



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado delle MARCHE Sezione 2, riunita in udienza il 24/06/2024 alle ore 09:30 con la seguente composizione collegiale:

**FANTINI UGO MARIA**, Presidente

**PUCCI MARIA CRISTINA**, Relatore

**BASCUCCI SANTE**, Giudice

in data 24/06/2024 ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

- sull'appello n. 320/2023 depositato il 12/04/2023

**proposto da**

Ente Pubblico Non Economici Ente Regionale Per L'Abitazione Pubblica Delle Marche Di.Ru.Sa.  
Quale L.r. - 02573290422

**Difeso da**

Avv. Lu.Em. C/o Avvocatura Erap – (...)

Avv. Sa.To. C/o Avvocatura Erap – (...)

**ed elettivamente domiciliato presso (...)**

**contro**

Comune di OMISSIS – (...) AN

**Difeso da**

Avv. Ed.Me. – (...)

**ed elettivamente domiciliato presso (...)**

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

- pronuncia sentenza n. 528/2022 emessa dalla Corte di Giustizia Tributaria Primo grado ANCONA sez. 1 e pubblicata il 07/12/2022

**Atti impositivi:**

- AVVISO DI ACCERTAMENTO n. 129 IMU 2018

- AVVISO DI ACCERTAMENTO n. 81 IMU 2019

## **a seguito di discussione in pubblica udienza**

### **Richieste delle parti:**

**Ricorrente/Appellante:** (Trascrizione delle eventuali richieste ammesse dal Presidente)

**Resistente/Appellato:** (Trascrizione delle eventuali richieste ammesse dal Presidente)

## **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

L'ERAP (Ente Regionale per l'Abitazione Pubblica) impugna la sentenza n. 528/2022 RGR n. 226/2022 della Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di Ancona, sezione 1°, depositata il 7 dicembre 2022, che aveva rigettato l'appello avverso l'avviso di accertamento IMU emesso dal Comune di OMISSIS.

La sentenza impugnata ha rigettato il ricorso presentato dall'ERAP, stabilendo che, nel caso di specie, spettasse al contribuente solo la detrazione di 200 euro, in applicazione dell'art. 13 c. 10 del D.L. 201/2011.

Il Giudice di primo grado escludeva peraltro la possibilità di totale esenzione dal pagamento dell'IMU, in quanto gli immobili in questione non rientrerebbero nella definizione di alloggi sociali. In ogni caso la Corte anconetana ha stabilito che l'ERAP non ha fornito prove sufficienti sulla natura sociale degli alloggi.

L'ERAP impugna la sentenza per i seguenti motivi:

**Errata Applicazione Normativa:**

**Esenzione IMU per Alloggi Sociali:** L'ERAP sostiene che gli alloggi in questione rientrano nella definizione di alloggi sociali come da D.M. 22.04.2008, e dovrebbero essere esenti da IMU ai sensi dell'art. 13 comma 2 lett. b) del D.L. 201/2011.

**Violazione delle Norme Regionali:**

**Conformità alla Legge Regionale 36/2005:** Gli alloggi sono gestiti secondo le normative regionali che li qualificano come alloggi sociali.

**Giurisprudenza e Documentazione:**

**Sentenze di Cassazione:** ERAP cita la sentenza della Corte di Cassazione n. 23680/2020, che riconosce l'esenzione IMU per alloggi sociali senza necessità di dichiarazione preventiva.

**Circolari Ministeriali:** La Circolare n. 1/DF del 18 marzo 2020 e la Risoluzione n. 2 del 20 marzo 2023 ribadiscono l'esenzione per alloggi sociali, inclusi quelli in attesa di assegnazione.

**Obiettiva Incertezza Normativa:**

**Esenzione dalle Sanzioni:** L'ERAP sostiene che l'incertezza interpretativa giustifica l'annullamento delle sanzioni applicate.

Il Comune di OMISSIS si è costituito eccependo:

Sussiste una differenziazione Normativa, per cui Gli immobili di ERAP (ex IACP) sono soggetti a una detrazione di 200 euro, non all'esenzione prevista per gli alloggi sociali. La Normativa distingue chiaramente tra immobili ERAP e alloggi sociali esentati dall'IMU.

**Giurisprudenza di Legittimità:**

**Sentenze a Supporto:** La giurisprudenza della Cassazione (e.g., Cass. Civ., Sez. V., Sent. n. 20135/2019) supporta l'applicazione dell'aliquota IMU per immobili ERAP con detrazione, non esenzione.

In conclusione

ERAP chiede:

In Via Principale: L'annullamento della sentenza di primo grado e degli avvisi di accertamento, con rimborso delle somme pagate.

In Via Subordinata: La non applicazione delle sanzioni e degli interessi, data l'incertezza normativa. Il Comune di OMISSIS chiede il rigetto dell'appello.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

L'appello non merita accoglimento.

Il Comune di OMISSIS provvedeva a detrarre euro 200 dal pagamento dell'IMU per i beni di proprietà, detrazione prevista dall'ultimo periodo del comma 10 (abrogato dall'art. 1, comma 780, legge 27 dicembre 2019, n. 160, a decorrere dal 1° gennaio 2020) dell'art. 13, del D.L. n. 201/2011.

La norma stabiliva che la cit. detrazione «si applica agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione dell'articolo 93 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616»

Correttamente, dunque, come anche confermato dalla sentenza impugnata in questa sede, il Comune ha applicato la detrazione e non l'esenzione prevista da altro comma per i cd. alloggi sociali, poiché non vi era la prova che i beni potessero essere classificati appunto come "alloggi sociali".

Di converso, l'Erap ha sempre sostenuto e sostiene che spettasse l'esenzione, in quanto trattasi di immobili concessi in locazione ed aventi le caratteristiche dei c.d. "alloggi sociali" (così come individuati dal DM 22.4.2008).

Gli alloggi sociali difatti sono esenti del pagamento dell'IMU ai sensi dell'art. 13, comma 2, lett. b), D.L. n. 201/2011 "pro tempore" vigente («l'imposta municipale propria non si applica, altresì: ... b) ai fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008»).

Giova in primo luogo rilevare che per l'inquadramento dell'alloggio nella categoria "sociale" non può essere sufficiente la mera autodichiarazione dell'Erap, come pure presentata, ma occorre propriamente la dimostrazione della sussistenza di requisiti richiesti dalla legge.

Qualora, dunque, non sia fornita prova della "attitudine" sociale degli immobili in questione la pretesa tributaria dell'Amministrazione risulta legittima.

Si riporta, in proposito, la definizione del dato normativo del DM 22 aprile 2008 (ex art. 1, comma 2): «è definito «alloggio sociale» l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, 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. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie».

E' assolutamente necessario, dunque, che il contribuente dimostri – per singoli alloggi – la presenza dei « requisiti di legge per essere classificate come alloggi sociali»., come non avvenuto nel caso di specie.

Prima dell'udienza di discussione l'Erap ha invero depositato giurisprudenza a sostegno della propria tesi ed in virtù della quale la prova della natura sociale degli alloggi a carico del contribuente non sarebbe richiesta, perché tale natura sarebbe di fatto normativamente stabilita.

In particolare l'appellante ha fatto riferimento alla Ordinanza dell'8 marzo 2024, n. 6380 della Cassazione, che sulla natura di alloggi sociali in quel caso dell'ATER Chieti, afferma.

*“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 differenzialmente 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”.*

Entrando nello specifico, però, la Corte di Cassazione individua un elemento essenziale per cui, nella fattispecie in esame, era innegabile la natura di alloggio sociale degli immobili e non era quindi necessaria la prova.

Difatti la sentenza prosegue:

*“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»;*

Differentemente da quanto ritenuto dall'appellante, però, nel caso della sentenza Cass. n. 6380 del 8.03.2024 la natura di “alloggio sociale” gestito dall'ATER è stata chiaramente attribuita con legge regionale dell'Abruzzo e quindi può riguardare solo quella fattispecie specifica.

Nel caso che ci occupa, invece, la natura “alloggio sociale” non solo non è determinata dalla legge regionale ( la 36/2005 Regione Marche), ma nemmeno è pacifica.

La legge della Regione Marche 36/2005 richiamata dall'appellante, difatti, non riconosce espressamente agli immobili gestiti dall'ERAP la natura dell'alloggio sociale ( come fa viceversa la normativa regionale abruzzese), per cui rimane a carico del contribuente l'onere di fornire la prova della sussistenza dei requisiti di " alloggi sociali" degli immobili.

L'Erap non ha, però, fornito tale prova, per cui questa Corte non è oggettivamente in grado di accertare se, gli immobili in questione, abbiano o meno i requisiti degli alloggi sociali.

In sostanza non potendosi tener conto di una " accertata" natura di alloggio sociale, nè essendo stati forniti elementi sufficienti a ritenere la sussistenza dei requisiti circa tale natura degli immobili, l'esenzione IMU non spetta e quindi l'appello va respinto.

Stante l'esistenza di orientamenti giurisprudenziali non univoci, sia di merito che di legittimità, la Corte ritiene equo compensare le spese di lite.

#### **P.Q.M.**

La Corte di Giustizia tributaria di secondo grado respinge l'appello e compensa le spese di lite.

Così deciso in Ancona il 24 giugno 2024

Il Presidente

( Ugo Maria Fantini)

Il Giudice estensore

( Maria Cristina Pucci)