

Civile Sent. Sez. 5 Num. 34602 Anno 2019

Presidente: DE MASI ORONZO

Relatore: CAPRIOLI MAURA

Data pubblicazione: 30/12/2019

SENTENZA

sul ricorso 24459-2017 proposto da:

A T C AGENZIA TERRITORIALE PER LA CASA DEL PIEMONTE
CENTRALE in persona del Presidente e legale
rappresentante pro tempore, domiciliato in ROMA P.ZZA
CAVOUR presso la cancelleria della CORTE DI
CASSAZIONE, rappresentato e difeso dagli Avvocati
GIUSEPPE BONGIOANNI, LUCA CATTALANO con studio in
TORINO CORSO DANTE 14 (ex art. 135) giusta delega a
marginè;

- **ricorrente** -

contro

COMUNE DI MONTALIC DORA (TO) in persona del Sindaco

2019

2431

Corte di Casazione - copia non ufficiale

pro tempore, elettivamente domiciliato in ROMA VIA
COSSERIA 5, presso lo studio dell'avvocato GUIDO
FRANCESCO ROMANELLI, che lo rappresenta e difende
unitamente all'avvocato MAURIZIO FOGAGNOLO giusta
delega in calce;

- **controricorrente** -

avverso la sentenza n. 668/2017 della COMM.TRIB.REG.
di TORINO, depositata il 13/04/2017;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 08/11/2019 dal Consigliere Dott. MAURA
CAPRIOLI;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. UMBERTO DE AUGUSTINIS che ha concluso
per il rigetto del ricorso;

udito per il ricorrente l'Avvocato CATTALANO che ha
chiesto la cassazione della sentenza di 2° grado.

Corte di Casazione - copia non ufficiale

RG 24459/2017

FATTO

La controversia ha origine dalla richiesta di rimborso dell'Imu versata nell'anno 2012 al Comune di Montaldo Dora dalla Agenzia territoriale per la Casa del Piemonte Centrale per il complesso di alloggi di proprietà destinati all'edilizia popolare.

La Commissione adita rigettava il ricorso.

L'appello dell'Agenzia territoriale per la Casa era rigettato con la sentenza nr 668/2017, la quale dichiarava non spettante all'ente la pretesa esenzione D.Lgs. n. 504 del 1992, ex art. 7, lett. i).

Avverso tale sentenza ATC ricorre per cassazione sulla base di due motivi cui resiste con controricorso il Comune di Montaldo Dora.

DIRITTO

Con il primo motivo la ricorrente denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art 28 bis della LR Piemonte nr 3/2010 ,art 9,comma 8,del DL 2011 nr 23,dell 'art 7 lett. i) del D.Lgs. n. 504 del 1992, dell'art 91 bis,comma terzo ,secondo periodo del D.L. 2012 nr 1 come risulta dall'art 1,comma 1 della legge 2012 nr 27 in sede di conversione nonché del decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 2012 nr 200.

Lamenta, in particolare, che l'impugnata sentenza avrebbe fatto applicazione di un principio giurisprudenziale quello dell'utilizzo diretto del bene che sarebbe superato in ragione dell'evoluzione normativa.

Osserva che la CTR avrebbe omesso di considerare che per effetto del Decreto Ministeriale 200/2012 emanato in attuazione alle previsioni contenute nell'art 91 bis ,comma terzo del decreto legislativo 2012 nr 1 convertito in legge nr 27/2012 (norme sull'esenzione dell'imposta comunale sugli immobili degli enti non commerciali) sarebbero state introdotte modifiche innovative al precedente normativa escludendo escludendo il presupposto della diretta

occupazione dell'immobile da parte del soggetto passivo dell'imposta quantomeno in relazione alle attività ricettive per determinare i requisiti generali e di settore per qualificare le attività

Con il secondo motivo la ricorrente si duole della violazione e falsa applicazione dell'art 10 bis, comma quarto l. 212/2000 in relazione all'art 360 nr 3 c.p.c.

Critica ,in particolare ,la sentenza nella parte in cui ha ritenuto applicabile al caso in esame la specifica disciplina introdotta dall'art 13, comma 10 del D.L. 201/2011 convertito nella legge 214/2011 in luogo di quella generale dettata dall'art 7 lettera i) del Dlvo 504/2012 a favore degli enti senza scopo di lucro esercenti attività non commerciali anche in considerazione del mancato rispetto dei requisiti previsti da tale ultima disposizione.

Sostiene infatti che tale affermazione sarebbe in contrasto con il dettato dell'art 10 bis, comma quarto della legge 212/2000 nella parte in cui, nel disciplinare l'istituto dell'abuso del diritto, dispone che " resta ferma la libertà di scelta del contribuente tra regimi opzionali diversi dalla legge e tra operazioni comportanti un diverso carico fiscale".

Afferma ,in specie, che nel contesto normativo del D.M. 200/2012 lo svolgimento da parte della ricorrente di attività ricettiva a favore di soggetti terzi senza finalità commerciali avrebbe dovuto comportare la possibilità di quest'ultima di beneficiare dell'esenzione Imu in forza dell'art 7 lett i) richiamato da considerarsi come regime alternativo rispetto a quello introdotto dall'art 13, comma dieci del D.L. 201/2011 convertito in legge 214/2011(che prevedeva invece l'applicabilità della sola detrazione per l'abitazione principale) a cui gli enti non commerciali-se in possesso dei requisiti soggettivi ed oggettivi dettati dall'art 7, comma 1 lett i) del Dl nr 504/1992-avrebbero pertanto diritto di aderire, ai sensi dell'art 10 bis , comma quarto l. 21/2000, in quanto maggiormente conveniente sotto il profilo fiscale.

I due motivi che possono essere trattati congiuntamente per l'intima connessione ,afferendo alla medesima questione giuridica, sono infondati.

Al riguardo, occorre effettuare una ricognizione sul piano normativo e giurisprudenziale in materia.

A norma degli artt. 1 e 5, d.lgs. n. 504-92, presupposto oggettivo dell'imposta comunale sugli immobili è "il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli, siti nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa" e soggetti passivi della medesima sono "il proprietario di immobili, ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie, sugli stessi, anche se non residenti nel territorio dello Stato o se non hanno ivi la sede legale o amministrativa o non vi esercitano l'attività".

Essendo, altresì, la base imponibile del tributo costituita dal valore degli immobili, l'I.C.I. si configura in relazione ai suoi elementi oggettivo e soggettivo come un'imposta diretta di tipo patrimoniale reale ed in relazione a tale configurazione vanno interpretate le ipotesi particolari di esenzione, oltre che di agevolazione, tra le quali quella contenuta nell'art. 7, lett. i), d.lgs. cit., che concerne gli immobili utilizzati dagli enti pubblici e privati, diversi dalle società, residenti nei territori dello Stato, non aventi per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali, "destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive...".

Con un successivo decreto 201/2011 art 13 comma decimo convertito con l. 241/2011 è stato 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 € 200,00 estesa anche alle unità immobiliare di cui all'art 8 comma 4 del Dlvo 1992 nr 504(il quale prevedeva che le disposizioni di cui al presente articolo-relativo alle agevolazioni tributarie- si applicano anche alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei

soggetti assegnatari, nonché agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari) che riguardava proprio gli alloggi assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari per i quali erano riconosciuta l'agevolazione della detrazione per l'abitazione principale.

Da ultimo l'art 2, comma secondo lett b) del D.L. 102/2013 convertito in legge 124/2013 è stato previsto ai fini dell'applicazione della disciplina Imu che 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 stabilendo che tale equiparazione per l'anno 2013 si applicasse a decorrere dal primo luglio mentre dal primo luglio 2014 sono equiparati all'abitazione principale i fabbricati destinati ad alloggi sociali come definiti dal Ministero delle infrastrutture del 22.4.2008 pubblicato nella G.U. del 24.6.2008 nr 146

Orbene, le Agenzie Territoriali per la Casa, istituite con l. reg.

Piemonte 26 aprile 1993, n. 11, che esercitano nell'ambito locale le funzioni già attribuite agli Istituti Autonomi per le Case Popolari e sono subentrate nei rapporti attivi e passivi di questi, sono qualificate dall'art. 3, 2 co., I. cit., enti pubblici di servizio, non economici, ausiliari della Regione, che provvedono all'amministrazione e gestione del proprio patrimonio e di quello ad esse affidato da altri enti pubblici ed all'attuazione di interventi, diretti o indiretti, finalizzati all'incremento ed alla conservazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e dei relativi servizi.

L'espressa qualificazione delle Agenzie quali enti pubblici non economici, ribadisce l'analoga natura già riconosciuta agli I.A.C.P. (cfr.: Cassazione civile, sez. trib., 04/12/2003, n. 18549; Cass. civ., sez. un., sent. 22 dicembre 1994, n. 11052; Cons.St., sez. VI, dec. 11 giugno 1990, n. 596), in relazione alle finalità sociali ed agli scopi di pubblico interesse da questi perseguiti nel costruire appartamenti economici da porre a disposizione delle categorie di cittadini meno abbienti o bisognosi, e coerenti con tali natura e funzione è il

permanere dell'obbligo degli assegnatari inquilini degli alloggi di corrispondere pigioni inferiori a quelle di mercato, in quanto calcolate senza intenti speculativi o di lucro (cfr.: Corte Cost., sent. 22 dicembre 1969, n. 169; Corte Cost. sent. 28 luglio 1976, n. 193).

Ciò premesso è costante l'orientamento di legittimità per il quale, in tema di ICI, l'esenzione prevista dal D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 7, comma 1, lett. a), per gli immobili posseduti dagli enti ivi indicati "destinati esclusivamente ai compiti istituzionali", spetta soltanto se l'immobile è direttamente e immediatamente destinato allo svolgimento di tali compiti: ipotesi che non si configura quando il bene venga utilizzato per attività di carattere privato, come avviene, in linea di massima, in tutti i casi in cui il godimento del bene stesso sia concesso a terzi verso il pagamento di un canone (Cass., Sez. 5, n. 14094 dell'11 giugno 2010, che ha escluso che potessero fruire dell'esenzione alcuni immobili, posseduti da un comune fuori del suo territorio, destinati ad edilizia residenziale pubblica).

Allo stesso modo, questa Corte si è espressa, in ordine all'esenzione di cui al D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 7, comma 1, lett. i), nel senso che la predetta esenzione per essere riconosciuta "esige la 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" (Cass., SU, 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).

Si è ulteriormente precisato che "l'esenzione dall'imposta che il D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, art. 7, comma 1, lett. i), prevede per gli immobili utilizzati dai soggetti di cui al D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, art. 87, comma 1, lett. c), (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), purchè destinati esclusivamente - fra l'altro - allo "svolgimento

d'attività assistenziali", esige la 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", senza che possa aver rilievo una utilizzazione indiretta, come la locazione a terzi, anche nel caso in cui detta locazione, regolata da criteri di economicità, sia assistita da una finalità di pubblico interesse (Cass., Sez. 5, n. 8870 del 4 maggio 2016; Cass., Sez. 5, n. 12495 del 4 giugno 2014; Cass., Sez. 5, n. 10827 del 23 maggio 2005).

Pertanto, l'esenzione dall'imposta che il D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 7, comma 1, lett. i), prevede per gli immobili utilizzati dai soggetti di cui al D.P.R. n. 917 del 1986, art. 87, comma 1, lett. c), purchè destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, esige la 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.

Sulla base di queste premesse, il consolidato orientamento di questa Corte di legittimità ha escluso che l'esenzione in esame spetti nel caso di utilizzazione indiretta, pur se assistita da finalità di pubblico interesse, in particolare con riferimento all'ipotesi dell'attività di locazione degli immobili a terzi da parte dell'Istituto Autonomo Case Popolari.

Ciò perchè equiparare questo tipo di utilizzazione del bene proprio dello IACP a quella diretta di un immobile ad opera dell'ente postulerebbe un intervento interpretativo estensivo impraticabile in materia di agevolazioni fiscali riservata alla discrezionalità del legislatore (Cass., SU, n. 28160 del 26 novembre 2008; Cass., Sez. 5, n. 18838 del 30 agosto 2006, riguardante una società costituita col fine di adibire beni immobili ed immobili a scopi sociali; Cass., Sez. 5, n. 5485 del 29 febbraio 2008, relativa ad un'IPAB; Cass., Sez. 5, n. 10827 del 23 maggio 2005, sempre in tema di IACP, come pure Cass., Sez. 5, n. 8054 del 18 aprile 2005).

Peraltro, deve rilevarsi che la menzionata giurisprudenza in materia di IACP, nel formulare le conclusioni di cui sopra, 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., art. 8, comma 4, una riduzione di imposta, il che non si conciliava con una esenzione di carattere generale.

Con riferimento alle Agenzie territoriali per la casa (istituite, nella fattispecie, con L.R. Piemonte 26 aprile 1993, n. 11, e subentrate agli I.A.C.P.) questa Corte ha escluso il beneficio dell'esenzione sulla base di una duplice considerazione rilevando da un lato, che nell'attuazione dell'istituzionale destinazione alla locazione degli alloggi di edilizia sovvenzionata non è ravvisabile un utilizzo diretto degli immobili stessi da parte delle dette A.T.C., e, dall'altro, che il godimento degli immobili da parte dei cittadini assegnatari è comunque assoggettato al pagamento di pigioni - sia pure inferiori a quelle di mercato - remunerative del capitale investito (cfr. art. 21 del r.d. 28 aprile 1938, n. 1165), con conseguente esclusione anche della seconda condizione sopra indicata.

Ha poi affermato in merito: "in tema di imposta comunale sugli immobili (ICI), l'esenzione dall'imposta che il D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, art. 7, comma 1, lett. i) prevede per gli immobili utilizzati dai soggetti di cui al D.P.R. n. 917 del 1986, art. 87, comma 1, lett. c), (enti pubblici e privati, diversi dalle società, residenti nel territorio dello Stato e non aventi per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali), purchè destinati esclusivamente - fra l'altro - allo "svolgimento di attività assistenziali", esige la 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.

Ne consegue che il beneficio non spetta alle Agenzie territoriali per la casa (istituite, nella fattispecie, con L.R. Piemonte 26 aprile 1993, n. 11, e

subentrate agli I.A.C.P.), atteso, da un lato, che nell'attuazione dell'istituzionale destinazione alla locazione degli alloggi di edilizia sovvenzionata non è ravvisabile un utilizzo diretto degli immobili stessi da parte delle dette A.T.C., e, dall'altro, che il godimento degli immobili da parte dei cittadini meno abbienti o bisognosi è assoggettato al pagamento di pigioni - sia pure inferiori a quelle di mercato - remunerative del capitale investito (cfr. R.D. 28 aprile 1938, n. 1165, art. 21), con conseguente esclusione anche della seconda condizione sopra indicata (Sez. 5[^], Sentenza n. 18549 del 04/12/2003; Cass 2015 nr 16432).

Tale conclusione è del resto confermata dalla stessa evoluzione normativa sopra descritta che ha previsto l'equiparazione all'abitazione principale ai fini della disciplina Imu solo per le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie ma a decorrere dal 1.7.2013 e per i fabbricati destinati ad alloggi sociali a decorrere dal 1.1.2014 successive comunque al periodo qui in discussione.

Alla stregua delle considerazioni sopra esposte il ricorso va rigettato.

Le spese della fase di legittimità vanno poste a carico della ricorrente e liquidate secondo i criteri normativi vigenti.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso; condanna la ricorrente al pagamento delle spese di legittimità che si liquidano in complessivi € 3000,00 oltre agli accessori di legge ed al 15% per spese generali; dà atto ,ai sensi del DPR nr 115 del 2002 ,art 13,comma quater,della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso, se dovuto.

Roma 8.11.2019