



Direttore responsabile
ANSELMO CASTELLI

Vice direttore
Stefano Zanon

Coordinamento scientifico
Laurenzia Binda, Stefano Zanon

Coordinatore di redazione
Stefano Zanon

Consiglio di redazione
Giuliana Beschi, Laurenzia Binda,
Paolo Bisi, Elena Fracassi,
Carlo Quiri, Luca Reina

Comitato di esperti
G. Alibrandi, G. Allegretti, O. Araldi,
S. Baruzzi, F. Boni, A. Bonghi,
A. Bortoletto, E. Bozza, B. Bravi,
M. Brisciani, P. Clementi,
G.M. Colombo, C. Corghi,
L. Dall'Oca, C. De Stefanis,
S. Dimitri, A. Di Vita, B. Garbelli,
A. Guerra, M.R. Gheido, P. Lacchini,
P. Meneghetti, M. Nicola,
M. Nocivelli, A. Pescari, M. Piscetta,
C. Pollet, R.A. Rizzi, A. Scaini,
S. Setti, L. Simonelli, L. Sorgato,
M. Taurino, E. Valcarenghi,
L. Vannoni, F. Vollono, F. Zuech

Hanno collaborato a questo numero
S. Baruzzi, A. Bendoni,
G. Beschi, L. Binda, F. Boni,
S. Bottoglia, C. Celati, C. De Stefanis,
S. Dimitri, A. Guerra, M. Lancini,
R. Marchegiani, L. Nardi,
C. Pollet, R. Redegheri,
L. Reina, D. Sechi, L. Tagliolini,
E. Valcarenghi, M. Zanotti

Stampa
Grafiche Artigianelli
Via Piamarta, n. 6 - 25121 Brescia

Editore
Centro Studi Castelli S.r.l.
Via F. Bonfiglio, n. 33
46042 Castel Goffredo (MN)
Tel. 0376/775130
P. IVA e C.F. 01392340202
lunedì-venerdì
ore 9:00/13:00 - 14:30/18:30
Sito Web: WWW.RATIO.IT
servizioclienti@gruplocastelli.com

Iscrizione al Registro Operatori
della Comunicazione n. 3575
Autorizzazione del Tribunale
di Mantova n. 7/2007
Periodico trimestrale,
spedizione in abbonamento postale

Chiuso per la stampa il 29.04.2026

RATIO

Immobili e Fisco

Periodico per la gestione fiscale, contabile e amministrativa degli immobili

Sommario 2/2026

Opinione - Immobili donati: compravendite senza più paure **3**

Normativa

Condominio - Diritto di accesso ai registri condominiali **4**

- Manutenzione e abbattimento degli alberi in condominio **8**

Agenti immobiliari  Lettera di intenti (Letter of intent - LOI) **10**

Donazione - Nuova tutela indennitaria dei legittimari sui beni di provenienza donativa **12**

Locazioni - Prelazione urbana e vendite in ambito fallimentare **14**

Imposte e tasse

Imposte dirette - Detrazioni per lavori su parti comuni condominiali **16**

- Possibili qualificazioni reddituali delle locazioni turistiche **18**

- Reddito fondiario e cedolare nelle locazioni turistiche **20**

- Plusvalenza da Superbonus su beni condominiali **22**

- Costituzione di diritto di superficie su fondo agricolo e cessione di nuda proprietà **24**

- Credito imposta Zes Unica per immobile in leasing in fase di costruzione **26**

Imu - Esenzione IMU in caso di locazione parziale di abitazione principale **28**

- Omessa comunicazione Imu per edificabilità del terreno **30**

Imposte indirette - Proroga con cedolare secca per locazioni commerciali stipulate nel 2019 **32**

- Versamento dilazionato imposta di registro su concessioni demaniali **34**

- Benefici prima casa e causa di forza maggiore per immobile occupato da inquilino **36**

- Agevolazioni prima casa per studente iscritto all'Aire **38**

Amministrazione

Fatturazione	- Reverse charge per prestazioni relative a edifici	40
	- Iva su Piattaforme Turistiche (Direttiva ViDA)	46
Dichiarazione dei redditi	- Locazioni brevi in dichiarazione dei redditi (non in regime d'impresa)	48
	- Locazioni brevi e attività di impresa	52
	- Inizio attività per locazioni brevi in regime d'impresa	56

Pratica professionale

Registri immobiliari	- Trascrizione degli atti di espropriazione	60
Urbanistica	- Demolizione con ricostruzione oppure nuova costruzione	62

Rubriche

Domande & risposte	- Guida alle locazioni brevi	64
-------------------------------	------------------------------	-----------



João Vaz de Carvalho

João Vaz de Carvalho è un illustratore, pittore, artista a tutto tondo. Nato a Fundão, in Portogallo, nel 1958, cresce in una famiglia dove l'arte e la musica sono di casa. Rimane comunque un artista autodidatta, senza titoli accademici, ma che impara il mestiere a "bottega", lavorando per alcuni anni nello studio del pittore e scultore Vasco Berardo a Coimbra. Dal 1987 collabora con diverse gallerie d'arte ed espone in numerose mostre sia personali che collettive. Contemporaneamente lavora come illustratore per i principali giornali portoghesi ed ha pubblicato molti libri per bambini con editori di tutto il mondo. Il suo lavoro è segnato da un linguaggio figurativo molto particolare, surreale e ironico. «Ho un amico che dice che l'umorismo salva» dice Carvalho «e quindi io spero di essere salvato. Staremo a vedere... La verità è che ho deciso di vivere ogni giorno cercando di divertirmi il più possibile». E se si diverte João ci divertiamo anche noi, ammirando le sue scene caotiche e ricche di situazioni pronte a strappare un sorriso. Le sue opere hanno ricevuto anche molti riconoscimenti internazionali: nel 2005 ha vinto il concorso Ilustrarte (Portogallo); nel 2009 e nel 2011 ha vinto il Premio Penna d'Oro (Serbia); nel 2010 ha ricevuto una menzione d'onore al World Press Cartoon (Portogallo); nel 2011 ha vinto il concorso per illustratori di Tapirulan che aveva come tema la "Siesta".

Fabio Toninelli

Le tecnologie rendono facile l'accesso al materiale iconografico. Non altrettanto facile è il reperimento delle informazioni sui detentori dei diritti. L'editore dichiara di aver usato ogni mezzo per entrare in contatto con gli eventuali detentori di diritti d'autore del materiale utilizzato, e resta ovviamente disposto ad adempiere gli obblighi di legge.

Indirizzo del sito Web: WWW.RATIO.IT

Posta elettronica: servizioclienti@gruppocastelli.com

La Redazione è particolarmente grata a coloro che vorranno offrire la propria collaborazione.

Gli elaborati pervenuti saranno pubblicati a discrezione della Direzione della Rivista. La riproduzione di articoli e schemi, anche parziale, è vietata senza autorizzazione scritta dell'Editore.

I contenuti si intendono elaborati soltanto a scopo informativo e divulgativo. Si declina ogni responsabilità rispetto ad un utilizzo improprio del materiale.

Gli schemi di istanze, ricorsi ed ogni altra proposta di elaborato pubblicati costituiscono esempi indicativi, passibili di eventuali integrazioni.

Il riferimento all'articolo di legge deve suggerire al lettore il confronto con la più recente stesura dello stesso.

*****Riproduzione vietata*****

Informativa privacy

Centro Studi Castelli Srl titolare del trattamento tratta i dati personali liberamente conferiti per fornire i servizi indicati. Per i diritti di cui all'art. 13 del Regolamento U.E. 679/2016 e per l'elenco di tutti i Responsabili del trattamento rivolgersi al Responsabile del trattamento, che è il Direttore Responsabile, presso il Servizio Clienti, Via Bonfiglio, n. 33 - 46042 Castel Goffredo (MN) - Tel. 0376-775130 - privacy@gruppocastelli.com. I dati potranno essere trattati da incaricati preposti agli abbonamenti, al marketing, all'amministrazione e potranno essere comunicati alle società del Gruppo per le medesime finalità della raccolta e a società esterne per la spedizione del periodico e per l'invio di materiale promozionale. L'informativa completa è disponibile all'indirizzo www.ratio.it/privacy-policy.

*Testata volontariamente sottoposta a certificazione di tiratura e diffusione in conformità al Regolamento CSST
Certificazione Editoria Specializzata e Tecnica*

DIRITTO DI ACCESSO AI REGISTRI CONDOMINIALI

SOMMARIO

- SCHEMA DI SINTESI
- APPROFONDIMENTI

Cass. civ., Sez. II, Ord., 31.03.2026, n. 7823 - Art. 1129, c. 2 c.c. (diritto di visione e copia documenti) Art. 1130, c. 1, nn. 6 e 7 c.c. (registri obbligatori) - Art. 1130-bis, c. 1 c.c. (rendiconto condominiale) Provvedimento Garante per la protezione dei dati personali, 10.04.2025, n. 209

L'ordinanza della Corte di Cassazione, Sez. II Civile, 31.03.2026, n. 7823, offre l'occasione per riesaminare in modo sistematico il regime giuridico dei registri obbligatori del condominio e il correlato diritto di accesso riconosciuto a ciascun condomino.

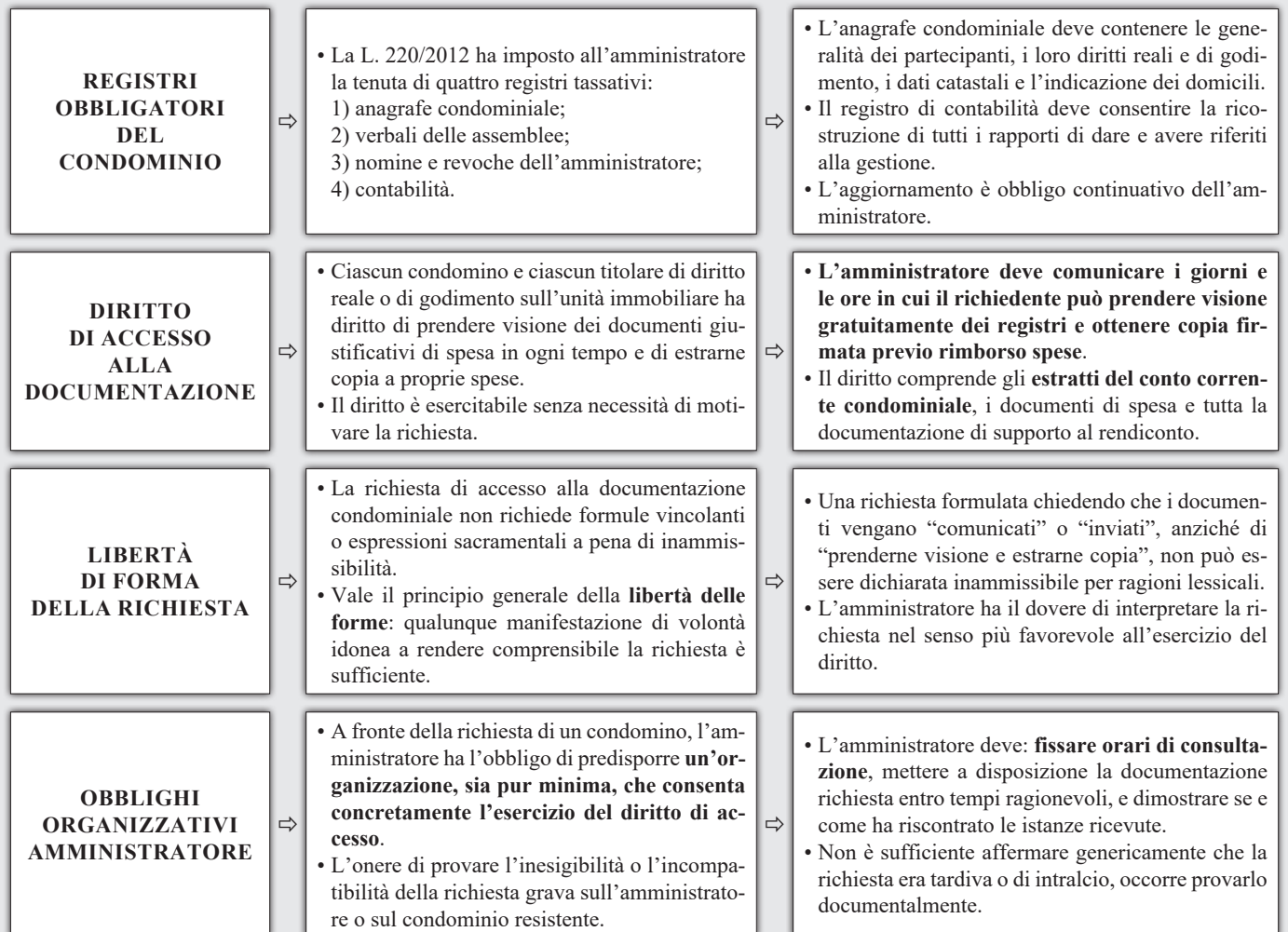
La riforma del condominio attuata con la L. 220/2012, ha profondamente rinnovato gli artt. 1129 e 1130 c.c., codificando in capo all'amministratore obblighi precisi di tenuta di quattro registri fondamentali: **l'anagrafe condominiale, il registro dei verbali delle assemblee, il registro di nomina e revoca dell'amministratore e il registro di contabilità**. A questi strumenti documentali corrisponde il diritto soggettivo di ogni condomino - o titolare di diritto reale o di godimento sull'unità immobiliare - di prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo e di estrarne copia a proprie spese.

L'ordinanza chiarisce che tale diritto non soggiace ad alcun requisito formale vincolante: la richiesta non deve rispettare formule sacramentali per essere valida, e il suo esercizio è funzionale alla consapevole partecipazione all'assemblea condominiale.

Sul versante dell'amministratore, il provvedimento consolida il principio per cui grava su di lui l'onere di predisporre un'organizzazione minima idonea a consentire l'esercizio del diritto, nonché di provare l'eventuale inesigibilità o incompatibilità della richiesta con le modalità previamente comunicate.

Sul piano della privacy, la pronuncia ribadisce il necessario contemperamento tra il diritto alla protezione dei dati personali e il diritto alla trasparenza della gestione condominiale, escludendo che il richiamo generico alla **normativa privacy** possa giustificare, da solo, il diniego di accesso.

SCHEMA DI SINTESI



APPROFONDIMENTI

**PRIVACY
E ANAGRAFE
CONDOMINIALE**

- Il trattamento dei dati contenuti nell'anagrafe condominiale è legittimo senza consenso degli interessati, in quanto necessario per adempiere agli obblighi legali di gestione delle parti comuni.
- Il GDPR (Reg. UE 2016/679) e il D. Lgs. 101/2018 trovano applicazione, ma non impediscono l'accesso dei condomini.

- L'unico limite è il **divieto di divulgazione a soggetti estranei al condominio**: le informazioni sulle morosità o sulle spese non possono essere esposte in spazi condominiali accessibili a terzi.

All'interno della comunità condominiale, invece, ciascun partecipante ha diritto di conoscere le posizioni debitorie altrui.

**BILANCIAMENTO
TRASPARENZA
E RISERVATEZZA**

- Il richiamo alla normativa sulla protezione dei dati personali non può, da solo, legittimare il diniego di accesso: occorre verificare in concreto se l'accesso rientri nelle finalità della gestione comune.

- Il Garante della privacy, nel provvedimento n. 209/2025, ha confermato che possono formare oggetto di trattamento da parte del condominio le **sole informazioni pertinenti e necessarie per determinare le posizioni di dare e avere dei partecipanti**.
- La comunicazione a singoli condomini è distinta dalla "diffusione" a soggetti indeterminati.

**IMPUGNAZIONE
DELIBERE
E ACCESSO
PREVENTIVO**

- Il diritto di accesso alla documentazione condominiale è presupposto funzionale alla consapevole partecipazione all'assemblea.
- L'impossibilità di consultare i documenti prima della delibera può incidere sulla validità del voto espresso e sull'impugnazione della delibera assembleare.

- Non è possibile impugnare efficacemente una delibera per inesattezze del consuntivo o del preventivo se il condomino non ha potuto visionare la documentazione di supporto.
- Ne consegue che **la violazione del diritto di accesso pregiudica la stessa possibilità di difendersi in sede di impugnazione della delibera**.

**NATURA
GIURIDICA
E PORTATA
SOGGETTIVA**

- Il diritto di accesso alla documentazione condominiale è riconosciuto dall'art. 1129, c. 2 c.c. (per i documenti giustificativi di spesa) e dall'art. 1130-bis, c. 1 c.c. (per i registri obbligatori).
- Si tratta di un diritto soggettivo pieno, non discrezionale, che può essere esercitato in ogni tempo, senza che il richiedente sia tenuto a indicare le ragioni della richiesta.

- Dal punto di vista soggettivo, sono legittimati all'accesso:
 - .. i condomini proprietari delle singole unità immobiliari;
 - .. i titolari di diritti reali sulle unità (es. usufruttuari, titolari di diritto d'uso o di abitazione);
 - .. i titolari di diritti di godimento (es. conduttori, comodatari), nei limiti in cui la norma ne preveda la legittimazione.

L'esercizio del diritto di accesso è strumentale alla partecipazione consapevole alla vita condominiale e, in particolare, all'assemblea: chi non può verificare i documenti contabili non può esercitare in modo informato il proprio diritto di voto sulle voci di spesa sottoposte ad approvazione.

- Il diritto comprende non solo la visione ma anche l'estrazione di copia, previo rimborso delle spese di riproduzione.
- L'amministratore deve firmare le copie rilasciate, attestandone così la conformità agli originali.

CONDOMINIO

normativa

**LIBERTÀ DI FORMA
E DIVIETO
DI FORMALISMO**

- Uno dei principi più significativi enunciati dalla giurisprudenza di legittimità in materia è quello della libertà delle forme nell’istanza di accesso.
- La richiesta del condomino non deve riprodurre le espressioni letterali della norma (ovvero “prendere visione” o “estrarne copia”) per essere considerata valida e dovere di risposta sorge in capo all’amministratore indipendentemente dalla formulazione lessicale adottata.
- Questo principio si ricollega alla regola generale dell’ordinamento per cui, in mancanza di una specifica previsione che imponga una forma determinata, la manifestazione di volontà è valida in qualsiasi forma idonea a renderne comprensibile il contenuto.

**OBBLIGHI
ORGANIZZATIVI
DELL’AMMINISTRATORE
E ONERE DELLA PROVA**

- La giurisprudenza di legittimità – sin da Cass. n. 19799/2014 – ha chiarito che al diritto di accesso del singolo condomino corrisponde, in capo all’amministratore, un duplice obbligo: da un lato, quello di comunicare previamente e in modo adeguato i giorni e gli orari in cui la documentazione è consultabile; dall’altro, quello di predisporre un’organizzazione anche minima che renda concretamente esercitabile il diritto.
- Qualora il condomino lamenti la violazione del diritto di accesso e impugni la delibera assembleare, l’onere probatorio si distribuisce nel modo seguente:
 - .. spetta al condomino dimostrare di aver avanzato la richiesta di accesso in modo tale da renderla comprensibile;
 - .. spetta all’amministratore - o al condominio che si oppone all’impugnazione - dimostrare di aver ottemperato alla richiesta, o di aver comunicato tempestivamente le modalità di accesso, ovvero di aver provato l’inesigibilità della richiesta in ragione di specifiche e documentate incompatibilità.

**PROTEZIONE
DEI DATI PERSONALI
E ANAGRAFE
CONDOMINIALE**

- L’anagrafe condominiale contiene dati personali riferiti ai partecipanti al condominio (generalità, dati catastali, diritti reali, recapiti). Il suo trattamento rientra pertanto nell’ambito di applicazione del Codice della privacy (D. Lgs. 196/2003, applicabile ratione temporis) e, oggi, del GDPR (Reg. UE 2016/679) e del D. Lgs. 101/2018.
- Tuttavia, tale qualificazione non determina una restrizione automatica del diritto di accesso dei condomini.
- La giurisprudenza di legittimità – confermata dal provvedimento del Garante n. 209/2025 – ha tracciato il seguente schema di compatibilità:
 - .. il trattamento dei dati dell’anagrafe condominiale da parte dell’amministratore avviene sulla base di un obbligo legale (art. 6, lett. c, GDPR) e **non richiede il consenso degli interessati**;
 - .. la comunicazione dei dati ai singoli condomini è anch’essa legittima senza consenso, in quanto necessaria all’esecuzione del mandato di gestione e all’adempimento degli obblighi derivanti dalla comunione forzosa;
 - .. l’unico limite è il **divieto di diffusione a soggetti estranei al condominio**: è vietato esporre avvisi di mora o informazioni sulle morosità in spazi condominiali accessibili a terzi (es. bacheche condominiali, portoni).
- Ne deriva che il diniego di accesso al registro dell’anagrafe condominiale non può essere motivato con il generico riferimento alla tutela della privacy, senza verificare se la richiesta rientri nelle finalità di gestione che ne legittimano il trattamento.
- La norma riconosce espressamente al condomino il diritto di conoscere le spese e gli inadempimenti degli altri partecipanti, nonché le posizioni debitorie della compagine.

La distinzione fondamentale è quindi tra “comunicazione” (trasferimento di dati a destinatari determinati, nella specie i condomini) e “diffusione” (messa a disposizione di soggetti indeterminati o terzi): solo quest’ultima è vietata dalla normativa privacy in relazione ai dati condominiali.

**DELIBERE
ASSEMBLEARI,
ACCESSO PREVENTIVO
E TUTELA
DEL CONDOMINO
DISSENZIENTE**

- Il nesso tra diritto di accesso alla documentazione e validità delle delibere assembleari è di carattere strumentale: senza la possibilità di verificare i documenti contabili e giustificativi di spesa, il condomino non è in grado di esprimere un voto informato né di contestare adeguatamente i dati esposti nel consuntivo o nel preventivo.

<p>Piano processuale</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Questa connessione produce importanti conseguenze in materia di onere della prova nell'impugnazione delle delibere assembleari. .. il condomino che ha subito la violazione del diritto di accesso non può essere onerato di indicare e dimostrare le specifiche inesattezze del consuntivo o del preventivo approvato: tale prova presuppone la consultazione dei documenti, che gli è stata negata; .. non è possibile pretendere che il condomino impugni la delibera per inesattezze di cui non poteva avere conoscenza proprio a causa della mancata esibizione documentale; .. di conseguenza, la violazione del diritto di accesso può costituire autonomo vizio del procedimento assembleare, incidente sulla legittimità della delibera, indipendentemente dal contenuto della stessa.
<p>Tempestività delle richieste</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La giurisprudenza esclude che una richiesta formulata prima della convocazione o nelle settimane precedenti l'assemblea possa essere ritenuta tardiva, salvo che l'amministratore dimostri di aver comunicato in anticipo orari e modalità di accesso e di aver specificamente indicato le ragioni di incompatibilità della richiesta con dette modalità • Il sistema delineato dalla riforma mira quindi non solo a garantire la trasparenza ex post della gestione, ma a creare le condizioni per una partecipazione assembleare effettiva e informata, che è il presupposto della legittimità democratica delle deliberazioni condominiali.

**CONTINUITÀ
DOCUMENTALE
E PASSAGGIO
DI CONSEGNE
TRA AMMINISTRATORI**

- Un aspetto critico nella gestione condominiale è quello della trasmissione della documentazione al momento del cambio dell'amministratore.
- La disciplina del mandato (artt. 1710 e 1713 c.c.) impone all'amministratore uscente di rendere il conto della propria gestione e di consegnare al successore tutta la documentazione acquisita nel corso del mandato.

- Il problema si pone con particolare acuità in relazione alla documentazione degli esercizi precedenti, che può essere indispensabile per verificare la correttezza del consuntivo corrente o per ricostruire rapporti di dare e avere risalenti nel tempo. A questo riguardo, occorre distinguere tra due profili.
- .. la **responsabilità dell'amministratore uscente** che non consegni la documentazione integra inadempimento contrattuale e può dar luogo a risarcimento del danno nei suoi confronti, a titolo personale;
- .. l'eventuale **vizio della delibera assembleare che ha approvato un consuntivo basato su documentazione incompleta** o non verificabile è questione distinta e dipende dalla prova che l'impossibilità di accedere ai documenti abbia effettivamente inficiato la formazione del voto.

- La mancata disponibilità della documentazione da parte dell'amministratore in carica, **se dovuta al mancato passaggio di consegne dal predecessore, non neutralizza il diritto di accesso del condomino**: quest'ultimo può pretendere che il condominio si attivi per ottenere i documenti dall'ex amministratore o – se necessario – in sede giudiziaria.
- Sotto il profilo pratico, è fortemente consigliabile che il verbale di consegna tra amministratore uscente e subentrante contenga un **inventario dettagliato di tutta la documentazione trasferita, con particolare riguardo ai registri obbligatori e alla documentazione contabile** degli ultimi 5 esercizi.

ESENZIONE IMU IN CASO DI LOCAZIONE PARZIALE DI ABITAZIONE PRINCIPALE

SOMMARIO

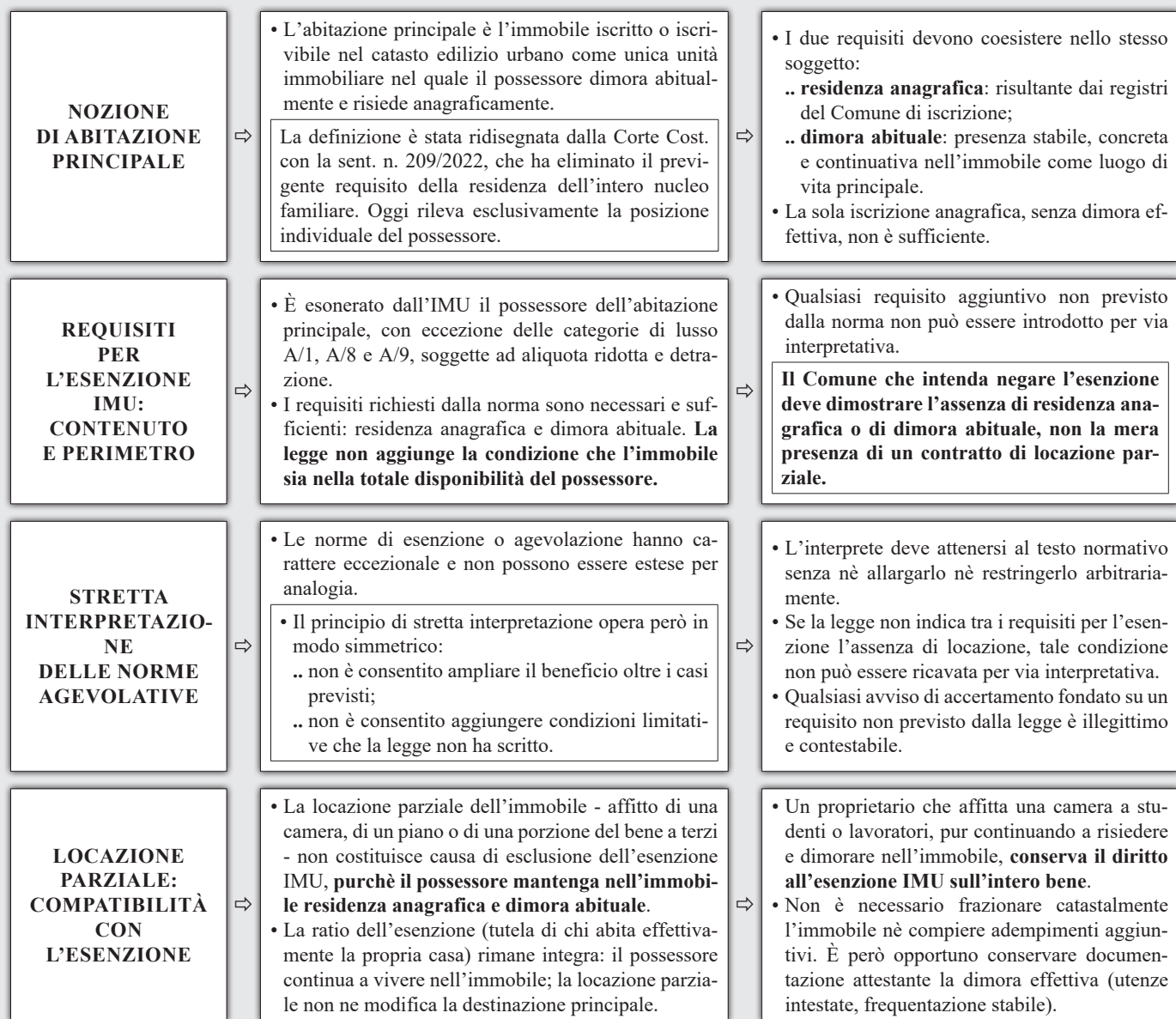
- SCHEMA DI SINTESI
- APPROFONDIMENTI

Cass., ord. 2.04.2026, n. 8236 - Art. 13, c. 2 D.L. 6.12.2011, n. 201, conv. L. 22.12.2011, n. 214 Corte Cost., sent. n. 209/2022 - Corte Cost., sent. n. 112/2025 - Art. 47, c. 2, Cost.

La Cassazione, con l'ordinanza 2.04.2026, n. 8236, enuncia per la prima volta in sede di legittimità il principio secondo cui **la locazione parziale di un'unità immobiliare non impedisce la fruizione dell'esenzione IMU per abitazione principale**. I requisiti per l'esenzione sono esclusivamente due: la residenza anagrafica e la dimora abituale del possessore nell'immobile. La legge non richiede che il bene sia nella totale disponibilità del possessore.

Si precisa che, rispetto ai riferimenti normativi riportati nell'Ordinanza della Cassazione, la disciplina dell'IMU è stata riorganizzata e integrata nel corso degli anni da altre norme, fino alla riforma della nuova IMU (Art. 1. cc. 739-783 L. 160/2019), che ha incorporato gran parte della disciplina previgente.

SCHEMA DI SINTESI



APPROFONDIMENTI

Tavola

Sintesi dei contenuti della Cass., ord. 2.04.2026, n. 8236

Sezione	Contenuto
Nozione di abitazione principale: evoluzione dopo Corte Cost. n. 209/2022	<ul style="list-style-type: none"> Fino alla sentenza n. 209/2022 della Corte Costituzionale, l'esenzione IMU era subordinata alla residenza e alla dimora dell'intero nucleo familiare nel medesimo immobile. Tale impostazione penalizzava le situazioni - sempre più frequenti — in cui i coniugi o conviventi risiedevano in immobili distinti per ragioni lavorative o personali. Con la citata pronuncia la Consulta ha ridefinito la nozione in chiave esclusivamente individuale. L'abitazione principale è oggi l'immobile nel quale il singolo possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente. I due requisiti sono cumulativi e devono coesistere: <ul style="list-style-type: none"> .. la residenza anagrafica è quella risultante dai registri del Comune di iscrizione; .. la dimora abituale è la presenza effettiva, stabile e continuativa come luogo di vita principale; non è sufficiente la sola iscrizione anagrafica senza presenza effettiva. L'ordinanza n. 8236/2026 applica coerentemente questa evoluzione, precisando che tali requisiti non sono scalfiti dalla locazione parziale di una porzione del bene.
Ipotesi speciali e loro distinzione dal regime ordinario	<ul style="list-style-type: none"> La chiave del ragionamento della Cassazione sta nell'interpretazione sistematica dell'art. 13, c. 2, D.L. 06.12.2011 n. 201. La norma contiene tre previsioni derogatorie nelle quali l'esenzione è concessa in assenza dei requisiti ordinari, e per le quali la locazione è espressamente condizione ostativa. Prima ipotesi - Anziani e disabili ricoverati in modo permanente. Il Comune può deliberare di considerare l'immobile come abitazione principale, ma a condizione che non risulti locato. Il possessore non vive nell'immobile (è ricoverato altrove): la legge introduce una fictio iuris e, per evitare abusi, richiede che l'immobile non sia locato. Seconda ipotesi - Forze armate, polizia, vigili del fuoco, carriera prefettizia. Questi soggetti, per via dell'ontologica mobilità professionale, ottengono l'esenzione anche senza residenza e dimora abituali, ma l'immobile non deve essere concesso in locazione. Terza ipotesi - Cittadini italiani iscritti all'AIRE già pensionati nei Paesi di residenza. Dal 2015, un unico immobile di loro proprietà o usufrutto è assimilato all'abitazione principale, a condizione che non risulti locato o dato in comodato d'uso. <p>In tutti e tre i casi il meccanismo è identico: la legge deroga alla regola generale e, proprio perchè lo fa, aggiunge il limite della non locazione. Questo limite, previsto solo per le ipotesi speciali, non può essere trasferito al regime ordinario per via interpretativa. Se il legislatore avesse voluto richiederlo anche in via generale, lo avrebbe scritto espressamente.</p>
Principio di diritto e conseguenze pratiche	<ul style="list-style-type: none"> La Cassazione ha enunciato il seguente principio: “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 D.L. 06.12.2011 n. 201 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”. Le ricadute pratiche sono le seguenti: <ul style="list-style-type: none"> .. per il contribuente: <ul style="list-style-type: none"> chi affitta una stanza, un piano o una porzione del proprio immobile mantenendo residenza e dimora non perde l'esenzione IMU sull'intero bene; non è necessario frazionare catastalmente l'immobile; è opportuno conservare documentazione attestante la dimora effettiva (utenze intestate, frequentazione stabile) e il contratto di locazione parziale, dal quale risulti che solo una porzione è locata. .. per i Comuni: <ul style="list-style-type: none"> non è legittimo emettere avvisi di accertamento fondati esclusivamente sulla presenza di locazione parziale; per contestare l'esenzione occorre dimostrare l'assenza dei requisiti di residenza o dimora; gli avvisi già emessi su questa sola base sono presumibilmente illegittimi.
Fondamento costituzionale e ratio dell'agevolazione	<ul style="list-style-type: none"> L'esenzione IMU per abitazione principale è espressione diretta dell'art. 47, c. 2, Cost., che impone alla Repubblica di favorire “l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione”. La Corte Costituzionale, nelle sentenze n. 209/2022 e n. 112/2025, ha chiarito che il termine “abitazione” non indica qualsiasi immobile di proprietà, ma specificamente quello nel quale si abiti effettivamente. Ne derivano due conseguenze simmetriche: <ul style="list-style-type: none"> .. l'esenzione va riconosciuta a chi possiede l'immobile e lo abita come dimora abituale; .. l'esenzione va negata a chi, pur possedendo l'immobile, non vi dimora (salvo le ipotesi speciali). La presenza di locazione parziale non altera questo equilibrio: il possessore continua ad abitare la propria casa, che rimane il centro della sua vita quotidiana. La locazione di una porzione non trasforma l'immobile in un investimento: è ancora, e principalmente, la sua abitazione. L'equilibrio costituzionale è quindi garantito dai requisiti di residenza e dimora, non dalla verifica dell'assenza di locazione parziale.