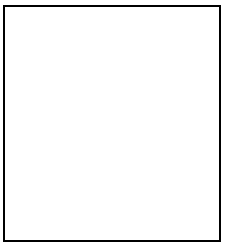
Civile Ord. Sez. 5 Num. 17940 Anno 2026
Presidente: BALSAMO MILENA
Relatore: CAVALLO MANUELA
Data pubblicazione: 04/06/2026



ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 16945/2023 R.G. proposto da:

Comune di Napoli, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dagli Avv.ti Antonio Andreottola e Gabriele Romano

-ricorrente-

contro

BRACCIO Teresa, (codice fiscale: PDRGPP65R22F839R)

-intimata-

avverso la sentenza della Commissione Tributaria Regionale della Campania n. 427/2023, depositata in data 13.01.2023

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 26/03/2026 dal Consigliere Manuela Cavallo.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

FATTI DI CAUSA

1. BRACCIO Teresa impugnava davanti alla Commissione Tributaria Provinciale competente l'avviso di rettifica n. 703135-5388 del 26.10.2020, relativo all'omesso pagamento della IMU per l'annualità 2016 per un importo complessivo di euro 2.732,00 (comprensivo di interessi e sanzioni), emesso dal Comune di Napoli e relativo a due immobili di sua proprietà (uno sito a Napoli – via Onofrio Fragnito n. 60 e l'altro in Napoli – via Giuseppe Ribera n. 33).

2. In quella sede, la contribuente eccepiva la carenza di motivazione dell'atto impugnato e, quanto all'immobile di Via Fragnito, ove aveva fissato la propria residenza anagrafica e asseriva essere la sua dimora abituale, il mancato riconoscimento dell'esenzione per l'abitazione principale. Quanto al bene di via Ribera, deduceva trattarsi di immobile concesso in comodato d'uso gratuito alla figlia Sellerino Mariangela, in relazione al quale aveva diritto di usufruire dell'agevolazione per gli immobili conferiti in comodato a parenti in linea retta.

3. Il Comune di Napoli si costituiva in primo grado, eccependo la non spettanza dell'esenzione appena citata, in quanto la contribuente risultava proprietaria di altri immobili in Italia oltre quello adibito ad abitazione principale e quello concesso in comodato.

4. Con la sentenza n. 9211/2021, sez. 35, i giudici di prime cure rigettavano sul punto in parte il ricorso, disconoscendo il diritto all'esenzione dell'intera imposta, ma ritenendo dovuta solo la metà dell'importo.

5. Avverso la sentenza di prime cure, proponeva appello il Comune di Napoli, lamentando la violazione dell'art. 1, comma 10, lett. b), della legge n. 208 del 2015 (Legge di Stabilità 2016), che impediva il riconoscimento dell'agevolazione in ordine all'immobile di via Ribera n. 33, in quanto, nel caso di specie, il comodante non possedeva un solo immobile in Italia, o nello stesso comune, un altro immobile adibito a propria abitazione

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

principale. Sosteneva, in particolare, sul punto l'appellante che i presupposti dell'agevolazione non potessero ritenersi sussistenti, in quanto «*dalla consultazione della Conservatoria dei RR.II., risultava che la stessa era proprietaria anche di altre unità immobiliari site nel Comune di Barano D'Ischia*».

6. La contribuente, a sua volta, proponeva ricorso incidentale in merito all'immobile di via Fragnito (non oggetto del ricorso per cassazione al quale si riferisce la presente ordinanza), controdeducendo, quanto all'immobile di via Ribera n. 33 (come si è già specificato, concesso in comodato alla figlia della contribuente), l'inapplicabilità del regime invocato dal Comune, in ragione del fatto che il possesso preclusivo della riduzione della base imponibile IMU doveva ritenersi solo quello inerente gli immobili di tipo abitativo e del fatto che l'unico fabbricato in Barano d'Ischia rientrante nella categoria A/2 era da lei posseduto a titolo di usufrutto al 50%, non rilevante ai fini della preclusione (applicabile, secondo la sua prospettazione, ai soli casi di possesso corrispondente al diritto di proprietà).

7. La Corte di Giustizia Tributaria Regionale, con la sentenza n. 427/2023, depositata il 13.1.2023, rigettava l'appello del Comune di Napoli ed accoglieva l'appello incidentale sposando la tesi interpretativa della contribuente, così motivando: «*Orbene, quanto all'immobile concesso in comodato alla figlia, deve rilevarsi che gli immobili il cui possesso preclude l'applicabilità della riduzione della base imponibile IMU sono esclusivamente quelli di tipo abitativo, sicché il richiamato immobile sito in Barano d'Ischia che potrebbe astrattamente assumere rilievo ai fini della vicenda è soltanto quello avente categoria A/2. Circoscritta quindi l'analisi a tale unità immobiliare soltanto, va detto che la sua riferibilità alla appellata contribuente, non preclude l'applicabilità del regime di favore con riguardo all'appartamento di Napoli concesso in comodato d'uso alla figlia, giacché, di quell'immobile in Barano d'Ischia, la contribuente non è affatto*

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

proprietaria, ma – come risulta per tabulas – *semplicemente titolare del diritto di usufrutto per il cinquanta per cento. Non può revocarsi in dubbio che il richiamato art. 13, comma 3, secondo cui il regime di favore in questione è applicabile «a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda un solo immobile» intenda fare riferimento non al possesso* tout court *ma al possesso titolato in base al diritto della piena proprietà».*

8. Avverso la sentenza della C.T.R. propone ricorso per cassazione il Comune di Napoli, con un unico motivo.

9. La contribuente è rimasta intimata.

10. Veniva, pertanto, fissata l'adunanza camerale del 26.03.2026.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il Comune di Napoli ha dedotto con l'unico motivo di ricorso la violazione del comma 3, lett. Oa) dell'art. 13 del d.l. n. 201 del 2011 e dell'art. 9, comma 1, del d.lgs. n. 23 del 2011 (vigente p.t.) e dell'art. 3 e ss. del d.lgs. n. 504 del 1992, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3 c.p.c.

L'ente impositore si duole dell'erroneità della sentenza in relazione all'annullamento dell'avviso di rettifica IMU per l'anno 2016 per l'immobile di via Ribera n. 33, nella parte in cui è stato ritenuto che l'esclusione di operatività (al 50%) dell'esenzione per gli immobili oggetto di comodato ai prossimi congiunti di cui all'art. 13 del d.l. n. 201 del 2011 si riferisca al solo possesso corrispondente alla piena proprietà e non agli altri diritti reali.

Osserva in proposito il ricorrente che tale interpretazione contravviene al concetto di possesso definito dalle norme che disciplinano l'IMU, corrispondente non al solo diritto di proprietà, ma anche agli altri diritti reali e, come nel caso di specie, all'usufrutto. Rileva il Comune di Napoli, pertanto, che l'usufrutto su un immobile diverso rispetto a quello adibito a

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

abitazione principale ed a quello concesso in comodato sia condizione ostativa al riconoscimento dell'esenzione della quale ha ritenuto la sussistenza il giudice di appello.

2. Il motivo è fondato.

2.2. L'art. 1, comma 10, della legge n. 208 del 2015 ha inserito, nel comma 3 dell'art. 13 del D. L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, la lett. Oa) che prevede un caso di riduzione della base imponibile dell'IMU, ridotta del 50% per le unità immobiliari (fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal contribuente ai parenti in linea retta entro il primo grado, che le utilizzino come abitazione principale). La norma prevede come ulteriori condizioni per poter beneficiare dell'agevolazione: - la registrazione del contratto; - il possesso da parte comodante di un solo ulteriore immobile in Italia, diverso da quello della propria abitazione principale e da quello dato in comodato; - la residenza anagrafica e la dimora abituale del comodante nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato; la classificazione dell'immobile nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

2.3. A questo proposito, la risoluzione n. 1/DF del Ministero dello sviluppo economico del 16.02.2016, ha precisato che per usufruire del beneficio «*non solo l'immobile concesso in comodato, ma anche quello destinato dal comodante a propria abitazione principale non deve in nessun caso essere classificato nelle suddette categorie catastali che individuano le abitazioni di lusso*» e che «*tutte le condizioni sopra riportate devono considerarsi necessarie ai fini del riconoscimento dell'agevolazione in oggetto, con la conseguenza che il venir meno di una sola di esse determina la perdita dell'agevolazione stessa*».

La stessa risoluzione ha inteso chiarire la «*portata della norma di favore laddove si richiede che il comodante possieda "un solo immobile" in Italia»,*

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

dipanando i dubbi su due possibili interpretazioni («*se con tale locuzione il Legislatore abbia inteso riferirsi all'immobile in senso lato con la conseguenza che il possesso, ad esempio, di un terreno agricolo o di un negozio, impedisce il riconoscimento dell'agevolazione oppure al solo immobile a uso abitativo)*». Sul punto, la circolare ha precisato che «*la disposizione di cui alla citata lett. 0a) si colloca nell'ambito del regime delle agevolazioni riconosciute per gli immobili ad uso abitativo e, dunque, laddove la norma richiama in maniera generica il concetto di immobile, la stessa deve intendersi riferita all'immobile ad uso abitativo*», così da escludere che «*il possesso di un altro immobile che non sia destinato a uso abitativo … impedisc*[a] *il riconoscimento dell'agevolazione in trattazione*».

2.4. L'interpretazione restrittiva, che limita ai soli casi di unità immobiliare adibita ad abitazione l'espressione «*un solo immobile in Italia*» è strettamente collegata alla *ratio* della normativa, volta ad agevolare il soddisfacimento delle esigenze abitative all'interno dei nuclei familiari tramite l'alleggerimento del carico fiscale, tuttavia con delle restrizioni, legate ai casi di possesso di immobili di lusso o di una pluralità di unità immobiliari (condizioni indicative di una maggiore capacità contributiva e di più ampie possibilità abitative).

2.5. Proprio la *ratio* della norma guida l'interprete a verificare se, come prospettato dalla sentenza di appello, anche il concetto di "possesso" possa essere oggetto di interpretazioni restrittive, ovvero se debba prevalere una lettura della norma in chiave letterale (valorizzando la scelta del legislatore nell'utilizzo del termine "possesso" in luogo del termine "proprietà") e in chiave sistematica (che consideri tale concetto corrispondente a quello analogo che costituisce il presupposto impositivo dell'IMU).

2.6. Orbene, sia l'interpretazione letterale che l'interpretazione sistematica appaiono coerenti con la disciplina agevolativa dell'IMU, applicabile sia ai proprietari degli immobili che ai titolari di diritti reali,

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

mentre quella restrittiva (Cass. n. 21231/2017), che limita il concetto di "possesso" a quello corrispondente al diritto di proprietà, non appare giustificata dalle finalità perseguite dal legislatore nella previsione dell'esenzione.

3. In conclusione, il ricorso va accolto e, poiché non vi sono accertamenti di merito da demandare al giudice del rinvio, può essere deciso *ex* art. 384 c.p.c. con il rigetto dell'originario ricorso.

4. Le spese dell'intero giudizio seguono la soccombenza.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e, decidendo la causa nel merito *ex* art. 384 c.p.c., rigetta l'originario ricorso della contribuente.

Condanna BRACCIO Teresa a corrispondere al Comune di Napoli le spese del presente giudizio che liquida in euro 600,00 per compensi, oltre 200,00 euro per esborsi, rimborso forfettario ed accessori come per legge, in euro 552,00 per il giudizio di primo grado; in euro 568,00 per il giudizio di secondo grado.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 26.03.2026.

Il Presidente
Milena Balsamo

Corte di Cassazione - copia non ufficiale