

CTP ROMA

R.G. n. 380/ 2021 Sezione n. 36

22.7.2022

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Nel ricorso presentato nell'interesse di _____, è impugnato l'avviso di accertamento TASI n. 2533, relativo a numerose unità immobiliare di proprietà della società ricorrente, per l'anno di imposta 2015, notificato in data 14/11/2020, chiedendone l'annullamento previa sospensione.

Secondo la _____, l'atto in parola è illegittimo per vizio della motivazione. La società afferma di non essere tenuta a pagare, per carenza di legittimazione passiva. I cespiti in parola -1147 unità immobiliari edificate a Ostia-erano oggetto di un contratto di locazione concluso con il Comune di Roma in data 1.10.2001, regolarmente registrato; successivamente, alla naturale scadenza del contratto del 31.12.2012, la _____ ha comunicato la sua disdetta (v. raccomandata a.r. agli atti). Pur essendo venuto meno il rapporto di locazione, però, il Comune non ha mai fatto rientrare la _____ nella disponibilità degli alloggi. La documentazione allegata attesta il mancato rilascio dei beni, oggetto di occupazione abusiva negli anni successivi alla fine del rapporto di locazione; inoltre, si rappresenta il mancato pagamento dei canoni di locazione già dal 1.1.2013.

Il ricorrente si è attivato, successivamente, in sede giudiziaria, sia con apposita procedura esecutiva, che facendo un esposto per ottenere il rilascio delle numerose unità immobiliari site nel Lido di Ostia, invano.

Da ciò discenderebbe l'illegittimità dell'avviso impugnato, in quanto si richiede la Tasi 2015 per alloggi in ordine ai quali la ricorrente ha perso la materiale disponibilità da anni, senza ottenere alcun corrispettivo dal Comune.

Si eccepisce anche la nullità dell'avviso per violazione del principio di capacità contributiva sancito dall'art. 53 della Costituzione.

A sostegno del ricorso, si allega giurisprudenza di merito nella quale si dichiara la non debenza della Tasi nell'eventualità che il proprietario abbia perso la materiale disponibilità del bene per il possesso abusivo altrui.

In subordine, chiede che siano esclusi gli interessi e le sanzioni applicate nell'avviso impugnato.

Conclude, per il motivo esposto, chiedendo l'annullamento dell'atto opposto previa sospensione.

Si costituisce Roma Capitale, tempestivamente citata, chiedendo il rigetto del ricorso perché infondato nel merito: La ricorrente è, allo stato, proprietaria delle unità immobiliari; la perdita del possesso dovuta all'occupazione abusiva degli alloggi è temporanea; solo la ricorrente è tenuta a pagare la TASI vista la perduranza del titolo di proprietà sui beni, come chiarito di recente dalla giurisprudenza di legittimità allegata. All'odierna udienza, le parti si riportano alle loro richieste. La difesa del ricorrente precisa che la giurisprudenza citata dalla resistente riguarda l'Imu e non la Tasi, tributo che ha presupposti diversi e deposita le decisioni CTP Roma n. 7922 del 2022 e CTR Lazio n. 2873 del 2022.

Motivazione

Il ricorso è fondato.

Il *thema decidendum* riguarda la sussistenza o meno dell'obbligo di versare la Tasi, nel caso in cui il proprietario non abbia il possesso a causa dell'altrui occupazione abusiva del bene.

A livello fattuale, risulta appurata la perdita della disponibilità materiale da parte della ricorrente di tutte le numerose unità immobiliari, già da molto tempo. Precisamente, il contratto di locazione tra la ricorrente e il Comune di Roma risulta venuto meno dal 31.12.2012 e i cespiti, da tale data, risultano occupati da terzi senza titolo, come eccepito dal ricorrente e confermato dalla resistente.

Così sintetizzati i dati informativi di interesse, la Commissione segnala che le parti allegano due orientamenti giurisprudenziali relativi, però, all'Imu. Alcune sentenze di merito (anche adottate da questa Commissione: CTR Lazio, sent. n. 5294/2020 e CTR Lombardia, sent. n. 4133/2019) hanno sostenuto che il proprietario sprossessato dell'effettiva disponibilità dell'immobile non deve pagare l'Imu per l'intero periodo in cui non ha avuto la concreta possibilità di utilizzare il bene. In tali situazioni, costringere il proprietario a versare l'Imu sarebbe contrario al principio di capacità contributiva sancito dall'art. 53 della Costituzione.

Di contrario avviso le decisioni -sempre in materia di Imu- dei giudici di legittimità (Cass. ord. n. 29868 del 25.10.2021; Cass. n. 7800/2019 e n.25249/2019), che ritengono rilevante il potere sulla cosa che si manifesta in un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà ai sensi dell'articolo 1140 c.c., mentre risulta irrilevante la mera detenzione, dovendosi ritenere, ai fini dell'obbligo di pagamento del tributo, ininfluenza

l'abusiva detenzione del bene. In tali situazioni, il soggetto tenuto al pagamento dell'Imu rimane il proprietario, a prescindere dalle circostanze e dalla durata dell'occupazione illecita del fabbricato o del terreno.

Pur prendendo atto di quest'ultimo orientamento, a giudizio della Commissione va valorizzato il dato oggettivo per cui il tributo Tasi -oggetto del provvedimento impugnato- ha dei profili che lo caratterizzano, rispetto all'Imu, ben evidenziati, di recente, dalla Cassazione (cfr. ordinanza n. 6476 del 18 febbraio 2022) che ha individuato il soggetto passivo per il pagamento dell'IMU in caso di immobile concesso in *leasing*. Infatti, i giudici di legittimità segnalano che l'IMU, a differenza dell'imposta comunale Tasi, ha come presupposto il possesso dell'immobile e non l'effettiva disponibilità di fatto del cespite. Ciò consente di ritenere che nel caso della Tasi, una volta cessato il rapporto di locazione, è tenuto al pagamento del tributo il conduttore, fino al momento della effettiva restituzione del bene.

Inoltre, la situazione qui analizzata si presenta con ulteriori peculiarità degne di nota, sia per il dato quantitativo -si tratta di un numero di alloggi cospicuo, ben 1147 alloggi siti nel Lido di Ostia- che per quello temporale, giacché la ricorrente ha documentato che dal 1.1.2013 -quasi 10 anni alla data odierna- ha perso completamente la disponibilità dei beni senza ricevere alcun compenso dall'originario conduttore, ovvero il Comune di Roma. Nonostante le molteplici iniziative intraprese per recuperare gli alloggi, la società non è riuscita a riavere le disponibilità dei beni, né si prospetta la loro restituzione in futuro. Circostanze che trovano sostanziale riscontro nelle controdeduzioni della resistente e fanno ritenere la perdita del possesso degli alloggi tutt'altro che temporanea, bensì consolidata, visto il prolungamento nell'arco di quasi un decennio. La ha così subito un ingente pregiudizio, senza alcun ristoro come contropartita, visto che la società ricorrente si trova del tutto privata, di fatto, delle facoltà proprie del proprietario, danno tanto più significativo se si considera l'assenza agli atti di alcun elemento dal quale poter ipotizzare come prossima la restituzione dei cespiti nella disponibilità del ricorrente.

Ciò consente di affermare che, considerando il possesso -presupposto impositivo del tributo Tasi- quale potere di fatto sulla cosa, nel caso che ci occupa tale stato non trova corrispondenza nella titolarità del diritto di proprietà, vista la totale assenza di rapporto con il bene da parte del proprietario protrattasi per anni e anni e, stando alle allegazioni delle parti, destinata a protrarsi *sine die*, nonostante il diretto interessato si sia attivato in vari modi, anche presso l'A. G.

Sulla scorta di tali elementi, il dato per cui il versamento della Tasi è legato alla effettiva disponibilità del bene, unitamente alla sostanziale espropriazione subita dal proprietario (che tale risulta essere solo formalmente visto il perdurare da quasi dieci anni della perdita del possesso senza alcuna indennità e senza prospettiva di recuperare la disponibilità dei beni) rende meritevole di accoglimento la richiesta della
Il provvedimento impugnato, quindi, va ritenuto illegittimo.
Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo.

P.Q.M.

La Commissione accoglie il ricorso e condanna Roma Capitale a rifondere alla ricorrente le spese liquidate in euro 3000,00 per compensi oltre accessori oltre contributo unificato.

Roma 22.7.2022

Il giudice estensore

Caterina Garufi

Il Presidente

Corrado Maffei