

Alloggi sociali, esenzione Imu non automatica

Le agevolazioni Imu riconducibili agli alloggi ex Iacp non sono applicate a fronte della mera presentazione della dichiarazione ma richiedono la prova sostanziale del possesso, da parte degli alloggi ritenuti "alloggi sociali", delle caratteristiche previste dal dm 22 aprile 2008, che il giudice è tenuto a valutare.

Sono i canoni riconosciuti dalla Cgt di I grado di Brindisi (presidente relatore Carpino Salvatore) nella sentenza n. 1/2026, depositata lo scorso 2 gennaio.

Il ricorso aveva a oggetto un assoggettamento a Imu di immobili di edilizia residenziale pubblica gestiti dalla ricorrente, qualificati dall'ente come alloggi sociali ai sensi dell'art. 13, comma 2, lett. b), del dl 201/2011, in combinato disposto con il dm 22 aprile 2008. Il comune aveva ritenuto non applicabile l'esenzione, contestando sia la qualificazione degli immobili sia l'assenza di specifici adempimenti dichiarativi.

Nel motivare l'accoglimento del ricorso, la Corte richiama in primo luogo la recente giurisprudenza di legittimità, in particolare l'ordinanza della Cassazione n. 9432/2025, che ha chiarito come l'esenzione Imu non spetti automaticamente a tutti gli immobili degli ex Iacp, ma solo a quelli che presentino le caratteristiche di "alloggi sociali" secondo i criteri

fissati dal dm 22 aprile 2008. La pronuncia ribadisce, inoltre, che l'agevolazione non è subordinata alla presentazione della dichiarazione Imu, ma richiede comunque la prova sostanziale del possesso dei requisiti, nel caso di specie costituita da una relazione tecnica e da una perizia giurata, dalle quali emergeva che gli immobili oggetto di accertamento fossero destinati a locazione permanente, realizzati o recuperati con finanziamento pubblico e assegnati a nuclei familiari in condizioni di disagio abitativo. Tali elementi sono stati ritenuti idonei a dimostrare la piena riconducibilità degli immobili alla nozione di alloggio sociale delineata dal dm 22 aprile 2008.

La Corte ha valorizzato, inoltre, una precedente sentenza della Ctr Puglia, sezione staccata di Lecce, relativa a identica questione giuridica, nonché la sopravvenuta legge regionale n. 3/2025, che ha espressamente ricondotto gli alloggi di edilizia residenziale pubblica alla definizione di alloggi sociali di cui al dm 22 aprile 2008.

In assenza di prova contraria da parte del comune, la Corte ha ritenuto integrati i presupposti dell'esenzione Imu e ha annullato l'avviso di accertamento impugnato, dichiarando assorbite le ulteriori censure.

Nicola Fuoco

LE MOTIVAZIONI DELLA SENTENZA

(...) Giova, al riguardo, evidenziare come la suprema Corte di Cassazione, con una recentissima pronuncia in materia di esenzione Imu per gli alloggi degli istituti autonomi per le case popolari (Iacp), abbia affermato il seguente principio: non tutti gli immobili assegnati dagli Iacp beneficiano automaticamente dell'esenzione, ma solo quelli qualificabili come "alloggi sociali", secondo i criteri fissati dal decreto ministeriale 22 aprile 2008 (cfr. Cass., ordinanza n. 9432 del 10 aprile 2025).

La Suprema Corte, in particolare, ha definitivamente chiarito (...) che è comunque necessaria la prova che gli immobili rientrano pienamente nella definizione di "alloggio sociale", fornita attraverso elementi concreti e documentazione conforme al dm citato.

Il giudice di merito, di conseguenza, non può attribuire automaticamente l'esenzione sulla sola base della titolarità dell'immobile da parte di un ente pubblico o assimilato, ma deve accertare la sussistenza effettiva delle caratteristiche richieste dalla normativa.

Ebbene, parte ricorrente, al fine di contrastare la pretesa tributaria avanzata dal comune di Fasano, ha depositato: relazione tecnica sugli alloggi siti in Fasano; (...) perizia giurata (...).

Dai suddetti documenti emerge che gli immobili oggetto di accertamento possiedono le caratteristiche di alloggi so-

ciali di cui al dm 22 aprile 2008 e, dunque, possono beneficiare dell'esenzione Imu ai sensi dell'art. 13, co. 2, lett. b) del dl 201/2011, convertito in legge, con modifiche, dalla l. 22/12/2011 n. 214.

Né può essere sottaciuto che la Ctr della Puglia, sezione staccata di Lecce, con sentenza n. 1316/2022, passata in giudicato, pronunciata in merito a un giudizio tra A. N. S. e comune di San Pietro Vernotico per l'anno d'imposta 2014, avente a oggetto la medesima questione giuridica sottesa al giudizio de quo, ha chiarito come il fine primario voluto dalla legge regionale sia quello di "assicurare il diritto sociale all'abitare a chi non è in grado di soddisfare autonomamente le proprie esigenze abitative versando in condizioni economiche tali da non potersi procacciare sul libero mercato un'abitazione dignitosa per sé e la famiglia, che pone la presunzione, superabile tuttavia con prove di segno contrario, che gli appartamenti de quibus siano in uso quali alloggi sociali".

Il comune di San Pietro Vernotico, nel caso di specie, non ha offerto alcuna prova in grado di superare tale presunzione.

D'altra parte, l'interpretazione accolta nella citata sentenza irrevocabile ha ricevuto un significativo avallo dalla più recente legislazione regionale. (...) il ricorso, pertanto, deve essere accolto (...).