RATIO QUOTIDIANO
Il commento e la critica delle più importanti notizie del momento

TRIBUTI LOCALI

di VIRGILIANA CONSULTING

Imu e requisito oggettivo per il riconoscimento dell'inagibilità

Il requisito oggettivo per l'applicazione della riduzione della base imponibile riservata agli immobili inagibili è chiarito dalla Suprema Corte di Cassazione.

La Suprema Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 27199/2026, ha chiarito che, ai fini Imu, l'agevolazione consistente nella riduzione del 50% dell'imposta municipale propria, prevista dall'art. 13, c. 3, lett. b) D.L. 201/2011 (analoga previsione è contenuta nell'art. 1, c. 747, lett. b) L. 160/2019, la disciplina vigente riguardante l'applicazione del tributo comunale maggiore) e riservata agli immobili dichiarati inagibili o inabitabili e non concretamente utilizzati, presuppone la sussistenza di condizioni oggettive che rendano il fabbricato inidoneo all'uso cui è destinato, riconducibili a situazioni di vetustà, degrado manutentivo o carenze strutturali proprie dell'immobile. Non è pertanto sufficiente il mancato utilizzo del bene e, qualora non sia stato effettuato l'accertamento da parte dell'ufficio tecnico comunale, né sia stata presentata dal contribuente l'apposita dichiarazione sostitutiva, **il riconoscimento dell'agevolazione può comunque avvenire quando l'Amministrazione comunale abbia acquisito, nell'ambito dell'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, una conoscenza documentata e qualificata delle condizioni dell'immobile,** anche in relazione ad attività svolte per finalità diverse da quelle tributarie.
Su quest'ultimo punto, la Suprema Corte specifica però che *"non qualsiasi forma di conoscenza da parte del Comune può ritenersi sufficiente ai fini del riconoscimento dell'agevolazione, ma è necessario che l'Amministrazione abbia acquisito una conoscenza qualificata delle condizioni dell'immobile, fondata su elementi documentali presenti nei propri archivi o comunque acquisiti nell'esercizio delle proprie competenze istituzionali, anche se nell'ambito di procedimenti aventi finalità extratributarie".*
Tale conoscenza deve presentare **caratteristiche di concretezza e affidabilità** tali da poter essere equiparata, quanto al contenuto informativo, a un accertamento formale ovvero a una specifica rappresentazione documentale proveniente dallo stesso contribuente: non può, al contrario, attribuirsi rilevanza a una semplice conoscenza occasionale o non formalizzata delle condizioni del fabbricato.

Sotto il profilo sostanziale, la Corte ribadisce che **il presupposto per beneficiare della riduzione dell'imposta non coincide con la semplice mancata utilizzazione dell'immobile, ma richiede una condizione di oggettiva inidoneità dello stesso all'uso cui è ordinariamente destinato.**
Con riferimento al caso di specie, la Corte evidenzia come già nei precedenti gradi di giudizio, che avevano visto la società ricorrente soccombente, fosse stato escluso, sulla base delle risultanze istruttorie, che gli immobili presentassero le condizioni oggettive necessarie per essere qualificati come inagibili o inabitabili.
A nulla rilevava la circostanza evidenziata dalla società ricorrente che gli immobili facessero parte di un progetto di riqualificazione e riconversione dell'area, e che gli stessi fossero direttamente interessati da interventi di adeguamento.

Giovanni Chittolina e Paolo Salzano



Riproduzione vietata - giovedì 26 novembre 2026