisce che per far scattare la controversa «patrimoniale» sul mattone, il patrimonio deve almeno essere disponibile. I giudici delle leggi lo spiegano a chiare lettere quando argomentano che «è irragionevole e contrario al principio della capacità contributiva che il proprietario di un immobile occupato abusivamente, il quale abbia sporto tempestiva denuncia all'autorità giudiziaria penale sia, ciò nonostante, tenuto a versare l'Imu per il periodo decorrente dal momento della denuncia a quello in

cuil'immobile venga liberato, perché la proprietà di tale immobile non costituisce, per il periodo in cui è abusivamente occupato, un valido indice rivelatore di ricchezza per il proprietario spogliato del possesso». In questo modo, infatti, viene meno il principio costituzionale, sottolineato in svariate sentenze della Consulta, che impone a «ogni prelievo tributario» di «avere una causa giustificatrice in indici concretamente rivelatori di ricchezza», con la conseguenza che «dal rilievo di una minore o assente capacità contributiva» deve discendere necessariamente ««la sottrazione all'imposizione (o la sua riduzione)». Con questi presupposti, un immobile occupato da terzi in modo illegittimo non può certo rappresentare un tassello della ricchezza o della capacità contributiva del proprietario.

Lo dimostra la stessa vicenda che ha portato la questione sui tavoli della Consulta, su impulso della sezione tributaria della Cassazione. Ad dare avvio alla controversia è l'Imu chiesta per gli anni 2013 e seguenti dal Comune di Roma a una Srl proprietaria di una clinica privata nella zona Nord Ovest della Capitale. L'immobile è stato occupato nel 2012 da circa 170 persone, che ne hanno fatto la propria residenza per dieci anni prima di essere trasferiti nel luglio del 2022 in alloggi Ater. Nonostante questo, e nonostante la denuncia subito presentata dalla Srl che aveva portato il Tribunale a disporre nell'agosto 2013 un sequestro preventivo dell'immobile però mai eseguito, il Campidoglio ha opposto il silenzio rifiuto alle richieste di rimborso Imu; costruendoci i presupposti della battaglia giudiziaria chiusa ieri dalla Consulta.

## I PRESUPPOSTI

### Occupazione e denuncia

Per determinare l'esenzione dall'Imu occorre che l'immobile sia occupato abusivamente e che sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria. Questi requisiti valgono dal 2023 per effetto della legge 197/2022 (comma 81), e sono ora stati estesi al passato dalla sentenza 60/2024 della Corte costituzionale