

RELAZIONE “TAVOLA ROTONDA SULLA TASSAZIONE DEGLI ALLOGGI DI ERP E SOCIALI”, Lecce il 21/10/2022

SOMMARIO: 1. Considerazioni introduttive. - 2. Riferimenti normativi. - 3. Decreto ministeriale 22 aprile 2008. - 4. La prassi – 5. Pronunce giurisprudenziali di legittimità. – 6. Pronunce giurisprudenziali di merito. – 7. Osservazioni conclusive.

1. CONSIDERAZIONI INTRODUTTIVE

La presente relazione, attraverso una ricognizione normativa in tema di IMU e una disamina dei più recenti approdi giurisprudenziali, si pone l’obiettivo di valutare se **gli alloggi di proprietà dell’Agenzia Regionale per La Casa e L’abitare – c.d. ARCA - possano beneficiare dell’esenzione Imu, ai sensi dell’articolo 13, co. 2, lett. b), del DL n. 201/2011** (così come modificato dall'allegato alla legge di conversione L. 22.12.2011, n. 214, con decorrenza dal 01.01.2012).

In tal senso, occorre preliminarmente chiarire che l’AGENZIA REGIONALE PER LA CASA E L’ABITARE- già I.A.C.P. – ha, tra le tante, la funzione di assegnare in locazione i propri alloggi a chi non è in grado di soddisfare autonomamente le proprie esigenze abitative.

Ebbene, è proprio sul concetto di ALLOGGI, che possono essere **“semplici alloggi”** o c.d. **“alloggi sociali”** (aventi le caratteristiche indicate dal Decreto Ministeriale 22 aprile 2008) che si fonda l’annosa questione oggetto della Tavola Rotonda, organizzata da Federcasa, tenutasi in data 21/10/2022 a Lecce.

In particolare, è proprio **la differenziazione e l’individuazione delle due tipologie di immobili (alloggi semplici o alloggi sociali) a rappresentare il punto cruciale del presente elaborato, posto che nel caso di locazione di semplici alloggi è prevista la sola detrazione Imu di € 200,00 di cui all’art. 13, co. 10 del D.L. 201/2011, mentre nelle ipotesi di locazione di alloggi c.d. sociali - individuati dal Decreto ministeriale 22 aprile 2008 - è specificamente prevista la totale esenzione del pagamento dell’Imu, ex art. 13, co. 2, lett. b), del D.L. 201/2011.**

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

Tanto premesso, al fine di trattare compiutamente la questione giuridica sottesa al caso in esame, occorre rilevare che il panorama della fiscalità locale, è stato interessato da diverse modifiche legislative, che possono essere ricondotte a **quattro momenti temporali:**

1. **da gennaio 1993 al maggio 2008:** periodo a cui si applicava la normativa ICI che, specificamente, distingueva ipotesi di esenzione totale da ipotesi di riduzione/detrazione dall'imposta. In particolare, con specifico riferimento «agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari» era prevista una specifica detrazioni dell'aliquota di Lire 200.
2. **da maggio 2008 al 2011:** questo periodo ha visto una prima rilevante modifica con l'introduzione del D.L. 93/2008 che, oltre alle ipotesi esenzioni già espressamente previste dalla normativa ICI, aveva previsto una specifica esenzione:
 - per le unità immobiliari destinate ad **abitazione principale** (che, di fatto, veniva fatta coincidere con la residenza anagrafica);
 - nonché per le **unità immobiliari equiparate all'abitazione principale**, tra cui, vi rientravano gli alloggi regolarmente destinati dagli IACP.

Ebbene, la complessa problematica interpretativa ha raggiunto il suo apice con l'introduzione, nel nostro ordinamento tributario, dell'art. 13 del n. 201/2011, con cui è stata introdotta la disciplina dell'IMU

3. **dal 2012 al 2019:** ha trovato applicazione la normativa IMU, che, all'**art. 13 del D.L. n. 201/2011** (così come modificato dall'allegato alla legge di conversione L. 22.12.2011, n. 214 con decorrenza dal 01.01.2012) **in tema di esenzione e detrazione per gli immobili degli ex IACP, oggi ARCA, prevede:**

- da un lato, ai sensi dell'**art. 13, D.L. n. 201/2011, co.2, lett. b)**, **l'esenzione dal pagamento dell'Imu per i fabbricati di civile abitazione “destinati ad alloggi sociali” come definiti dal Decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008;**

- dall'altro, ai sensi dell'**art. 13, D.L. n. 201/2011, co. 10, una detrazione di € 200,00** per i semplici **“alloggi”** regolarmente *assegnati* dagli Istituti Autonomi per le Case Popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP.

4. dal 01 gennaio 2020: si applica la nuova normativa IMU come introdotta dalla **Legge di Bilancio 2020** che, tuttavia, **in tema di esenzione/detrazione, ha mantenuto inalterato il regime fiscale già previsto in materia di IMU per gli enti in questione.** In particolare, la Legge di bilancio:

- con il **co. 749 dell'art. 1** ha stabilito che dall'imposta dovuta per gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli Enti di edilizia residenziale pubblica (ERP), comunque denominati, *«aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione dell'articolo 93 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616»* debbano essere detratte, fino a concorrenza del suo ammontare, € 200,00;
- con il **co.741 dell'art. 1, alla lettera c), n. 3)** – ricalcando la norma già prevista per l'IMU dall'articolo 13, comma 2, lettera b), del decreto-legge n. 201/2011 – ha stabilito che sono, altresì, considerate abitazioni principali *«i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, adibiti ad abitazione principale».*

Tanto premesso, dunque, la complessa problematica interpretativa che, di seguito, verrà analizzata nasce dall'introduzione, nel nostro ordinamento tributario, dell'art. 13 del D.L. 201/2011, il cui regime non è stato modificato dalla Legge di bilancio 2020, con cui è stata operata un'espressa distinzione tra:

- ALLOGGI SOCIALI, ai quali si applica l'esenzione IMU ai sensi dell'art. 13, co.2, lett. b), D.L. n. 201/2011;
- ALLOGGI REGOLARMENTE ASSEGNATI AGLI IACP, ai quali si applica la detrazione di € 200,00 ai sensi dell'art. 13, comma 10, D.L. n. 201/2011.

È, dunque, sulla differenza concettuale e strutturale che vi è tra “ALLOGGI SOCIALI” e “ALLOGGI” che si radica la scelta del legislatore di prevedere nel primo caso l’esenzione (ex art. 13 cit., co.2, lett. b) e nel secondo la detrazione di € 200,00 (ex art. 13 cit., co. 10).

3. DECRETO MINISTERIALE 22 APRILE 2008

Alla luce delle osservazioni sin qui svolte, **per cercare di valutare se gli immobili di proprietà dell’ARCA destinati alla locazione possano essere esenti dal pagamento dell’IMU ai sensi dell’art. 13 cit., co.2, lett. b) del D.L. 201/2011**, è necessario enucleare le caratteristiche peculiari degli *alloggi sociali* così come imprescindibilmente indicate dal *Ministero delle infrastrutture con il Decreto 22 aprile 2008* (in Gazzetta Ufficiale Repubblica Italiana del 24 giugno 2008, n. 146).

Orbene, la definizione di *alloggio sociale* è rinvenibile nell’art. 1 del D.M. in oggetto, ai sensi del quale:

“2. È definito “alloggio sociale” l’unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L’alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall’insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie.

3. Rientrano nella definizione di cui al comma 2 gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche “quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico” destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà.

4. Il servizio di edilizia residenziale sociale viene erogato da operatori pubblici e privati prioritariamente tramite l’offerta di alloggi in locazione alla quale va destinata la prevalenza delle risorse disponibili, nonché il sostegno all’accesso alla proprietà della casa,

perseguendo l'integrazione di diverse fasce sociali e concorrendo al miglioramento delle condizioni di vita dei destinatari.

5. L'alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi, sulla base e con le modalità stabilite dalle normative regionali.”

Successivamente, l'art.2 del citato D.M. ne fissa le **caratteristiche e i requisiti**.

In sostanza, al fine di dimostrare il puntuale ed effettivo riscontro di tutti gli aspetti fondamentali richiamati all'interno della definizione di alloggio sociale, e per usufruire dell'esenzione IMU **di cui all'art. 13 cit., co.2, lett. b) cit.**, è necessario procedere all'analisi di ogni singolo aspetto saliente richiamato dal DM 22 aprile 2008, ovvero:

- **l'uso residenziale dell'unità immobiliare;**
- **la locazione permanente;**
- **il ricorrere della funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale e la riduzione del disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato;**
- **il fatto che si tratti di alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche – quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree o immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico-destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà.**

4. LA PRASSI

Tanto premesso, occorre rilevare che quanto sin qui argomentato, è **stato confermato negli anni dalla stessa Amministrazione Finanziaria**.

In particolare si segnala:

➤ **Risposta n. 15) FAQ del 3 giugno 2014**

Già nel 2014, il Ministero dell'Economia e delle Finanze nelle, con la risposta n. 15) delle FAQ del 3 giugno 2014, nel confermare che i fabbricati posseduti da ex IACP sono assoggettati alla semplice detrazione, **ha tuttavia, precisato che**

laddove questi alloggi abbiano i requisiti di alloggi sociali, allora in tal caso si applicherebbe l'esenzione. In particolare, “15) Nel caso in cui i fabbricati posseduti da ex IACP siano assoggettati a IMU, poiché non hanno i requisiti dell'alloggio sociale, per l'IMU è prevista la sola applicazione della detrazione per abitazione principale. Come deve essere calcolata la TASI? **Risposta: In questo caso, l'immobile non è equiparato ai fini IMU all'abitazione principale. La TASI deve, quindi, essere calcolata sul valore complessivo dell'immobile con l'aliquota prevista dal Comune per gli immobili diversi dall'abitazione principale, sottraendo, poi, per intero l'eventuale detrazione prevista dal Comune. L'importo così ottenuto deve essere versato in parte dal proprietario (IACP) e in parte dall'assegnatario “occupante” secondo le quote deliberate dal Comune.**

➤ **Question Time del Mef del 16 gennaio 2020**

Più di recente, il Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 16 gennaio 2020 in risposta ad un Question Time in Commissione VI Finanze (n.5-03398, On.le Osnato e altri), sul tema della possibile parificazione legislativa tra gli alloggi ERP/IACP e quelli c.d. sociali, ha inequivocabilmente chiarito che: <<nel caso degli alloggi sociali assume rilievo determinante per l'assimilazione la corrispondenza dell'alloggio alle caratteristiche individuate dal decreto ministeriale 22 aprile 2008 e il fatto che lo stesso sia adibito ad abitazione principale. Pertanto, si può concludere che rientrano in siffatta ipotesi di assimilazione anche gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti in questione laddove tali alloggi rientrino nella definizione di cui al decreto ministeriale appena citato.>>.

➤ **Circolare del Mef n. 1 del 18 marzo 2020.**

Nello stesso senso, il Ministero dell'Economia e delle Finanze si è espresso nuovamente con la recentissima Circolare n. 1/DF del 18 marzo 2020, con cui sono stati chiarimenti in relazione alla normativa IMU come introdotta dalla Legge di Bilancio 2020, e che, in particolare, **in tema di alloggi sociali** ha confermato:

- **l'azzeramento dell'aliquota IMU nelle ipotesi di alloggi sociali** che rispondono alle caratteristiche del D.M. 22 aprile 2008. *Precisamente, a parere del MEF, “... gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti in questione rientrano in siffatta ipotesi di assimilazione e*

quindi di esenzione solo nel caso in cui anche tali alloggi siano riconducibili nella definizione di alloggio sociale di cui al decreto ministeriale appena citato.”

- **La detrazione di € 200 in tutti gli altri casi di alloggi di proprietà degli ex IACP.**

Precisamente, a parere del MEF,

<<con la legge di bilancio 2020 è stato mantenuto sostanzialmente inalterato il regime fiscale già previsto in materia di IMU per gli immobili in questione, che di seguito si riepiloga: (...)

- *per gli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica (ERP), comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione dell'art. 93 del DPR 24 luglio 1977, n. 616, (comma 749 dell'art. 1) è prevista l'applicazione della detrazione di 200 euro e dell'aliquota ordinaria, o di quella eventualmente ridotta deliberata dal comune.*

(...)

- *per i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal DM 22 aprile 2008, adibiti ad abitazione principale è prevista dall'art. 1, comma 741, lett. c), n. 3) l'assimilazione ad abitazione principale con conseguente esenzione dall'IMU.*

Si deve precisare che le assimilazioni di cui alla lett. c) del comma 741 in parola hanno carattere peculiare e prendono in considerazione proprio quelle fattispecie che altrimenti non potrebbero rientrare nell'ipotesi tipica di abitazione principale di cui alla precedente lett. b). In particolare, nel caso degli alloggi sociali assume rilievo determinante per l'assimilazione la corrispondenza dell'alloggio alle caratteristiche individuate dal D.M. 22 aprile 2008 e il fatto che lo stesso sia adibito ad abitazione principale.

Pertanto, gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti in questione rientrano in siffatta ipotesi di assimilazione e

quindi di esenzione solo nel caso in cui anche tali alloggi siano riconducibili nella definizione di alloggio sociale di cui al decreto ministeriale appena citato.>>.

➤ **Focus IMU del 21/07/2021, pubblicato su sito internet del MEF**

Da ultimo, tanto è stato ribadito **in data 21/07/2021, mediante la pubblicazione sul sito internet del MEF di un “FOCUS IMU”** contenete la raccolta dei principali **rilievi** formulati dal Dipartimento delle finanze in tema di imposta municipale propria (IMU). Ebbene, anche in tale occasione, con i chiarimenti forniti, il MEF ha inteso precisare che, **nel caso in cui gli immobili posseduti dagli enti di edilizia residenziale pubblica abbiano le caratteristiche di alloggio sociale di cui al D.M. 22 aprile 2008, essi devono essere ritenuti esclusi dall’IMU.**

5. LA GIURISPRUDENZA DI LEGITTIMITA’

Individuata la normativa di riferimento, nonché il Decreto Ministeriale 2008 a cui il legislatore ha fatto espresso rinvio ai fini della individuazione dell’esenzione IMU per gli alloggi sociali locati dagli ex IACP, **la giurisprudenza di legittimità** - discostandosi da quella visione errata secondo cui l’espressa previsione normativa della detrazione di € 200,00 per gli immobili di proprietà degli ex IACP escluderebbe, *de plano*, l’applicazione dell’esenzione IMU – **ha confermato la legittimità dell’esenzione dal pagamento dell’imposta per gli immobili destinati ad alloggi sociali e di proprietà degli ex IACP, laddove ricorrano i requisiti di cui al D.M. 22 aprile 2008.**

Sul punto, si segnala la recente sentenza della **Corte di Cassazione, 28 ottobre 2020, n. 23680** la quale:

- **non solo ha confermato in maniera inequivocabile la legittimità dell’esenzione dal pagamento del tributo per i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, come definiti nel D.M. 22 aprile 2008, stabilita dall’art.13, comma 2, lett. b, D.L. n. 201 del 2011 (conv. con modifiche dalla L. n. 214 del 2011), come modificato dall’art. 1, comma 707, della l. n. 147 del 2013;**
- **ma ha, altresì, avvalorato l’assunto in base al quale la predetta esenzione non è subordinata all’onere di presentazione della dichiarazione attestante il possesso dei requisiti e contenente gli**

identificativi catastali degli immobili, prevista dall'art. 2, comma 5-bis, del d.l. n. 102 del 2013 (conv. con modif. dalla l. n. 124 del 2013).

A tal proposito i giudici di legittimità hanno, infatti, chiarito che: *<<L'esenzione dalla imposta municipale propria per i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, stabilita dal D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, art. 13, comma 2, lett. b), convertito in legge con modificazioni dalla L. 22 dicembre 2011, n. 214, come ulteriormente modificato dalla L. 27 dicembre 2013, n. 147, art. 1, comma 707, non è subordinata all'onere della presentazione della dichiarazione, attestante il possesso dei requisiti e contenente gli identificativi catastali degli immobili, prevista dal D.L. 31 agosto 2013, n. 102, art. 2, comma 5 bis, convertito con modificazioni dalla L. 28 ottobre 2013, n. 124. Conseguono l'accoglimento del ricorso, nei sensi indicati, la cassazione della sentenza impugnata e il rinvio – anche per le spese del presente giudizio di legittimità ai sensi dell'art. 385 c.p.c., comma 3, – alla Commissione tributaria regionale della Campania, in diversa composizione, perchè, esclusa, ai fini della esenzione, la necessità della dichiarazione prevista dal D.L. 31 agosto 2013, n. 102, art. 2, comma 5 bis, convertito con modificazioni dalla L. 28 ottobre 2013, n. 124, accerti se, in relazione agli immobili litigiosi, ricorra il requisito di destinazione “ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008”, secondo quanto richiesto dal D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, art. 13, comma 2, lett. b), convertito in legge con modificazioni dalla L. 22 dicembre 2011, n. 214, nel testo novellato dalla L. 27 dicembre 2013, n. 147, art. 1, comma 707.”*

Orbene, dalla lettura della suddetta sentenza, emerge come la stessa, di fatto, rappresenti una pronuncia dagli effetti dirompenti, poiché facendo leva sul fatto che l'esonero dall'Imu per alloggi degli ex Iacp non è subordinato all'onere della presentazione della dichiarazione attestante il possesso dei requisiti e degli identificativi catastali degli immobili, ha confermato inequivocabilmente la legittimità dell'esenzione dal pagamento del tributo per i fabbricati di civile abitazione destinati ad

alloggi sociali e di proprietà dell'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Caserta laddove, però, “*ricorra il requisito di destinazione di alloggi sociali come definiti nel D.M. infrastrutture 22 aprile 2008.*”>>.

Altresì meritevole di interesse è **l'ordinanza della Suprema Corte di Cassazione n. 39799 del 14 dicembre 2021** con la quale è stato chiarito che l'esenzione dal pagamento IMU è inequivocabilmente consentito dal 01.01.2014 nelle ipotesi di alloggi sociali aventi le caratteristiche di cui al D.M. 22 aprile 2008.

In particolare, tale sentenza, con specifico riferimento agli alloggi regolarmente assegnati dagli IACP (o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli I.A.C.P) ha chiarito che, tali immobili sono imponibili ai fini IMU (a cui si applica la detrazione di 200 euro) <<*fatta eccezione per gli alloggi sociali, come definiti dal Decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, che erano stati, a loro volta, equiparati all'abitazione principale*>>.

6. PRONUNCE GIURISPRUDENZIALI DI MERITO

Del resto, sul tema dell'esenzione Imu per gli alloggi sociali di proprietà di Arca, si stanno registrando i primi arresti della **giurisprudenza di merito**, tra cui si segnalano:

- la **sentenza della Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di Taranto del 19 settembre 2022, n. 1046**, dove la Corte ha accolto il ricorso proposto da Arca JONICA, rilevando che il Comune resistente era ed è a conoscenza della destinazione ad alloggio sociale delle unità immobiliari oggetto dell'impugnato avviso, per aver emesso i relativi decreti di assegnazione, e per aver concesso la residenza agli aventi diritto. <<*La normativa in materia di IMU prevede il diritto alla sola detrazione di Euro. 200 per abitazione principale agli immobili assegnati dagli IACP, tra i quali non rientrano quelli della edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, che, come detto, sono per legge assegnati dal Sindaco del Comune competente per territorio.*>>;

- **la sentenza della Commissione Tributaria Provinciale di Foggia, 26 maggio 2020, n. 277**, con cui il Collegio giudicante ha accolto il ricorso proposto da “Arca Capitanata” (Agenzia Regionale per la Casa e l’abitare - già IACP di Foggia) avverso un avviso di accertamento Imu, stante il riconoscimento della classificazione di “alloggi sociali” agli immobili di proprietà dell’Agenzia ricorrente. La CTP foggiana ha così motivato: *“La Commissione ritiene meritevole di accoglimento la dedotta esenzione IMU, ex art.13 D.L. n. 201/2011, convertito in Legge n. 214/2011 come modificato dal comma 707 Legge n.147/2013, per gli alloggi di proprietà dell’Agenzia, in quanto rientrano nella classificazione di «Alloggi sociali» di cui al comma 3, art. 10 "Edilizia residenziale sociale" del D. L. 47/2014 convertito, con modificazioni, nella legge 80/2014 in base alla quale: Si considera alloggio sociale l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale, realizzata o recuperata da soggetti pubblici e privati, nonché dall'ente gestore comunque denominato, da concedere in locazione, per ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi alle condizioni di mercato. Tale condizione è tra l'altro, l'oggetto sociale dell'Agenzia, quindi è da ritenere incontrovertibile l'associazione che gli alloggi locati dall'Agenzia, costituiscono a tutti gli effetti alloggi sociali, perciò esenti dall’Imu ...”*.

Peraltro in maniera conforme si sono espresse la **CTP di Foggia con la sentenza n. 377/2018**, la **CTP di Napoli con la sentenza n. 17017/2018** e ancora la **CTP di Foggia con la sentenza n. 143/2021** con cui, anche in questi casi, è stata confermata l’esenzione IMU degli alloggi assegnati dagli ex IACP (comunque denominati) in quanto fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal D.M. infrastrutture 22.4.08;

- **le sentenze della Commissione Tributaria Provinciale di Foggia, n. 281, pubblicata il 27 maggio 2020 e n. 627 del 29 settembre 2020** con cui il Collegio di primo grado ha evidenziato che: *“la differenziazione e l'individuazione delle due tipologie di alloggi rappresenta il punto*

centrale del presente elaborato, posto che nel caso di locazione di meri alloggi è prevista la sola detrazione Imu di € 200,00 di cui all'art. 13, co. 10 del D.L. 201/2011, mentre nelle ipotesi dei cd. alloggi sociali – di cui al DM 22/04/2008 – è specificamente prevista la totale esenzione del pagamento dell'Imu ex art, 13, co. 2, lett. b), del D.L. 201/2011”;

- nello stesso senso, si è altresì espressa anche la **Commissione Tributaria Provinciale di Bari, con la sentenza n. 105 del 18/01/2021**. Con tale pronuncia, il Collegio barese ha accolto il ricorso proposto da ARCA PUGLIA CENTRALE, analizzando il requisito oggettivo dell'imposta, le caratteristiche degli immobili e rilevando, ancora una volta, che la differenziazione e l'individuazione delle due tipologie di alloggi rappresenta il punto centrale della *quaestio iuris*, posto che nel caso di locazione di meri alloggi è prevista la sola detrazione Imu di € 200,00 di cui all'art. 13, co. 10 del D.L. 201/2011, mentre nelle ipotesi dei cd. alloggi sociali – di cui al DM 22/04/2008 – è specificamente prevista la totale esenzione ex art, 13, co. 2, lett. b), del D.L. 201/2011. **Precisamente, con tale pronuncia, il Collegio barese ha accolto il ricorso proposto da ARCA PUGLIA CENTRALE, analizzando il requisito oggettivo dell'imposta, le caratteristiche degli immobili e rilevando, ancora una volta, che la differenziazione e l'individuazione delle due tipologie di alloggi rappresenta il punto centrale della *quaestio iuris*, posto che nel caso di locazione di meri alloggi è prevista la sola detrazione Imu di € 200,00 di cui all'art. 13, co. 10 del D.L. 201/2011, mentre nelle ipotesi dei cd. alloggi sociali – di cui al DM 22/04/2008 – è specificamente prevista la totale esenzione ex art, 13, co. 2, lett. b), del D.L. 201/2011.**

Più nel dettaglio, la CTP di Bari ha così chiarito: *“In conclusione il giudice deve verificare se le condizioni obiettive previste per gli alloggi sociali, e cioè:*

- *l'uso residenziale dell'unità immobiliare;*
- *la locazione permanente;*
- *il ricorrere della funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale e la riduzione del disagio*

abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato;

➤ *il fatto che si tratti di alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche – quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree o immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico-destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà sono riscontrabili anche per gli immobili oggetto dell'avviso impugnato.*

Nel caso in esame nulla ha contestato il Comune sulle caratteristiche oggettive degli immobili tassati, sulle differenti strutturali e funzionali, rispetto agli alloggi sociali, con riferimento alle puntuali osservazioni dell'Arca in merito a tale qualificazione. Pertanto, in ossequio al principio della presenza dei requisiti delle unità oggetto di tassazione, assimilabili agli alloggi sociali, si accoglie il ricorso.”.

➤ da ultimo, le **sentenze della Commissione Tributaria Regionale Puglia- Sez. Staccata di Lecce, n. 1316/22/2022 del 10 maggio 2022, n. 1319/23/2022 dell'11 maggio 2022 e n. 1320/23/2022 dell'11 maggio 2022** che, in accoglimento delle tesi difensive dell'Avv. Maurizio Villani, hanno accolto gli appelli proposti da ARCA NORD SALENTO. Più nel dettaglio:

I. la CTR Puglia – sez. staccata di Lecce, Sezione 22, con la sentenza n. 1316/22/2022 del 10 maggio 2022, ha accolto l'appello proposto dalla contribuente evidenziando: da un lato, come ai fini dell'assoggettabilità dell'imposta, **competa ai Comuni l'onere di dimostrare che gli alloggi *de quibus* non sono alloggi sociali; dall'altro, come **gli alloggi sociali di ARCA, con le caratteristiche di cui al DM delle Infrastrutture 22 aprile 2008, abbiano diritto alla totale esenzione dal tributo IMU;****

II. la CTR Puglia – sez. staccata di Lecce, Sezione 23, con le sentenze n. 1319/23/2022 e n. 1320/23/2022, entrambe depositate l'11 maggio 2022, previa valutazione delle varie tesi

difensive e dopo aver conferito un incarico a un Consulente Tecnico d'Ufficio, **ha accolto parzialmente gli appelli proposti, così statuendo:** <<In conclusione e in risposta al quesito posto da questa Commissione, il CTU ha riepilogato che gli alloggi di edilizia residenziale pubblica assegnati dall'ARCA Nord Salento, di cui agli opposti avvisi di accertamento emessi dal Comune di (...), si possono considerare:

- 1) pienamente riconducibili nella definizione di alloggi sociali (di cui al DM 22/04/2008) nel loro riferimento alla normativa regionale di settore sulla edilizia residenziale pubblica (leggi regionali 10/2014 e 22/2014);
- 2) pienamente riconducibili nella definizione di alloggi sociali (di cui al DM 22/04/2008) nel loro riferimento alle caratteristiche tecnico-costruttive indicate agli articoli 16 e 43 della legge 5 agosto 1978 n. 457 i soli alloggi realizzati successivamente all'entrata in vigore della L. 457/1978 in quanto rispettosi dei limiti dimensionali in essa imposti ed espressamente richiamati e indicati dal DM 22/04/2008; tale riconducibilità non è riscontrabile invece per la restante parte degli alloggi realizzati ante L. 457/1978 se non a seguito di specifici accertamenti di rilievo che ne attestino l'eventuale rispondenza ai requisiti tecnico-costruttivi imposti della predetta legge 457/1978 e dal DM 22/14/2008.(...).

Orbene, tenuto conto della accertata "riconducibilità", da parte del CTU, degli immobili per cui è causa alla definizione di alloggi sociali di cui al DM 22/04/2008 - sia pure con i distinguo di cui ai due punti della Relazione di Consulenza innanzi richiamati - questo Collegio, aderendo alle conclusioni del CTU, riconosce agli immobili in contestazione la definizione di "alloggio sociale" e, di conseguenza, l'esenzione dell'imposta di che trattasi, così come sottolineata nella surrichiamata Circolare del Dipartimento delle Finanze n. 1/DF del 18 marzo 2020, con orientamento

peraltro già contenuto nella risposta n. 15 di detto Dipartimento alle FAQ del 3 giugno 2014.

Per quanto innanzi esposto, l'appello proposto da ARCA NORD SALENTO va solo parzialmente accolto secondo le conclusioni sintetizzate nei precedenti due punti della consulenza tecnica d'ufficio; gli avvisi di accertamento opposti andranno di conseguenza in tal senso rettificati.>>.

7. OSSERVAZIONI CONCLUSIVE

In conclusione, alla luce delle osservazioni sin qui svolte sul piano teorico e a fronte dell'analisi normativa e giurisprudenziale compiuta, si rileva un evidente equivoco di fondo protrattosi negli anni, posto che ci si è sempre limitati ad un approccio poco analitico della questione, subordinato al fatto che la mera detrazione di € 200,00, specificamente prevista per gli immobili degli ex IACP - oggi ARCA, fosse di per sé ostativa al riconoscimento della eventuale esenzione dal pagamento del tributo.

In realtà, la compiuta analisi dell'evoluzione normativa, consente di ritenere che già con l'art. 1 del D.L. n. 93/2008, sia stata disposta l'esenzione del pagamento dell'ICI tanto per le unità immobiliare adibite ad abitazione principale, quanto per gli alloggi regolarmente assegnati dagli ex IACP, assimilando le due categorie di beni proprio in ragione del requisito oggettivo e della comune destinazione ad abitazione principale. Infatti, così come chiarito anche dalla Corte Costituzionale con l'ordinanza, 18 luglio 2011, n. 214, nel periodo compreso tra il 2008 e il 31/12/2011, il Legislatore ha disposto l'equiparazione del trattamento fiscale tra IACP e persone fisiche soggetti passivi, prevedendo, si ripete, con il D.L. n. 93/2008, l'esenzione dall'ICI sia per le unità immobiliari adibite ad abitazione principale che per gli IACP.

La medesima *ratio* è rinvenibile anche nella scelta del Legislatore del 2011, che nel disciplinare l'IMU, si è concentrato nuovamente sul presupposto oggettivo e, dunque, sulla natura degli alloggi assegnati in locazione dagli ex IACP, distinguendo tra:

- **esenzione** qualora siano identificabili quali *alloggi sociali*, aventi le caratteristiche richiamate dal D.M. 22 aprile 2008 (ex art. 13 cit., co.2, lett. b);
- e **detrazione**, laddove, siano dei meri alloggi privi delle caratteristiche richiamate dal D.M. 22 aprile 2008 (ex art. 13 cit., co. 10).

Stesso dicasi per quanto disciplinato con la **Legge di Bilancio 2020 (L.160/2019)** che, nel ridefinire i contorni dell'IMU, ha lasciato inalterato il regime di esenzione/detrazione previsto per gli immobili di proprietà degli ex IACP.

In definitiva, con particolare riferimento allo *status* fiscale degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dell'ARCA, si rinviene una **coerenza normativa** tale da ritenere **che lo specifico riconoscimento della detrazione di € 200,00 per gli immobili assegnati in locazione** (disposta in tema di Ici dal D.lgs 546/92 art. 8 e in tema di IMU dall'art. 13 cit., co. 10), **non infici in alcun modo la possibilità di usufruire alternativamente dell'esenzione dal pagamento del tributo, nelle ipotesi in cui gli immobili destinati alla locazione abbiano le caratteristiche di alloggi sociali.**

Tanto, alla luce del fatto che, ai sensi dell'art. 13, co.2, lett. b) cit., nel concetto di *abitazione principale* vanno ricompresi anche gli immobili regolarmente destinati alla locazione e di proprietà di ARCA, aventi specificamente e imprescindibilmente, le caratteristiche di *alloggi sociali* di cui al DM 22 aprile 2008.

Di fatto, è divenuto insuperabile uno dei capisaldi sui quali si fonda tutta la normativa e l'interpretazione giurisprudenziale sin qui analizzata, vale a dire **l'individuazione del requisito oggettivo** dell'imposta, quale condizione imprescindibile dell'esenzione dal pagamento dell'imu.

Fortunatamente, la più recente giurisprudenza di legittimità e di merito sta iniziando a superare, in modo sempre più conforme e assiduo, quell'errore interpretativo protrattosi nel tempo, così ritenendo che **lo specifico riconoscimento della detrazione di € 200,00 per gli immobili assegnati in locazione** (disposta in tema di Ici dal D.lgs 546/92 art. 8 e in tema di Imu dall'art. 13 cit., co. 10), **non inficia in alcun modo la possibilità di usufruire anche dell'esenzione dal pagamento del tributo, nelle ipotesi in cui gli immobili destinati alla locazione abbiano le caratteristiche di alloggi sociali.**

È, pertanto, evidente che, ai fini dell'esenzione, le caratteristiche dell'alloggio (e il requisito oggettivo) dovranno, di volta in volta, essere analiticamente vagliate e analizzate **per mezzo di una perizia tecnica**, a cui spetterà il compito di stabilire se gli alloggi di proprietà di ARCA concessi in locazione, abbiano o meno le caratteristiche di cui al Decreto Ministeriale 22 aprile 2008.

Lecce, 21/10/2022

Avv. Maurizio Villani

Avv. Federica Attanasi

Avv. Antonella Villani