



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE

DI BARI

SEZIONE 2

riunita con l'intervento dei Signori:

<input type="checkbox"/>	CAMPANILE	GIOVANNA	Presidente
<input type="checkbox"/>	CRISTOFARO	NICOLA	Relatore
<input type="checkbox"/>	PELUSO	ENRICO	Giudice
<input type="checkbox"/>			

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sul ricorso n. 660/2020
depositato il 16/03/2020

- avverso AVVISO DI ACCERTAMENTO n° 143983 IMU 2014
contro:
COMUNE DI SANTERAMO IN COLLE
PIAZZA DOTT. SIMONE 8 70029 SANTERAMO IN COLLE

proposto dal ricorrente:
ARCA PUGLIA CENTRALE
VIA F. CRISPI 85/A 70123 BARI BA

rappresentato da:
ZICHELLA DOTT. GIUSEPPE
VIA F. CRISPI 85/A 70123 BARI BA

rappresentante difeso da:
AMATULLI AVV. ANNA DOMENICA
C/O AVVOCATURA ARCA PUGLIA CENTRALE
VIA F. CRISPI 85/A 70100 BARI BA

difeso da:
AMATULLI AVV. ANNA DOMENICA
C/O AVVOCATURA ARCA PUGLIA CENTRALE
VIA F. CRISPI 85/A 70100 BARI BA

SEZIONE

N° 2

REG.GENERALE

N° 660/2020

UDIENZA DEL

30/11/2020 ore 09:30

N°

105 / 2021

PRONUNCIATA IL:

30.11.2020

DEPOSITATA IN
SEGRETARIA IL

18.1.2021

Il Segretario

IL SEGRETARIO DELLA SEZIONE
(Dott. Luca Roberto Liacono)

FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

A.R.C.A. Puglia Centrale, ha notificato al Comune di Santeramo In Colle, ricorso avverso l'avviso di accertamento per l'Imposta Municipale Propria (I.M.U.) n.143983 del 10/07/2019, per l'anno di imposta 2014, notificato in data 27/12/2019. Rileva il Comune che l'avviso di accertamento, oggetto dell'odierna impugnativa, è stato emesso in ottemperanza a quanto previsto dalla delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 20/10/2014 (avente ad oggetto - Determinazione aliquote anno 2014) e dalla Legge 147/2013, commi 707-721, che con decorrenza 01/01/2014, che ha previsto tra l'altro l'esclusione dell'IMU per i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 22/04/2008. Ne deriva che gli alloggi IACP – e quindi dell'Agenzia subentrata ad esso (Arca) – non essendo equiparati agli alloggi sociali (DM 22 Aprile 2008 – definizione peraltro indefinita ove nessuno sinora è stato in grado di definire una netta demarcazione), l'unica agevolazione spettante è quella della detrazione di 200 euro, applicata dall'Ente.

Continua il Comune che anche l'IFEL che, con il dossier bilancio 2016 (pubblicato il 5/10/2016), ha escluso la possibilità di estendere agli immobili degli IACP ed ERP la disciplina di favore prevista per gli alloggi sociali. Tanto in virtù del fatto che la normativa prevede un'imposizione specifica per gli immobili IACP, indipendentemente dal fatto che questi possano o meno qualificarsi come alloggi sociali (cfr art. 2 c.4 del D.L. 103/2013 così come convertito in Legge n. 124/2014). Sulle norme applicabili, insiste il Comune che se il legislatore avesse voluto estendere l'esenzione totale in esame agli immobili già IACP avrebbe potuto/dovuto specificarlo espressamente similmente a quanto ha fatto con l'agevolazione parziale di cui alla previsione del comma 10 del precitato art. 13. Trattasi, altresì, di una disposizione di natura speciale (comma 10 del cit art. 13) rispetto a quella generale di cui al comma 2 che prevede una imposizione specifica per gli immobili IACP a prescindere dal fatto che questi possano o meno qualificarsi come alloggi sociali. Per cui si ribadisce che data la presenza di tale ultima disposizione "speciale", il legislatore del 2013, ove avesse voluto ricomprendere anche gli alloggi sociali dell'IACP intervenendo con la modifica introdotta dall'art. 1, comma 707, L. 27.12.2013 n. 147, sopra citata, avrebbe dovuto dirlo espressamente e/o abrogare il ridetto comma 10 (cfr sentenza CTP Bari 2734/2018).

L'Arca, con un solo motivo di ricorso, chiede infatti che venga riconosciuta l'esenzione dall'imu in quanto non si riscontra alcuna differenza tra gli appartamenti ricadenti sotto il regime degli alloggi sociali (DM del 2008) e quelli oggetto dell'avviso impugnato, stante le modalità di calcolo degli affitti, della struttura delle stesse unità, degli impegni assunti nei confronti della Regione e dei Comuni.

MOTIVAZIONI

Il Collegio prende spunto dalla circ. del MEF che recita:

“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.

Costituisce una novità rispetto al precedente regime Imu la possibilità (comma 754 del medesimo art. 1) di azzerare l'aliquota relativa agli immobili in questione che non erano, e continuano a non essere, assimilati all'abitazione principale, come affermato anche dalla Corte di Cassazione nella sentenza n. 20135 del 25 luglio 2019 che – in linea, peraltro, con quanto sostenuto da questo Dipartimento nella Circolare n. 3/DF del 2012 – ha escluso l'applicazione dell'aliquota ridotta (poi trasformata in esenzione) prevista per l'abitazione principale in quanto "legittimato passivo dell'imposta è l'Ente possessore dell'immobile diverso dalla persona fisica locataria".

Si deve altresì aggiungere che la facoltà di azzeramento dell'aliquota è suscettibile di essere esercitata per tutti gli immobili di proprietà di tali istituti e, quindi, non solo per gli alloggi regolarmente assegnati ma anche, ad esempio, per quelli sfitti.

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.”

Il Comune si è uniformato a questo documento di prassi. Infatti ha riconosciuto la sola detrazione di €. 200, per ogni unità immobiliare.

Sul punto, rileva il Comune, che l'assimilazione invocata dagli **ex IACP** tra gli alloggi concessi in locazione e gli **alloggi sociali** è preclusa, inevitabilmente, dalla corretta applicazione del principio generale e inderogabile in materia fiscale che prevede: “in materia fiscale le norme che stabiliscono esenzioni o agevolazioni sono di stretta interpretazione ai sensi dell'art 14 preleggi sicché non vi è spazio per ricorrere al criterio analogico o all'interpretazione estensiva della norma oltre i casi e le condizioni dalle stesse espressamente considerati (**Corte di Cassazione 25 luglio 2019, n. 20135, Cass n. 15407/2017, 4333/2016, 2925/2013 e 5933/2013**).

L'Arca ricorrente sostiene invece che non vi è alcuna differenza tra gli alloggi sociali e gli altri concessi in locazione.

Afferma che i canoni versati dagli inquilini agli Enti di Edilizia Residenziale Pubblica alcune volte sono inferiori all'IMU applicata.

Osserva il Collegio:: il Legislatore del 2011, in linea di continuità con quanto previsto dal D.L. n.93/2008, art. 1, co.3, in tema di esenzione e detrazione per gli Iacp, ha inteso operare in maniera ancora più dettagliata rispetto al passato, prevedendo:

- da un lato, ai sensi dell'art. 13 cit., 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 (tra cui si ritiene possano rientrare alcuni immobili aventi le caratteristiche di alloggi sociali regolarmente destinati dagli Istituti Autonomi per le Case Popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica aventi le stesse finalità degli IACP);

- ai sensi dell'art. 13 cit., co.10, una detrazione di € 200,00 dall'imposta dovuta per gli "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.

La differenza strutturale ed essenziale tra le due norme si radica nell'individuazione del **requisito oggettivo** dell'imposta e, di conseguenza, nel fatto che l'art. 13 cit., co.2, lett. b), disciplina l'esenzione dal pagamento dell'IMU per gli immobili specificamente DESTINATI AD ALLOGGI SOCIALI, come avviene anche per gli IACP (nelle ipotesi in cui gli immobili destinati alla locazione abbiano le caratteristiche individuate dal Decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008); mentre l'art. 13 cit., co.10, prevede la detrazione per gli ALLOGGI – non specificamente "sociali" e, quindi, genericamente intesi - ASSEGNATI DAGLI IACP.

Ma come si individua la differenza tra le due tipologie di immobili.

Afferma l'Arca che gli immobili, cioè quelli che non rientrerebbero nei cosiddetti alloggi sociali, sono destinati in favore dei soggetti che hanno caratteristiche sociali ed economiche similari, hanno la stessa superficie in termini di vani in relazione agli occupanti, l'assegnazione avviene con procedura pubblicistica, i canoni sono determinati da fonti regolamentarie regionali, possono essere venduti secondo un piano regionale. Le due tipologie di alloggi hanno le medesime caratteristiche. Per i canoni di locazione, la legge regionale rimanda ai criteri del DM del 2008. Art. 31 legge reg. 10/2014. Anche la provvista finanziaria per le due tipologie segue i medesimi canali finanziari (sovvenzione, edilizia agevolata, convenzionata, housing).

Da tale assimilazione ne deve conseguire la medesima tassazione. L'Arca richiama una nota di prassi dell'Agenzia delle entrate del 20.01.2014, per la quale anche gli immobili che rivestono la stessa tipologia degli alloggi sociali godono della esenzione dall'IMU. Solo quelli diversi da tale tipologia possono usufruire della detrazione di € 200.

Osserva ancora il Collegio che il Comune ha perfettamente contezza della natura degli immobili, atteso la intensa partecipazione dello stesso ente, che parte sia dalla predisposizione delle aree edificabili, per le concessioni, le convenzioni, i finanziamenti, le graduatorie, e l'assegnazione, oltre che partecipare alla formazione del canone.

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.

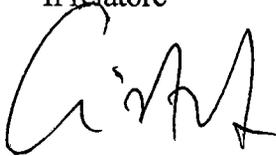
Si compensano le spese, stante le differenti posizioni sul tema da parte delle Corti di merito, e la complessità della materia.

P. Q. M.

La Commissione accoglie il ricorso e dichiara compensate le spese di lite.

Bari, 30 novembre 2020

Il relatore



IL PRESIDENTE

