Civile Ord. Sez. 5 Num. 28475 Anno 2025
Presidente: SOCCI ANGELO MATTEO
Relatore: LIBERATI ALESSIO
Data pubblicazione: 27/10/2025

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 10309/2023 R.G. proposto da:

COMUNE DI CIAMPINO, con l'avvocato DI FEO LAURA (DFILRA70D53I138M) che lo rappresenta e difende

-ricorrente-

contro

DA SILVA MARIA DA LUZ

-intimato-

avverso la sentenza della Commissione tributaria regionale del Lazio sede di ROMA n. 4698/2022 depositata il 27/10/2022.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 17/10/2025 dal Consigliere ALESSIO LIBERATI.

FATTI DI CAUSA

1. Il Comune di Ciampino ha accertato il mancato pagamento dell'IMU per l'anno 2015 da parte della contribuente, emettendo un avviso di accertamento.

2. La attuale ricorrente ha impugnato l'atto, sostenendo che l'immobile oggetto di tassazione era stato acquistato per essere unito

all’abitazione principale già di sua proprietà, e che l’agevolazione IMU spettasse sull’intero complesso.

3. La CTP di Roma ha accolto il ricorso della contribuente, con la sentenza n. 10393/2019, depositata in data 15/07/2019.

4. Il Comune ha indi proposto appello, ribadendo che la normativa IMU richiede l’iscrizione catastale come unità unica per riconoscere l’abitazione principale e che la unificazione era avvenuta tre anni dopo l’annualità in questione.

5. La CTR del Lazio, con la sentenza in epigrafe indicata, ha respinto l’appello, ritenendo che prevalesse l’effettivo utilizzo del bene come abitazione principale rispetto alla formale unificazione catastale, confermando quindi la decisione di primo grado favorevole alla contribuente.

6. Avverso la suddetta sentenza di gravame il comune ha proposto ricorso per cassazione affidato ad unico motivo.

7. L’intimato non ha depositato controricorso.

8. Successivamente il Comune ha depositato memoria illustrativa.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con un solo motivo di ricorso si deduce la violazione e falsa applicazione dell'art. 13, comma 2, del decreto-legge. n. 201/2011, in vigore *ratione temporis,* in relazione all’art. 360, comma primo, n. 3 c.p.c.

In particolare, il Comune di Ciampino contesta la decisione della CTR Lazio che ha ritenuto secondarie le risultanze catastali, attribuendo invece rilevanza all’uso effettivo dell’immobile, sostenendo la necessaria rilevanza dei dati catastali e sottolineando che la fusione catastale dei due immobili, avvenuta nel 2018, non può avere effetti retroattivi sull’annualità 2015. Inoltre, la normativa IMU si differenzia

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

da quella ICI, non ammettendo l'estensione automatica delle agevolazioni a immobili contigui se non unificati catastalmente.

2. Questa Corte si è già pronunciata sul tema, affermando in fattispecie in cui si poneva il medesimo problema, che "in tema di IMU, l'esenzione dall'imposta può essere riconosciuta ad un'unica unità immobiliare destinata ad abitazione principale, in virtù del chiaro tenore letterale dell'art. 13, comma 2, del d.l. n. 201/2011, conv. in legge n. 214/2011 (ai sensi del quale per «abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare …..») e non può essere estesa, in considerazione della natura di stretta interpretazione delle norme di agevolazione ad ulteriori unità immobiliari contigue, di fatto unificate ed utilizzate anche esse come abitazione principale" (Cass. 02/08/2024, n. 21914).

3. La CTR ha indi errato nel ritenere che la situazione di fatto di unificazione degli immobili fosse rilevante ai fini dell'esonero dal pagamento della imposta immobiliare. Né può valere a tal fine, ovviamente, la successiva modifica catastale, che assume invece rilevanza a partire dalla data della variazione stessa.

4. Il motivo va conseguentemente accolto.

5. Ne segue l'accoglimento del ricorso e la cassazione della sentenza impugnata. Non essendo necessari accertamenti fattuali, sussistono i presupposti per la decisione nel merito *ex* art. 384 c.p.c., con rigetto del ricorso originario

6. In una valutazione complessiva del giudizio, si ritiene sussistere giustificati motivi per compensare le spese di giudizio.

P.Q.M.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

La Corte cassa la sentenza impugnata e decidendo nel merito rigetta l'originario ricorso della contribuente.

Compensa le spese di giudizio.

Così deciso in Roma, il 17/10/2025.

Il Presidente

ANGELO MATTEO SOCCI

Corte di Cassazione - copia non ufficiale