

Civile Ord. Sez. 5 Num. 25004 Anno 2026
Presidente: STALLA GIACOMO MARIA
Relatore: MASSAFRA ANNACHIARA
Data pubblicazione: 04/09/2026



ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 13341/2024 R.G. proposto da:

Ando' Roberto, rappresentato e difeso dall'avvocato Roberto Pignatone
-ricorrente-

contro

Roma Capitale, in persona del legale rappresentante pro tempore,
rappresentata e difesa dall'avvocato Federica Graglia
-controricorrente-

avverso la sentenza della Corte Di Giustizia Tributaria di secondo grado
del Lazio n. 7315/2023 depositata il 19/12/2023.

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

FATTI DI CAUSA

1. Roberto Andò era proprietario di un immobile sito in Roma, via
Catone 21. Nel medesimo stabile ed al medesimo piano era proprietaria di
un'unità immobiliare Lia Pasqualino, coniuge dell'odierno ricorrente.

Il Comune di Roma Capitale, verificato l'omesso versamento dell'IMU per l'anno 2013, notificò al ricorrente l'avviso di accertamento n. 30014. L'atto fu impugnato sul rilievo che le due unità costituissero un unicum e che pertanto il ricorrente avrebbe potuto usufruire dell'esenzione, trattandosi di abitazione principale.

In primo grado il ricorso fu accolto.

2. La decisione fu impugnata dal Comune e l'appello accolto.

Il giudice di merito osservò che i due immobili erano catastalmente separati e che non si era mai provveduto alla loro unificazione.

A ciò si aggiunse che Lia Pasqualino, proprietaria di altri immobili nel medesimo stabile, non aveva stabilito la propria residenza unitamente al coniuge nell'interno n. 8 ma nel diverso interno n. 11.

Si escluse inoltre che, nella specie, potesse applicarsi la giurisprudenza della Corte Costituzionale in tema di doppia agevolazione per entrambi i coniugi, in quanto tale ipotesi prevedeva la necessità di stabilire, per motivi di lavoro, una residenza diversa in comuni differenti.

Avverso la predetta decisione ricorre il contribuente con un motivo.

Resiste con controricorso il Comune.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con la prima censura è dedotta la violazione e falsa applicazione dell'art. 13, secondo comma, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, nel testo vigente *ratione temporis* (art. 360, primo comma n. 3, c.p.c.).

Il giudice di merito avrebbe errato nel ritenere non equiparabili, ai fini dell'applicazione dell'esenzione IMU prevista dal secondo comma dell'art. 13, terzo e quarto periodo, del d.l. n. 201/2011 per l'abitazione principale, l'"accorpamento" (più correttamente la fusione catastale) di due immobili e la loro "unione di fatto ai fini fiscali", così riconducendo la fattispecie in esame alla previsione di cui al quinto periodo dello stesso secondo comma dell'art. 13.

1.2. Nella specie, osserva il ricorrente, era stato rappresentato nel ricorso introduttivo che: nel 2010 le due unità immobiliari erano state unificate mediante la realizzazione di una scala interna (cfr. pag. 2, righe 13-16); a seguito di variazione catastale, peraltro, la cucina era presente in uno solo dei due subalterni; la circostanza che il diritto di proprietà sui due appartamenti unificati fosse riconducibile a due diversi soggetti ostava alla fusione catastale delle due particelle; di aver tuttavia dato evidenza dell'intervenuta variazione catastale presentando unitamente al proprio coniuge in data 15 luglio 2010 rituali dichiarazioni Docfa, una per particella catastale, volte a denunciare l'unione di fatto ai fini fiscali delle due porzioni di unità immobiliare autonomamente censite, come previsto nella circolare della Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare n. 15232 del 21 febbraio 2002 per le ipotesi di "unità immobiliari composte da due o più porzioni, sulle quali gravano diritti reali non omogenei" e tra queste per l'ipotesi di distinta titolarità di unità immobiliari autonomamente accatastate ma unificate.

Il ricorrente ha eccepito quindi di trovarsi nelle condizioni corrette, sia per le caratteristiche dell'immobile, adibito ad abitazione principale, sia relativamente ai requisiti di proprietario, per poter godere dell'esenzione IMU.

2. Il ricorso è fondato nei termini di cui in prosieguo.

A differenza di quanto previsto in tema di ICI, la giurisprudenza di questa Corte è costante nell'affermare che l'esenzione IMU spetta in relazione 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. n. 21914/2024). Si è infatti condivisibilmente osservato che il tenore letterale dell'art. 13, comma 2, è chiaro, diversificandosi in modo evidente dalla previsione sull'ICI in tema di agevolazione relativa al possesso di abitazione principale: la disposizione de qua contiene, difatti, un'inequivocabile limitazione dell'agevolazione ad un'unica unità immobiliare, statuendo che «l'imposta municipale propria non si applica al possesso dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9» e che per «abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore ed il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente».

Pertanto, anche in ragione della natura di stretta interpretazione delle norme agevolative (vedi, ex multis, in tema di ICI, Cass., Sez. 5, 11 ottobre 2017, n. 23833; Cass. sez. 6-5, ord. 3 febbraio 2017, n. 3011), principio condiviso dalla Corte Costituzionale (cfr. Corte Cost. 20 novembre 2017, n. 242), va ribadita l'impossibilità di estendere all'IMU il pregresso orientamento giurisprudenziale formatosi in materia di ICI, con conseguente necessità di limitare ad un'unica unità immobiliare, destinata ad abitazione principale, l'esenzione dall'IMU.

2.1. La circostanza che i due immobili fossero stati, di fatto, catastalmente unificati, non rientrando nel merito di applicazione dell'esenzione in oggetto, non può quindi rilevare ai fini del riconoscimento del beneficio.

3. Tuttavia, nella specie, il giudice di merito ha escluso il riconoscimento dell'esenzione sul presupposto che il ricorrente e la consorte avessero la propria residenza in due distinti immobili siti nel medesimo edificio, non unificati catastalmente, affermando che in tale

evenienza non poteva che riconoscersi il diritto all'esenzione per un'unica abitazione, quella di Lia Pasqualino.

Tale affermazione è erronea atteso che, nella specie, sussiste in capo al ricorrente il diritto all'esenzione.

Viene in considerazione quanto statuito dalla Corte Costituzionale con la sentenza n. 209 del 2022 che ha dichiarato l'incostituzionalità dell'art. 13, comma 2, quarto e quinto periodo, del d.l. n. 201 del 2011, convertito dalla l. n. 214 del 2011, come modificato dalla l. n. 147 del 2013, nella parte in cui richiedeva che l'abitazione principale fosse il luogo di residenza anagrafica e dimora abituale non soltanto del possessore, ma anche del suo nucleo familiare.

La Corte ha dichiarato, conseguenzialmente, l'illegittimità costituzionale dell'art. 1, comma 741, lettera b), primo periodo, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 nella parte in cui stabilisce: «per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente», anziché disporre: «per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente»; nonché l'illegittimità costituzionale dell'art. 1, comma 741, lettera b), secondo periodo, della legge n. 160 del 2019 e dell'art. 1, comma 741, lettera b), secondo periodo, della legge n. 160 del 2019, come successivamente modificato dall'art. 5-decies, comma 1, del decreto-legge 21 ottobre 2021, n. 146 (Misure urgenti in materia economica e fiscale, a tutela del lavoro e per esigenze indifferibili), convertito, con modificazioni, nella legge 17 dicembre 2021, n. 215.

È stato rilevato che tale disciplina determinava una irragionevole disparità di trattamento tra coniugi (o persone unite civilmente) e conviventi di fatto, poiché questi ultimi potevano beneficiare dell'esenzione

per ciascun immobile nel quale il possessore avesse la propria residenza e dimora abituale, mentre i primi ne erano esclusi ove i componenti della famiglia avessero stabilito la residenza in abitazioni diverse. La Corte ha inoltre osservato che, nell'attuale contesto sociale ed economico, non è infrequente che i coniugi, per ragioni lavorative o personali, vivano stabilmente in luoghi diversi pur mantenendo integra la comunione familiare; pertanto, una disciplina fiscale che penalizzi tale scelta si pone in contrasto con gli artt. 3, 31 e 53 Cost.

Per queste ragioni è stata dichiarata l'illegittimità delle norme innanzi indicate che richiedevano la contestuale residenza e dimora abituale del nucleo familiare e di quelle che limitavano l'esenzione ad un solo immobile quando i componenti della famiglia risiedessero in abitazioni differenti, sia ubicate in comuni diversi sia nello stesso comune.

Ne consegue che, ai fini dell'esenzione IMU, assumono rilievo esclusivamente la residenza anagrafica e la dimora abituale del possessore dell'immobile, considerate individualmente, e non la situazione abitativa degli altri componenti del nucleo familiare.

Alla luce dei principi affermati dalla sentenza n. 209 del 2022, il contribuente che dimori abitualmente e risieda anagraficamente nel proprio immobile ha diritto all'esenzione IMU per tale abitazione principale anche se il coniuge risiede e dimora in un diverso immobile, e ciò indipendentemente dal fatto che questo sia ubicato nello stesso o in diverso comune, non potendo la condizione abitativa del coniuge precludere il beneficio fiscale spettante al possessore che soddisfi personalmente i requisiti di legge.

Pertanto, nel caso che ci occupa, il ricorrente aveva diritto a godere dell'esenzione richiesta, risiedendo anagraficamente nell'immobile di sua proprietà.

Ne consegue l'accoglimento del ricorso con conseguente cassazione della sentenza e, non essendo necessari ulteriori accertamenti, la causa

può essere decisa nel merito con accoglimento dell'originario ricorso del contribuente. In considerazione del consolidamento della giurisprudenza, successivo alla presentazione del ricorso, le spese sono compensate.

P.Q.M.

Accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, accoglie l'originario ricorso del contribuente.

Le spese sono compensate.

Così deciso in Roma, il 9 luglio 2026 .

Il Presidente
Giacomo Maria Stalla