

Civile Ord. Sez. 6 Num. 4727 Anno 2021

Presidente: GRECO ANTONIO

Relatore: D'AQUINO FILIPPO

Data pubblicazione: 22/02/2021

## ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 25560/2019 R.G. proposto da:

**TRICOMI IRENE** (C.F. TRCRNI63A47F839N), rappresentata e difesa dall'Avv. Prof. GENNARO TERRACCIANO, elettivamente domiciliata in ROMA, Piazza San Bernardo, 101

- *ricorrente* -

*contro*

**ROMA CAPITALE** (C.F. 02438750586), in persona del Sindaco pro tempore, rappresentata e difesa dall'Avv. UMBERTO GAROFOLI, elettivamente domiciliata in Roma presso gli Uffici dell'Avvocatura Capitolina, Via del Tempio di Giove, 21

- *controricorrente* -

avverso la sentenza della Commissione Tributaria Regionale del Lazio, n. 643/2019, depositata il 12 febbraio 2019.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio non partecipata del 24 novembre 2020 dal Consigliere Relatore Filippo D'Aquino.

## RILEVATO CHE

La contribuente TRICOMI IRENE ha separatamente impugnato tre avvisi di accertamento ICI relativi ai periodi di imposta degli anni 2008, 2009, 2010, con i quali erano stati contestati omessi versamenti di imposta, oltre accessori e sanzioni, stante il mancato riconoscimento da parte di Roma Capitale, in relazione alla quota del 50% di un immobile sito in Roma, Via degli Scipioni, 53, piano 4°, int. 16, dell'esenzione dall'imposta quale abitazione principale e ritenuto immobile tenuto a disposizione, non essendo stata presentata una pratica di fusione delle distinte unità immobiliari.

La CTP di Roma ha accolto i ricorsi riuniti e la CTR del Lazio, con sentenza in data 12 febbraio 2019, ha accolto l'appello dell'Ufficio. Ha ritenuto il giudice di appello che, nel caso in cui un contribuente fruisca di due immobili quali abitazioni principali, occorre che si proceda all'accatastamento unitario delle due unità immobiliari al fine di beneficiare del regime agevolato quale abitazione principale.

Propone ricorso per cassazione la contribuente affidato a un unico motivo; l'intimato resiste con controricorso.

La proposta del relatore è stata comunicata, unitamente al decreto di fissazione dell'adunanza camerale, ai sensi dell'articolo 380-*bis* cod. proc. civ.

## CONSIDERATO CHE

1 - Con l'unico motivo si deduce violazione e falsa applicazione dell'art. 1, comma 1, d.l. 27 maggio 2008, n. 93 e dell'art. 8, comma 2, d. lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, nella parte in cui la sentenza impugnata ha ritenuto che il contribuente che fruisca di due unità catastali quali abitazioni principali, occorre che proceda all'accatastamento unitario delle due unità al fine di continuare a fruire del suddetto beneficio. Deduce la ricorrente che l'utilizzo di più unità catastali non è di ostacolo all'applicazione dell'aliquota agevolata prevista per l'abitazione principale, non essendo il concetto di abitazione principale legato a quello di unità immobiliare iscritta in catasto.

2 – Il ricorso è fondato.

2.1 - Si considera abitazione principale quella che, a termini dell'art. 8, comma 2, d. lgs. n. 504/1992 (come modificato dall'art. 1 l. 27 dicembre 1996, n. 296, costituisce «residenza anagrafica» del soggetto passivo.

2.2 - A tale riguardo, questa Corte ha già affermato il principio secondo cui il concetto di abitazione principale non ha alcuna relazione zeugmatica con il concetto di «*unica unità immobiliare catastale*», o con quella di «*unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio*», sia «*in quanto lo stesso soggetto passivo fruisce "dell'aliquota ridotta ed anche della detrazione ... previste" per tutti i suoi immobili adibiti ad "abitazioni" siano "principali" ovvero da considerare tali perché concessi "in uso gratuito a parenti"*», sia in quanto «*il favore del legislatore per l'"abitazione principale" [...] si evince ulteriormente dal d.l. 27 maggio 2005, n. 86, art. 5-bis, comma 4 (convertito nella L. 26 luglio 2005, n. 148) con il quale, al dichiarato "fine di incrementare la disponibilità di alloggi da destinare ad abitazione principale", si è concesso ai Comuni [...] la facoltà [...] di "deliberare la riduzione, anche al di sotto del limite minimo previsto dalla legislazione vigente, delle aliquote dell'imposta comunale sugli immobili stabilite per gli immobili adibiti ad abitazione principale del proprietario"*» (Cass., Sez. V, 12 febbraio 2010, n. 3397).

2.3 - Diversamente, costituisce elemento centrale ai fini dell'attribuzione dell'agevolazione in oggetto il mero uso quale abitazione principale dell'immobile nel suo complesso (Cass., Sez. V, 29 ottobre 2008, n. 25902), con conseguente irrilevanza dell'accatastamento unitario e affermazione del «*principio secondo cui ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, il contemporaneo utilizzo di più di una unità catastale come "abitazione principale" non costituisce ostacolo all'applicazione, per tutte, dell'aliquota prevista per l'"abitazione principale", sempre che [...] il derivato complesso abitativo utilizzato non trascenda la categoria catastale delle unità*

che lo compongono, assumendo rilievo, a tal fine, non il numero delle unità catastali ma la prova dell'effettiva utilizzazione ad "abitazione principale" dell'immobile complessivamente considerato, ferma restando, ovviamente, la spettanza della detrazione prevista dell'art. 8, comma 2, una sola volta per tutte le unità» (Cass., n. 3397/2010, cit.; Cass., Sez. V, 19 maggio 2010, n. 12269; Cass., Sez. V, 7 ottobre 2011, n. 20567; Cass., Sez. VI, 25 giugno 2019, n. 17015).

3 - La CTR, nella parte in cui ha ritenuto che il beneficio per ICI prima casa presupponga l'accatastamento unitario di tutte le unità immobiliari adibite a residenza anagrafica, non ha fatto buon governo di tali principi.

Il ricorso va, pertanto, accolto e la sentenza impugnata cassata, con rinvio alla CTR *a quo* (mancando la trascrizione sia dell'avviso di accertamento, sia del ricorso iniziale), anche per la liquidazione delle spese del giudizio di legittimità.

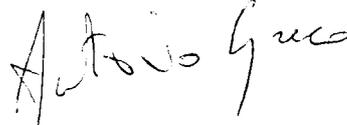
**P. Q. M.**

La Corte, accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla CTR del Lazio, in diversa composizione, anche per la liquidazione delle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, in data 24 novembre 2020

Il Presidente

Antonio Greco



DEPOSITATO IN CANCELLERIA