Sentenza n. 5040/2026

Depositata il 31/08/2026

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado del LAZIO Sezione 14, riunita in udienza il 20/05/2026 alle ore 09:30 con la seguente composizione collegiale:

ODDI FRANCESCO, Presidente
CELENTANO ROBERTO, Relatore
BRIGANTE ROBERTO ANTONIO, Giudice

in data 20/05/2026 ha pronunciato la seguente

SENTENZA

- sull'appello n. 4592/2025 depositato il 25/09/2025

proposto da

Comune di Roma - Via Ostiense 131/l 00154 Roma RM

elettivamente domiciliato presso Email_1

contro

Resistente_1 - P.IVA_1

Difeso da
Difensore_1 - CF_Difensore_1
Difensore_2 - CF_Difensore_2
Difensore_2 - CF_Difensore_2
Difensore_3 - CF_Difensore_3

ed elettivamente domiciliato presso Email_2

Avente ad oggetto l'impugnazione di:
- pronuncia sentenza n. 1818/2025 emessa dalla Corte di Giustizia Tributaria Primo grado ROMA sez. 9 e pubblicata il 11/02/2025

Atti impositivi:
- AVVISO DI ACCERTAMENTO n. 7883 IMU 2018
- AVVISO DI ACCERTAMENTO n. 5298 TASI 2018

a seguito di discussione in pubblica udienza e visto il dispositivo n. 2646/2026 depositato il 22/05/2026

Richieste delle parti: Le parti si riportano agli atti.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso in appello depositato il 25.09.2025, l'appellante Comune di Roma proponeva gravame innanzi l'intestata Corte di Giustizia Tributaria di 2 grado, avverso la sentenza n. 1818/9/2024 del 04.12.2024 della Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di Roma, e depositata in data 11/02/2025, emessa a conclusione del giudizio promosso dalla contribuente Resistente_1
, avverso l'avviso di accertamento IMU n. 7883, di importo pari ad euro 7.361,11 e TASI n. 5298, di importo pari ad euro 565,58, notificati il 16/11/2023, anno d'imposta 2018.

La CGT 1 grado con la sentenza impugnata ha rigettato il ricorso della contribuente avverso l'avviso di accertamento statuendo che *Sotto il profilo della distribuzione degli oneri probatori e' stato affermato che il contribuente ha l'onere di dimostrare l'esistenza, in concreto, dei requisiti dell'esenzione mediante la prova che l'attivita'cui l'immobile e'destinato, pur rientrando tra quelle esenti, non sia svolta con le modalita' di un'attivita' commerciale (Cass. 6711/15). Dall'assetto normativo e dalle interpretazioni date dalla Corte di Cassazione (27165/11, 4502/12) quel che rileva non sono gli immobili destinati all'esercizio di attivita' istituzionali dell'ente non commerciale, quanto piuttosto quelli utilizzati da detti enti per lo svolgimento di determinate attivita tassativamente elencate; dunque, piu' che a un criterio astratto determinato a priori si deve far riferimento all'esercizio in concreto dell'attivita' esercitata con modalita' non commerciale, per cui dev'essere fornita prova dal soggetto che invoca l'esenzione. Nella specie, non e' controverso tra le parti che l'immobile in Roma, Indirizzo_1, sia adibito ad uso misto, in parte ad attivita' di culto ed in parte ad attivita' ricettiva, per la quale ultima lìistituto ricorrente aveva versato il dovuto in virtu' della superficie dichiarata e risultante dalla perizia. Al fine della determinazione delle rispettive superfici non risulta sia stata prodotta alcuna variazione catastale per frazionamento, ma e' stata versata in atti una perizia giurata, redatta dal geom. Nominativo_1 in data 15.6.2017, corredata di planimetria e da cui risultano le rispettive superfici in virtu' della destinazione ed utilizzo, cui non sono seguite puntuali contestazioni ad opera del Comune. destinata ad abitazione delle suore non integrerebbe l'attivita' di culto, sicche'non sarebbe giustificata l'esenzione invocata dal ricorrente. Ed infatti nell'immobile classificato in B1, destinato a convento, lo svolgimento dell'attivita' di culto non puo' essere sminuito per il sol*

fatto che una parte sia adibita ad alloggi per i membri della stessa comunita' religiosa, che rappresentano un supporto imprescindibile per la formazione del clero e dei religiosi (in tal senso Cass. 7980/22, 19180/19). Ne consegue che l'esenzione invocata dal ricorrente per la parte destinata al culto e ad alloggio collettivo delle suore trova giusto fondamento. Va, altresi' disatteso l'assunto del Comune per cui non possano ritenersi esenti le due pertinenze, dovendosi piuttosto ad esse riconoscersi la stessa esenzione riservata all'immobile principale. Peraltro, il ricorrente con la perizia versata in atti ha provato che la parte destinata al culto insieme con le pertinenze e' ben distinta da quella utilizzata per attivita' ricettiva,

Con il gravame proposto, l'appellante Comune, ritiene la sentenza di *prime cure* da riformare per errata pronuncia in merito all'esenzione, ai sensi dell'art. 7, comma 1, lett. i), del d. lgs. n. 504/1992 (I), con riferimento alla ingiusta condanna al pagamento delle spese processuali, stante l'oggettiva condizione di incertezza sulla portata e sull' ambito di applicazione delle norme in materia di esenzione (II) e concludeva per la riforma totale della decisione impugnata e condanna dell'appellata al pagamento delle spese di giudizio.

L'appellato Istituto si costituiva regolarmente in giudizio, eccepemdo in via preliminare l'eccezione di giudicato esterno con riferiemnto alle precednti annualità e, nel merito evidenziava che l'onere della prova grava unicamente sull'appellante Comune, l'avvenuta prova della sussistenza del del requisito oggettivo di esenzione e concludeva per il rigetto dell'appello.

La controversia veniva quindi sottoposta all' esame di questa Corte all' udienza pubblica del 20 maggio 2026, nel corso della quale, sulla scorta degli atti e dei documenti legittimamente prodotti, verificato le condizioni di ammissibilita', sentite le parti presenti, udito il relatore, decideva come da dispositivo.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'appello proposto dal Comune e' infondato e va rigettato alla stregua delle seguenti motivazioni ed argomentazioni.

I Con primo motivo di gravame l'appellante si duoleva per l'errata pronuncia in merito all'esenzione, ai sensi dell'art. 7, comma 1, lett. i), del d. lgs. n. 504/1992 e la mancata valorizzazione dell'assenza dei requisiti sull'esenzione dal pagamento dell'IMU sull' immobile, in quanto e' il soggetto che intende avvalersi dello speciale regime derogatorio che deve adempiere all'onere di allegazione e dimostrazione dei relativi fatti che fondano il diritto alla esenzione od agevolazione e che non e' sufficiente che l'immobile sia destinato genericamente all'esercizio delle attivita' istituzionali dell'ente, ma occorre, necessariamente, che si tratti delle specifiche attivita'

cui si riferisce la norma agevolativa; nel caso di specie la destinazione degli immobili a mera abitazione privata dei religiosi, senza alcun tipo di collegamento con l'effettivo svolgimento di attivita' religiose, non giustifica l'applicazione dell'agevolazione ex art. 7, comma 1, lettera i), del D. Lgs. n. 504 del 1992.

Tale motivo risulta infondato. L'Resistente_1 ha documentato mediante

perizia giurata di aver destinato solo il 58,99% della superficie dell'immobile ad attività non esente mentre la restante superficie per una percentuale stimata pari al 41,01% destinata ad abitazione collettiva delle religiose ed alle attività istituzionali dell'ente. A fronte di una perizia di parte esplicativa della situazione di fatto parte resistente non offre alcuna prova contraria limitandosi ad affermare che la mera destinazione di parte dell'immobile ad abitazione delle religiose non proverebbe la destinazione dell'area ad attività tecnicamente religiosa e/o di culto o comunque rispondente ai fini istituzionali dell'ente di appartenenza; detta mera affermazione dell'essere le aree in contestazione destinate ad alloggio collettivo delle religiose non ne prova automaticamente la destinazione ad attività commerciali. Sul punto della medesima Suprema Corte ha avuto modo di affermare che *"che l'esenzione in esame, prevista per gli immobili destinati esclusivamente allo svolgimento delle attività di religione o di culto di cui all'art. 16, lett. a), della legge 20 maggio 1985, n. 222, spetta ad un ente ecclesiastico in relazione ad un immobile destinato ad abitazione di membri della propria comunità religiosa, con modalità assimilabili all'abitazione di una unità immobiliare da parte del proprietario e dei suoi familiari, comportando tale destinazione lo svolgimento di un'attività non commerciale, ma diretta alla "formazione del clero e dei religiosi", espressamente compresa nell'elencazione di cui all'art. 16, lett. a) cit. ed avente altresì le caratteristiche di attività "ricettiva", parimenti inclusa nell'esenzione di cui all'art. 7, comma 1, lett. i) cit. e da intendersi riferita all'ospitalità ed accoglienza di persone in genere, non necessariamente terze ed estranee all'ente proprietario"* (Cass. n. 26654/2009 e Cass. n. 19180/2019. Le motivazioni sopra richiamate appaiono decisamente convincenti e adattabili al caso in esame ove la destinazione dell'area del complesso immobiliare, alla

base della richiesta esenzione da parte appellata, viene riconosciuta anche dallo stesso ente impositore come destinata ad alloggio collettivo delle religiose della Resistente_1; l ' utilizzo dell'immobile o di parte di esso quale abitazione dei religiosi che appartengono alla medesima congregazione non può escludere in radice la destinazione religiosa e/o cultuale in ciò contravvenendo al principio esposto dalla Suprema Corte nella sentenza su richiamata non offrendo oltretutto parte appellante motivazioni aggiuntive. Con riguardo ad una parte degli immobili per tipologia degli stessi (ovvero soffitte/magazzini o rimessa auto) la normativa assicura alle pertinenze degli immobili esenti la medesima esenzione riservata all'immobile principale. A fronte di un principio di prova offerto dalla ricorrente rappresentato dalla perizia giurata di parte in cui viene dimostrato che le aree destinate ad abitazione collettiva delle religiose con relative pertinenze sono distinte dall'area destinata ad attività ricreativo-commerciale e per di più non aperte al pubblico, nulla viene offerto quale prova contraria da parte appellante.

Per gli immobili, di proprieta' di un ente religioso, il beneficio dell'esenzione dall'imposta non spetta in relazione agli immobili appartenenti ad un ente ecclesiastico che siano destinati allo svolgimento di attivita' oggettivamente commerciali mentre l'esenzione e' limitata all'ipotesi in cui gli immobili siano destinati in via esclusiva allo svolgimento di una delle attivita' di religione o di culto indicate dalla legge, e pertanto non si applica ai fabbricati di proprieta' di enti ecclesiastici nei quali si svolga attivita' diverse da quelle istituzionali, non rilevando in contrario ne' la destinazione degli utili eventualmente ricavati al perseguimento di fini sociali o religiosi, che costituisce un momento successivo alla loro produzione e non fa venire meno il carattere commerciale dell'attivita' ne' il principio della liberta' di svolgimento di attivita' commerciale da parte di un ente ecclesiastico. Facendo dunque applicazione del su riportato indirizzo di legittimita' e' dunque evidente come il giudicato di legittimita' sull'esistenza dei presupposti per l'esenzione IMU si sia basato su elementi, formali o personali specificamente riferibili ad essi soltanto, e non concernenti presupposti oggettivi della fattispecie, attraverso la valutazione dell'effettiva sussistenza dei previsti requisiti, e come tali suscettibili di rilevare anche su problematiche complessive. Cio' a maggior ragione in un contesto nel quale nessun elemento probatorio diverso risulta in atti, ne emerge dalle risultanze di causa riportate in ricorso o comunque attingibili da questa Corte. Alla luce di quanto sopra, l'impugnato avviso di accertamento IMU per il periodo di imposta 2018, per disconoscimento delle agevolazioni previste dall' articolo 13, comma 13, del

decreto-legge n. 201/2011, va annullato con conferma della sentenza di prime cure.

Va inoltre evidenziato che la sentenza emessa dal giudice di primo grado ha correttamente interpretato i fatti di causa. Al riguardo le argomentazioni prospettate dall' appellante Comune risultano esaminate dai giudici di primo grado e si ritengono senz'altro non fondate. Quanto al motivo di appello, relativo all'illegittimità della sentenza ed in particolare la carenza di motivazione per omessa pronuncia in merito alla presunta esenzione del tributo, va, rilevata la infondatezza della censura; dalla lettura della motivazione si rileva che il giudice di prime cure non ha totalmente omesso di esaminare le doglianze dell'appellante, omettendo di dar conto conto delle ragioni della sua decisione. Sul punto va sottolineato che il giudice ha sinteticamente affrontato tutte le specifiche questioni sollevate, anche con motivazione sintetica laddove siano state ritenute assorbite o implicitamente risolte con la pronuncia in ordine ad altri profili.

Alla luce di quanto sopra non emergono evidenze sufficienti a ribaltare le corrette statuizioni di prime cure in conformita' ai suesposti principi; tutte le questioni teste' vagliate, esauriscono la vicenda sottoposta all'esame di questa Corte, e gli altri motivi di appello non esaminati espressamente sono stati ritenuti dal Collegio assorbiti ai fini della decisione.

Spese del giudizio

Le spese del presente grado di giudizio, atteso la consolidata giurisprudenza di merito sul tema, seguono la soccombenza e liquidate in dispositivo.

P.Q.M.

Respinge l'appello di Roma Capitale e la condanna alla refusione delle spese processuali, liquidate in e 1.200,00 oltre accessori come per legge, in favore dell'Resistente_1.

Cosi' deciso in Roma, nella camera di consiglio del 20 maggio 2026.

il Relatore
Dott. Roberto Celentano

il Presidente
Dott. Francesco Oddi