



Numero registro generale 19917/2024

Numero sezionale 2697/2026

Numero di raccolta generale 17434/2026

Data pubblicazione 02/06/2026

REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE TRIBUTARIA

OGGETTO

composta dai seguenti magistrati:

Giacomo Maria Stalla	Presidente
Ugo Candia	Consigliere – rel.-
Valeria Chirico	Consigliere
Alessio Liberati	Consigliere
Annachiara Massafra	Consigliere

IMU ESENZIONE -
ATTIVITÀ CULTO -
ALBERGHIERA -

Ud. 25/03/2026

ha deliberato di pronunciare la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 19917/2024 del ruolo generale, proposto

DA

il COMUNE DI ANAGNI (FR) (codice fiscale [REDACTED]), in persona del Sindaco *pro tempore*, avv. [REDACTED] [REDACTED] rappresentato e difeso, giusta determinazione n. 561 di registro generale del 17 aprile 2024, nonché di procura speciale e nomina del 2 maggio 2024, dall'avv. [REDACTED] (codice fiscale [REDACTED]).

- RICORRENTE -

CONTRO

la [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED] - (codice fiscale [REDACTED]), in persona del legale rappresentante *pro tempore*, dr. [REDACTED] [REDACTED] rappresentata e difesa, in forza di procura speciale e



nomina poste in calce al controricorso, dall'avv. [REDACTED]
(codice fiscale [REDACTED]).

- CONTRORICORRENTE -

per la cassazione della sentenza n. 1813/16/2024 della Corte di giustizia tributaria del Lazio, depositata il 18 marzo 2024.

UDITA la relazione della causa svolta dal consigliere Ugo Candia nella camera di consiglio celebratasi in data 25 marzo 2026.

FATTI DI CAUSA

1. Oggetto di perdurante controversia è l'avviso di accertamento in atti con cui il Comune di Anagni liquidò l'IMU per l'anno di imposta 2014 in ragione dell'omessa denuncia e versamento relativamente all'unità immobiliare censita al [REDACTED] categoria B1.

2. La suindicata Corte tributaria di secondo grado del Lazio rigettava l'appello proposto dal Comune, reputando, in primo luogo, l'ente privo di *ius postulandi*, rilevando la contraddittorietà del relativo ricorso nella parte in cui il Sindaco, che aveva sottoscritto l'atto in proprio assumendone la paternità, aveva nondimeno conferito a margine dell'atto la procura speciale alla lite alla funzionaria dei tributi del Comune, senza peraltro sottoscriverla in forma autenticata.

Per altro verso e nel merito, il Giudice regionale osservava, preliminarmente, che [REDACTED] aveva presentato, ai fini ICI, regolare denuncia anche per l'immobile in oggetto con raccomandata del 28 giugno 1994 n. [REDACTED] dell'Ufficio Roma Prati e di aver, poi, rinnovato la dichiarazione in via telematica, ai fini IMU, il 25 novembre 2014, con riferimento all'immobile iscritto in catasto al Fol. [REDACTED] mapp. [REDACTED]



Quindi, rilevava che «per quanto agli atti, quello iscritto al mapp. [REDACTED] iscritto in cat. catastale B1, sarebbe destinato ad attività di culto ed altre attività religiose non commerciali ai sensi della lett. i) art.7 D.Lgs. n.504/1992, in quanto sede del [REDACTED] Seminario Regionale del Lazio».

Ed aggiungeva, con riferimento «al fabbricato iscritto al catasto al mapp. del Fol. [REDACTED] oggetto anche del rinnovo di dichiarazione, come già rilevato dai primi giudici con motivazione dalla quale questa Corte non intende discostarsi», che essa «conteneva invocazione dell'esenzione spettante agli immobili destinati al culto ed alle collaterali attività di natura religiosa non commerciali, che negli atti di primo grado in ogni caso l'Ente ricorrente deduce trattarsi dell'edificio nel quale ha sede il [REDACTED] seminario destinato per la regione Lazio alla formazione del clero» (così nella pronuncia impugnata).

3. Avverso tale pronuncia il Comune di Anagni proponeva ricorso per cassazione, notificandolo in data 20 settembre 2024, formulando quattro motivi d'impugnazione, poi illustrati con memoria ex art. 380-bis.1, c.p.c. depositata il 9 marzo 2026.

4. [REDACTED] resisteva con controricorso depositato il 21 ottobre 2024, depositando poi memoria in data 11 marzo 2026.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo di impugnazione il Comune ha dedotto, in relazione all'art. 360, primo comma, num. 3, c.p.c., la violazione e falsa applicazione dell'art. 86 c.p.c. e dell'art. 12 d.lgs. 546/1992 per avere la Corte regionale ritenuto sussistente il difetto di *ius postulandi* dell'appellante, rappresentando – di contro – che il ricorso in appello, firmato digitalmente dal sindaco, avv. [REDACTED], indicava in epigrafe che lo stesso avvocato,



abilitato a patrocinare dinanzi la Corte di giustizia tributaria e munito dei poteri per rappresentare il Comune, manifestava la volontà di impugnare la sentenza convenendo in giudizio [REDACTED] per cui il Comune era rappresentato e difeso dal proprio legale rappresentante, senza alcuna assistenza tecnica, come anche dichiarato nella nota di iscrizione a ruolo, con conseguente validità dell'appello in forza del combinato disposto dell'art 12 d.lgs. n. 546/1992 e dell'art 86 c.p.c.

1.1. La censura è fondata.

Questa Corte, da ultimo, ha ribadito il principio di diritto (già affermato da Cass. n. 13210/2001 e da Cass. n. 4621/16) secondo cui «la regola posta dall'art. 12, ultimo comma, del decreto legislativo 31 dicembre 1992, n. 546, secondo cui i soggetti in possesso dei requisiti richiesti per l'abilitazione all'assistenza tecnica dinanzi alle corti di giustizia tributaria [...] possono stare in giudizio personalmente, opera anche nei casi in cui il soggetto partecipi al giudizio (non in proprio, ma) in rappresentanza di altri e, quindi, quale legale rappresentante di una società o di un ente» (v. Cass. n. 3472/2024).

E ciò perché, il principio posto dall'art. 12, comma 9, d.lgs. n. 546/92 (secondo cui i soggetti in possesso dei requisiti richiesti per l'abilitazione all'assistenza tecnica dinanzi alle corti di giustizia tributaria possono stare in giudizio personalmente, senza l'assistenza di altri difensori abilitati) va interpretato nel senso che lo stesso è operante anche nei casi in cui il soggetto partecipi a giudizio non in nome proprio, ma in rappresentanza di altri e, quindi, quale legale rappresentante di una società o di un ente.

Il testuale riferimento della norma in esame alla possibilità, riconosciuta ai soggetti dotati dei requisiti di cui al comma 3, di



stare in giudizio è, quindi, idoneo a ricomprendere anche le persone fisiche abilitate in nome e per conto del contribuente ad impugnare l'atto impositivo ed a costituirsi in giudizio.

La norma in questione è analoga a quella dell'art. 86 c.p.c., che autorizza la difesa personale quando la parte o la persona che la rappresenti abbia la qualità occorrente per esercitare l'ufficio di difensore, dovendo sul punto ricordarsi che è consentita la rappresentanza volontaria nel processo, anche se scissa dalla rappresentanza del rapporto sostanziale dedotto in giudizio, e questa seconda è cumulabile con quella tecnica del procuratore legale, il quale, pertanto, può stare in giudizio di persona, senza bisogno di rilasciare una procura a sé stesso (v. Cass. n. 3472/2024, cit. che menziona Cass. n. 12348/2002, Cass. n. 12784/1998; Cass. n. 1442/1990 e Cass. n. 411/1981).

Alla stregua di tali principi il menzionato Sindaco, munito della qualifica professionale di avvocato, ben poteva assistere e difendere il Comune in giudizio.

2. Con la seconda doglianza il Comune ha eccepito, in relazione all'art. 360, primo comma, num. 3 e 5, c.p.c., la violazione e falsa applicazione dell'art. 2729 c.c., per aver basato la decisione solo sulle presunzioni derivanti dalle dichiarazioni ICI per l'anno 1993 e per l'anno 2012, sebbene detta presunzione fosse risultata priva dei requisiti (gravità, precisione e concordanza) di cui all'art. 2729 cc., essendo stato il materiale indiziario confutato dalle allegazioni di parte (annunci di affitto di camere per una cifra variabile di 35,00/40,00 € a notte, indipendentemente dalla contestualità di eventi religiosi), che dimostravano la destinazione della struttura ad attività alberghiera.



3. Con la terza censura l'istante ha lamentato, con riferimento al paradigma censorio di cui all'art. 360, primo comma, num. 3, c.p.c., la violazione e falsa applicazione dell'art. 7 d.lgs. n. 504/92 per avere la Corte regionale ritenuto sussistente la destinazione dell'immobile in esame (██████████) a luogo di culto, anziché a destinazione turistico/ricettiva, nonostante i diversi elementi di prova offerti e senza verificare in concreto la natura commerciale dell'attività svolta nei predetti immobili in quanto oggetto di remunerazione del servizio prestato e quindi suscettivo di imposizione.

A tanto, aggiungendo l'omessa valutazione dell'utilizzo del bene di proprietà ██████████ da parte di un soggetto, il ██████████ ██████████ diverso.

4. Anche le illustrate doglianze, che vanno esaminate congiuntamente, in quanto connesse, sono fondate.

E ciò senza trascurare di considerare che la questione concernente la destinazione ad attività commerciale (ospitalità di natura alberghiera) dell'unità immobiliare oggetto di tassazione - diversamente da quanto opinato dalla difesa della controricorrente - non può considerarsi nuova per essere emersa solo in sede di appello (nel primo grado il Comune non aveva partecipato al giudizio), trattandosi, in realtà, di tema connesso ed immanente già nella pretesa impositiva siccome avanzata dal Comune contro la classificazione catastale B/1 (che identifica i beni destinati anche ad attività di culto).

Le censure non trascinano, poi, la Corte sul territorio dell'apprezzamento fattuale, ma deducono le dedotte violazioni di legge che si passa ad esaminare.



Vero è, piuttosto, che – come eccepito nella memoria dal Comune – non consta che sia stata posta nel corso del giudizio di merito la questione, non trattata dal Giudice d'appello, del rapporto di comodato quale titolo della disponibilità bene da parte del ██████████ ██████████ laddove – contrariamente a quanto sostenuto dalla controricorrente – tale diversità tra la titolare del bene ed il suo detentore era stata dedotta con il primo motivo di appello proposto dal Comune (v. pagine n. 2 e 3 del relativo gravame).

4.1. Come sopra esposto, le ragioni della decisione impugnata risiedono sul rilievo secondo il quale l'immobile in oggetto «sarebbe destinato ad attività di culto ed altre attività religiose non commerciali ai sensi della lett. i) art.7 D.Lgs. n.504/1992, in quanto sede del ██████████ ██████████ Seminario Regionale del Lazio», nonché sulla base della dichiarazione della contribuente rinnovata nell'anno 2014, in quanto «conteneva invocazione dell'esenzione spettante agli immobili destinati al culto ed alle collaterali attività di natura religiosa non commerciali, che negli atti di primo grado in ogni caso l'Ente ricorrente deduce trattarsi dell'edificio nel quale ha sede il ██████████ ██████████ ██████████ seminario destinato per la regione Lazio alla formazione del clero».

4.2. Ritiene la Corte che la valutazione del Giudice regionale si ponga in contrasto con i seguenti principi.

Innanzitutto, va ricordato che l'esenzione dal pagamento dell'imposta integra sempre l'oggetto di un'allegazione, il cui onere della prova grava sul contribuente che intende ottenerla, in quanto, se è vero che compete all'amministrazione dimostrare i fatti costituenti fonte dell'obbligazione tributaria, il diritto all'esenzione va provato dal contribuente, costituendo le



esenzioni, anche parziali, eccezioni alla regola generale di pagamento del tributo da parte di tutti coloro che occupano o detengono immobili nelle zone del territorio comunale (v. tra le tante, Cass. n. 33588/2025; Cass. n. 22565/2024; Cass., n. 18981/2025; Cass. n. 5667/2023; Cass. n. 2623/2023; Cass. n. 34766/2022; Cass. n. 34766/2022; Cass. n. 21490/2022, che cita Cass. n. 10634/2019; Cass. n. 17622/2016; Cass. n. 16858/2014; Cass. n. 11351/2012; Cass. n. 3756/2012; Cass. n. 775/2011).

Sotto altro, ma connesso profilo, va rammentato che il requisito cd. oggettivo dell'esenzione, costituito dallo svolgimento nell'immobile di un'attività con modalità non commerciali e la cui sussistenza e prova è parimenti necessaria ai fini del riconoscimento dell'esonero dal pagamento dell'imposta previsto dall'art. 7, comma 1, lett. i), d.lgs. n. 504/1992, esige un accertamento in concreto e con onere probatorio a carico del contribuente (v., tra le tante, in tema di ICI, Cass. n. 32370/2025, che richiama Cass. n. 19072/2019; Cass. n. 14226/2015; Cass. n. 4502/2012; analogamente, in tema di IMU, v. Cass. n. 32366/2025 e Cass. n. 32364/2025, che richiamano v., *ex plurimis*, Cass. n. 19072/2019; Cass. n. 14226/2015; Cass. n. 4502/2012; Cass. n. 5485/2008; Cass. n. 20776/2005).

In tale contesto, la decisione impugnata si pone in contrasto con i consolidati principi in materia di prova presuntiva, di cui agli artt. 2727 e 2729 c.c.

4.3. Lo scrutinio del giudice regionale ha, infatti, seguito quello del primo Giudice e risulta basato sul contenuto della dichiarazione della contribuente volta conseguire l'esenzione



prevista per gli edifici di culto e sulla deduzione che l'edificio era adibito a sede del [REDACTED] [REDACTED]

Quest'ultimo profilo era stato oggetto di un ragionamento presuntivo da parte della Commissione provinciale nella parte in cui aveva affermato «che l'ente religioso non ha prodotto alcuna attestazione circa la coincidenza della sede dell'istituto con la particella oggetto di accertamento; tuttavia l'attribuzione della menzionata categoria catastale (B1), unitamente all'assenza nell'atto accertativo di specifiche puntuali contestazioni in fatto da parte del Comune accertatore idonee a far ritenere l'esercizio di un'attività commerciale diversa ed all'obiettivo facile identificabilità della sede del Collegio, quali l'indirizzo riportato in visura e facilmente verificabile, sono elementi presuntivi che, in quanto non oggetto di contestazione da parte del Comune (che ha rinunciato alla costituzione ed alla difesa in questo grado di giudizio), possono indurre la Commissione a ritenere provata la circostanza in fatto e conseguentemente spettante l'esenzione invocata» (così nella pronuncia di primo grado).

Ora, tale ordine di idee, già reso debole nel suo erroneo riferimento al principio di non contestazione da parte di un soggetto non costituito (come il Comune nel primo grado di giudizio), non poteva certamente essere replicato *tout court* in secondo grado a fronte delle contestazioni e della documentazione (annunci pubblicitari di offerta di camere a prezzi variabili) prodotta dal Comune.

Eppure, la Corte territoriale regionale non ha inteso discostarsi dalle valutazioni del primo Giudice, fondando la decisione solo sugli stessi elementi da questi valutati.



4.4. Sennonchè, il giudice di merito non può limitarsi ad enunciare il giudizio conclusivo nel quale approda la sua valutazione, senza impegnarsi anche nella descrizione del processo cognitivo attraverso il quale è giunto al predetto giudizio.

Nello specifico, il procedimento che si deve necessariamente seguire in tema di prova per presunzioni, per non incorrere in vizi di legittimità della decisione, si articola in due momenti valutativi: (i) prima, occorre che il giudice esamini ognuno degli elementi indiziari per eliminare quelli intrinsecamente privi di rilevanza e, invece, conservare quelli che, presi singolarmente, presentino una positività parziale o almeno potenziale di efficacia probatoria; (ii) successivamente, occorre che egli proceda a una valutazione complessiva di tutti gli elementi presuntivi così isolati e accerti se essi siano concordanti e se la loro combinazione sia in grado di fornire una prova logicamente valida, in rapporto di vicendevolesse completamento e secondo criteri di ragionevole probabilità e non necessariamente di certezza (v., tra le tante, da ultimo, Cass. n. 28751/2025, che cita Cass. n. 8115/2025).

4.5. Ebbene, nella specie, la Corte regionale si è arrestata alla sola dichiarazione resa dalla contribuente ed alle sue deduzioni, senza valutare se esse potessero costituire, nel complesso delle risultanze processuali acquisite, un quadro presuntivo dotato dei necessari requisiti di gravità, precisione e concordanza, come tale idoneo a resistere ed a negare la pretesa dell'Ufficio e, dunque, senza effettuare quella valutazione unitaria e complessiva degli indizi richiesti dal modello valutativo assunto, limitandosi ad una considerazione atomistica e parcellizzata dei predetti, circoscritti, elementi, omettendo l'esame delle altre risultanze di prova



acquisite al processo (v., soprattutto, annunci pubblicitari) nel quadro di valutazione globale del compendio probatorio acquisito.

Per tale via, il giudice di merito, per l'incompletezza dei dati valutati rispetto a quelli prodotti, ha finito col rendere un accertamento deficitario sulla concreta attività svolta dalla contribuente nel suddetto bene, in violazione dei canoni probatori reggono la prova presuntiva.

Tanto giustifica, con l'accoglimento dei motivi in esame, la cassazione della sentenza impugnata ed il rinvio della causa alla Corte territoriale.

5. Resta assorbito nelle valutazioni che precedono l'esame del quarto motivo con cui il Comune ha dedotto, in relazione al canone di cui all'art. 360, primo comma, num. 5, c.p.c., l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti, costituito dall'omessa indicazione dei dati catastali della dichiarazione dell'anno 1993 e dell'infedele dichiarazione resa nell'anno 2014 per non aver in essa rappresentato l'esercizio dell'attività alberghiera ed il mutamento di destinazione da edificio di culto.

6. Alla stregua delle riflessioni sopra svolte, il ricorso va, dunque, accolto in relazione ai primi tre motivi e la sentenza impugnata va cassata con rinvio innanzi al giudice *a quo*, affinché, in diversa composizione, proceda a nuovo e motivato esame sulla destinazione del bene ancora oggetto di controversia e sulla natura commerciale o meno dell'attività ivi svolta, oltre a regolare le spese del presente grado di legittimità.

P.Q.M.



la Corte accoglie i primi tre motivi di ricorso, dichiara assorbito il quarto, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa innanzi alla Corte di giustizia tributaria di secondo grado del Lazio – in diversa composizione - anche per disciplinare le spese del presente grado di legittimità.

Così deciso in Roma in data 25 marzo 2026 .

IL PRESIDENTE

Giacomo Maria Stalla

