

Civile Ord. Sez. 5 Num. 23698 Anno 2026
Presidente: STALLA GIACOMO MARIA
Relatore: LIBERATI ALESSIO
Data pubblicazione: 21/07/2026



ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 20165/2023 R.G. proposto da:

Comune di Napoli in persona del legale rappresentante *pro tempore*,
rappresentato e difeso dall'avvocato Luca Leone unitamente agli avvocati
Eleonora Carpentieri, Antonio Andreottola

-ricorrente-

contro

Serafino Salvatore, rappresentato e difeso dall'avvocato Pasquale Serafino
-intimato-

avverso la sentenza della Commissione Tributaria Regionale della Campania
n. 1810/2023 depositata il 14/03/2023.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 09/07/2026 dal
Consigliere Alessio Liberati.

FATTI DI CAUSA

1. Il Comune di Napoli ha emesso, in data 25, 26, 27 e 28 giugno 2019,
gli avvisi di accertamento in rettifica nn. 553045/1513 (IMU 2014),
556654/1778 (IMU 2015), 562978/1873 (IMU 2016) e 564814/2045 (IMU

2017), notificati il 27 novembre 2019, con i quali ha richiesto al contribuente Serafino Salvatore il pagamento dell'IMU per gli anni 2014-2017, per un importo complessivo di euro 15.620,00, in relazione a due unità immobiliari site in Napoli.

2. Gli immobili risultavano censiti distintamente al Catasto Fabbricati come: MER/3/39/108, categoria A/2, per il quale il Comune ha riconosciuto l'esenzione IMU quale abitazione principale; e MER/3/39/82, categoria A/10, per il quale l'esenzione è stata invece negata.

3. Il contribuente ha impugnato gli avvisi innanzi alla Commissione tributaria provinciale di Napoli, deducendo, tra l'altro: l'omessa notifica degli atti prodromici e dell'avvio del procedimento; la prescrizione e la decadenza del potere impositivo; l'avvenuto pagamento di quanto dovuto; l'erroneità della pretesa impositiva, assumendo che l'intero compendio immobiliare fosse destinato ad abitazione principale, nonché il mancato utilizzo di parte dell'immobile per assenza di forniture e per lavori edilizi. Il Comune non si è costituito.

4. Con sentenza n. 6733/2021, depositata il 22 giugno 2021, la CTP di Napoli ha rigettato il ricorso, ritenendo tempestivi gli avvisi di accertamento, insussistente la prescrizione e legittima l'imposizione IMU sull'unità catastale A/10.

5. Avverso tale pronuncia il contribuente ha interposto appello innanzi alla Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado della Campania, deducendo che le due unità catastali, pur formalmente distinte, costituivano un unico immobile adibito ad abitazione principale, come risultante dal certificato di residenza e dalla documentazione relativa all'effettivo utilizzo del bene, nonché dalla parziale inutilizzabilità dell'immobile per lavori e assenza di forniture essenziali.

6. Con sentenza n. 1810/2023, depositata il 14 marzo 2023, la Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado ha accolto l'appello del contribuente, ritenendo che l'Ente impositore dovesse tener conto delle peculiarità del

caso concreto, dell'effettivo utilizzo dell'immobile come abitazione principale e della documentata parziale inutilizzabilità del bene, ed ha annullato gli avvisi di accertamento, compensando le spese di lite.

7. Avverso la suddetta sentenza di gravame l'amministrazione comunale ha proposto ricorso per cassazione affidato ad unico motivo.

8. Successivamente il contribuente ha depositato memoria illustrativa.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. In via preliminare deve darsi atto che la parte intimata non ha depositato valido controricorso nei termini di legge, sicché anche la successiva memoria risulta inammissibile: nell'ambito del procedimento camerale di cui all'art. 380 *bis*.1 c.p.c., introdotto dall'art. 1 *bis* del d.l. n. 168 del 2016, conv. con modif. dalla l. n. 196 del 2016 e con riferimento ai giudizi introdotti con ricorso depositato successivamente all'entrata in vigore della predetta legge di conversione, l'inammissibilità del controricorso tardivo rende inammissibili anche le memorie depositate dalla parte intimata ai sensi dell'art. 380 bis c.p.c., in quanto, divenuta la regola la trattazione camerale e quella in udienza pubblica l'eccezione, deve trovare comunque applicazione la preclusione dell'art. 370 c.p.c., di cui la parte inosservante delle regole del rito non può che subire le conseguenze pregiudizievoli, salvo il parziale recupero delle difese orali nel caso in cui sia fissata udienza di discussione, con la conseguenza che venuta a mancare tale udienza alcuna attività difensiva è più consentita (Cass. 29/10/2020, n. 23921, Rv. 659281 - 02).

2. Con l'unico motivo di ricorso, si deduce la violazione e falsa applicazione dell'art. 13, comma 2, del decreto-legge n. 201 del 2011, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c..

2.1. Il Comune assume che, a differenza di quanto avveniva sotto la previgente disciplina ICI, l'art. 13, comma 2, del d.l. n. 201 del 2011 richiede, ai fini dell'esenzione IMU, che l'abitazione principale sia costituita da un'unica unità immobiliare iscritta o iscrivibile in catasto come tale.

Secondo il Comune, la Corte territoriale avrebbe illegittimamente esteso all'IMU principi elaborati dalla giurisprudenza di legittimità in materia di ICI, valorizzando l'uso unitario di due immobili catastalmente distinti, nonostante uno di essi fosse censito in categoria A/10 (uffici). L'amministrazione ricorrente richiama, a sostegno della propria tesi, la circolare del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 3/DF del 18 maggio 2012 e un consolidato orientamento della Corte di Cassazione secondo cui, in materia di IMU, le agevolazioni per l'abitazione principale non sono applicabili a più unità immobiliari autonomamente accatastate, salvo previo accatastamento unitario, evidenziando altresì che il classamento catastale in categoria A/10 sarebbe di per sé ostativo al riconoscimento dell'esenzione, anche in presenza di un utilizzo abitativo di fatto. Da ciò il Comune fa discendere la piena legittimità degli avvisi di accertamento IMU relativi agli anni 2014-2017 e chiede la cassazione della sentenza impugnata.

3. Il motivo è fondato.

3.1. La corte di gravame ha applicato la disciplina invocata in termini contrastanti con la giurisprudenza di questa Corte, come del resto dalla medesima CTR dichiarato in sentenza, nella parte in cui ha assoggettato l'intero immobile all'esenzione per prima abitazione, sulla base della circostanza che nell'altra parte dell'immobile (che in realtà era destinata ad ufficio) erano in corso lavori.

A fondamento della tesi, la CTR adduce ragioni di giustizia sostanziale, invocando l'art. 97 della Costituzione, con la seguente argomentazione << Superando il dato normativo e l'orientamento giurisprudenziale, invero non favorevoli nel caso di specie, questa Corte conformandosi piuttosto ad un principio-guida di particolare importanza per cui l'Ente impositore, al netto di formali vincoli normativi, deve in ogni caso adattare l'esercizio del proprio potere alle peculiarità del caso concreto, nel tentativo di garantire un sempre maggiore rispetto dei parametri di efficienza ed efficacia, costituenti

espressione di buon andamento dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 97 Cost. nonché dei principi sanciti dallo Statuto dei Diritti del contribuente, decide come in dispositivo>>.

3.2. Giova rammentare che i precetti costituzionali trovano poi successiva applicazione nelle norme di legge, che il giudice – per funzione – è chiamato ad applicare, e non a discostarsene volontariamente perché intende conformarsi a non meglio precisati "principi-guida". Laddove ritenga che una norma (la quale non è nemmeno specificata nella sua esatta individuazione) non sia conforme a Costituzione, gli è consentito solo di dubitare della legittimità costituzionale della stessa, attivando la prescritta procedura.

Nel caso di specie è principio consolidato che la riduzione (e quindi nemmeno l'esenzione) dell'IMU per inagibilità o inabitabilità di un immobile è circoscritta alla sopravvenienza di situazioni oggettivamente idonee a pregiudicare o compromettere l'uso conforme alla destinazione abitativa o commerciale del fabbricato, escludendo gli eventi imputabili al proprietario che abbia determinato lo stato di inagibilità o inabitabilità (Cass. 11/06/2024, n. 16222). Viceversa ragionando, si farebbe discendere l'assoggettamento al tributo alla semplice volontà del contribuente di utilizzare o meno l'immobile.

In questo senso, è stato affermato che: <<5.2. Premesso che l'inutilizzabilità di fatto non assume rilievo, essendo rimessa ad una scelta della parte che non incide sulla destinazione e rilevanza economica de bene, deve rilevarsi che è invero incontestato che la ricorrente, per l'anno 2016, non ha mai presentato al comune alcuna dichiarazione attestante l'inagibilità e il non utilizzo degli immobili, né ha dato prova in giudizio della conoscenza, in capo al comune, dello stato di inagibilità, né tantomeno tale pregressa conoscenza emerge dalla documentazione prodotta in giudizio (Cass. 09/12/2024, n. 31597)>>.

3.3. Trattandosi di due beni distintamente accatastati, inoltre, il regime impositivo doveva essere necessariamente differenziato: in virtù del chiaro tenore testuale dell'art. 13, comma 2, del d.l. n. 201 del 2011 (conv. con modif. dalla l. n. 214 del 2011), l'esenzione dall'IMU può essere riconosciuta ad un'unica unità immobiliare destinata ad abitazione principale e non può essere estesa, in considerazione della natura di stretta interpretazione delle norme di agevolazione, ad ulteriori unità immobiliari contigue e contemporaneamente utilizzate, ancorché acquistate con espressa dichiarazione di pertinenzialità, laddove non sia intercorsa, in un lasso di tempo ragionevole e necessario all'eventuale svolgimento di lavori edilizi, l'unificazione dell'accatastamento (Cass. 27/10/2025, n. 28455 (Rv. 676734 - 01)). In tal senso anche altre pronunce (Cass. 34813/2022 con richiami e Cass. 17015/2019). L'agevolazione Imu sull'intero compendio presuppone dunque, oltre alla destinazione abitativa principale di tutte le unità, anche la loro unificazione catastale (con destinazione abitativa). Si tratta di requisiti qui entrambi pacificamente assenti negli anni in questione.

4. Ne consegue che il motivo è fondato e va accolto.

5. Pertanto, la sentenza impugnata va cassata e la causa, non necessitando di accertamenti in fatto, può essere decisa nel merito con il rigetto dell'originario ricorso della parte contribuente.

6. Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate nella misura indicata in dispositivo, tenendosi conto della contumacia del Comune nel primo grado di giudizio.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, rigetta l'originario ricorso della parte contribuente;

Condanna quest'ultima al pagamento delle spese, che liquida: per il giudizio di merito di secondo grado, in euro 2000,00 e, per il giudizio di legittimità,

in euro 2.400,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in euro 200,00 ed agli accessori di legge. Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 09/07/2026 .

Il Presidente

Giacomo Maria Stalla