

Civile Ord. Sez. 5 Num. 8236 Anno 2026  
Presidente: DI PISA FABIO  
Relatore: ROMANO CARMELA  
Data pubblicazione: 02/04/2026

### **ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 20926/2024 r.g. proposto da  
COMUNE DI CALENZANO, rappresentato e difeso dagli avvocati Pasquale  
Russo, Francesco Padovani e Fabio Coli

-ricorrente -

contro

NENCINI MARIA GRAZIA, rappresentata e difesa dagli avvocati Antonio  
Mario Cazzolla e Arturo Florimo

- controricorrente -

avverso la sentenza della CORTE DI GIUSTIZIA TRIBUTARIA DI SECONDO  
GRADO DELLA TOSCANA n. 729/2024, pubblicata il 4/6/2024.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio dell'11/2/2026 dal  
Consigliere CARMELA ROMANO.

### **FATTI DI CAUSA**

Con sentenza n. 729/2024, pubblicata il 4/6/2024, la Corte di Giustizia  
Tributaria di secondo grado della Toscana, in accoglimento dell'appello  
proposto da Maria Grazia Nencini avverso la decisione della CTP di Firenze,  
che aveva rigettato ricorsi della contribuente contro gli avvisi di

accertamento n. 877/2017 e n. 1483/2019, per omesso pagamento di IMU in relazione ai periodi d'imposta - rispettivamente - 2017 e 2018, annullava gli avvisi, riconoscendo l'esenzione per abitazione principale.

Contro la sentenza propone ricorso per cassazione il Comune di Calenzano, sulla base di due motivi, mentre la Nencini resiste mediante controricorso.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. Col primo motivo si deduce il vizio di violazione dell'art. 13 d.l. n. 201/2011 e dell'art. 14 disp. prel. cod. civ., con riferimento all'art. 360, primo comma, num. 3, cod. proc. civ., per aver la CGT-2 riconosciuto alla contribuente l'esenzione per abitazione principale, sebbene l'immobile fosse parzialmente locato a terzi. In particolare, secondo il ricorrente, l'art. 13 non consente di fruire del beneficio fiscale in caso di locazione, anche solo parziale, dell'immobile oggetto di tassazione, sia per contrarietà alla *ratio legis*, sia perché l'immobile locato (in tutto o in parte) non può essere assimilato a quello destinato ad "abitazione principale" in mancanza di un'esplicita indicazione normativa in tal senso.

2. Col secondo motivo si denuncia la violazione dell'art. 1 disp. prel. cod. civ., dell'art. 113 cod. proc. civ. e dell'art. 10-sexies legge n. 212/2000, sempre in relazione al canone censorio di cui all'art. 360, primo comma, num. 3, cod. proc. civ., per aver il giudice di appello valorizzato, quale fonte normativa, ai fini dell'interpretazione autentica dell'art. 13 d.l. n. 201/2011, la FAQ n. 12 del 20/01/2014 emessa dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

3. Le due censure, da esaminarsi congiuntamente per via della loro stretta connessione, sono infondate e vanno, pertanto, respinte.

3.1. La questione controversa attiene all'interpretazione dell'art. 13, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, *nel testo ratione temporis vigente*, nella parte in cui - disponendo che "*L'imposta municipale propria non si applica al possesso dell'abitazione principale e*

*delle pertinenze della stessa, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, per le quali continuano ad applicarsi l'aliquota di cui al comma 7 e la detrazione di cui al comma 10" - esenta dal pagamento dell'IMU il possessore dell'immobile adibito ad "abitazione principale", con tale locuzione intendendosi, dopo la sentenza n. 209/2022 della Corte costituzionale, "l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente".*

3.2. In particolare, si discute se l'esenzione in parola permanga anche in caso di locazione parziale dell'immobile oggetto di tassazione o se, invece, la destinazione di una parte del bene alla locazione impedisca al possessore di fruire dell'esenzione.

3.3. Non è qui in discussione la natura di stretta interpretazione delle norme agevolative (tra le molte, in tema di ICI, cfr. Cass. 23833/2017; 3011/2017; 695/2015; cfr. anche Corte Cost. 20 novembre 2017, n. 242): norme di tal tipo, aventi carattere eccezionale e derogatorio, costituiscono esercizio di un potere discrezionale del legislatore, censurabile solo per la loro eventuale palese arbitrarietà o irrazionalità (Corte Cost. n. 292 del 1987 e n. 174 del 2001), con la conseguenza che la Corte stessa non può estenderne l'ambito di applicazione, se non quando lo esiga la *ratio* dei benefici medesimi (Corte Cost. n. 177 del 2017).

3.4. Ciò perché non si tratta di applicare l'esenzione ex art. 13 d. l. n. 201/2011 oltre il caso - espressamente previsto dalla norma - in cui l'immobile sia adibito ad abitazione principale, ma di stabilire se tale destinazione sia - in linea di principio - esclusa dall'essere l'immobile anche solo parzialmente locato a terzi.

3.5. Si è già detto che, ai fini dell'esenzione, nell'immobile il contribuente deve aver fissato tanto la residenza anagrafica quanto la dimora abituale: sono questi i requisiti necessari e sufficienti affinché l'immobile possa ritenersi adibito ad abitazione principale.

3.6. L'art. 13, cit., non richiede anche l'ulteriore condizione che l'immobile non sia nella totale disponibilità del possessore.

3.7. La norma è chiara in tal senso, né vi sono argomenti di natura sistematica che inducano ad interpretarla nel senso che tale requisito, aggiuntivo rispetto alla residenza ed alla dimora, sia implicito nel disposto normativo.

3.8. Al contrario, quando il legislatore ha voluto escludere l'esenzione in presenza di una locazione lo ha fatto espressamente.

3.8.1. E' il caso dell'*"unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente"*, per cui l'art. 13, comma 2, prevede che i Comuni possano ugualmente considerarla adibita ad abitazione principale, ma *"a condizione che non risulti locata"*.

3.8.2. Altra previsione è contenuta – sempre nell'art. 13 - con riguardo a speciali categorie di dipendenti pubblici caratterizzate da ontologica mobilità in Italia e/o all'estero, ovvero gli appartenenti alle Forze armate, alle Forze di polizia, al Corpo nazionale dei vigili del fuoco, nonché il personale appartenente alla carriera prefettizia, a favore dei quali è consentita l'assimilazione di un unico immobile di proprietà ad abitazione principale anche in assenza dei requisiti della dimora abituale e della residenza anagrafica, purché *"non concesso in locazione"*. L'art. 13 dispone, infatti, che *"L'imposta municipale propria non si applica, altresì [...] d) a un unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, e, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 28, comma 1, del decreto legislativo 19 maggio 2000, n. 139, dal personale"*

*appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica”.*

3.8.3. Allo stesso modo, sempre il comma 2 dell’art. 13 prevede che *“A partire dall'anno 2015 è considerata direttamente adibita ad abitazione principale una ed una sola unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE), già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza, a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso”.*

3.9. Si tratta di ipotesi eccezionali, accomunate dal riconoscimento dell’esonero per abitazione principale pur in assenza dei requisiti costitutivi della residenza e della dimora abituale, e nelle quali la locazione dell’immobile è espressamente prevista come condizione escludente l’esonero.

In definitiva, l’unità immobiliare può ugualmente considerarsi *“adibita ad abitazione principale”*, nonostante il suo possessore non vi risieda né vi dimori abitualmente (o perché residente in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente o perché facente parte di speciali categorie di dipendenti pubblici o perché cittadino italiano residente all’estero ed iscritto all’AIRE), ma *“a condizione che la stessa non risulti locata”*, in tal caso non ravvisandosi ragioni per esentare l’immobile dal tributo.

3.10. Ebbene, in tali casi, la locazione costituisce fatto impeditivo dell’esonero, ma si tratta – come già evidenziato – di ipotesi speciali fondate su un’espressa previsione normativa, la quale si spiega con la necessità di porre un limite ad un beneficio che viene riconosciuto (sulla base di una *fictio iuris*) a prescindere dai requisiti della residenza e della dimora abituale.

3.11. La legge, cioè, in tanto richiede che l'immobile non risulti locato a terzi in quanto il beneficio dell'esenzione viene eccezionalmente riconosciuto in deroga alla nozione generale di abitazione principale.

3.12. Pertanto, al di fuori di queste previsioni tipizzate, la locazione (parziale) non costituisce - di per sé ed in generale - causa di esclusione dell'esenzione, qualora il possessore dell'immobile continui a risiederci e dimorarci.

3.13. D'altronde, se così non fosse, non si comprenderebbe per quale ragione il legislatore avrebbe dovuto prevedere espressamente, nei soli casi su menzionati, che la locazione esclude l'esenzione.

3.14. Né si pone il rischio - manifestato dal ricorrente - che tale interpretazione confligga con la *ratio legis*.

3.15. In più occasioni si è detto che *"l'esenzione a favore dell'abitazione principale si può ritenere rivolta a perseguire la finalità di favorire «l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione» di cui all'art. 47, secondo comma, Cost., laddove il significato di quest'ultimo termine - come reso evidente dall'uso dell'articolo determinativo - non è quello di fare riferimento a un immobile qualsiasi ma solo a quello in cui effettivamente si abiti"* (di recente, Corte Cost. n. 112/2025 e n. 209/2022).

3.16. Ne deriva che una corretta esplicazione del suddetto dettato costituzionale è quella di riconoscere un beneficio per coloro che possiedano, a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, una abitazione adibita a propria dimora abituale: il concetto di abitazione principale assume, dunque, il significato di luogo in cui il contribuente dimori abitualmente, oltre ad avervi la residenza anagrafica.

3.17. Solo in tal modo - osserva la Consulta - *"viene salvaguardata l'esigenza, da un lato, di attribuire il beneficio a tutti coloro che abbiano adibito l'immobile di cui siano possessori a dimora abituale e, dall'altro, di*

*impedire che il possessore di una abitazione, ove non vi dimori, possa usufruire dell'esenzione".*

3.18. Ebbene, tale esigenza sarebbe garantita anche in caso di locazione parziale, a condizione che si richieda – ai fini dell'esenzione – che il possessore continui ad avere residenza e dimora abituale nell'immobile, solo così non venendo meno la funzione del beneficio, come già detto costituita dall'esigenza di favorire «*l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione*».

3.19. Peraltro, non mancano all'amministrazione gli strumenti di verifica sull'effettività della dimora, onde evitare il rischio di elusione dell'imposta, come pure i mezzi di difesa processuale in giudizio, qualora intenda contestare il diritto all'esenzione, di modo che spetti poi al contribuente fornire la dimostrazione di dimorare stabilmente nell'immobile in parte locato a terzi.

3.20. Deve, pertanto, enunciarsi il seguente principio di diritto: <In tema di IMU, al di fuori delle ipotesi speciali in cui è la legge ad escludere il beneficio dell'esenzione per l'abitazione principale ove l'unità immobiliare sia locata a terzi, la norma generale di cui all'art. 13, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, nella parte in cui dispone che *"L'imposta municipale propria non si applica al possesso dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, per le quali continuano ad applicarsi l'aliquota di cui al comma 7 e la detrazione di cui al comma 10...."* esentando dal pagamento dell'IMU il possessore dell'immobile adibito ad *"abitazione principale"* - con tale locuzione intendendosi, dopo la sentenza n. 209/2022 della Corte costituzionale, *"l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente"* - va interpretata nel senso che la locazione parziale dell'abitazione non

impedisce la fruizione dell'esenzione, qualora il possessore mantenga la propria residenza e dimora abituale nell'immobile>.

3.21. A tale principio si è attenuta la Corte regionale, non escludendo il beneficio dell'esenzione per abitazione principale per il sol fatto che l'immobile nel quale la contribuente aveva dichiarato la residenza e fissato la propria dimora abituale fosse stato parzialmente locato.

4. Si impone, quindi, il rigetto del ricorso.

5. In assenza di precedenti di legittimità sul tema controverso, oggetto di differenti interpretazioni da parte della giurisprudenza di merito, si giustifica l'integrale compensazione delle spese di lite.

#### **P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso e compensa le spese del presente giudizio di legittimità.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater d.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso stesso, a norma del comma 1 bis dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Sezione Tributaria della Corte Suprema di Cassazione, in data 11 febbraio 2026.

Il Presidente  
FABIO DI PISA