

Corte di giustizia tributaria di secondo grado Lazio Roma - Sez. III
Sentenza del 06/02/2024 n. 843

SENTENZA

- sull'appello n. 3479/2022 depositato il 21/06/2022

proposto da

A. della Provincia Di F. - (...)

Difeso da

contro

Comune di Falvaterra - Piazza Sigismondo Amati N.1 03020 Falvaterra FR

Difeso da

Avente ad oggetto l'impugnazione di:

- pronuncia sentenza n. 673/2021 emessa dalla Commissione Tributaria Provinciale FROSINONE sez. 2 e pubblicata il 24/11/2021

Atti impositivi:

- AVVISO DI ACCERTAMENTO n. (...) IMU 2015

a seguito di discussione in pubblica udienza

Richieste delle parti: Omissis

Appellante: integrale riforma della sentenza impugnata, con conseguente annullamento dell'avviso di accertamento impugnato e condanna della controparte al rimborso delle spese del doppio grado di giudizio.

Appellato: rigetto dell'appello, con vittoria delle spese del giudizio.

Svolgimento del processo

Con la sentenza n. 673/2021, pubblicata il 24 novembre 2021, la Sezione n. 2 della Commissione Tributaria Provinciale di Frosinone rigettava il ricorso presentato dall'A. della Provincia Di F. avverso l'avviso di accertamento n. (...) emesso dal Comune di Falvaterra (FR) per l'I.M.U. dell'anno 2015 relativamente agli immobili di proprietà dall'Ente.

I primi giudici osservavano in motivazione quanto segue:

"... In ordine al primo motivo di ricorso si osserva che con riguardo al beneficio fiscale previsto per i c.d. "alloggi sociali", nessuna norma prevede che tutti gli immobili dell'A. siano da considerare alloggi sociali.

La giurisprudenza ha rimarcato che i canoni locativi modesti non escludono il carattere economico dell'attività svolta, non essendovi equivalenza tra il concetto di corrispettivo tenue o modesto e quello di corrispettivo simbolico, il quale esclude completamente il rapporto sinallagmatico, sussistente invece nel primo caso.

La Cassazione con ordinanza n.26431 dell'8 novembre 2017 conferma l'assoggettamento ad IMU degli immobili A..

Ancora la giurisprudenza della Corte di Cassazione che, con sentenza n. 20135 del 25 luglio 2019, per cui, con riferimento ad immobili gestiti da (ex) 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 possa spettare in caso di utilizzazione indiretta, pur se assistita da finalità di pubblico interesse" (si richiama anche Cass., S.U. 28160/2008; inoltre, sentenze nn. 7385/2012, 22120/14, 12313/2017).

In ordine al secondo e terzo rilievo, la motivazione carente e l'errore di calcolo, si osserva che l'avviso per cui oggi è processo riporta tutti i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche della pretesa tributaria. Appaiono altresì corretti i calcoli."

Da qui il rigetto del ricorso, con condanna della ricorrente al rimborso delle spese del giudizio alla controparte.

Avverso la decisione ha interposto appello dall'A. della Provincia Di F., sulla base dei seguenti motivi:

- errata motivazione della sentenza su un punto decisivo della controversia in violazione alle norme Regionali in materia sia di alloggi sociali (D.M. 22 aprile 2008 e L. n. 214 del 2011), sia di disciplina delle A.T.E.R.;

- l'A. della Provincia di F., altrimenti denominata A. (ERP), è stata istituita con la L.R. n. 30 del 2002, che ha trasformato in Aziende gli ex IACP (Istituto autonomo per le case popolari) disciplinati con L.R. n. 12 del 1999;

- ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 30 del 2002 "Le aziende assumono il ruolo di operatori pubblici dell'edilizia e di gestori del patrimonio pubblico loro affidato. A tale fine esercitano, oltre alle funzioni ed ai compiti già di competenza degli Istituti Autonomi Case Popolari ai sensi della normativa vigente ed in particolare della L.R. n. 12 del 1999 ...";

- gli immobili di E.R.P. sono assegnati dal Comune mediante "assegnazione con bando pubblico elaborato e pubblicato dall'Ente Comunale" ai sensi della L.R. n. 12 del 1999, nonché del Regolamento Regionale n. 2/2000 e, pertanto, le A. non ne dispongono materialmente, se non nei limiti della gestione successiva alla assegnazione in locazione del Comune; all'esito della delibera di assegnazione emessa dalla Giunta Comunale, l'A. provvede a redigere il contratto di locazione, alla bollettazione relativa al canone di locazione e a tutto quanto necessario alla gestione della permanenza nell'immobile dell'assegnatario individuato dall'Ente comune;

accedono a detta tipologia di beni tutte le persone che non hanno la disponibilità economica per accedere al mercato comune dell'edilizia privata, da qui la loro specifica natura di assistenza ai ceti meno abbienti della popolazione e, per tale motivo, sono definiti "alloggi sociali";

- secondo l'art. 1 del Reg. Reg n. 2/2000 "Il Comune provvede all'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa, di seguito denominata ERP, costruiti, acquisiti o comunque che si rendano disponibili, mediante pubblico concorso indetto con un bando generale", e, quindi, il Comune gestisce con Delibera di Giunta Regionale le assegnazioni degli immobili di E.R.P.;

- l'art. 13 del Regolamento Regionale 20 settembre 2000 stabilisce che i Comuni interessati possono riservare un'aliquota non superiore al 25% degli immobili da assegnare a nuclei familiari che si trovino in specifiche documentate situazioni di emergenza abitativa e che vadano, quindi, anche oltre i casi di edilizia Sociale; ciò rileva sia ai fini della classificazione definitiva di detti immobili nella categoria degli "immobili sociali", in quanto utilizzati per la gestione dell'edilizia relativa ai ceti meno abbienti della popolazione, sia al fine di dimostrare che il potere dispositivo sugli immobili lo hanno per legge i Comuni, che attraverso un non corretta interpretazione della normativa, richiedono erroneamente all'A. il pagamento del tributo per l'utilizzo del bene;

- gli immobili oggetto del presente ricorso hanno tutti i requisiti previsti dall'art.1, comma 2, del decreto 22 aprile 2008 del Ministero delle Infrastrutture per gli alloggi sociali (uso residenziale dell'unità immobiliare; locazione permanente; ricorrenza della funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale e la riduzione del disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato; il fatto che si tratti di alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree o immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico- destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà);

- la L. n. 12 del 1999 e il successivo regolamento n. 2/2000 e s.m.i. prevedono che chi possiede o detiene un immobile di edilizia residenziale pubblica non può in alcun modo possedere altra abitazione in proprietà nell'ambito dell'intero territorio nazionale, pena l'azione di reintegra in possesso da parte dell'Azienda; pertanto, essendo detta assegnazione l'unica possibile, sicuramente si può definire la stessa come abitazione principale e, dunque, anche per questo motivo si ribadisce la non debenza del tributo I.M.U.;

- va considerato, poi, che l'art. 2, comma 4, del D.L. 31 agosto 2013, n. 102 convertito con la L. n. 124 del 2013, dispone che ai fini dell'applicazione della disciplina in materia di IMU, le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, sono equiparate all'abitazione principale e che, a decorrere dal 1 gennaio 2014 sono equiparati all'abitazione principale i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal Decreto del Ministro delle infrastrutture di concerto con il Ministro delle solidarietà sociale. Il Ministro delle politiche per la famiglia e il Ministro per le politiche giovanili e le attività sportive del 22 aprile 2008 pubblicato in gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008; pertanto, gli immobili dell'A. rientrano in tale normativa;

- inoltre, secondo l'art. 10 del D.L. 28 marzo 2014, n. 47, convertito con la L. n. 80 del 2014 ("Misure urgenti per l'emergenza abitativa") si considera "alloggio sociale ai fini del presente articolo l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale, realizzata o recuperata da soggetti pubblici e privati nonché dall'ente gestore comunque denominato, da concedere in locazione, per ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi a condizioni di mercato.....; come documentato dalla Convenzione di cui all'allegato n. 1 fascicolo primo grado), gli immobili per i quali viene richiesto il versamento dell'imposta sono costruiti con interventi di "edilizia pubblica sovvenzionata" che per definizione è l'edilizia diretta a creare le abitazioni ai cittadini che si trovino in condizioni economiche disagiate ("le cosiddette case popolari") realizzate mediante concessione delle aree da parte del Comune ad A. in proprietà superficiaria;

- l'art. 1, comma 707, della L. n. 147 del 2013 stabilisce che l'imposta municipale non si applica al possesso dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa, ad eccezione di quelle classificate in alcune categorie catastali, e ai fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal D.M. 24 giugno 2008;

- anche la Regione Lazio, a fronte dell'emergenza in cui versano le A., con delibera Regionale n. 508/2016 ha stabilito che gli alloggi A. sono, ai fini fiscali, "alloggi sociali" ex D.M. 22 aprile 2008, prevedendo che "Gli alloggi di edilizia residenziale pubblica destinati all'assistenza abitativa di cui all'art. 10 co. 1 della L.R. 6 agosto 1999 e s.m.i sono definiti ai fini fiscali alloggi sociali come determinati dall'art. 1, comma 2, del D.M. Ministero infrastrutture del 22 aprile 2008";

- a equiparare all'abitazione principale i fabbricati di edilizia residenziale pubblica, in quanto alloggi sociali, è intervenuto, da ultimo, il Ministero dell'Economia e della Finanze con un chiarimento del 3.2.2020;

- la legge di bilancio 2020 (n. 160/2019), nel ridefinire i contorni dell'IMU, ha previsto, al comma 749 dell'art. 1, che dall'imposta dovuta per gli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica (ERP), comunque denominati, debbano essere applicata, fino a concorrenza del suo ammontare, una detrazione di Euro 200,00 e al comma 741 dell'art. 1, alla lettera c), n. 3) - ricalcando la norma già prevista per l'IMU dall'articolo 13, comma 2, lettera b), del D.L. n. 201 del 2011 - ha stabilito che sono, altresì, considerate abitazioni principali "i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del

Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, adibiti ad abitazione principale";

- sulla base della citata normativa, si evince gli immobili di E.R.P. gestiti dalle A. sono, a tutti gli effetti di legge, immobili sociali e, pertanto, sono esentati dal pagamento del tributo in questione;

- in tal senso si sono pronunciati alcuni giudici di merito (Commissione Tributaria di Foggia, sentenza n. 143/05/2021, Tribunale di Milano sentenza n. 1784/2021; C.T.R. della Liguria sentenza n. 20/2022).

Per gli esposti motivi, l'appellante ha chiesto l'integrale riforma della sentenza impugnata, con conseguente annullamento dell'avviso di accertamento impugnato e condanna della controparte al rimborso delle spese del doppio grado di giudizio. Si è costituito il Comune di Falvaterra, depositando controdeduzioni del seguente tenore:

- in via preliminare, preme evidenziare che la Commissione Tributaria di Frosinone, con pronunce unanimi, ha rigettato i ricorsi presentati dall'A. avverso gli avvisi di accertamento IMU emessi da altri Comuni e aventi ad oggetto le medesime doglianze in argomento;

- l'esenzione riconosciuta dall'art. 7, comma 1, lett. i), del D.Lgs. n. 504 del 1992, per gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'art. 87, comma 1, lett. c), del D.P.R. n. 917 del 1986 (enti pubblici e privati, diversi dalle società, residenti nel territorio dello Stato e non aventi per oggetto esclusivo o principale l'esercizio d'attività commerciali), purché destinati esclusivamente - fra l'altro - allo "svolgimento d'attività assistenziali", non spetta all'A., non essendo sufficiente la pretesa destinazione "esclusiva" allo svolgimento di attività assistenziale, ma occorrendo la destinazione diretta e immediata dell'immobile allo svolgimento dei compiti istituzionali dell'ente, aspetto non ravvisabile in caso di utilizzazione indiretta degli alloggi di edilizia residenziale pubblica concessi in godimento a cittadini assegnatari, e, comunque, assoggettati al pagamento di canoni di locazione - sia pure inferiori a quelle di mercato - remunerative del capitale investito (cfr. Cass. n. 34601/2019);

- nonostante le finalità sociali e gli scopi di pubblico interesse e l'esclusione di un profitto d'impresa, l'A. ha il dovere di retribuire con il monte dei canoni di locazione il capitale immobilizzato, realizzando il corrispondente reddito (cfr. art. 21 del R.D. 28 aprile 1938, n. 1165); tale circostanza esclude la natura meramente assistenziale della loro attività, come affermato dalla Corte di cassazione, che ha ribadito che "la tenuità del canone corrisposto non esclude il carattere economico dell'attività svolta, non essendovi equivalenza tra il concetto di corrispettivo tenue e quello di corrispettivo simbolico, il quale esclude completamente il rapporto sinallagmatico, sussistente invece nel primo caso" (Cass. n. 8964/2020);

- la Corte di cassazione, con l'ordinanza n. 16055/2021, ha affermato, che l'esenzione prevista dall'art. 7, comma 1, lett. i), D.Lgs. n. 504 del 1992 non spetta per gli immobili gestiti da IACP, e cioè da aziende per l'edilizia residenziale pubblica, richiedendosi la duplice condizione, insussistente per questa categoria di beni, dell'utilizzazione diretta degli immobili da parte dell'ente possessore e dell'esclusiva loro destinazione ad attività peculiari che non siano produttive di reddito (si veda anche Cass. S.U., n. 28160 del 26 novembre 2008; Cass., Sez. 6-5, n.13542 del 1 luglio 2016; Cass., Sez. 5, n. 14226 dell'8 luglio 2015; Cass., Sez. 5, n. 3733 del 17 febbraio 2010);

- peraltro, deve rilevarsi che la menzionata giurisprudenza in materia di IACP teneva conto che la non spettanza dell'esenzione prevista dal D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 7, comma 1, lett. i), dipendeva anche dal fatto che, per tali enti, era prevista dal medesimo d.lgs., all'art. 8, comma 4, una riduzione di imposta, il che non si conciliava con una esenzione di carattere generale;

- anche l'evoluzione normativa successiva conferma tale conclusione: l'art. 13, comma 10, del D.L. n. 201 del 2011, conv. con la L. n. 214 del 2011 aveva previsto, per le unità adibite ad abitazione principale del soggetto passivo e per le relative pertinenze, una detrazione dall'imposta dovuta sino a concorrenza del suo ammontare di duecento euro, estesa anche alle unità immobiliari di cui all'art. 8, comma 4, del D.Lgs. n. 504 del 1992, che riguardava proprio gli alloggi assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari, per i quali era riconosciuta l'agevolazione della detrazione per l'abitazione principale;

- né rispetto alle condizioni suindicate è desumibile qualche elemento di novità dal D.M. n. 200 del 2012 che, nel fornire una definizione di attività di ricettività sociale, non ha comunque escluso il requisito dell'utilizzo diretto da parte degli enti che le gestiscono;

- successivamente, l'art. 2, comma 2, lett. b), del D.L. n. 102 del 2013, conv. con la L. n. 124 del 2013, modificando l'art. 13, comma 10, del D.L. n. 201 del 2011, conv. con la L. n. 214 del 2011, ha mantenuto la mera detrazione in riferimento "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 D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616", mentre al comma 4 dello stesso art. 2 è prevista l'equiparazione all'abitazione principale solo per le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a decorrere dal primo luglio 2013, e per i fabbricati destinati ad alloggi sociali, come definiti dal Ministero delle infrastrutture del 22.4.2008 pubblicato nella G.U. del 24.6.2008 n. 146, dal successivo primo luglio 2014;

- con la Circolare n. 1/DF del 18 marzo 2020, il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha chiarito il regime fiscale previsto in materia di IMU, sia per gli immobili posseduti dagli IACP sia per gli alloggi sociali, alla luce delle modifiche introdotte con la legge di Bilancio 2020, osservando che il legislatore mantiene inalterato il regime fiscale già previsto in materia di IMU, ribadendo che "per gli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica (ERP), comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione dell'art. 93 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616, (comma 749 dell'art. 1) è prevista l'applicazione della detrazione di 200 euro e dell'aliquota ordinaria, o di quella eventualmente ridotta deliberata dal Comune".

- la possibilità di azzerare l'aliquota relativa agli immobili in questione (che non erano, e continuano a non essere, assimilati all'abitazione principale) prevista dall'art. 1, comma 754, della legge di Bilancio 2020, presuppone la corrispondenza dell'alloggio alle caratteristiche individuate con il D.I. del 22 aprile 2008 e la destinazione ad abitazione principale, sicché quando non si può ricollegare all'ambito dell'alloggio sociale l'immobile posseduto dagli Istituti in questione, si applicherà solo la detrazione di duecento euro.

- secondo il quadro normativo e giurisprudenziale delineato, per gli alloggi assegnati da IACP o in E.R.P. si applica una detrazione IMU di duecento euro sull'aliquota ordinaria (o su quella minore determinata dal Comune di riferimento), in quanto tali abitazioni non risultano equiparate all'abitazione principale, non sono alloggi sociali ma immobili di edilizia popolare; inoltre, la Corte di cassazione ha evidenziato che "legittimato passivo dell'imposta è l'Ente possessore dell'immobile diverso dalla persona fisica locataria" e, dunque, non si può applicare l'esenzione IMU;

- il Regolamento IUC del Comune di Falvaterra, a conferma di quanto disposto dalla normativa nazionale, all'art. 8 prevede la tassazione di dette unità immobiliari con l'applicazione della detrazione di duecento euro, come segue: "la detrazione è applicata anche 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, nonché alle unità immobiliari di proprietà delle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dai soci assegnatari. Per tali fattispecie non si applicano la riserva della quota di imposta a favore dello Stato prevista

dal comma 11 dell'articolo 13 del D.L. n. 201 del 2011, né il comma 17 del medesimo articolo 13";

- si fa presente, inoltre, che l'art. 2, comma 5-bis, del D.L. n. 102 del 2013, prevede che per questi immobili deve essere presentata la dichiarazione e per le 18 unità immobiliari oggetto di accertamento, l'A. della Provincia di F., oltre a non aver presentato alcuna documentazione utile ad attestare il requisito di alloggio sociale come definito nel menzionato decreto del Ministero delle Infrastrutture, non ha presentato la dichiarazione IMU;

- contrariamente a quanto sostenuto dalla ricorrente, il Comune di Falvaterra provvede solamente a redigere delle graduatorie sulla base delle domande presentate dai cittadini, dette domande vengono successivamente trasmesse all'A., che provvede - in via autonoma - all'assegnazione degli alloggi e alla stipula dei contratti di locazione; da ciò consegue che al Comune di Falvaterra non viene data alcuna evidenza, né da parte dell'assegnatario né da parte dell'A., dell'effettiva occupazione di tali immobili e della durata della stessa, aspetto, questo, che costituisce uno degli elementi che fa addivenire alla conclusione per cui la stessa A., nella consapevolezza di non poter equiparare i propri immobili a degli alloggi sociali, ha ritenuto di non dover presentare alcuna dichiarazione prevista ex lege.

Per le esposte ragioni, l'appellato ha chiesto il rigetto dell'appello, con vittoria delle spese del giudizio.

La trattazione del processo ha avuto luogo all'odierna pubblica udienza, nella quale il difensore dell'appellante ha insistito per l'accoglimento dell'appello, mentre il difensore del Comune di Falvaterra ne ha chiesto il rigetto.

Motivi della decisione

1. L'appello è infondato e, dunque, non può trovare accoglimento.

1.1 L'appellante ha sostenuto che gli alloggi di proprietà dell'A. sono da considerare "alloggi sociali", come definiti dal decreto 22 aprile 2008 del Ministero delle Infrastrutture, sicché si dovrebbe fare applicazione dell'art. 13, comma 2, lett. b), del D.L. n. 201 del 2011, come modificato dalla L. n. 147 del 2013, che ha assimilato all'abitazione principale, esentandoli dal pagamento dell'I.M.U. a partire dall'anno 2014, gli "alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008".

Tale assunto, però, muove dell'erroneo presupposto dell'equiparazione degli alloggi dell'A. agli "alloggi sociali" di cui al citato decreto del Ministero delle Infrastrutture.

Infatti, occorre considerare, innanzitutto, che il tenore della normativa porta a non ritenere possibile tale equiparazione, sia perché nell'art. 13 del D.L. n. 201 del 2011 manca un'espressa previsione che riconosca l'esenzione, sia in quanto al comma 10 di detta disposizione la detrazione di duecento euro prevista per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale è estesa 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 D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616. Risulta, invero, evidente che non avrebbe avuto senso l'estensione di tale detrazione se il legislatore avesse inteso - sic et simpliciter - equiparare detti alloggi ai fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, per i quali la stessa disposizione, al comma 2, lett. b), prevede l'esenzione dall'imposta.

1.2 In tal senso si è espressa la Corte di cassazione in un recente arresto - avente a oggetto la questione in esame con riguardo agli immobili di proprietà delle Agenzie territoriali per la casa del Piemonte - nel quale è stato osservato quanto segue: "... la Corte, per vero, ha rilevato altresì che - assolvendo le Agenzie territoriali per la casa del Piemonte (istituite con L.R. Piemonte 26 aprile 1993, n. 11) alle funzioni già attribuite agli Istituti Autonomi per le Case Popolari, di cui costituiscono, quindi, un'evoluzione normativa - la reclamata esenzione si pone in rapporto di incompatibilità con l'espressa previsione di una detrazione di imposta (ai sensi del D.Lgs. n. 504 del 1992, cit., art. 8, comma 4, e del D.L. n. 201 del 2011, art. 13, comma 10, cit.), ed implica, pertanto, l'utilizzo diretto delle unità immobiliari detenute; e si è, peraltro, rimarcato (anche) che i canoni locativi, seppur corrisposti in misura inferiore a quelli di mercato, sono volti a remunerare il capitale investito e, ad ogni modo, "non escludono il carattere economico dell'attività svolta, non essendovi equivalenza tra il concetto di corrispettivo tenue o modesto e quello di corrispettivo simbolico, il quale esclude completamente il rapporto sinallagmatico, sussistente invece nel primo caso" (v. Cass., 14 settembre 2021, n. 24655; Cass., 14 maggio 2020, n. 8964; Cass., 30 dicembre 2019, n. 34601; v., altresì, Cass., 4 dicembre 2003, n. 18549); ... - va, difatti, rilevato - quanto agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari - che l'esenzione prevista dal D.L. 27 maggio 2008, n. 93, art. 1, comma 3, conv. in l. L. 24 luglio 2008, n. 126, è venuta meno con l'abrogazione di detta speciale disposizione D.L. n. 201 del 2011, art. 13, comma 14, lett. a); cfr. Cass., 24 giugno 2021, n. 18173 e che - quanto alla espressa previsione di un'esenzione dei "fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008" - la stessa deve farsi ascendere dapprima al D.L. 31 agosto 2013, n. 102, art. 2, comma 4, conv. in l. L. 28 ottobre 2013, n. 124 - che ha equiparato all'abitazione principale detti fabbricati di civile abitazione (solo) a decorrere dal 1 gennaio 2014 - di poi alla L. 27 dicembre 2013, n. 147, art. 1, comma 707, lettera b), n. 3) (di modifica del D.L. n. 201 del 2011, art. 13) che - nell'escludere dalla tassazione il possesso "dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali (...), (...) e (...), per le quali continuano ad applicarsi l'aliquota di cui al comma 7 e la detrazione di cui al comma 10" art. 1, comma 707, lett. b), n. 2 - ha espressamente escluso dall'applicazione dell'imposta municipale propria (anche) i fabbricati in questione; - e ne riesce, pertanto, evidente che - continuando a formar oggetto del trattamento di favore la detrazione di imposta prevista per gli "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 D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616" (D.L. n. 201 del 2011, art. 13, comma 10, cit.) - detta detrazione si pone in termini di incompatibilità con la riconosciuta esenzione ..." (Cass., n. 22954/2023).

1.3 In ogni caso, per l'applicazione dell'esenzione in parola necessiterebbe ineludibilmente la concreta prova del fatto che gli immobili de quibus abbiano tutte le caratteristiche e le connotazioni dell'alloggio sociale previste dal menzionato decreto del 22 aprile 2008, che nella specie non è stata fornita. Infatti, l'A. si è limitata a sostenere astrattamente l'equiparazione, senza, però, addurre alcun elemento a sostegno dell'assunto (ad esempio, producendo una perizia finalizzata a comprovare la sussistenza, in concreto, dell'identità di caratteristiche tra le due tipologie di alloggi, unitamente a idonea documentazione afferente al rapporto locativo, per dimostrare la ricorrenza degli ulteriori requisiti previsti dall'art. 2, comma 3, di detto decreto).

1.4 Né si può concordare con l'appellante nel ritenere dirimente il fatto che la Regione Lazio, con delibera Regionale n. 508/2016, a fronte dell'emergenza in cui versano le A.,

ha stabilito che gli alloggi in loro proprietà sono, ai fini fiscali, alloggi sociali ex D.M. 22 aprile 2008 (prevedendo testualmente: "... 1.1 Gli alloggi di edilizia residenziale pubblica destinati all'assistenza abitativa di cui all'art. 10, comma 1 della L.R. 6 agosto 1999, n. 12 e successive modificazioni, ad esclusione di quelli indicati nella lett. c), sono definiti, ai fini fiscali, alloggi sociali come determinati dall'art. 1, comma 2 del decreto del Ministero delle Infrastrutture del 22 aprile 2008. 1.2 Ai fini del riconoscimento della detrazione fiscale spettante ai soggetti titolari di contratti di locazione di alloggi sociali, ai sensi dell'art. 7 del D.L. 28 marzo 2014, n. 47 convertito con modificazioni dalla L. 23 maggio 2014, n. 80 e delle disposizioni in materia di fiscalità comunque vigenti al momento dell'applicazione delle presenti disposizioni, l'ente proprietario certifica la condizione di cui al precedente punto 1.1, se non risultante nel contratto di locazione o nel provvedimento di assegnazione dell'alloggio.").

Ciò in considerazione del fatto che, in mancanza di un'espressa equiparazione in sede normativa, la deliberazione della Giunta Comunale non può avere valore vincolante sul punto.

Peraltro, con la L.R. n. 19 del 2022, è stato aggiunto all'art. 1 della L.R. n. 12 del 1999 citata in detta delibera il comma 1-bis, che ne delimita l'ambito di applicazione, prevedendo quanto segue: "... 1 bis. Per alloggi di edilizia residenziale pubblica di cui alla presente legge si intendono gli alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008 (Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea) anche ai fini dell'articolo 1, comma 741, lettera c), numero 3), della L. 27 dicembre 2019, n. 160 (Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2020 e bilancio pluriennale per il triennio 2020-2022)". Pertanto, risulta conclamato che le disposizioni di detta legge regionale si riferiscono soltanto agli alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture del 22 aprile 2008 e dalle stesse non è dato ricavare alcun utile elemento per sostenere - come pretende l'appellante - l'equiparazione degli alloggi sociali a quelli oggetto del presente giudizio, sicché rimangono ferme le ostative considerazioni svolte sopra.

1.5 Per le suesposte ragioni, l'avviso di accertamento in epigrafe risulta del tutto legittimo, stante la fondatezza della ripresa a tassazione e l'avvenuto riconoscimento, per ciascun immobile in esso indicato, della detrazione di Euro 200 prevista dall'art. 13, comma 100, del D.L. n. 201 del 2011.

2. Al rigetto dell'appello consegue la condanna dell'appellante al rimborso al Comune di Falvaterra delle spese del presente grado di giudizio, che - avuti presenti i criteri direttivi di cui ai D.M. n. 55 del 2014 e D.M. n. 147 del 2022 e tabelle allegate, tenuto conto del valore della lite, della complessità della materia e dell'attività svolta e applicato l'aumento del 15% per spese forfettarie - vengono liquidate nella misura complessiva di Euro 1.900,00 (millenovecento/00), oltre accessori di legge se dovuti.

P.Q.M.

la Corte rigetta l'appello; condanna l'appellante al rimborso al Comune di Falvaterra delle spese del presente grado di giudizio, liquidate nella misura complessiva di Euro 1.900,00 (millenovecento/00), oltre accessori di legge se dovuti.

Conclusione

Così deciso in Roma, il 18 gennaio 2024.