



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di ROMA Sezione 1, riunita in udienza il 07/07/2026 alle ore 10:30 con la seguente composizione collegiale:

PROIETTI ROBERTO, Presidente e Relatore

AMBROSIO LUIGI, Giudice

PARISI TOMMASO, Giudice

in data 07/07/2026 ha pronunciato la seguente

SENTENZA

- sul ricorso n. 16599/2025 depositato il 14/11/2025

proposto da

A.t.e.r. Provincia Di Roma Azienda Territoriale Per L'Ediliz - 07756461005

Difeso da

Difensore_1 - CF_Difensore_1

Rappresentato da Rappresentante_1 - CF_Rappresentante_1

Rappresentante difeso da

Difensore_1 - CF_Difensore_1

ed elettivamente domiciliato presso Email_1

contro

Comune di Marino - Largo Palazzo Colonna 1 00047 Marino RM

Difeso da

Difensore_2 - CF_Difensore_2

Difensore_3 - CF_Difensore_3

ed elettivamente domiciliato presso Email_2

Avente ad oggetto l'impugnazione di:

- AVVISO DI ACCERTAMENTO n. 520 IMU 2022

a seguito di discussione in pubblica udienza

Richieste delle parti:

Ricorrente: come da ricorso e atti depositati il 6.7.2026;

Resistente: come da controseduzioni e memoria depositata il 24.6.2026;

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso RG n. 16559/2025, l'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Roma (ATER Roma) ha impugnato l'avviso di accertamento esecutivo dell'IMU per l'anno d'imposta 2022 per un valore complessivo di euro 32.909,00 di cui euro 23.676,00 relativi all'imposta.

La parte ricorrente ha chiesto l'annullamento e, in via cautelare, la sospensione dell'esecuzione dell'atto impugnato, affermandone l'illegittimità e deducendo le seguenti censure:

1. illegittimità dell'atto per esenzione dall'imposta;
2. illegittimità dell'avviso per esenzione degli immobili occupati abusivamente (art. 1 cc. 81-82 l.197/2022);
3. insussistenza dei presupposti del tributo;
4. mancato contraddittorio preventivo o tentativo di conciliazione;
5. carenza di motivazione e difetto di allegazione;
6. erronea indicazione degli alloggi oggetto di accertamento;
7. illegittimità degli interessi e delle sanzioni applicate.

A sostegno delle proprie ragioni, la ricorrente ha depositato documentazione in data 6.7.2026.

Il Comune di Marino, costituito in giudizio, con atti depositati il 4.12.2025 e 24.6.2026, ha controdedotto alle censure di parte ricorrente, ha sostenuto l'infondatezza del ricorso e ne ha chiesto il rigetto.

Nell'udienza del 16 dicembre 2025, la parte ricorrente ha rinunciato alla domanda cautelare.

A seguito dell'udienza del 7 luglio 2026 la causa è stata trattenuta per la decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La controversia trae origine da un avviso di accertamento esecutivo emesso dal Comune di Marino nei confronti dell'ATER in riferimento all'anno d'imposta 2022 per l'omesso pagamento dell'IMU dovuta su diversi immobili posseduti da ATER.

In relazione al primo e al terzo motivo di ricorso, la parte ricorrente ha rappresentato l'illegittimità dell'atto perché l'ATER sarebbe esente dall'imposta IMU e che, comunque, non sussisterebbero i presupposti impositivi del tributo. In sostanza, secondo il ricorrente, difetterebbe il profilo soggettivo e oggettivo del tributo.

Tuttavia, per quanto riguarda la soggettività passiva di ATER, va considerato che nessuna norma prevede un'esenzione ovvero un'esclusione espressa rispetto agli immobili posseduti da ATER. A ben vedere, la

Corte di Cassazione ha costantemente e univocamente affermato che la concessione allo IACP — oggi ATER — di aree espropriate dai Comuni per la realizzazione di programmi di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 10 legge n. 167/1962, come sostituito dall'art. 35 legge n. 865/1971, attribuisce ipso jure al concessionario il diritto di superficie sulle aree cui vengono costruiti gli alloggi senza che occorra alcun ulteriore atto costitutivo del diritto di superficie redatto nella forma scritta richiesta dall'art. 1350 c.c. (ex plurimis in tema di ICI: Cass. n. 15447/2010 e Cass. n. 21222/2017). L'ATER è pertanto soggetto passivo IMU ai sensi dell'art. 1, comma 740, legge n. 160/2019.

Per quanto riguarda il profilo oggettivo, non tutti gli alloggi posseduti dagli enti di edilizia residenziale possono fruire dell'esenzione IMU, ma solo quelli che hanno le caratteristiche di "alloggio sociale" secondo i parametri stabiliti dal D.M. 22 aprile 2008, in quanto destinati a soddisfare la finalità pubblica di ridurre il disagio abitativo di soggetti e nuclei familiari svantaggiati. Del resto, è l'art. 13, comma 2, lett. b, del decreto legge n. 201 del 2011, conv. con modif. dalla legge n. 214 del 2011 (modificato dall'art. 1, comma 707, della legge n. 147 del 2013) che prevede espressamente e chiaramente che l'imposta municipale propria non si applica "ai fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali definiti dal decreto del Ministero delle infrastrutture 22 aprile 2008"; mentre al comma 10 dell'articolo citato si prevede espressamente e chiaramente che la detrazione di 200,00 Euro per gli immobili adibiti ad abitazione principale "si applica agli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica comunque denominati".

Il sistema normativo risulta chiaro nel differenziare le due ipotesi e, quindi, non può trovare applicazione la tesi prospettata nel ricorso introduttivo dell'esenzione per tutti gli immobili di pertinenza dell'ente, a prescindere dalla prova della loro condizione oggettiva di "alloggi sociali".

Contrariamente a quanto sostenuto da ATER nel ricorso, inoltre, non può essere a carico del Comune l'onere della prova dell'assenza dei requisiti di alloggio sociale degli immobili. È vero che l'art. 7, comma 5-bis, introdotto dalla Legge 130/2022, ha stabilito che l'ente impositore deve provare in giudizio le violazioni contestate in modo circostanziato e puntuale. Tuttavia, questa regola non modifica il regime probatorio dei fatti agevolativi o delle esenzioni. Conseguentemente l'onere di provare i presupposti che legittimano la fruizione di un regime di favore grava sul contribuente che intenda avvalersene (da ultimo cfr. Cass. n. 2118/2026). Tale principio discende direttamente dalla regola generale sancita dall'art. 2697, comma 1, c. c., secondo cui "chi vuol far valere un diritto in giudizio deve provare i fatti che ne costituiscono il fondamento". Nel caso di specie, l'ATER non ha provato che tali immobili rientrassero nella condizione di "alloggi sociali".

Pertanto, il riferimento alla pronuncia della Suprema Corte riguardante l'ATER di Chieti (Cass. n. 6380/2024) non appare pienamente conferente rispetto alla fattispecie oggetto del presente giudizio. Nel caso trattato dalla Cassazione, infatti, si trattava di immobili che erano stati concessi "in locazione permanente" allo stesso Comune di Chieti. In tale fattispecie, era del tutto evidente che il Comune aveva la possibilità - anche per il principio di cd. «vicinanza della prova» - di valutare la sussistenza dei requisiti per l'esenzione. Nel caso di specie, invece, dalla documentazione in atti e, in particolare, dai contratti di locazione di cui all'allegato 7, non pare emergere che il Comune resistente sia locatario di detti alloggi.

Anche il secondo motivo è infondato. L'esenzione prevista dall'art. 1, comma 759, lett. g-bis), legge n. 160/2019, introdotta dall'art. 1, commi 81-82, legge n. 197/2022 (legge di bilancio 2023), decorre dall'anno d'imposta 2023 e non trova pertanto applicazione con riferimento all'annualità 2022 oggetto del presente giudizio.

Per quanto riguarda la doglianza relativa al mancato contraddittorio preventivo (quarto motivo), si rileva che sono esclusi dall'obbligo generalizzato di contraddittorio preventivo previsto dall'art. 6-bis della legge n. 212/2000 gli atti di pronta liquidazione, come gli avvisi di accertamento IMU per omesso o insufficiente versamento derivanti dalla liquidazione del tributo conseguente ai dati contenuti nella dichiarazione di parte o ai dati ricavabili dalle banche dati a disposizione dell'ente che sostituiscono la dichiarazione. Pertanto, poiché l'avviso di accertamento deriva dall'omesso versamento IMU di immobili risultanti dalle banche dati

di proprietà dell'ATER, in tale fattispecie non era necessario esperire il contraddittorio endroprocedimentale e, pertanto, il motivo è infondato.

In relazione al quinto motivo di ricorso, il contribuente lamenta la carenza di motivazione dell'atto impugnato. L'avviso di accertamento, in realtà, contiene l'indicazione degli immobili, dei relativi dati catastali, degli indirizzi e della rendita, oltre alla liquidazione del tributo dovuto, degli interessi e delle sanzioni. Il contribuente, dunque, è stato reso pienamente edotto delle ragioni di fatto e di diritto che fondano l'atto impositivo. Per tale motivo, anche questo motivo è infondato.

Per quanto riguarda il sesto motivo di ricorso, si rileva che il contribuente lamenta l'inserimento dell'immobile sito in Indirizzo_1, rappresentando che lo stesso non è posseduto da ATER. Sul punto l'Ente comunale non prende posizione nelle controdeduzioni. Alla luce di quanto sopra, si ritiene che il motivo sia fondato in quanto il Comune non ha specificamente contestato tale motivo e, dunque, non risulta provato che l'ATER abbia titolarità del diritto reale rilevante ai fini dell'imposizione rispetto a tale immobile. Pertanto, la pretesa dovrà essere rideterminata espungendo detto immobile dalla base imponibile.

Sull'ultimo motivo di ricorso, si rileva che il calcolo degli interessi è chiaramente riportato nell'avviso di accertamento. Inoltre, per quanto riguarda le sanzioni, sono richiamate le violazioni contestate nonché la normativa di riferimento. Quanto all'esimente di cui all'art. 6, comma 2, decreto legislativo n. 472/1997, la giurisprudenza di legittimità consolidatasi in ordine alla soggettività passiva ATER esclude che potesse configurarsi una condizione di obiettiva incertezza normativa nel periodo d'imposta 2022, oggetto del presente giudizio.

In base alle considerazioni che precedono, il ricorso risulta, in parte, fondato.

Sussistono giustificati motivi – legati alla particolarità della vicenda, delle questioni trattate e della parziale reciproca soccombenza – per disporre la compensazione delle spese tra le parti in causa.

P.Q.M.

La Corte

- accoglie parzialmente il ricorso e, per l'effetto, annulla l'avviso di accertamento impugnato limitatamente alla pretesa riferita all'immobile sito in Indirizzo_1;
- conseguentemente va rideterminato a cura del Comune di Marino il tributo dovuto, oltre interessi e sanzioni, nella misura risultante dall'esclusione di detto immobile sito in Indirizzo_1 dalla base imponibile;
- compensa integralmente tra le parti le spese di giudizio.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio del 7 luglio 2026.

Il Presidente e estensore

Roberto Proietti