

## La difformità edilizia o urbanistica e l'inabitabilità non comportano la riduzione IMU per inagibilità

*Pratica Amministrativa* | 11 novembre 2025 | n. 1 | di **Cristina Carpenedo**

Non possono assimilarsi gli immobili affetti da difformità edilizia a quelli inagibili, esigendo una tassazione ridotta nella misura del 50%, in quanto la legge non richiede fra i presupposti dell'imposta la regolarità urbanistica dell'immobile né l'abitabilità dello stesso (Cass., 26 giugno 2025; [Cass., 18/01/2024, n. 1955](#); Cass. 22.04.2024, n. 363; [Cass. n. 21644; 3 maggio 2019, n. 11646](#) cit.; Cass., [Cass., 23 giugno 2010, n. 15177](#); [Cass., 5 marzo 2009, n. 5372](#); [Cass., 15 aprile 2005, n. 7905](#)), né la dedotta difformità urbanistica è equiparata dalla normativa di settore agli immobili inagibili. (Cassazione n. 27018/2025)

Il ricorrente sostiene che, a causa dei provvedimenti di sequestro, demolizione e acquisizione emessi dal Comune, gli immobili sono stati sottratti alla piena disponibilità della contribuente perdendo qualsiasi valore commerciale e di utilizzabilità (sia d'uso che di scambio).

La Corte ribadisce che l'iscrizione di una unità immobiliare al catasto edilizio urbano costituisce presupposto sufficiente per l'assoggettamento del bene all'imposta, ma non anche necessario, essendo l'imposta dovuta fin da quando il bene presenti le condizioni per la sua iscrivibilità, cioè da quando lo stesso possa essere considerato fabbricato, in ragione dell'ultimazione dei lavori relativi alla sua costruzione, ovvero dal momento in cui lo stesso sia stato precedentemente utilizzato.

Per considerare dei fabbricati inagibili/inabitabili, di fatto non utilizzati, si deve tener conto dei requisiti di cui all'[articolo 24, comma 1, del d.P.R. n. 380/2001](#) (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e quindi nello specifico gli immobili devono presentare un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) o un'obsolescenza funzionale, strutturale e tecnologica non superabile con interventi di manutenzione, ordinaria o straordinaria (cfr. Cass. n. 5804 del 24/02/2023; Cass. n. 29966 del 19/11/2019).