



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado della SARDEGNA Sezione 1, riunita in udienza il 23/01/2026 alle ore 09:30 con la seguente composizione collegiale:

**ATZENI MANFREDO**, Presidente

**LATTI FRANCO**, Relatore

**MURINO ANTONELLA**, Giudice

in data 23/01/2026 ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

- sull'appello n. 77/2023 depositato il 11/02/2023

**proposto da**

Ricorrente\_1 - CF\_Ricorrente\_1

**Difeso da**

Difensore\_1 - CF\_Difensore\_1

**ed elettivamente domiciliato presso** Email\_1

**contro**

Comune di Quartu Sant'Elena - Via Eligio Porcu N. 141 09045 Quartu Sant'Elena CA

**elettivamente domiciliato presso** protocollo@pec.comune.quartusantelena.ca.it

**Avente ad oggetto l'impugnazione di:**

- pronuncia sentenza n. 379/2022 emessa dalla Commissione Tributaria Provinciale CAGLIARI sez. 1 e pubblicata il 05/07/2022

**Atti impositivi:**

- AVVISO DI ACCERTAMENTO n. 116724 IMU 2018

- AVVISO DI ACCERTAMENTO n. 3009 TASI 2018

**a seguito di discussione in pubblica udienza**

**Richieste delle parti:**

**Ricorrente/Appellante:** (Trascrizione delle eventuali richieste ammesse dal Presidente)

**Resistente/Appellato:** (Trascrizione delle eventuali richieste ammesse dal Presidente)

### **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Il Comune di Quartu S. Elena ha notificato al sig. Ricorrente\_1 l'avviso di accertamento n 5081 del 2 novembre 2021, prot. 69259 del 20/10/2021, notificato in data 16 novembre 2021 relativo a IMU per l'anno 2018, per un importo 1030,00 euro, relativo ad un immobile di sua proprietà.

Il contribuente ha presentato appello avverso l'avviso alla Commissione Tributaria provinciale di Cagliari eccependo diversi motivi e la Commissione adita, con sentenza n. 379/2022, lo ha respinto, con la condanna alle spese di €. 150

Il contribuente ha proposto appello avverso la sentenza chiedendone l'annullamento, mentre il Comune non si è costituito.

All'udienza del 23.01.2026 la causa è stata posta in discussione.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Il contribuente ha contestato l'avviso eccependo la NULLITÀ DEGLI AVVISI DI ACCERTAMENTO PER ERRONEO APPREZZAMENTO DEL FATTO, in quanto il Comune non avrebbe tenuto conto che il fabbricato sito nel Comune di Quartu Sant'Elena, Indirizzo\_1, oggetto del presente giudizio, era un fabbricato collabente e sin dal 24.9.1987 è stato occupato abusivamente dal sig. Nominativo\_1, e dallo stesso demolito nel periodo compreso tra il 18.5.2015 ed il 26.5.2015, come denunciato dal ricorrente.

L'eccezione non può essere accolta.

Come osserva il Comune "le doglianze del Sig. Ricorrente\_1, non sono supportate da alcuna relazione tecnica e soprattutto non trovano riscontro nella Banca Dati dell'Agenzia del Territorio"

Al riguardo, i primi giudici hanno affermato che "quanto all'occupazione abusiva non può che richiamarsi, ancora una volta, come nelle altre sentenze di questa CTP che si sono occupate della stessa vicenda con riferimento ad altre annualità, che la Corte di Cassazione si è espressa con la sentenza n. 29658 del 2021, in tema di ICI, con principi applicabili anche all'IMU e alla TASI, affermando che 'l'occupazione abusiva di un immobile da parte di terzi non incide sull'obbligo del proprietario di corrispondere l'imposta ICI'. Con riferimento invece alle condizioni del bene, si rammenta, ancora una volta, come dalla Banca Dati dell'Agenzia del Territorio risulta che gli immobili dato catastale\_1 risultano demoliti in data 15/10/2018, generando il nuovo dato catastale\_2. Correttamente, pertanto, il Comune ha provveduto ad accertare gli immobili dato catastale\_1 relativamente all'IMU e TASI 2018 per il periodo dal 1/1/2018 al 30/09/2018."

Al riguardo, si osserva che i fabbricati collabenti per usufruire dell'esonero dalla tassazione ai fini IMU devono essere classificati in catasto come F2 "l'attribuzione di questa categoria presuppone che il fabbricato si trovi in uno stato di degrado tale da comportarne l'oggettiva incapacità di produrre ordinariamente un reddito proprio e, per tale ragione, l'iscrizione in catasto avviene senza attribuzione di rendita ed al fine «della sola descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso», ai sensi dell'art. 3, comma 2, lett. b, del d.m. 2 gennaio 1998, n. 28 (Cass. n. 308/2010)."

Da ciò discende, come ribadito dalla Suprema Corte nell'ordinanza n. 21749/2025, che solo l'iscrizione in catasto come F2 accerta che il fabbricato si trovi in uno stato di degrado tale da comportarne l'oggettiva incapacità di produrre ordinariamente un reddito, trattandosi di un fabbricato fatiscente e come tale può

consentire la non tassazione ai fini IMU, in quanto è privo di rendita, neppure come area edificabile.

Non essendo, pertanto, il fabbricato accatastato come F2, non può essere considerato come collabente, anche perché, essendo stato oggetto di demolizione e di successivo accatastamento, non può essere considerato privo di rendita.

Nelle memorie successivamente prodotte, il contribuente ha dichiarato di avere provveduto, successivamente alla notifica dell'avviso e dopo la sentenza di primo grado, al pagamento integrale dei tributi contestati, ma ciò non influenza l'esito del giudizio.

Per quanto sopra, si respinge l'appello. Non sono dovute le spese di lite in quanto il Comune non si è costituito.

**P.Q.M.**

La Corte respinge l'appello. Nulla per le spese.

Cagliari, 23.01.2026

Il Giudice Relatore

Franco Latti

Il Presidente

Manfredo Atzeni