



**N° 3 / 2025**

# **“Tributi locali in Pillole”**

*servizio di aggiornamento fiscale in materia di  
**I.M.U. ed altri Tributi locali***

# Rassegna giurisprudenziale

*a cura di Massimiliano Franchin e Giovanni Chittolina*



## **IMU aree fabbricabili, non basta l'indicazione dello strumento urbanistico**

La Corte di giustizia tributaria di primo grado di Latina, con la sentenza n. 20/3/2025, ha stabilito che un terreno può non essere edificabile anche se presente come tale nello strumento urbanistico e la carenza di motivazione nell'avviso di accertamento può diventare determinate in taluni casi.

Il caso giunto in primo grado si riferisce all'impugnazione da parte di un contribuente di un avviso di accertamento per l'anno di imposta 2020 con il quale il Comune chiedeva il versamento dell'Imposta relativamente a dei terreni che l'Ente considerava edificabili. Nel ricorso, il contribuente evidenziava come la pretesa dell'Ente fosse infondata in quanto, tali terreni, erano gravati da vincoli aeronautici e paesaggistici e da una servitù di passaggio, oltre al fatto che erano terreni interclusi e privi di opere di urbanizzazione primaria, tutte condizioni di cui il Comune era stato messo a conoscenza mediante dichiarazioni.

L'ente resisteva affermando che, ciò che rileva nella qualificazione del terreno come edificabile, come in questo caso, erano le disposizioni contenute nello strumento urbanistico vigente.

I giudici accolgono il ricorso del contribuente rilevando come l'atto notificato dal comune sia carente di motivazioni avendo l'Ente completamente omesso di menzionare le dichiarazioni del contribuente attraverso le quali, con l'ausilio di perizie, il contribuente aveva portato a conoscenza dell'Ente il reale status dei terreni e le motivazioni per le quali, tali terreni, non potevano essere classificati come edificabili. L'ente invece si è limitato ad enunciare dati e valori tabellari.

Nell'avviso di accertamento notificato al contribuente, al di là delle parti fisse o preimpostate, proseguono i Giudici, non vi è traccia di una motivazione specifica riguardante il mancato

riconoscimento di quanto esposto dal ricorrente che avrebbe permesso al contribuente di valutare se impugnare o meno l'atto stesso.

[Corte di giustizia tributaria di primo grado di Latina, sentenza n.20/3/2025](#)

---



---

## **Agevolazione IMU per abitazione principale: i consumi delle utenze sono rilevanti per stabilire la dimora abituale?**

La Corte di Giustizia tributaria di secondo grado della Lombardia, con la sentenza n. 432 del 10 febbraio scorso, ha stabilito che, in tema di esenzione IMU per abitazione principale, l'eventuale applicabilità dell'agevolazione è strettamente connessa al rispetto di due requisiti, la residenza anagrafica e la dimora abituale nell'immobile che non può essere messa in dubbio considerando lo scarso consumo delle utenze perché potrebbe, a prova del contribuente, dipendere da altri fattori.

La vicenda trae origine da alcuni avvisi di accertamento IMU notificati per gli anni di imposta dal 2017 al 2020. Il contribuente impugnava gli atti lamentando che, nell'immobile oggetto degli atti, vi aveva trasferito la residenza anagrafica e vi dimorava abitualmente.

Il comune, di contro, evidenziava come nell'abitazione in questione i consumi delle utenze erano davvero ridotti per giustificare una dimora abituale del contribuente ed inoltre risultava mancante l'utenza del gas.

Il contribuente giustificava le affermazioni dell'ente dichiarando che il suo lavoro lo portava fuori casa dal lunedì al venerdì e che passava quindi solamente il week end tra le mura domestiche. Il fatto poi di non avere utenze gas allacciate lo giustificava affermando che per l'acqua calda sanitaria e il riscaldamento utilizzava l'impianto comune del fabbricato condominiale mentre per la cottura dei cibi in cucina utilizzava un impianto ad induzione.

In primo grado le doglianze del contribuente trovavano accoglimento, stessa cosa per i giudici di appello per i quali la prova della dimora abituale nell'immobile da parte del contribuente era stata fornita e non poteva esser messa in dubbio in quanto da un lato, il contribuente aveva

giustificato ampiamente i ridotti consumi elettrici e l'assenza di una utenza del gas, dall'altro il Comune non aveva fornito prove rilevanti che contrastassero quanto dimostrato dal contribuente.

*Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado della Lombardia, sentenza n.432 del 10 febbraio 2025*



---

### **ICI/IMU ENC, aree fabbricabili esenti solo a determinate condizioni**

La Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 2364/2025, ha stabilito che, ai fini IMU, l'area edificabile di proprietà di un ente non commerciale è esente solo nel caso in cui sia evidente lo svolgimento di attività istituzionale.

La vicenda trae origine dall'impugnazione da parte di un ente religioso di avvisi di accertamento ICI relativi ad aree edificabili.

L'Ente proponeva ricorso in primo e secondo grado motivandoli con il fatto che non svolgeva in detti terreni alcuna attività commerciale e quindi l'imposta non era dovuta così come disposto dall'art. 7, comma1, lettera i) del Dlgs 504/92.

I giudici di prime cure e di appello accoglievano le doglianze dell'Ente affermando che *“per il tempo necessario alla realizzazione degli edifici assistenziali anche le aree destinate a detta finalità rientrano nell'operatività della citata esenzione”*.

Da qui il ricorso per Cassazione da parte del Comune con una duplice motivazione. In primis, osserva l'Ente ricorrente *“...contraddittorietà ed inconciliabilità tra le argomentazioni contenute nelle decisioni impugnate, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c., per avere il decidente riconosciuto che l'attività svolta dall'istituto non avesse carattere commerciale, avendo il P.R.G. comunale attribuito una destinazione urbanistica esclusiva di tipo assistenziale all'area edificabile di proprietà dell'ente; ravvisando la contraddittorietà motivazionale nella parte in cui i giudici di appello, pur avendo precisato che il requisito oggettivo è costituito dall'accertamento in concreto che l'attività sia svolta in modalità non commerciale, non hanno escluso a priori lo svolgimento di un'attività esente ancora non posta in essere, ma solo ipotizzata”*.

Con il secondo motivo, il Comune deduce la violazione dell'art. 7, primo comma, lett. i), D.Lgs. n. 504/1992 *"con particolare riferimento al requisito oggettivo, in cui ritiene essere incorso il Collegio d'appello laddove ha riconosciuto l'esenzione per le aree destinate alla realizzazione di edifici ove svolgere attività non commerciale ai sensi dell'art. 23 del P.R.G., dovendosi tener conto del tempo occorrente alla realizzazione dei volumi coerenti con la destinazione attribuita dal piano regolatore, senza considerare che il requisito oggettivo va valutato in concreto, accertando che sia svolta attività con modalità non commerciale"*.

La Cassazione osserva come la norma di riferimento dispone che le condizioni dell'esenzione Ici/Imu per gli enti non profit vengono soddisfatte quando sia il requisito soggettivo ovvero la natura non commerciale dell'ente, sia quello oggettivo ovvero la tipologia di attività svolta nell'immobile rientra tra quelle previste dall'articolo 7 sopra citato, vengono rispettati.

L'attività svolta all'interno degli immobili deve essere concretamente verificata senza basarsi solamente sull'attività alla quale l'immobile è destinato anche se rientra tra le attività esenti secondo la norma e che detta attività non venga svolta con modalità commerciali.

Relativamente al requisito oggettivo la natura "non esclusivamente commerciale" richiesta dalla norma deve essere valutata nel caso di specie rispetto ad un'area edificabile destinata, in base all'accertamento contenuto in sentenza, alla realizzazione di strutture volte a scopi socio-assistenziali e per una quota massima del 30% della volumetria realizzabile, di strutture commerciali così come stabilito dal PRG. La sussistenza del requisito oggettivo, proseguono i Giudici, che spetta al contribuente dimostrare, non può essere desunta esclusivamente, come nel caso in esame, sulla base di documenti che attestino a priori il tipo di attività cui l'immobile è destinato. Deve invece essere verificato in concreto che tale attività, anche se rientrante tra quelle esenti, non sia svolta, in concreto, con le modalità di un'attività commerciale.

Le condizioni necessarie per beneficiare dell'esenzione da Ici sono le seguenti:

- 1) gli immobili devono essere utilizzati da enti non commerciali (medesimo requisito soggettivo);
- 2) devono essere destinati esclusivamente allo svolgimento delle attività tassativamente indicate (quelle assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative, sportive e di religione o culto); 3) le attività tassativamente indicate devono essere svolte con modalità non commerciali.

Infine, evidenzia la Corte, non rileva l'attività indicata nello statuto dell'ente, anche se rientrante tra quelle agevolate, ma l'attività effettivamente svolta negli immobili. In buona sostanza, essendo la norma di stretta interpretazione e non può essere applicata al di fuori delle ipotesi tipiche e tassative in essa indicate, l'esenzione dal versamento dell'Imposta sulla quale si basa il dibattito, può essere riconosciuta solo se correlata all'esercizio effettivo e concreto di una delle attività indicate nella norma stessa.

[Corte di Cassazione, ordinanza n.2364/2025](#)

---



---

**TARI, per le riduzioni di superfici tassabili ed eventuali agevolazioni serve la dichiarazione**

La Corte di Giustizia di secondo grado della Toscana, con la sentenza n. 209/2025, ha stabilito che, il computo della superficie tassabile ai fini Tari di una utenza non domestica in assenza di dichiarazione da parte del contribuente, deve necessariamente riferirsi alla planimetria catastale depositata dal contribuente all'Agenzia del Territorio.

Un contribuente impugnava in primo grado un avviso di accertamento Tari per omessa denuncia notificatogli dal Comune in riferimento ad una utenza non domestica destinata ad attività di ristorazione.

Il contribuente non aveva presentato alcuna dichiarazione relativa alle superfici tassabili e il Comune, nell'elaborare l'accertamento, si era basato sul dato presente in catasto. L'Ente, a giustificazione della scelta, si era basato sul presupposto impositivo della Tari che *“...è costituito dalla disponibilità dell'area produttrice di rifiuti e (così) la tassa è dovuta unicamente per il fatto di occupare o detenere locali e aree scoperte a qualsiasi uso adibiti, con una presunzione iuris tantum di produttività che può essere superata solo dalla prova contraria del detentore dell'area. Tanto le deroghe alla tassazione quanto le riduzioni delle superfici e tariffarie non operano in via automatica, in base alla mera sussistenza delle previste situazioni di fatto, dovendo, invece, i relativi presupposti essere di volta in volta dedotti nella denuncia originaria o”*

*in quella di variazione. La causa di esclusione dell'obbligo del tributo è integrata dalle condizioni di obiettiva impossibilità di utilizzo dell'immobile, condizioni che non possono essere individuate nella mancata utilizzazione dello stesso legata alla volontà o alle esigenze del tutto soggettive dell'utente, e neppure al mancato utilizzo di fatto del locale o dell'area, non coincidendo - com'è evidente - le prime ed il secondo con l'obiettiva non utilizzabilità dell'immobile".*

Il contribuente resisteva lamentando la legittimità dell'avviso di accertamento poiché, secondo lui, vi era una carenza motivazionale dell'atto basato solamente sul dato catastale e la superficie accertata era maggiore rispetto a quella sulla quale veniva svolta l'attività. In particolare, l'Ente aveva tenuto in considerazione anche le superfici relative ai porticati esterni che invece, a detta del contribuente, non dovevano essere rilevanti ai fini del calcolo poiché esclusi da tassazione dallo stesso regolamento Comunale.

Dopo attenta misurazione delle superfici, i giudici di primo grado rilevavano che le misure corrispondevano a quelle accertate dall'Ente e non a quelle dichiarate in sede di giudizio dal contribuente ma, nonostante questo, accoglievano parzialmente il ricorso sulla base del fatto che, dal rapporto del Ctu, il Comune avrebbe ipotizzato un utilizzo delle superfici del porticato senza darne relativa prova.

Il Comune proponeva appello incidentale fondato su tre motivi:

Il primo motivo è di natura formale poiché, secondo l'Ente, il fatto che il contribuente porti a conoscenza dati che avrebbero dovuto essere materia di dichiarazione solo in sede di giudizio non è corretto. La dichiarazione, infatti, è utile affinché l'Ente venga a conoscenza dei locali occupati e delle superfici che, a detta del contribuente, sono escluse dal calcolo o possono concorrere ad eventuali agevolazioni, dando modo così al Comune di verificare quanto dichiarato dal contribuente. Oltre a ciò, le dichiarazioni servono all'Ente per organizzare l'attività di raccolta ed il servizio in generale avendo un quadro previsionale dell'entità e della qualità del rifiuto da raccogliere su tutto il territorio comunale.

Con il secondo motivo, strettamente legato al primo, il Comune evidenzia che, dal canto suo, non vi è alcun obbligo di prova che semmai, qualora vi fosse una prova da presentare sarebbe a carico, comunque, del contribuente perché le norme di esenzione non trovano mai immediata applicazione automatica se non dichiarata. Con il terzo e ultimo motivo l'Ente rilevava che la Ctu non aveva riportato un'esclusione totale dell'utilizzo del porticato.

I Giudici toscani accolgono l'appello proposto dal Comune.

Per prima cosa la Corte ricorda che è fuori da ogni dubbio che l'area astrattamente assoggettabile al tributo Tari è esattamente quella individuata dall'Ente locale e, nel caso di riduzioni di superficie o altre situazioni che possono portare a riduzioni o agevolazioni, devono necessariamente passare attraverso una dichiarazione utile ad iniziare un procedimento amministrativo funzionale all'accertamento della effettiva applicabilità della riduzione tariffaria, cosa che, nel caso in esame, non è mai avvenuta.

I Giudici, inoltre, fanno notare come l'unica possibile esenzione, ovvero quella relativa alla superficie del porticato, è stata rilevata parzialmente dal Ctù incaricato dai giudici di prime cure, il quale non ha escluso l'utilizzo di tali superfici ma ha semplicemente dubitato del loro utilizzo in via continuativa e questo non può essere ritenuto corretto poiché, come già citato in precedenza, l'eventuale riduzione o esclusione di tali superfici, avrebbero dovuto essere dichiarate dal contribuente stesso.

In buona sostanza, anche laddove sussistano delle condizioni per cui il contribuente può concorrere a delle riduzioni o agevolazioni, queste non possono prendere forma durante il giudizio diventando quindi rilevante l'aspetto dichiarativo a pena di decaduta di qualsiasi ragione agevolativa.

Se non c'è la dichiarazione del contribuente, qualsiasi condizione dimostrata successivamente non ha alcun valore, viceversa, dovesse il contribuente presentare oggi quanto doveva essere presentato in precedenza, potrebbe aver diritto a tali riduzioni per il futuro.

[Corte di giustizia tributaria di secondo grado della Toscana, sentenza n.209/2025](#)



---

### **Tosap, ok alle agevolazioni per gli operatori del sistema elettrico nazionale**

La Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 769/2025, ha stabilito che alle società di produzione di energia elettrica è applicabile la disposizione "agevolativa" prevista ai fini Cosap dall'articolo 63, comma 2, lettera f), del Dlgs 446/1997 che recita testualmente: " *previsione per le occupazioni*

*permanenti, realizzate con cavi, condutture, impianti o con qualsiasi altro manufatto da aziende di erogazione dei pubblici servizi e da quelle esercenti attivita' strumentali ai servizi medesimi, di un canone determinato forfetariamente...".* La motivazione risiede nel fatto, appunto, che tali società svolgono attività strumentale alla erogazione di un pubblico servizio. Per la prima volta la Cassazione modifica il proprio orientamento sul tema rispetto alle pronunce precedenti.

Il caso al vaglio della Corte riguarda un avviso di accertamento notificato dal Comune ad una società con il quale veniva richiesto il versamento Tosap relativamente alla galleria di adduzione di acqua per le centrali idroelettriche insistente nel territorio comunale.

I giudici di prime cure accoglievano parzialmente le doglianze della ricorrente decurtando la tariffa prevista della misura del 90%.

Entrambi proponevano appello, il quale veniva parzialmente accolto dalla Ctr. I giudici di secondo grado hanno stabilito l'applicazione delle agevolazioni di cui agli articoli 46 e 47 del Dlgs n.507/1993 ed ha escluso la debenza delle sanzioni accessorie in considerazione delle ragioni della decisione e delle obiettive difficoltà di individuare la disciplina applicabile.

Da qui il ricorso in Cassazione da parte del Comune il quale lamenta l'omesso esame, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 5, cod. proc. civ., di una circostanza determinante ai fini del giudizio ovvero la mancanza della dichiarazione del contribuente utile alla richiesta di agevolazione. Quindi, secondo l'Ente, in assenza della denuncia non è possibile invocare alcun regime agevolativo così come stabilito dall'art. 50 del Dlgs n. 507/1993.

Secondo la Corte, la motivazione espressa dall'Ente, è riconducibile alla violazione di legge, visto che denuncia l'erronea applicazione della tariffa agevolata in assenza di una espressa richiesta del contribuente. E' una doglianza ammissibile secondo la Corte ma infondata poiché l'art. 46 del sopra citato decreto, stabilisce che le occupazioni del sottosuolo e del soprassuolo stradale con condutture, cavi, impianti in genere ed altri manufatti destinati all'esercizio e alla manutenzione delle reti di erogazione di pubblici servizi, compresi quelli posti sul suolo e collegati alle reti stesse, nonché con seggiovie e funivie sono tassate in base ai criteri stabiliti dall'art. 47 (oggi art. 63,comma 2, lettera f) Dlgs 446/97) e si limita a stabilire i criteri per la determinazione del quantum del tributo, senza subordinarne l'applicazione di tale regime ad una espressa richiesta da parte del contribuente.

L'omessa presentazione della denuncia da parte del contribuente, utile a fornire rilevanti informazioni necessarie alla quantificazione del tributo, comporta solamente la legittimità di un accertamento adottato in base alle informazioni disponibili al Comune, ma non rileva sul regime tariffario applicabile.

Il Comune lamenta, inoltre, la violazione degli artt. 46 e 47 del D.Lgs. n. 507 del 1993, essendo il regime agevolato riservato alle tubature, condotti, cunicoli destinati alla distribuzione dei servizi urbani a rete (illuminazione stradale, energia elettrica, gas, telecomunicazioni, etc.), diverso dal caso in esame dove l'oggetto della discussione riguarda una condotta di derivazione d'acqua, posta in galleria sotterranea, destinata non all'erogazione di un pubblico servizio, ma all'esercizio di attività economica e, cioè, alla produzione di energia elettrica.

La Cassazione evidenzia come non è significativa, ai fini del riconoscimento della tariffa ridotta in esame, la natura di Spa della contribuente, ancor più se si considera che l'attenzione deve essere concentrata sul tipo di attività svolta e non già sulla veste del soggetto che la esercita. Il pubblico servizio può, difatti, essere erogato anche da soggetti privati.

Il regime agevolativo può essere applicato anche alle società di produzione di energia elettrica, in quanto soggetti che svolgono attività strumentale alla erogazione di un pubblico servizio.

Si legge nella sentenza: *"in tema di Tosap, alla società di produzione dell'energia elettrica (Enel Produzione Spa) è applicabile la disposizione "agevolativa" di cui all'art. 63, comma 2, lettera f), del D.Lgs. n. 446 del 1997, in quanto soggetto che svolge attività strumentale alla erogazione di un pubblico servizio (aspetto sostanziale), possedendo infrastrutture che permettono ad altri soggetti di fornire il servizio, e dovendo il concetto di rete di erogazione di pubblici servizi essere inteso in senso unitario, in quanto la filiera del sistema elettrico nazionale, che è una rete unica integrata, si compone di una serie di fasi (di produzione, di trasmissione, di dispacciamento e di distribuzione) tra loro connesse da connaturati vincoli inscindibili, tali per cui, in assenza dell'una non possono trovare compimento le altre (c.d. vincolo di complementarietà) e tutte le menzionate attività sono poste in essere esclusivamente nell'interesse delle altre (c.d. vincolo di esclusività)".*

Infine, conclude la Corte, depone in tal senso anche la norma di interpretazione autentica di cui all'art. 5, comma 14-quinquies, lettere a) e b), del Dl n. 146 del 2021. Tale articolo stabilisce che la disposizione "agevolativa" ai fini del CUP prevista dall'art. 1, comma 831, della legge

160/2019, deve essere interpretata come segue “*per occupazioni permanenti di suolo pubblico con impianti direttamente funzionali all’erogazione del servizio a rete devono intendersi anche quelle effettuate dalle aziende esercenti attività strumentali alla fornitura di servizi di pubblica utilità, quali la trasmissione di energia elettrica e il trasporto di gas naturale*”, intendendo tale elenco meramente esemplificativo.

[Corte di Cassazione, ordinanza n.769/2025](#)

# L'approfondimento

*a cura di Fabio Garrini*

## Aree fabbricabili degli ENC: spetta l'esenzione se finalizzare ad edificare edifici agevolati

La Cassazione si è espressa in direzione favorevole al riconoscimento dell'esenzione IMU per le aree fabbricabili possedute dagli enti non commerciali, a patto che tale terreno sia destinato all'edificazione di un immobile nel quale successivamente l'ente andrà a svolgere le attività meritevoli; con l'ordinanza 2364 del 31 gennaio 2025 i giudici di legittimità hanno confermato il diritto a fruire del beneficio, ma subordinando tale agevolazione alla verifica che effettivamente tale area sia destinata a costruire un edificio idoneo agli scopi dell'ente.

Il c. 759 lettera g) della L. 160/19 stabilisce l'esenzione a favore degli immobili posseduti e utilizzati dai soggetti di cui alla lettera i) del comma 1 dell'articolo 7 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella medesima lettera i).

Tale ultima previsione dispone che l'esenzione possa essere riconosciuta al contestuale soddisfacimento del requisito soggettivo (il soggetto passivo deve qualificarsi come "ente non commerciale" ex art. 73 comma 1 lett. c) del TUIR) ed oggettivo (ossia l'immobile deve essere destinato allo svolgimento, con modalità non commerciali, delle attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative, sportive, religiose e di culto di cui all'art. 16 lett. a) della L. 222/85).

Come chiarito recentemente dalla Cassazione (si veda la sentenza 9444/23) è inoltre richiesto che l'immobile sia utilizzato direttamente dall'ente non commerciale che lo possiede, non potendo essere oggetto di esenzione l'immobile concesso in locazione o comodato a terzi, ancorché si tratti di altri enti non commerciali che lo utilizzano per le proprie attività istituzionali.

Per la verifica delle modalità non commerciali con cui deve essere svolta l'attività istituzionale vanno applicati i criteri di cui agli artt. 3 e 4 del DM 200/2012.

Il primo elemento da segnalare è il fatto che la norma richiamata riconosce l'esenzione, in generale, per gli "immobili" e non per i soli "fabbricati"; quindi potenzialmente anche un'area edificabile potrebbe rientrare nel perimetro di applicazione dell'agevolazione.

In merito alla questione dell'utilizzo da parte dell'ente non commerciale, l'ordinanza in commento ribadisce che tale elemento si riferisce alla natura del rapporto tra l'immobile e l'ente non commerciale (possessore) che ne dispone; questo però non implica la necessità, ai fini dell'esenzione, che lo svolgimento delle attività istituzionali sia "concreto ed effettivo".

Il significato di tale constatazione risiede nel fatto che l'effettività e la concretezza devono investire non tanto l'utilizzo inteso quale svolgimento attuale delle attività istituzionali, quanto la destinazione impressa all'immobile dall'ente non commerciale.

Sul punto la Cassazione evidenzia che l'ente non commerciale può beneficiare dell'esenzione IMU anche per l'immobile non attualmente utilizzato, purché tale mancato utilizzo non costituisca un indice della cessazione della strumentalità del bene allo svolgimento delle attività istituzionali.

D'altra parte, ai fini dell'esenzione, è necessario che l'immobile risulti effettivamente e attualmente destinato allo svolgimento delle attività istituzionali, con una valutazione da effettuare rispetto alla situazione contingente in cui si trova l'immobile.

L'utilizzo può quindi concretizzarsi anche nel compimento degli atti necessari a rendere attuale le finalità istituzionali cui l'immobile è destinato, come, ad esempio, la costruzione o la ristrutturazione del fabbricato, nonché l'adempimento delle pratiche burocratiche che occorrono per l'esercizio delle predette attività istituzionali.

Conseguentemente, i giudici della Cassazione hanno riconosciuto che l'esenzione in esame può essere applicata anche all'area fabbricabile, ma solo se è effettivamente assoggettata ai passaggi burocratici e materiali indispensabili per l'edificazione dei locali destinati alle attività istituzionali dell'ente non commerciale possessore.

Bisogna invece ricordare che qualora l'ente non dovesse adottare un comportamento attivo e dinamico, tempestivamente ed inequivocabilmente volto a realizzare la destinazione del fabbricato (in corso di costruzione o ristrutturazione) allo svolgimento dell'attività istituzionale

(quindi nel caso in cui l'area non venga utilizzata per lungo tempo), non sarebbe possibile invocare il diritto all'esenzione.

Con riferimento al caso analizzato nell'ordinanza in commento i giudici hanno negato l'esenzione in quanto l'ente possessore non risultava avere ancora ottenuto (nel corso dell'intero arco delle annualità oggetto di recupero, ossia 2006-2011) neppure il permesso di costruire per la realizzazione del fabbricato destinato all'attività istituzionale, esistendo solo il progetto del piano di lottizzazione.

Inoltre, il piano regolatore del Comune prevedeva la realizzazione nell'area, oltre che di strutture destinate a scopi socio-assistenziali (attività istituzionali), anche di volumi destinati a edilizia residenziale.

In conclusione, la Corte di Cassazione ha affermato il principio di diritto per cui, ai fini dell'esenzione in esame, non è sufficiente il possesso di un'area edificabile che sia destinata, in parte, in base al PRG del Comune, alla realizzazione di strutture finalizzate ad attività assistenziali, poiché l'agevolazione compete solo ai fabbricati, da costruire o ristrutturare, ai quali sia stata concretamente impressa la destinazione allo svolgimento dell'attività istituzionale dell'ente, mediante un comportamento attivo e dinamico volto a realizzare concretamente e tempestivamente tale destinazione.

# Notizie Flash

*le ultime novità in materia di Tributi*  
a cura di Massimiliano Franchin e Paolo Salzano



## Canone unico patrimoniale, l'ente può prevedere ulteriori esenzioni

La sezione regionale di controllo della Corte dei conti del Lazio, con la delibera n. 11/2025, ha stabilito che, ai fini del canone unico patrimoniale, l'ente territoriale può prevedere, previa certificazione da parte dei competenti organi di controllo, ulteriori esenzioni a patto che venga mantenuto il rispetto dell'invarianza del gettito complessivo e degli equilibri di bilancio. La pronuncia ricalca l'orientamento giurisprudenziale secondo cui la disciplina è rimessa alla autonomia regolamentare e tributaria di ciascun comune. Così facendo si garantisce la parità del gettito conseguito dai precedenti canoni e tributi, sostituiti dal Cup. Rimane comunque possibile variare il gettito attraverso la modifica delle tariffe così come disposto dall'art. 1, comma 817, della legge 160/2019.

## ICI immobili “misti” della Chiesa, la pronuncia della Corte Costituzionale

La Corte Costituzionale, con la sentenza n. 20/2025 è intervenuta sulla questione di legittimità costituzionale dell'articolo 7, comma 1, lettera i), del decreto legislativo numero 504 del 1992 sollevata dalla Corte di Giustizia tributaria di secondo grado del Piemonte ritenendola inammissibile. Il giudice di merito, in riferimento all'ICI, aveva censurato la norma in quanto, a suo parere, relativamente agli immobili ecclesiastici ad uso misto (ovvero in parte religioso e in parte commerciale), ma unitariamente accatastati, non avrebbe agevolato ai fini dell'esenzione d'imposta, lo “scorporo delle superfici”, in base alla loro effettiva destinazione.

Detto ciò, si sarebbe configurata la tassazione anche delle porzioni immobiliari destinate ad attività di culto violando così l’articolo 117, comma 1, della Costituzione, in relazione all’articolo 7, comma 3, dell’Accordo del 18 febbraio 1984 di revisione del Concordato lateranense, quest’ultimo escludendo ogni imposizione tributaria per le attività religiose degli enti ecclesiastici.

Di parere contrario però la Corte costituzionale che ha ritenuto non idonea la ricostruzione normativa della Ctg.

**Al fine di evitare interruzioni nel servizio, si ricorda di comunicare eventuali variazioni degli indirizzi di posta elettronica.**