Corte di Cassazione Civile n. 6854 del 14/3/2025 – ALLOGGI SOCIALI ONERE PROVA E TASI

FATTI DI CAUSA

1.La controversia concerne l'impugnazione di un accertamento IMU e di un accertamento TASI relativo all'annualità 2014 aventi ad oggetto trecento settantuno unità immobiliari - oltre quanto all'IMU, un'area fabbricabile - di proprietà dell'ente di edilizia residenziale pubblica ATER-Padova, con i quali veniva riconosciuta solo la detrazione di Euro 200,00 per ciascuno di essi, ai sensi dell'art. 1, comma 707, legge 147/2013; mentre per l'area edificabile veniva rilevato un minor pagamento rispetto al suo valore venale in comune commercio.

ATER impugnava gli atti impositivi sul presupposto che gli immobili erano qualificabili come alloggi sociali e quindi da ritenersi esenti dalle imposte, mentre l'area edificabile presentava una superficie minore di quella indicata dal Comune di Monselice. I giudici di prossimità accoglievano il ricorso della contribuente. Sull'appello del Comune, i giudici regionali, nel confermare la prima decisione, affermavano che < può concordarsi con quanto affermato nella sentenza di primo grado circa il fatto che punto dirimente della questione è la specifica normativa prevista dall'articolo 13 comma 2 del d.l.201/2011, convertito nella legge n. 214/2011, nel testo modificato dall'art. 1 comma 707 della legge n. 147/2013, secondo cui l'imposta municipale propria non si applica 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"; ai sensi dell'art. 1 comma 2 del predetto d.m. si considera 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…>. Per poi statuire che <rileva la destinazione d'uso dell'immobile (quale alloggio sociale) e non l'assegnazione o l'occupazione contingente di esso: deve infatti tenersi conto oltre che della funzione sociale svolta, anche della atipicità della locazione di ERP (a tempo indeterminato): nel momento in cui l'alloggio viene riconsegnato ad ATER non è verosimile una immediata messa a disposizione, in quanto gli alloggi riconsegnati necessitano sempre di lavori di "riatto", che devono essere programmati come dispone la normativa in materia di appalti e, quindi, per l'effetto non in tempi immediati>. Ricorre per la cassazione della decisione indicata in epigrafe, il Comune, svolgendo quattro motivi. Resiste con controricorso e memorie difensive l'Ater di Padova. Anche l'ente locale ha depositato memorie difensive in prossimità dell'udienza. La causa è stata decisa all'adunanza camerale del 28 gennaio 2025.

MOTIVI DI DIRITTO

1.Il primo motivo di ricorso deduce, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n.3), c.p.c. la violazione o falsa applicazione dell'art. 13, comma 10, d.l. 201/2011, come modificato dall'art. 1, comma 707, legge 147/2013; per avere il decidente erroneamente applicato la normativa rubricata, in quanto per gli alloggi di proprietà degli enti di edilizia residenziale pubblica (ERP, quale ATER) il Legislatore ha dedicato una specifica disciplina (agevolativa) speciale all'interno di una normativa tributaria, secondo la quale gli alloggi regolarmente assegnati dagli ERP sono soggetti ad IMU (e TASI), anche se beneficiano di una detrazione di Euro 200,00; in particolare, si soggiunge che l'art. 13, comma 10, d.l. 201/2011, come modificato dall'art. 1, comma, 707 l. 147/2013 prevede che < dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale ... si detraggono .. euro 200 ... La suddetta 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...>. Tale norma semplicemente "prevale", facendo ad essa eccezione, sul precedente comma 2, dedicato agli alloggi sociali>.

2. La censura è destituita di fondamento per quanto concerne l'imposizione IMU; è invece fondata per quanto concerne l'imposizione della Tasi.

3. Un recente orientamento di questa Corte (in termini: Cass., 8 marzo 2024, n. 6380; Cass. 23 maggio 2024, n. 14511; Cass. n. 30484/2024; Cass. n. 14515/2024), ha messo in risalto che:

- 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 agosto 2013, n. 102, convertito, con modificazioni dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124, nel differenziare, per la prima volta, il trattamento delle unità immobiliari richiamate dall'art. 8, comma 4, del d.lgs. 30 novembre 1992, n. 504 (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 soltanto che le prime sarebbero divenute esenti dall'IMU a decorrere dall'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 del d.P.R. 24 luglio 1977, n. 616, sarebbero rimasti, invece, imponibili ai fini IMU, fatta eccezione per gli alloggi sociali, come definiti dal d.interm. 22 aprile 2008, che erano stati, a loro volta, equiparati all'abitazione principale, ma soltanto a decorrere dall'1 gennaio 2014 (Cass., Sez. 5^, 29 novembre 2021, n. 37342; Cass., Sez. 5^, 14 dicembre 2021, n. 39799);

- in tale ultima ipotesi, l'esenzione dall'imposta risulta, quindi, prevista dall'art. 4 del d.l. 31 agosto 2013, n. 102, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124, a decorrere dall'1 gennaio 2014, ed è applicabile nel caso di specie, avente ad oggetto l'annualità d'imposta 2014; l'analisi delle disposizioni in materia di IMU rivela, dunque, che non è configurabile una coincidenza tra gli immobili regolarmente assegnati dagli ex

I.A.C.P. e gli alloggi sociali, atteso che il legislatore, nell'ambito del medesimo contesto normativo, ha disciplinato autonomamente e differentemente le due fattispecie;

- il legislatore, infatti, all'art. 13, comma 10, del d.l. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, ha espressamente previsto un'agevolazione consistente in una detrazione di € 200,00 per gli alloggi regolarmente assegnati dagli I.A.C.P. o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, risultando, dunque, evidente la volontà del legislatore di differenziare gli alloggi ex I.A.C.P. da quelli «sociali», che, invece, sono esenti dal prelievo per espressa disposizione di legge (art. 13, comma 2, lett. b, del citato d.l. 6 dicembre 2011, n. 201);

- non è, dunque, invocabile un'assimilazione tra gli alloggi concessi in locazione e gli alloggi sociali, essendo preclusa, inevitabilmente, dalla corretta applicazione del principio generale e inderogabile in materia fiscale, il quale prevede che, in detta materia, le norme contemplanti esenzioni o agevolazioni sono di stretta interpretazione, ai sensi dell'art 14 disp. prel. cod. civ., 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 (Cass., Sez. 5^, 7 maggio 2008, n. 11106; Cass., Sez. 5^, 7 marzo 2013, n. 2925; Cass., Sez. 5^, 4 marzo 2016, n. 4333; Cass., Sez. 6^-5, 21 giugno 2017, n. 15407; Cass., Sez. 5^, 16 maggio 2019, n. 13145; Cass., Sez. 5^, 29 ottobre 2020, n. 23877; Cass., Sez. 5^, 17 giugno 2021, n. 15301; Cass., Sez. 5^, 24 novembre 2022, n. 34690). L'esenzione dal pagamento è prevista, pertanto, solo per gli immobili specificamente destinati ad alloggi sociali, cioè per gli immobili destinati alla locazione che abbiano le caratteristiche individuate dal decreto interministeriale, al che consegue che sono esenti dal pagamento non tutti gli alloggi I.A.C.P., ma soltanto quelli che abbiano le caratteristiche indicate nei parametri stabiliti dal decreto interministeriale; 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; 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;

- lo stesso Ministero delle Finanze, nella risposta n. 15 delle FAQ del 3 giugno 2014, citata dalla ricorrente, ha, peraltro, precisato che gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti in questione rientrano in siffatta ipotesi di assimilazione e, quindi, di esenzione soltanto nel caso in cui anche tali alloggi siano riconducibili nella definizione di alloggio sociale di cui al decreto interministeriale, 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 € 200,00. A ben vedere, l'equiparazione normativa all'"abitazione principale", con l'espressa inapplicabilità dell'IMU (ex art. 13, comma 2, lett. b, del d.l. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, nel testo modificato dall'art. 1, comma 707, della legge 27 dicembre 2013, n. 147), sancisce una sorta di presunzione iuris tantum, essendo fisiologicamente insite la residenza anagrafica e la dimora abituale tra gli obblighi posti a carico dei beneficiari dell'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, la cui inadempienza può comportarne la decadenza. Ne consegue, pertanto, che una volta provata la sussistenza dei requisiti per la qualifica di alloggio sociale, la destinazione ad abitazione principale dell'assegnatario, quale requisito necessario ai fini della sua assegnazione, non richiede una prova ulteriore, ferma restando la possibilità, da parte dell'ente impositore, di fornire la prova dell'inadempimento, da parte dell'assegnatario, ai suoi obblighi di residenza e dimora e conseguentemente negare l'esenzione nel caso specifico in cui ciò avvenga. In definitiva, a prescindere dalle regole sulla ripartizione dell'onere della prova, come cristallizzate dall'art. 2697 cod.civ. e, oggi, con specifico riferimento al processo tributario, dall'art. 7, comma 5-bis, del d.lgs. n. 546 del 1992, la destinazione dell'alloggio sociale ad abitazione principale non richiede una prova ulteriore rispetto alle caratteristiche tipizzate dal decreto ministeriale, essendo normalmente presupposta nella qualificazione stessa degli alloggi sociali (come unità immobiliari adibite ad uso residenziale in locazione permanente, la cui funzione di interesse generale è 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) e nei requisiti previsti per l'assegnazione, anche dalla legislazione regionale e dalla normativa secondaria. In base a tali premesse il giudice di merito non può escludere la destinazione dell'alloggio sociale ad abitazione principale dell'assegnatario (destinazione che corrisponde alla situazione ordinaria e corrisponde all'id quod plerumque accidit, alla luce del sistema normativo vigente) in base all'applicazione delle regole di ripartizione dell'onere della prova, ma deve verificare la specifica circostanza che allontani la situazione concreta da quella ordinaria (quale, ad esempio, l'inadempimento da parte dell'assegnatario degli obblighi di residenza e dimora, la cui allegazione e prova ricadono sull'ente impositore, che ha interesse a negare l'esenzione). Del resto, ciò è stato ulteriormente ed esplicitamente confermato, in sede di nuova disciplina dell'IMU, dal successivo art. 1, comma 741, lett. c, n. 3, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, sancendo, con decorrenza dall'1 gennaio 2020, che «sono altresì considerate abitazioni principali: (...) 3) 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». Per cui, con tale disposizione, è stato definitivamente chiarito che l'esenzione può essere pretesa dall'ente di edilizia residenziale pubblica, quale soggetto passivo dell'IMU, a condizione che l'assegnatario adibisca effettivamente l'alloggio a propria abitazione principale, fissandovi la residenza anagrafica e la dimora abituale.

4. Ne consegue che la sentenza impugnata non si è discostata da tale principio affermando l'applicabilità dell'esenzione Imu agli alloggi sociali ex art. 13 d.lgs. n.

201/2013 dell'Ater, individuando i requisiti normativi necessari ai fini della qualificazione di alloggi sociali secondo il decreto ministeriale menzionato.

5. Con specifico riguardo alla TASI, in base all'art. 1, commi 669 e 671, della citata legge 27 dicembre 2013, n. 147, il presupposto impositivo «(...) è il possesso o la detenzione, a qualsiasi titolo, di fabbricati, ivi compresa l'abitazione principale come definita ai fini dell'imposta municipale propria, di aree scoperte nonché di quelle edificabili, a qualsiasi uso adibiti», ed essa «671 (...) è dovuta da chiunque possieda o detenga a qualsiasi titolo le unità immobiliari di cui al comma 669 (...)». In definitiva, la componente TASI è destinata al finanziamento dei servizi comunali rivolti all'intera collettività. Posto in siffatti termini il quadro normativo di riferimento, è evidente che la disciplina originaria della TASI non riconosceva alcuna forma di esenzione per i fabbricati destinati ad abitazione principale, essendo prevalente la ratio legis di finanziare la copertura dei c.d. "servizi indivisibili", cioè di quei servizi erogati dal Comune e utilizzati in generale da tutti i cittadini, per i quali non è possibile individuare una utenza specifica (a differenza dei servizi "a domanda individuale", dove paga solo chi usufruisce dello specifico servizio), in particolare, dell'illuminazione pubblica, della manutenzione delle strade pubbliche e del verde pubblico, della protezione civile, della vigilanza urbana, dell'anagrafe, ecc. Tanto trova espresso riscontro nei lavori preparatori della legge 27 dicembre 2013, n. 147, ove si sottolinea, in contrapposizione all'IMU, «(...) che l'abitazione principale viene invece assoggettata a TASI (articolo 1, comma 669 e seguenti del provvedimento in esame) con aliquota dell'1 mille, modificabile dai comuni (con il limite del 2,5 per mille per l'anno 2014)» (vedasi la relazione illustrativa alla "legge di stabilità 2014"). In proposito, la Corte Costituzionale ha ritenuto, «sul piano della giustificazione costituzionale, [di] operare una distinzione di massima tra i diversi istituti agevolativi», evidenziando che: «In alcuni casi è (...) comunque ravvisabile la prevalenza di un carattere strutturale, dal momento che la sottrazione all'imposizione (o la sua riduzione) è resa necessaria dall'applicazione coerente e sistematica del presupposto del tributo (ad esempio per evitare doppie imposizioni) o dalla ricognizione dei soggetti passivi oppure dal rilievo di una minore o assente capacità contributiva (che il legislatore può riscontrare in relazione ad alcune circostanze di fatto o alla particolare fisionomia del tributo). In siffatte ipotesi, si è in presenza di agevolazioni previste per finalità intrinseche al prelievo. In altri istituti, invece, la natura di agevolazione è propriamente riscontrabile, perché, a differenza di quelli appena descritti, essi presuppongono l'esistenza di una capacità contributiva coerente con la struttura del tributo, ma, in deroga (...) al dictum de omni di cui all'art. 53, primo comma, Cost., prevedono, per motivi extrafiscali, forme di esenzione, di tassazione sostitutiva più favorevole o altre misure comunque dirette a rendere meno gravoso o non incidente il carico tributario in relazione a determinate fattispecie> (Corte Cost., 23 giugno 2020, n. 120; Corte Cost., 13 ottobre 2022, n. 209). Proprio in relazione all'esenzione prevista per l'IMU dall'art. 13, comma 2, lett. b, del d.l. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, questa Corte ha rilevato che l'agevolazione in oggetto non rientra tra quelle strutturali, essendo senza dubbio inquadrabile tra quelle in senso proprio (Corte cost. n. 120 del 2020). Invero, soltanto con l'art. 1, comma 14, della legge 28 dicembre 2015, n. 208, che ha modificato – con

decorrenza dall'1 gennaio 2016 - il testo dei commi 639 e 669 dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2013, n. 147, nel senso di sancire l'esclusione dalla TASI dell'abitazione principale, nell'accezione consacrata per l'IMU dall'art. 13, comma 2, del d.l. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, salva l'eccezione degli immobili classificati in catasto con le categorie A/1, A/8 e A/9, gli alloggi sociali sono stati equiparati in toto all'abitazione principale ed hanno potuto usufruire dell'esenzione dalla TASI(cfr. Cass. n. 29370/2024). Pertanto, in materia di TASI, per il periodo compreso dall'1 gennaio 2014 fino al 31 dicembre 2015, secondo l'art. 1, comma 669, della l. n. 147 del 2013 (nel testo antecedente alla modifica apportata, con decorrenza dall'1 gennaio 2016, dall'art. 1, comma 14, della l. n. 208 del 2015) a tenore del quale l'abitazione principale (come definita ai fini dell'IMU) rientra nel presupposto impositivo, gli alloggi sociali sono soggetti ad imposizione (salve le detrazioni e le agevolazioni eventualmente previste dai regolamenti comunali, ai sensi dell'art. 1, commi 676 e 731, della citata l. n. 147), essendo equiparati, ai fini IMU, all'abitazione principale dall'art. 13, comma 2, lett. b, del d.l. n. 201 del 2011, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 214 del 2011. In conclusione, secondo la disciplina vigente ratione temporis, pur beneficiando dell'esenzione riconosciuta per la sola IMU dall'art. 13, comma 2, lett. b, del d.l. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, gli alloggi sociali sono soggetti alla TASI – salve le detrazioni e le agevolazioni eventualmente previste dai regolamenti comunali, ai sensi dell'art. 1, commi 676 e 731, della legge 27 dicembre 2013, n. 147 - fino al 31 dicembre 2015. Tale interpretazione della disciplina vigente per la TASI in materia di alloggi sociali è stata, altresì, confermata anche dal Ministero dell'Economia e delle Finanze con la risposta n. 20 ad una FAQ del 3 giugno 2014, secondo cui: <Ai fini TASI, l'equiparazione di tali alloggi all'abitazione principale rende applicabile l'aliquota e le agevolazioni/detrazioni eventualmente stabilite dal Comune». 5.1. Ne consegue che la TASI relativa all'anno 2014 era dovuta anche per gli alloggi sociali, a prescindere dall'esenzione dall'IMU, essendovi soggetti i fabbricati con destinazione ad abitazione principale o con destinazione equiparata ex lege>.

6. Il secondo motivo di ricorso, formulato ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3) c.p.c., prospetta <violazione o falsa applicazione dell'art. 13 comma 2 del d.l. n. 201/2011 convertito nella legge n. 214/2011, nel testo modificato dall'art. 1 comma 707 della legge n. 147/2013; nonché del d.m. 22 aprile 2008 e dell'art. 2697 c.c.>; per avere la Corte d'appello ritenuto che qualsiasi unità abitativa di proprietà di un ente di edilizia residenziale pubblica sia per ciò stesso alloggio sociale e dunque non occorra alcuna particolare dimostrazione, limitandosi ad enunciare le caratteristiche che devono essere possedute da un alloggio per essere considerato sociale alla luce del d.m. rubricato, reputando l'irrilevanza del fatto che l'alloggio sia assegnato, occupato o sfitto, che le locazioni di ERP sono a tempo "indeterminato" e che l'esenzione non è subordinata alla presentazione di specifica dichiarazione IMU. Si deduce che è onere del contribuente fornire la prova del possesso dei requisiti di cui al d.m. rubricato, in quanto per essere qualificati alloggi sociali, ai sensi degli artt. 1 e 2 del d.m. 22 aprile 2008, questi devono essere adibiti ad uso residenziale; svolgere 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; essere adeguati, salubri, sicuri e costruiti o recuperati nel rispetto delle caratteristiche tecnicocostruttive indicate agli articoli 16 e 43 della legge 5 agosto 1978, n. 457; possedere 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; essere costruiti secondo principi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico, utilizzando, ove possibile, fonti energetiche alternative.

7. Con il terzo motivo di ricorso si deduce <l'omesso esame di fatti decisivi sui quali vi è stata discussione tra le parti; in relazione all'art. 360, primo comma, n. 5 c.p.c.>. Obietta l'ente locale, in via subordinata, che, nell'ipotesi si interpretasse la pronuncia impugnata nel senso che per i trecento sessantuno immobili oggetto di accertamento è stata fornita la prova dei requisiti per essere qualificati alloggi sociali, occorre considerare che l'unico documento prodotto dall'Ater è la concessione edilizia e che il Collegio d'appello ha omesso l'esame della documentazione fornita in secondo grado dal Comune che dimostra che tra gli immobili oggetto di accertamento ve ne sono sicuramente alcuni – il tutto con riferimento all'annualità 2009 - che non potrebbero mai essere considerati sociali perché di superficie maggiore di 90 mq. ed occupati da una sola persona o perché non oggetto di alcun contratto di locazione o perché locati ad un canone di mercato e non rispondenti quindi ad alcuna esigenza emergenziale e/o di disagio (docc. 6, 7 ed 8).

8. La seconda e terza censura, da esaminare congiuntamente, in quanto strettamente connesse, sono fondate.

8.1. Si premette, quanto al terzo mezzo di ricorso che non sussiste il limite della cd. doppia conforme in quanto il primo giudice ha accolto il ricorso affermando che <si tratta di unità immobiliari ... che costituiscono tutti ...alloggi di "edilizia residenziale pubblica" i quali essendo "alloggi sociali" sono non soggetti ad IMU e TASI a norma dell'art. 1, comma 707 della legge n. 147/2013; - che la legge reg. n. 10/1996 ha affidato al Comune (e non ad ATER) la gestione di tali unità abitative.>; mentre il giudice dell'impugnazione ha deciso la controversia statuendo che <che gli immobili accertati sono alloggi sociali perché ATER avrebbe provato la sussistenza dei requisiti di cui al d.m. 20 aprile 2008>.

8.2.I giudici regionali si sono limitati ad elencare i requisiti previsti dall'art. 1, comma 2, del predetto d.m., senza valutare la sussistenza dei requisiti per l'inclusione dei detti immobili nella categoria degli "alloggi sociali" e precisamente senza accertare se gli immobili litigiosi presentassero le caratteristiche di "alloggio sociale", secondo i parametri stabiliti dal d.m. 22 aprile 2008, in quanto destinati a soddisfare la finalità pubblica di ridurre il disagio abitativo di soggetti e nuclei familiari svantaggiati (Cass. n.14511/2024).

8.3.L'esenzione dal pagamento è prevista, invero, solo per gli immobili specificamente destinati ad alloggi sociali, cioè per gli immobili destinati alla locazione che abbiano le caratteristiche individuate dal decreto interministeriale, al che consegue che sono esenti dal pagamento non tutti gli alloggi I.A.C.P., ma soltanto quelli che abbiano le caratteristiche indicate nei parametri stabiliti dal decreto interministeriale; 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; 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.

8.4.Sebbene si ritenga che nel caso degli alloggi sociali non si verta in ipotesi di esenzione o di agevolazione, trattandosi di immobili esclusi dalla imposizione per le loro caratteristiche, rimane comunque onere del contribuente provare, quando sul punto vi è contestazione, i presupposti che legittimano la richiesta della non imposizione (Cass., n. 23228/2017).

9.Ritiene il Collegio che, sulla base dell'interpretazione normativa fornita dal condiviso indirizzo di legittimità (Cass., Sez. 5, n. 14511/2024; Cass. n.28872/2024), ai fini del riconoscimento del diritto all'esenzione, occorre la puntuale dimostrazione della sussistenza delle caratteristiche conformi a quelle previste dal d.m. del 22 aprile 2008; 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 200,00. 9.1.Quanto, poi, alla rilevanza del principio di vicinanza della prova su cui il controricorrente fa leva in memoria, deve evidenziarsi che la recente ordinanza di questa Corte (Cass., Sez. V, 8 marzo 2024, n. 6380) si è limitata, riguardo al caso esaminato, a ritenere la sentenza impugnata in tale giudizio immune dell'error in iudicando denunciato in base all'accertamento di fatto in quel caso effettuato dalla Commissione tributaria regionale: accertamento di fatto, che è di contenuto opposto a quello effettuato nella sentenza impugnata in questo giudizio e che è stato fondato sull'assegnazione di tutti gli immobili, oggetto di contestazione, in locazione permanente dall'Ater al Comune (in particolare al punto 1.16 dell'ordinanza n. 6380 del 2024 si legge che «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»). Il principio di vicinanza della prova non è, dunque, stato utilizzato dalla Corte con l'ordinanza richiamata per ribaltare gli orientamenti sulla ripartizione dell'onere della prova con riferimento all'agevolazione in esame, ma piuttosto per verificare, alla luce dell'accertamento di fatto compiuto, la corretta applicazione della regola sostanziale.

9.2. I giudici distrettuali, dopo aver enunciato in astratto i criteri per individuare gli alloggi sociali, si sono limitati ad affermare < come osservato dall'ATER la norma di legge pone l'accento sulla destinazione d'uso dell'immobile (quale alloggio sociale) e non sulla assegnazione o sull'occupazione contingente di esso: deve infatti tenersi conto oltre che della funzione sociale svolta, anche della atipicità della locazione di ERP (a tempo indeterminato): nel momento in cui l'alloggio viene riconsegnato ad ATER non è verosimile una immediata messa a disposizione, in quanto gli alloggi riconsegnati necessitano sempre di lavori di "riatto", che devono essere programmati come dispone la normativa in materia di appalti e, quindi, per l'effetto non in tempi immediati>, omettendo di esaminare la sussistenza in concreto dei requisiti oggettivi per qualificare gli immobili di proprietà Ater quali alloggi sociali.

9.3.Invero, a fonte delle obiezioni sollevate dall'ente locale in merito alla superficie delle unità immobiliari (che superavano i 90 mq), alla loro destinazione effettiva ai nuclei familiari svantaggiati ed infine alla locazione ad un canone di mercato non corrispondente ad esigenze emergenziali e/o di disagio, il giudicante non ha valutato, sulla base della ripartizione dell'onere probatorio gravante sulla società contribuente, se dalla documentazione prodotta dall'Ater si evincevano le caratteristiche individuate dal decreto del ministero dell'infrastrutture, limitandosi- come infra trascritto – ad enunciare i criteri astratti che qualificano gli alloggi sociali.

10. Il quarto motivo di ricorso lamenta <violazione o falsa applicazione dell'art. 13 d.l. 201/2011 e degli artt. 1, 2 e 5 d.lgs 504/92 da esso richiamati; in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3) c.p.c.>; per avere il decidente condiviso la tesi sostenuta dalla contribuente secondo la quale la superficie dell'area edificabile, a seguito di frazionamenti derivati da "PIRUEA", si era ridotta da mq 2643 a mq 1306, per la quale era stata versata la corretta somma pari ad € 1.117,00. Mentre per quanto concerne la determinazione dell'imponibile e dell'aliquota applicabile all'area edificabile non poteva trovare applicazione la variazione di aliquota dallo 0,9% all'1% intervenuta in corso d'anno. Osserva il Comune che il frazionamento dell'area non equivale a trasferimento di una sua parte ad altro soggetto, sicchè il proprietario è tenuto al pagamento del suo valore venale in comune commercio, sia che insista su un solo mappale, sia che insista su due o più mappali.

10.1.Il motivo è inammissibile; in disparte il rilievo della assai carente esposizione dei fatti, sostanziali e processuali, rilevanti — per quanto riguarda in particolare le motivazioni della sentenza di primo grado e le motivazioni, soprattutto, della sentenza d'appello qui impugnata — tale da non consentire a questa Corte di avere una chiara rappresentazione delle questioni in fatto e in diritto dibattute ed ancora rilevanti in questa sede in relazione al motivo di ricorso – il che rende comunque palese la natura meritale dello stesso, secondo il costante indirizzo di questa Corte, il vizio di violazione e falsa applicazione della legge, di cui all'art. 360, comma primo, n. 3, cod. proc. civ., giusta il disposto di cui all'art. 366, comma primo, n. 4, cod. proc. civ., deve essere, a pena d'inammissibilità (Cass. nn. 16132 del 2005, 26048 del 2005, 20145 del 2005, 1108 del 2006, 10043 del 2006, 20100 del 2006, 21245 del 2006, 14752 del 2007, 3010 del 2012 e 16038 del 2013) dedotto

mediante la specifica indicazione delle affermazioni in diritto contenute nella sentenza gravata che motivatamente si assumano in contrasto con le norme regolatrici della fattispecie o con l'interpretazione delle stesse fornita dalla giurisprudenza di legittimità o dalla prevalente dottrina, non risultando altrimenti consentito alla S.C. di adempiere al proprio compito istituzionale di verificare il fondamento della denunziata violazione. Il vizio della violazione di legge consiste in un'erronea ricognizione, da parte del provvedimento impugnato, della fattispecie astratta recata da una norma di legge ed implica, pertanto, un problema interpretativo di quest'ultima, laddove l'allegazione di un'erronea applicazione della legge in ragione della carente o contraddittoria ricostruzione della fattispecie concreta mediata dalla contestata valutazione delle risultanze di causa, inerendo, pertanto, alla tipica valutazione del giudice di merito, è sindacabile in sede di legittimità unicamente sotto l'aspetto del vizio di motivazione. La doglianza in esame, risultando inquadrabile nella seconda delle ipotesi innanzi delineate, non può, dunque, trovare ingresso (v. Cass. n. 24182/2024; Cass.20870/24). Il discrimine fra l'una e l'altra ipotesi -violazione di legge in senso proprio ed erronea applicazione della legge in ragione della carente o contraddittoria ricostruzione della fattispecie concreta- è segnato, in modo evidente, dalla peculiarità che solo in quest'ultima, e non anche nella prima, la censura è mediata dalla contestata valutazione delle risultanze di causa (cfr. La CTR ha vagliato la tesi dell'Ater reputando che il frazionamento aveva ridotto l'area edificabile tassabile, aderendo, implicitamente, alla tesi della contribuente, secondo la quale a seguito del frazionamento operato nel progetto Puleia, solo il mappale 1527 è rimasto "area edificabile", mentre il diverso mappale 1423 è stato, invece, "edificato" dal Comune, con la costruzione di strade e posteggi pubblici, senza che l'ente provvedesse al relativo corretto accatastamento in capo all'ente locale. Orbene, l'impugnante non spiega sotto quali aspetti la soluzione giuridica adottata dalla Commissione regionale si porrebbe in contrasto con le norme di diritto evocate in rubrica, ma si limita a contestare l'affermazione del collegio, senza neppure riportare la questione affrontata nel giudizio di merito in relazione alla convenzione Ater - Comune (di cui la prima ha prodotto documentazione in appello).

11. Alla stregua delle suesposte argomentazioni, dunque, valutandosi la fondatezza del primo motivo, limitatamente alla esclusione della detassazione dalla Tasi per l'annualità di imposta 2014, del secondo e del terzo motivo, nonchè l'inammissibilità del quarto motivo, il ricorso può trovare accoglimento entro tali limiti e la sentenza impugnata deve essere cassata in relazione ai motivi accolti con rinvio della causa alla Corte di giustizia tributaria di secondo grado del Veneto (ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. a, della legge 31 agosto 2022, n. 130), in diversa composizione, affinchè accerti se, in relazione agli immobili litigiosi, ricorra la prova del requisito di destinazione « ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008 », secondo quanto richiesto dall'art. 13, comma 2, lett. b), del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito in legge con modificazioni dalla l. 22 dicembre 2011, n. 214, nel testo novellato dall'art. 1, comma 707, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, ed a cui resta demandata anche la pronuncia sulle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte - accoglie il primo motivo di ricorso limitatamente all'inapplicabilità della Tasi agli alloggi sociali per l'annualità 2014, respingendolo con riferimento alla richiesta esclusione dell'IMU per i medesimi alloggi; accoglie, altresì, il secondo e il terzo motivo di ricorso, dichiarato inammissibile il quarto; cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e rinvia alla Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado del Veneto in diversa composizione, cui demanda di pronunciare anche sulle spese del giudizio di legittimità. Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Corte di Cassazione, Sezione Tributaria, del 28 gennaio 2024 .