

REPUBBLICA ITALIANA

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE TRIBUTARIA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. STALLA Giacomo Maria - Presidente

Dott. SOCCI Angelo Matteo - Consigliere

Dott. PAOLITTO Liberato - Consigliere

Dott. LO SARDO Giuseppe - Consigliere

Dott. DELL'ORFANO Antonella - Consigliere Rel.

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 8681-2022 proposto da:

(...) Srl, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'Avvocato MA. CI. giusta procura allegata al ricorso e con domicilio digitale eletto presso il suo indirizzo di posta elettronica certificata

- ricorrente -

contro

A.T.E.R. CHIETI, in persona del legale rappresentante pro tempore

-intimata-

avverso la sentenza n. 726/2021 della COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE dell'ABRUZZO, depositata il 27/10/2021; udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del 29/2/2024 dal Consigliere Relatore Dott.ssa ANTONELLA DELL'ORFANO

RILEVATO CHE

(...) Srl, in qualità di affidataria della gestione e riscossione delle entrate tributarie del Comune di Chieti, propone ricorso, affidato ad unico motivo, per la cassazione della sentenza indicata in epigrafe, con cui la Commissione tributaria regionale dell'Abruzzo aveva respinto l'appello della Concessionaria avverso la sentenza n. 188/2019 della Commissione tributaria provinciale di Chieti, in accoglimento del ricorso proposto da Ater Chieti avverso avviso di accertamento IMU 2014;

Ater Chieti è rimasta intimata.

CONSIDERATO CHE

1.1. con unico motivo la ricorrente denuncia, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3), cod. proc. civ., "violazione e falsa applicazione degli artt. 13 d.l. 6 dicembre 2011, n. 201, 2 d.m. 22 aprile 2008 e 2697 c.c." per avere la Commissione tributaria regionale erroneamente ritenuto che fosse onere dell'ente impositore (ovvero del soggetto a cui è affidata la gestione e riscossione dei tributi) indicare le ragioni per le quali aveva negato l'esenzione dal tributo di cui all'art. 6, comma 1, legge reg. 21 luglio 1999, n. 44, che riconosce la "funzione sociale degli alloggi di edilizia residenziale pubblica";

1.2. la doglianza va disattesa;

1.3. in primo luogo va ribadito che in tema di ICI, secondo principi applicabili anche all'IMU per identità di ratio, gli avvisi di liquidazione e accertamento devono essere motivati in relazione ai presupposti di fatto e alle ragioni giuridiche che li hanno determinati, ma non è previsto l'obbligo di indicare anche l'esposizione delle ragioni giuridiche relative al mancato riconoscimento di ogni possibile esenzione prevista dalla legge ed astrattamente applicabile, poiché è onere del contribuente dedurre e provare l'eventuale ricorrenza di una causa di esclusione dell'imposta (cfr. Cass. n. 1694 del 24/01/2018);

1.4. ciò posto, con riguardo alla circostanza che si tratti di alloggi sociali, in diritto va precisato che l'art. 2, comma 2, lett. b) del D.L. 31.8.2013 n. 102, conv. in legge 28.10.2013 n. 124, nel differenziare, per la prima volta, il trattamento delle unità immobiliari richiamate dall'art. 8, comma 4 Dlgs. 504/1992 (unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soggetti assegnatari, ed alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari), prevedendo solo che le prime sarebbero divenute esenti dall'IMU a decorrere dal 1 luglio 2013, in quanto equiparate all'abitazione principale, ha stabilito, al successivo comma 4, 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 I.A.C.P., istituiti in attuazione dell'art. 93 D.P.R. 24 luglio 1977 n. 616, sarebbero rimasti invece imponibili ai fini IMU, fatta eccezione per gli alloggi sociali, come definiti dal Decreto del Ministro delle infrastrutture del 22 aprile 2008, pubblicato nella G.U. del 24 giugno 2008 n. 146, che erano stati, a loro volta, equiparati all'abitazione principale, ma soltanto a decorrere dal 1 gennaio 2014 (cfr. Cass. nn. 39799 del 14/12/2021 e 37342 del 29/11/2021);

1.6. in tale ultima ipotesi, l'esenzione dall'imposta risulta, quindi, prevista dall'art. 4 del D.L. 102/2013 (conv. in l. n. 124/2013) a decorrere dal 1 gennaio 2014 ed è applicabile nel caso di specie, avente ad oggetto l'annualità d'imposta 2014;

1.7. l'analisi delle disposizioni in materia di IMU rivela, dunque, che non è configurabile una coincidenza tra gli immobili regolarmente assegnati dagli ex IACP e gli 'alloggi sociali', atteso che il legislatore, nell'ambito del medesimo contesto normativo, ha disciplinato autonomamente e differentemente le due fattispecie;

1.8. il legislatore, infatti, all'art. 13, comma 10, del D.L. n. 201/2011 cit. ha previsto espressamente un'agevolazione consistente in una detrazione di Euro 200 per gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, risultando, dunque, evidente la volontà del legislatore di differenziare gli alloggi ex IACP da quelli "sociali", che, invece, sono esenti dal prelievo per espressa disposizione di legge (art. 13, co. 2, lett. b, del D.L. n.201/2011 cit.);

1.9. non è pertanto invocabile un'assimilazione tra gli alloggi concessi in locazione e gli alloggi sociali, che è preclusa, inevitabilmente, dalla corretta applicazione del principio generale e inderogabile in materia fiscale che prevede 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" (cfr. Cass. n. 20135/2019, Cass n. 15407/2017, Cass. n. 4333/2016, Cass. n. 2925/2013 e Cass. n. 5933/2013);

1.10. 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;

1.11. in particolare, 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;

1.13. 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";

1.14. 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;

1.15. lo stesso Dipartimento delle Finanze, nella risposta n. 15 delle FAQ del 3 giugno 2014, ha peraltro precisato 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 appena citato mentre in tutti gli altri casi, in cui non si può ricollegare nell'ambito dell'alloggio sociale l'immobile posseduto dagli Istituti in questione, si applica la detrazione di Euro 200;

1.16. poste tali premesse, la Commissione tributaria regionale ha accertato, in fatto, con riguardo agli immobili in questione quanto segue: " ... gli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dell'Ater di Chieti, costruiti dall'ex IACP con il totale contributo dello Stato/Regione, sono stati assegnati in locazione permanente al Comune di Chieti - ai sensi della L.R. n. 96 del 25 ottobre 1996 -... ";

1.17. in particolare, la Commissione tributaria regionale ha rilevato che trattasi di "alloggi (concessi in locazione permanente dall'Ater al Comune e da quest'ultimo assegnati) che hanno la funzione di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato; immobili per i quali la Regione, con la L.R. 96/96 ha provveduto a definire i requisiti per l'accesso (art. 2) e per la permanenza (artt. 23 e 24); a stabilire che il canone di locazione è destinato a compensare i costi di gestione e di manutenzione (art. 25); a stabilire lo standard abitativo dell'alloggio (artt. 2 e 13) ed a definire il canone di locazione non superiore a quello derivante dai valori risultanti dagli accordi locali sottoscritti ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L. n. 431/98 (art. 22)";

1.18. i Giudici appello hanno altresì richiamato il contenuto dell'art. 6, comma 1 della L.R. n. 44 del 21 luglio 1999, che stabilisce che "la Regione riconosce la funzione sociale degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica" e che presentano le caratteristiche dell'"alloggio sociale" indicate nel DM 22 aprile 2008 del Ministero delle infrastrutture;

1.19 in considerazione dell'assegnazione, da parte del Comune, degli stessi immobili sottoposti a tassazione, in base al principio di cd. "vicinanza della prova", risulta quindi corretta l'affermazione della Commissione tributaria regionale secondo cui le caratteristiche strutturali degli alloggi stessi erano "ben note al Comune che, come detto, provvede alla gestione dell'iter di assegnazione in locazione permanente agli aventi diritto collocati nelle graduatorie formate dagli stessi Comuni";

1.20. occorre, inoltre, evidenziare che, per giurisprudenza costante di questa Corte, in virtù del principio di collaborazione e buona fede che, ai sensi dell'art. 10, comma 1, della l. n. 212 del 2000, deve improntare i rapporti tra ente impositore e contribuente, a quest'ultimo non possono essere richiesti, anche ove l'onere probatorio sia a carico dello stesso, documenti ed informazioni già in possesso dell'Ufficio (cfr. Cass. 22/04/2021, n. 10724, Cass. 31/05/2018, n. 13822);

1.21. ne consegue che gli immobili in questione devono ritenersi esenti dall'IMU in virtù della loro destinazione ad "alloggio sociale", non avendo l'ente locale (o, per suo tramite, la concessionaria) fornito alcuna indicazione circa la concreta mancata conformità degli stessi alle caratteristiche dianzi illustrate di cui al DM 22 aprile 2008 cit.;

2. in conclusione, il ricorso va integralmente respinto;

3. nulla sulle spese stante la mancata costituzione dell'ATER

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso per cassazione, a norma del comma 1-bis dello stesso art.13, ove dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio, tenutasi in modalità da remoto, della Corte di Cassazione, Sezione Tributaria, in data 29 febbraio 2024.

Depositata in Cancelleria l'8 marzo 2024.