Corte di Giustizia Tributaria Regionale Lazio sez. II 22/3/2024 n. 1910

Massima:

In tema di Imu spetta la riduzione al 50% dell'imponibile anche in assenza della prevista perizia a carico del proprietario o, in alternativa, di una sua dichiarazione sostitutiva, quando lo stato di inagibilità sia noto al Comune, come nel caso oggetto del contenzioso, tenuto conto del principio di collaborazione e buonafede che deve improntare i rapporti tra ente impositore e contribuente di cui è espressione anche la regola secondo cui a quest'ultimo non può essere chiesta la prova di fatti già documentalmente noti al Comune. Nel caso di specie sussisteva un atto del Comune di Roma, Ufficio Sicurezza Statica degli Edifici con il quale veniva dichiarata la non agibilità dell'immobile oggetto del contenzioso avendone constatato lo stato di abbandono con manifestazioni di precedenti crolli delle strutture portanti e del tetto dovute ad un incendio avvenuto anni addietro e l'utilizzo come discarica abusiva. La circostanza che la pratica per la dichiarazione di inabitabilità dell'immobile si sia conclusa solo nel 2019, e dunque in epoca successiva all'anno di imposta (2015), ha consentito la compensazione delle spese di lite. (G.T.).

Riferimenti normativi: art. 13, co. 3, d.l. n. 201 del 2011, conv. con modif. dalla l. n. 214 del 2011; art. 10l. n. 212/00; art. 3, lett. a) e b) d.P.R. n. 380/01.

Riferimenti giurisprudenziali: Cass. nn. 8592/21; 4333/16; 15407/17; 29968/19.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza n. 7286/39/2022 del 26/5/2022 (dep. il 15/6/22) la Commissione Tributaria Provinciale di Roma accoglieva il ricorso - annullando l'atto impositivo e con condanna di Roma Capitale alle spese – dei sig.ri D. A. e R. G. avverso l' avviso di accertamento n. 13***** per IMU 2015 dell'importo di euro2.744,67.

Il Collegio di primo grado rigettava il primo motivo di ricorso afferente l'addotto difetto di motivazione dell'atto impugnato e riteneva fondato il secondo, afferente la addotta illegittimità dell'atto per mancata applicazione dell'aliquota ridotta al 50% in ragione dell'inagibilità dell'immobile sito in Roma, via E. V.s.n.c.

La Commissione Tributaria Provinciale affermava che "in tema di IMU e nell'ipotesi di immobile inagibile, l'imposta va ridotta, ai sensi dell'art. 13, comma 3, del d.l. n. 201 del 2011 (conv. con modif.dalla l. n. 214 del 2011), nella misura del 50 per cento anche in assenza di richiesta del contribuente quando lo stato di inagibilità è perfettamente noto al Comune, tenuto conto del principio di collaborazione e buona fede che deve improntare i rapporti tra ente impositore e contribuente di cui è espressione anche la regola secondo cui a quest'ultimo non può essere chiesta la prova di fatti già documenta/mente noti al Comune" (Cass. 26 marzo 2021, n.8592), come verificato nel caso di specie.

Ha proposto appello Roma Capitale premettendo che la disciplina generale, dettata dal d.l. n. 16 e dall'art.11 del Regolamento Comunale IUC di Roma Capitale, che disciplina l'imposta IMU ed il tributo TASI, adottato con deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 12/2016, prevede la riduzione del 50%dell'imposta "per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni", sottolineando che l'inagibilità consiste in un degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di ordinaria o straordinaria manutenzione, come così definiti dall'art. 3 lett. a) e b) del d.P.R. n. 380/01.

Il Comune appellante eccepisce tuttavia che tale agevolazione non è automatica dovendo il proprietario dell'unità immobiliare dichiarata inagibile dimostrare l'effettiva impossibilità di utilizzazione dell'immobile attraverso una preventiva formalizzazione di tale status ("L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario che allega idonea documentazione alla dichiarazione in alternativa il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 rispetto a quanto previsto da periodo precedente. La dichiarazione va è redatta sull'apposito modulo predisposto dall'Amministrazione Capitolina e inoltrata al Dipartimento Risorse Economiche nel termine di 60 giorni dalla data di inizio dello stato di inagibilità o inabitabilità; nel caso sia presentata

successivamente il beneficio decorre dal sessantesimo giorno precedente la data di presentazione della dichiarazione stessa").

Secondo parte appellante non è pertanto sufficiente che il fabbricato sia di fatto inagibile o inabitabile, dovendo ricorrere sia la condizione dell'avvenuta manifestazione al Comune di tale circostanza sia la condizione della non utilizzazione in concreto del bene interessato; quanto alla prima condizione, inoltre, la dichiarazione ex art. 13, comma12 ter del d.l. 201/11, avrebbe dovuto essere presentata dai soggetti passivi entro 90 gg dalla data in cui erano intervenute le variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta. Nel caso di specie, a detta del Comune, i contribuenti non avevano prodotto la dichiarazione sostitutiva a fini IMU/TASI per inagibilità.

L'Ente appellante ha chiesto infine riformarsi la sentenza in merito alla condanna alle spese di lite,

ribadendo di esercitare, come nel caso di specie "un'attività orientata a realizzare un pubblico interesse, svolta in virtù di un potere/dovere, privo di discrezionalità".

MOTIVI DELLA DECISIONE

A giudizio di questa Corte, l'appello del Comune deve essere accolto esclusivamente in merito all'eccezione relativa alla condanna alle spese, dovendo, nel merito, confermarsi, la pronuncia di primo grado.

L'art. 5, lett. b) del d.l. n. 16/2012 ("Disposizioni urgenti in materia di semplificazioni tributarie, di efficientamento e potenziamento delle procedure di accertamento") prevede la riduzione della base imponibile nella misura del 50% "per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni"; la norma di seguito, nel dettare le condizioni e l'iter per il riconoscimento di tale stato, prevede che "L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del T.U. di cui al d.P.R. n. 445/2000, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente. Agli effetti dell'applicazione della riduzione alla metà della base imponibile, i comuni possono disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione".

A sua volta l'art. 11, comma 7, lett. b) del Regolamento IUC di Roma Capitale, approvato con delibera consiliare n. 47/2014, prevede la riduzione al 50 % della base imponibile per "i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni", con la precisazione che "L'inagibilità o inabitabilità consiste in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente), non superabile con interventi di ordinaria o straordinaria manutenzione, così come definiti dall'art. 3, lett. a) e b) del d.P.R. n. 380/01...accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del d.P.R. n. 445/00, rispetto a quanto previsto nel periodo precedente. La dichiarazione è redatta sull'apposito modulo predisposto dall'Amministrazione Capitolina e inoltrata al Dipartimento Risorse Economiche nel termine di 60 gg dalla data di inizio dello stato di inagibilità o inabitabilità; nel caso sia presentata successivamente il beneficio decorre dal sessantesimo giorno precedente la data di presentazione della dichiarazione stessa".

La previsione normativa di una perizia dell'ufficio tecnico comunale ovvero di una dichiarazione sostitutiva da parte del contribuente evidenzia la necessità che lo stato di inagibilità dell'immobile debba essere portato a conoscenza dell'Ente impositore, affinché il contribuente possa usufruire della detta riduzione della base imponibile.

Con recente decisione, infatti (Cass. sez. VI n. 1016/23) i giudici di legittimità hanno enunciato il principio per cui, qualora lo stato di inagibilità di un immobile non sia stato reso noto al Comune, il contribuente non può invocare la riduzione del 50% della base imponibile ai fini IMU riconosciuta ai sensi della specifica norma tributaria sopra richiamata; va ricordato comunque anche il principio (espresso con ord. Cass. n. 8592/21) secondo cui "In tema di IMU e nell'ipotesi di immobile inagibile, l'imposta va ridotta, ai sensi dell'art. 13, comma 3, del d.l. n. 201/2011 nella misura del 50 per cento anche in assenza di richiesta del contribuente

quando lo stato di inagibilità è perfettamente noto al Comune, tenuto conto del principio di collaborazione e buona fede che deve improntare i rapporti tra ente impositore contribuente di cui è espressione anche la regola secondo cui a quest'ultimo non può essere chiesta la prova di fatti già documentalmente noti al Comune".

L'appellante, sul presupposto della non sufficienza dello stato sostanziale dell'immobile ai fini della sussistenza di detta agevolazione, occorrendo anche il duplice requisito dell'avvenuta manifestazione al Comune di tale situazione e della non utilizzazione in concreto, del bene interessato, rileva che la parte contribuente non ha prodotto la dichiarazione sostitutiva ai fini IMU/TASI per inagibilità, né che la stessa risulta presente negli archivi.

Appare utile precisare che condizione indispensabile per poter usufruire della riduzione dell'imposta nella misura indicata è ovviamente lo stato di inagibilità/inabitabilità dell'immobile, intese come obiettiva inidoneità dell'immobile stesso ad essere utilizzato per eventi dovuti ad obsolescenza o cattiva manutenzione, o per carenze strutturali o igienico/sanitarie; in particolare, per inagibilità deve intendersi il mancato rispetto dei requisiti di sicurezza statica dell'immobile, ovvero la presenza di elementi che ne rendono pericoloso o inopportuno l'utilizzo, mentre la nozione di inabitabilità si correla alla mancanza di rispetto dei requisiti minimi igienico/sanitari. Entrambe le nozioni devono essere collegate quindi, senza possibilità di interpretazione estensiva, al degrado fisico sopravvenuto, o ad una obsolescenza funzionale, strutturale e tecnologica, non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia (in tal senso, Cass. n.4333/16; 15407/17; 29968/19).

Nel caso di specie, pur mancando la dichiarazione in questione, appare ugualmente provato che l'Ente impositore fosse comunque a conoscenza dello stato di fatiscenza dell'immobile con la conseguenza che, anche in virtù del principio di collaborazione e buona fede che deve improntare i rapporti tra ente impositore e contribuente (art. 10 L. n. 212/00), nessun altro onere probatorio gravi sul contribuente stesso.

E' infatti presente in atti una determina dirigenziale datata 19/11/2019 dell'Ufficio Sicurezza Statica

Documenti collegati

Normativa

Prassi

Giurisprudenza

Edifici Privati del Dipartimento Sicurezza e Protezione Civile del Comune di Roma, avente ad oggetto disposizioni in merito all'immobile qui in esame, con la quale viene dichiarata la non agibilità dell'immobile sito in Roma via Enea Vico s.n.c., nella quale si da atto che "l'intero manufatto è in stato di abbandono con manifestazioni di precedenti crolli delle strutture portanti e del tetto dovute ad un incendio avvenuto anni addietro" e che "l'intero manufatto, internamente, è invaso da erbe infestanti, anche di notevole altezza, e di essenze arboree e che il piano seminterrato è occasione di discarica abusiva", tutti elementi che evidenziano il risalente stato di inabitabilità dell'immobile, quantomeno all'anno di imposta qui in esame.

L'appello deve essere tuttavia accolto relativamente al capo della sentenza impugnata che ha condannato il Comune al pagamento delle spese processuali, nella misura di Euro 900,00.

Ritiene invece questa Corte che sussistano nella specie le "gravi ed eccezionali ragioni" per poter procedere alla compensazione delle spese, ove si consideri che la pratica di determina per la dichiarazione di inabitabilità dell'immobile si è conclusa solo nel 2019, e dunque in epoca successiva all'anno di imposta, essendo l'Ente locale tenuto ad agire, a norma di legge, per la riscossione dei tributi ad esso spettanti.

Analogamente deve essere disposta la compensazione anche per le spese del presente grado di giudizio, stante la parziale reciproca soccombenza.

P.Q.M.

la Corte accoglie parzialmente, come in motivazione, l'appello del Comune, compensando le spese di lite del primo grado di giudizio; conferma la sentenza nel resto, disponendo altresì la compensazione delle spese di lite del presente grado.