

***GLI “ALLOGGI SOCIALI” DELL’ARCA (Agenzia Regionale per La Casa e L’abitare) – ex I.A.C.P.- SONO ESENTI DAL PAGAMENTO DELL’IMU.***

*di Maurizio Villani e Federica Attanasi*

**SOMMARIO:** 1. Considerazioni introduttive. - 2. Evoluzione Normativa - 3. Pronunce giurisprudenziali della Corte Costituzionale e della Corte di Cassazione: rilevanza del requisito oggettivo. - 4. Decreto ministeriale 22 aprile 2008 - Ministero delle infrastrutture. – 5. Osservazioni conclusive.

***1. Considerazioni Introduttive***

Il presente articolo, attraverso una ricognizione sul piano temporale della normativa consolidatasi nell’ultimo trentennio tanto in tema ICI quanto in tema di IMU e una disamina dei più recenti approdi giurisprudenziali, si **pone l’obiettivo di contribuire a individuare più specificamente lo stato dell’arte della fiscalità locale riguardante l’Imu e, conseguentemente, di valutare se gli alloggi di proprietà dell’ARCA – ex I.A.C.P. – concessi in locazione, possano beneficiare dell’esenzione Imu, in quanto assimilati all’abitazione principale, ai sensi dell’articolo 13, comma 2 lettera b), del DL n. 201/2011.**

In tal senso, occorre preliminarmente chiarire che l'ARCA (Agenzia Regionale per la Casa e l'Abitare) - già I.A.C.P. - è un ente di diritto pubblico non economico, strumentale della Regione Puglia, che opera nel settore dell’Edilizia Residenziale Pubblica senza fini di lucro.

L’Arca assolve specifici compiti, come:

- la realizzazione di programmi d'intervento di edilizia residenziale pubblica di recupero e di nuova costruzione e relative infrastrutture, nonché l'acquisizione di immobili da destinare all'edilizia residenziale pubblica;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di programmi di edilizia sociale e delle relative infrastrutture, di ogni altro programma o iniziativa a carattere urbanistico ed edilizio, anche commesso da istituzioni pubbliche o da privati;
- la gestione e manutenzione di tutto il patrimonio pubblico residenziale esistente nell'ambito territoriale di competenza, comprese le unità immobiliari diverse e/o connesse allo stesso patrimonio, nonché ad eventuali altre gestioni affidate in base a convenzioni da enti proprietari di immobili;
- la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà degli enti locali sulla base di apposite convenzioni;
- l'espletamento di tutti gli altri compiti attribuiti dalla legge, nonché quelli affidatigli dall'Ente regione, dagli enti locali e da altri soggetti pubblici e privati, accettati dall'ente e non in contrasto con i suoi fini istituzionali.

Orbene, ai fini dell'elaborazione del presente articolo, è necessario chiarire che nelle ipotesi di realizzazione di nuove costruzioni, l'ARCA si avvale sempre di terreni di proprietà dello Stato o appartenenti ai Comuni; vi è anche un'ipotesi in cui viene riconosciuto il diritto di superficie su alcuni terreni comunali. Inoltre, la costruzione degli alloggi (e di conseguenza la loro manutenzione) avviene sempre per mezzo di finanziamenti statali, regionali o comunitari. Conseguentemente, la destinazione/assegnazione dei suddetti alloggi, è vincolata, nelle ipotesi di **locazioni permanenti**, al pagamento di un **canone** determinato per legge (L.R. n. 10/2014) e finalizzato a coprire costi e manutenzione.

In definitiva, si tratta di un ente pubblico non economico, avente la funzione tanto di costruire, quanto di destinare “*alloggi ERP*” (edilizia residenziale pubblica) o “*alloggi c.d. sociali*” (aventi le caratteristiche analiticamente indicate dal Decreto Ministeriale 22 aprile 2008).

Orbene, la differenziazione e l'individuazione delle due tipologie di alloggi rappresenta il punto cruciale 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 c.d. *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.

## **2. Evoluzione normativa**

Al fine di trattare compiutamente la questione giuridica sottesa al caso in esame e, quindi, per accertare se la destinazione degli immobili *de quibus* risponda alle condizioni previste dalla legge per l'operatività dell'esenzione dal pagamento dell'Imu, occorre effettuare una ricognizione normativa tanto in tema di Imposta Comunale sugli Immobili (ICI), quanto in tema di Imposta Municipale Propria (IMU).

**A. Dal 01/01/1993 al 28/05/2008: L'imposta comunale sugli immobili**, meglio nota con l'acronimo ICI, è stata istituita con il **D.Lgs n. 504 del 30.12.92**, emanata in attuazione dell'art. 4 della legge delega 23 ottobre 1992, n. 421, ed è **rimasta in vigore sino ai primi mesi del 2012 (a cui ha fatto seguito l'introduzione dell'IMU)**.

Orbene, in tema di ICI sono state previste una serie di **esenzioni**, per diversi tipi di immobili e soggetti, che sono state poi via via estese fino a includere (a partire dal 2008) anche le **abitazioni principali**.

Più specificamente, **ai sensi dell'art. 7, D.lgs 504/92, inizialmente godevano dell'esenzione totale dell'Ici solo le seguenti categorie di immobili:**

a) gli immobili posseduti dallo Stato, dalle regioni, dalle province, nonché dai comuni se diversi da quelli indicati nell'ultimo periodo del co. 1 dell'art. 4 D.Lgs. n. 504/1992, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dalle unità sanitarie locali, dalle istituzioni sanitarie pubbliche autonome, dalle camere di commercio, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;

b) i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie da E/1 ad E/9;

c) i fabbricati con destinazione a usi culturali;

- d)** i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto;
- e)** i fabbricati di proprietà della Santa Sede destinati all'esercizio del culto;
- f)** i fabbricati appartenenti agli Stati esteri;
- g)** i fabbricati che, dichiarati inagibili o inabitabili, sono stati recuperati per le attività assistenziali;
- h)** i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina (art. 15 L. 984/1977);
- i)** gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'articolo 73, comma 1, lettera c), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, fatta eccezione per gli immobili posseduti da partiti politici, che restano comunque assoggettati all'imposta indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'immobile, destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'art. 16, lettera a), della legge 20 maggio 1985, n. 222.

L'esenzione spettava per il periodo dell'anno durante il quale sussistevano le condizioni prescritte.

Di fatto, si trattava degli immobili destinati esclusivamente ai compiti istituzionali posseduti dallo Stato, dalle regioni, dai comuni, dai consorzi tra gli enti pubblici, dalle comunità montane, dalle unità sanitarie locali, dalle istituzioni pubbliche autonome, dalle Camere di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura, ma anche dei fabbricati con destinazione a usi culturali come musei, biblioteche, cineteche, ecc. aperti al pubblico, dei fabbricati destinati all'esercizio del culto e le loro pertinenze, quelli di proprietà della Santa Sede, degli Stati esteri e di organizzazioni internazionali, i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili che sono stati recuperati per essere destinati ad attività assistenziali. Rientravano nell'esenzione anche i terreni agricoli ricadenti in aree montane e collinari se utilizzati mediante interventi volti al riordino agrario e fondiario e gli immobili utilizzati da enti non commerciali e destinati esclusivamente allo svolgimento di

attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, religiose, ricreative e sportive.

Parallelamente, l'**art. 8, co. 1, D. Lgs. n. 504/92**, stabiliva, che oltre alle esenzioni, potevano essere applicate delle **riduzioni di aliquote e detrazioni d'imposta**; invero, **l'ICI era ridotta del 50% nelle ipotesi di fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e, di fatto, non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistevano dette condizioni.**

L'art. 8, co. 2, D.Lgs. n. 504/92 stabiliva, invece, che dall'ICI dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo, intendendosi per tale, salvo prova contraria, quella di residenza anagrafica, si dovevano detrarre, fino a concorrenza del suo ammontare, L. 200.000 (oggi € 103,29).

**Le suddette previsioni erano applicabile, ai sensi del citato art.8, comma 4, anche «agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari».**

**B. Dal 28/05/2008 al 31/12/2011: Orbene, le suddette previsioni sono rimaste in vigore fino ai primi mesi del 2008.** Invero, occorre chiarire che, in tema di **esenzione dell'imposta, l'art. 1, D.L. 27.5.2008 n. 93** (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 28.5.2008, n. 124 e rubricato "*Disposizioni urgenti per salvaguardare il potere di acquisto delle famiglie*"), **con effetto già dal versamento in scadenza il 16.6.2008, ha avuto un impatto rivoluzionario su tutta la disciplina.** La norma citata, infatti, ha disposto l'**esenzione dell'ICI, oltre che nei casi previsti dall'art.7, D.lgs n. 504/92, anche per l'abitazione principale** (vale a dire quella in cui i contribuenti avevano la residenza anagrafica e destinavano a dimora abituale).

**Quindi, a decorrere dal 2008, non è stata più dovuta alcuna imposta anche per l'immobile adibito ad abitazione principale.**

Ciò posto, occorre chiarire che non tutte le abitazioni principali hanno fruito dell'esenzione Ici. **L'art. 1, co.2, del D.L. 93/2008** ha, infatti, escluso dall'esenzione Ici, le abitazioni principali classificate nelle categorie catastali A1 (abitazioni signorili), A8 (ville) e A9 (castelli).

Ebbene, se da un lato il legislatore con il co. 2 citato, ha escluso dall'esenzione Ici determinate categorie catastali, **dall'altro, con il successivo co. 3, dell'art. 1, D.L. 93/2008, ha, invece, inequivocabilmente sancito che l'esclusione dall'ICI si doveva applicare anche in relazione a certe tipologie di unità immobiliari assimilate per legge all'abitazione principale o solo in base a quanto disposto dal regolamento comunale vigente alla data del 29.5.2008.**

**Invero, l'art. 1, co. 3, del D.L. 93/2008 specificamente prevedeva:**

*<< L'esenzione si applica, altresì, nei casi previsti dall'articolo 6, comma 3 bis, e dall'articolo 8 comma 4, del decreto legislativo n. 504 del 1992, e successive modificazioni; sono conseguentemente abrogati il comma 4 dell'articolo 6 ed i commi 2 bis e 2 ter dell'articolo 8 del citato decreto n. 504 del 1992>>.*

**In sostanza, per mezzo dell'art. 1, co. 3, del D.L. 93/2008, sono stati assimilati all'abitazione principale e sono stati esentati dal pagamento del tributo anche:**

- gli immobili di cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibiti ad abitazione principale dai soci assegnatari;
- **gli alloggi degli IACP, regolarmente assegnati (Cfr. art. 8, co. 4, del D.Lgs n. 504/1992);**
- l'ex casa coniugale non assegnata al coniuge separato o divorziato (Cfr. articolo 6, comma 3 bis del decreto legislativo n. 504 del 1992).

In buona sostanza, **con la previsione dell'art. 1, commi 1 e 3 del D.L. n. 93/2008, il Legislatore ha inteso inequivocabilmente applicare l'esenzione dell'Ici anche agli alloggi regolarmente destinati dagli Istituti Autonomi per le Case Popolari (IACP); infatti, per effetto del combinato disposto dei suddetti art. 8, co.4 del D.lgs. n. 504/1992 e art. 1, co. 3, del D.L. n. 93/2008 ne è conseguita l'esclusione dal pagamento dell'imposta da parte degli Istituti Autonomi per le Case Popolari.**

Pertanto, si ribadisce, che nel 2008, la norma citata, ha disposto **l'esenzione dell'ICI**, oltre che nei casi previsti dall'art.7, D.lgs n. 504/92, anche:

- per l'abitazione principale (vale a dire quella in cui i contribuenti avevano la residenza anagrafica e destinavano a dimora abituale);
- per tutte le unità immobiliari che il Comune, con regolamento vigente alla data di entrata in vigore del decreto, ha assimilato alle abitazioni principali (art. 1, comma 2 del DL 93/2008);
- per la ex casa coniugale (art. 1, comma 3, del DL 93/2008 che richiama l'art. 6, comma 3-*bis*, del Dlgs 504/1992);
- per gli alloggi delle cooperative edilizie a proprietà indivisa e degli Istituti Autonomi per le Case Popolari – IACP (art. 1, co. 3, del DL 93/2008 che richiama l'art. 8, comma 4, del Dlgs 504/1992).

***Sul punto, si può, quindi, concludere che “l'art. 1 del decreto-legge 27 maggio 2008, n. 93, ha escluso dall'ICI sia l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale sia gli alloggi regolarmente assegnati dagli IACP, assimilando le due categorie di beni proprio in ragione della comune destinazione ad abitazione principale” (Cfr. Corte Costituzionale, Ordinanza, 18 luglio 2011, n. 214)***

**Pertanto, così come ulteriormente chiarito dalla Corte Costituzionale con la suddetta 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 alloggi IACP.**

- C. Dal 01/01/2012 al 31/12/2019.** Ciò posto, per inquadrare in maniera più omogenea il tema relativo all'esenzione dell'imposta sugli immobili, occorre adesso chiarire che **il citato art. 1, D.L. 93/2008, è stato abrogato dall'art. 13, comma 14, D.L. 06.12.2011, n. 201** (così come modificato dall'allegato alla legge di conversione L. 22.12.2011, n. 214 con decorrenza dal 01.01.2012), **che è la norma con cui è stata disciplinata e disposta l'entrata in vigore dell'IMU.**

Ebbene, da tanto emerge che il quadro normativo della fiscalità locale sugli immobili ha subito nel corso degli anni profonde modifiche e novità succedutesi senza interruzioni. Di fatto, in uno scenario così continuamente in divenire, **il**

**2012 è stato l'anno in cui all'abolizione dell'ICI ha fatto seguito l'introduzione dell'IMU (imposta municipale propria).**

Le disposizioni che definiscono la disciplina del nuovo tributo si rinvengono:

- **nell'art. 13 del D.L. 6.12.2011 n. 201 (rubricato “*Anticipazione sperimentale dell'imposta municipale propria*, conv. L. 22.12.2011 n. 214);**
- **negli artt. 7, 8 e 9 del D.Lgs. 14.03.2011 n. 23, in quanto compatibili.**

Tali norme operano frequenti richiami alle disposizioni del D.lgs. n. 504/92 già in vigore ai fini dell'ICI, rilevando così come il nuovo tributo municipale si ponga rispetto all'ICI in un **rapporto ideale di continuità**, ancorché la relativa disciplina si distingua da quella propria del tributo comunale soppresso sotto alcuni aspetti. Infatti, **nonostante Ici e Imu siano due tributi autonomi, in quanto istituiti e disciplinati da corpi normativi distinti, molte sono le affinità tra le due entrate, soprattutto in termini di principi d'imposizione.**

Tra i soggetti obbligati al versamento del saldo e dell'acconto dell'imposta municipale propria rientrano tutti i contribuenti **possessori di immobili** (vale a dire tutti coloro che detengono un diritto reale sulla casa o sul terreno, anche in caso di residenza all'estero per le persone fisiche ovvero di società con sede legale in un Paese diverso dall'Italia).

Tuttavia, anche in questo caso, il legislatore ha individuato specifici casi di **esenzione dal pagamento del tributo.**

Ed invero, **ai sensi del co.2, art. 13, D.L. 201/2011, non è previsto il pagamento dell'IMU nelle ipotesi di abitazione principale e relative pertinenze**, a eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (si tratta rispettivamente di: abitazioni signorili, ville, castelli e immobili di pregio) per le quali continuano ad applicarsi l'aliquota di cui al co. 7 dell'art. 13 cit. e la detrazione di cui al co 10 dell'art.13 cit.

**Inoltre, ai sensi del co.2, art. 13 cit., sono equiparate per legge all'abitazione principale e beneficiano dell'esenzione, anche le seguenti fattispecie:**



- a. unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, ivi incluse le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica;
- b. i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008 (tra cui si ritiene che possano rientrare alcuni immobili aventi le caratteristiche di alloggi sociali regolarmente assegnati dagli Istituti Autonomi per le Case Popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica aventi le stesse finalità degli IACP);**
- c. la casa coniugale assegnata all'ex coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- d. a un unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia a ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia a ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e appartenente alla carriera prefettizia, indipendentemente dalla sussistenza delle condizioni di abitazione abituale o residenza anagrafica.

Parallelamente, occorre rilevare che, il **co. 10, art. 13, D.L. n. 201/2011, ha disposto una detrazione dall'imposta** dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e per le relative pertinenze, fino a concorrenza del suo ammontare, di € 200,00 rapportate al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione. **Tale detrazione si applica anche agli 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.**

Ebbene, da tanto emerge che 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.

Da tanto consegue che, 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.

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).

A rilevare è, di fatto, la concreta diversità di destinazione dei vari immobili di proprietà degli ex IACP, oggi ARCA.

Orbene, quella appena descritta, è certamente una differenza di non poco conto, se si considera che, essendo l'IMU un'imposta reale che colpisce il bene, è necessario avere sempre ben presente il requisito oggettivo dell'imposta, cosicché se si ritiene che per il bene "abitazione principale" vi sia la necessità di applicare l'esenzione e che nel concetto di abitazione principale vanno ricompresi anche gli immobili di proprietà dell'ARCA destinati esclusivamente ad *alloggi sociali*, detta esenzione si dovrà applicare anche a questi ultimi immobili, rispondendo [anch'essi] alla medesima finalità pubblica.

**D. Dal 01/01/2020.** Al fine di chiarire lo "status fiscale" e la possibile equiparazione degli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti Autonomi per le Case Popolari (ex IACP, oggi ARCA) - o dagli enti di edilizia residenziale pubblica - e dei c.d. *alloggi sociali* ex D.L. n. 102/2013 è necessario inquadrare anche le novità introdotte con la Legge di Bilancio 2020 in tema di Imu.

Orbene, la **Legge di Bilancio 2020** ha mantenuto inalterato il regime fiscale già previsto in materia di IMU per gli enti in questione.

In particolare, il **co. 749 dell'art. 1 della L.160/2019** stabilisce 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*» si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, € 200,00.

Tale disposizione ricalca quella contenuta nel già citato art. 13, co. 10, del D.L. n. 201/2011 in tema di IMU.

Allo stesso modo, si deve comunque precisare che il **comma 741 dell'articolo 1 della L. n. 160/2019, alla lettera c), n. 3)** – coerentemente con la norma già prevista per l'IMU dall'art. 13, co. 2, lettera b), del D.L. n. 201/2011 - stabilisce 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*».

Si deve precisare che le assimilazioni di cui alla lettera c) del comma 741 in parola hanno carattere peculiare e prendono in considerazione proprio fattispecie

che altrimenti non potrebbero rientrare nell'ipotesi tipica di abitazione principale di cui alla precedente lettera *b*). **In particolare, 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 anche per mezzo della Legge di Bilancio 2020 è stato confermato che rientrano in siffatta ipotesi di assimilazione agli alloggi sociali (esenti dal pagamento) anche gli alloggi regolarmente assegnati dagli IACP, laddove tali alloggi si collochino imprescindibilmente nei parametri stabiliti dal Decreto Ministeriale 22 aprile 2008.**

Del resto, detto orientamento era già stato rilevato dal Dipartimento del Ministero delle Finanze, con risposta n.15 alle FAQ del 3 giugno 2014 **e da ultimo, altresì, confermato dal 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) che analizzeremo più analiticamente nel prosieguo.

### ***3. Pronunce Giurisprudenziali della Corte Costituzionale e della Corte di Cassazione: rilevanza del requisito oggettivo***

Al fine di meglio delineare una cornice entro cui analizzare la questione prospettata e per chiarire, nel caso di specie, l'importanza del **requisito oggettivo (e della tipologia di alloggio) dell'Imu**, è opportuno ripercorrere anche l'evoluzione giurisprudenziale e le conclusioni a cui è giunta dapprima la **Corte Costituzionale con l'Ordinanza, 18 luglio 2011, n. 214 e, successivamente, la Corte di Cassazione a Sezioni Unite con la celeberrima sentenza 26 novembre 2008 n. 28160, a cui hanno fatto seguito in maniera conforme svariate pronunce dei giudici di legittimità.**

Orbene, la Corte Costituzionale, in tema di determinazione dell'aliquota Ici, con l'**Ordinanza n. 214/2011 (Giudice relatore Franco Gallo)**, per la prima volta ha affrontato in maniera globale e unitaria il tema relativo al trattamento fiscale delle **unità immobiliari di proprietà degli Istituti Autonomi per le Case Popolari destinate ad abitazione principale**. In quest'ottica, la Consulta, dopo aver compiutamente ripercorso l'evoluzione normativa, ha chiarito che già l'art. 1 del D.L. n. 93/2008, ha escluso dall'ICI sia l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale che gli alloggi regolarmente assegnati dagli IACP, assimilando le due categorie di beni

proprio in ragione del requisito oggettivo e della comune destinazione ad abitazione principale.

In sostanza, la Corte Costituzionale, ha inteso porre in rilievo che **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, con la conseguenza che** *“una disciplina differenziata di tali ipotesi non è irragionevole e che l'equiparazione del trattamento fiscale tra IACP e persone fisiche soggetti passivi d'imposta auspicata dal rimettente potrebbe derivare esclusivamente da una scelta discrezionale del legislatore (il quale, infatti, a decorrere dall'anno 2008, con il decreto-legge 27 maggio 2008, n. 93, recante «Disposizioni urgenti per salvaguardare il potere di acquisto delle famiglie», convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2008, n. 126, ha concesso l'esenzione dall'ICI sia alle persone fisiche soggetti d'imposta per le unità immobiliari adibite ad abitazione principale sia agli IACP).”*

Ebbene, tali conclusioni, sono utili al fine di comprendere come essendo l'Imu un'imposta “reale” che colpisce, quindi, il bene, occorre avere sempre presente il requisito oggettivo cosicché se si ritiene che per il bene “abitazione principale” vi sia la necessità di applicare non solo la detrazione, ma anche l'aliquota agevolata e che nel concetto di abitazione principale vanno ricompresi anche gli immobili regolarmente assegnati di proprietà degli IACP, detta aliquota agevolata si dovrà applicare anche a questi ultimi immobili, rispondendo [anch'essi] alla medesima finalità pubblica, come è confermato anche dalla circostanza – che costituisce un'utile chiave interpretativa del problema – che l'art. 1 del decreto-legge 27 maggio 2008, n. 93, **abbia escluso dall'ICI sia l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale sia gli alloggi regolarmente assegnati dagli IACP, assimilando le due categorie di beni proprio in ragione della comune destinazione ad abitazione principale.** Ebbene, proprio questa *ratio* si rinviene oggi nella scelta del Legislatore di concentrarsi sul presupposto oggettivo e, dunque, sulla **natura degli alloggi** assegnati in locazione dagli IACP, oggetto:

- di specifica **esenzione** qualora siano identificabili quali *alloggi sociali*, come da D.M. 22 aprile 2018 (ex art. 13 cit., co.2, lett. b);
- o di **detrazione**, laddove, siano dei meri alloggi (ex art. 13 cit., co. 10).

Venendo ora alla sentenza della **Corte di Cassazione a Sezioni Unite, 26 novembre 2008 n. 28160** (a cui hanno fatto seguito svariate pronunce dei giudici di legittimità), si rileva che il Supremo Collegio, ha sì rigettato il ricorso proposto da un Istituto Autonomo Case Popolari, sulla scorta del fatto che in tema di ICI, non spetta agli immobili degli IACP l'esenzione prevista dall'art. 7, comma 1, lett. i), d.lgs. n. 504/1992 e che, invece, gli immobili medesimi possono beneficiare della riduzione di imposta, prevista dall'art. 8, comma 4, del medesimo decreto; ma, al contempo, ha chiarito che per effetto, poi, della disposizione di cui **all'art. 1 comma 3, D.L. n. 93/2008**, gli immobili degli enti citati, per i tributi maturati a partire dal 1° gennaio 2008, hanno potuto godere della totale esenzione dall'imposta comunale in esame, rilevando così, nuovamente, come **l'intervento chiarificatore del Legislatore del 2008 abbia fugato ogni dubbio ponendo l'accento prevalentemente sul requisito oggettivo (e non su quello soggettivo) dell'imposta e prevenendo l'esclusione dal pagamento del tributo.**

Precisamente, il Supremo Consesso, in tema di esenzione ICI degli immobili degli ex IACP, ha chiarito che: *“Comunque risolutiva in proposito è l'innovazione legislativa introdotta con il Decreto Legge n. 93 del 2008 convertito con modificazioni con Legge n. 126 del 2008 a norma del cui articolo 1, comma 1, “a decorrere dall'anno 2008 è esclusa dall'imposta comunale sugli immobili di cui al Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo”. Il comma 3, del medesimo articolo dispone che “l'esenzione si applica altresì nei casi previsti dal Decreto Legislativo n. 504 del 1992, articolo 6, comma 3 bis, e dall'articolo 8, comma 4, e successive modificazioni; sono conseguentemente abrogati il citato Decreto Legislativo n. 504 del 1992 articolo 6 comma 4, ed l'articolo 8, commi 2 bis e 2 ter”. Il chiaro carattere innovativo della norma – la quale, sulla base di una “logica” (che non è quella della strumentalità dell'immobile all'esercizio nel medesimo di una determinata attività da parte dell'ente, e che è, quindi) diversa da quella sottesa all'esenzione riconosciuta dal Decreto Legislativo n. 504 del 1992 articolo 7 comma 1, lettera i), esclude dall'imposta gli immobili IACP con decorrenza 1 gennaio 2008 -, comprova che tali immobili non godevano di alcuna esenzione nel previgente regime del Decreto Legislativo n. 504 del 1992 ma solo di una riduzione di imposta riconosciuta in ragione del valore sociale dell'attività svolta*

*da tali enti, che, per insindacabile scelta del legislatore, “attutiva” il rilievo dell’economicità della gestione”.*

Ciò posto, come chiarito dalle Sezioni Unite, **l’intervento innovativo operato con il D.L. 93/2008, ha determinato un rivoluzionario cambio di rotta rispetto al passato con la conseguente adesione ad una “logica diversa” rispetto a quella sottesa all’esonazione riconosciuta dall’art. 7, D.Lgs 546/92 (strutturato sul requisito soggettivo dell’imposta e sulla strumentalità dell’immobile all’esercizio nel medesimo di una determinata attività da parte dell’ente), che nel caso degli ex IACP non sembra più rilevare, a beneficio, invece, dell’individuazione del requisito oggettivo da intendersi quale concetto di “Alloggio Sociale”, così come chiarito dal D.L. 93/2008, art. 1, co. 3 – che a sua volta richiama l’art. 8, co. 4 del D.L. 546/92 – e confermato, da ultimo, dal D.L. 201/2011, art. 13, co.2, lett. b).**

Ciò stabilito, è agevole comprendere come diventi insuperabile uno dei capisaldi sui quali si fonda la normativa e l’interpretazione giurisprudenziale sin qui analizzata: l’individuazione del requisito oggettivo dell’imposta, quale condizione imprescindibile dell’esonazione dal pagamento dell’IMU.

In questa prospettiva, occorre, dunque, valutare se gli immobili dell’ARCA rientrano o meno nelle ipotesi di *Alloggi Sociali* (come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008) per i quali è prevista l’esonazione IMU ai sensi del D.L. 201/2011, art. 13, co.2, lett. b).

Come già rilevato, tanto è stato, altresì, confermato il **16 gennaio 2020 dal Ministero dell’Economia e delle Finanze**, che 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 con particolare riferimento allo *status* fiscale degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e in relazione, invece, alla parificazione legislativa tra gli alloggi ERP a quelli cosiddetti “sociali” ex D.L. n. 102/2013: ***“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”.*

In sostanza, ancora una volta, è emerso come a rilevare sia sempre il requisito oggettivo dell’immobile oggetto di esenzione e, pertanto, come a prevalere sia la differenza concettuale e strutturale che si sostanzia tra le ipotesi di:

- **“ALLOGGI SOCIALI”** per cui è prevista l’esenzione (ex art. 13, co.2, lett. b) D.L. 201/2011) anche per gli immobili destinati dagli ex IACP – oggi ARCA, laddove ricorrano le caratteristiche specificamente indicate dal D.M. 22 aprile 2008;
- **semplici “ALLOGGI”**, non aventi le caratteristiche specificamente indicate dal DM 22 aprile 2008, e per i quali si radica la scelta del Legislatore di riconoscere la sola detrazione di € 200,00 (ex art. 13 cit., co. 10).

#### ***4. Decreto ministeriale 22 aprile 2008 – Ministero delle infrastrutture.***

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**, disponendo che: *“1. Le regioni, in concertazione con le Anci regionali, definiscono i requisiti per l’accesso e la permanenza nell’alloggio sociale.*

*2. Il canone di locazione dell’alloggio sociale di cui all’art. 1, comma 2, è definito dalle regioni, in concertazione con le Anci regionali, in relazione alle diverse capacità economiche degli aventi diritto, alla composizione del nucleo familiare e alle caratteristiche dell’alloggio. L’ammontare dei canoni di affitto percepiti dagli operatori deve comunque coprire i costi fiscali, di gestione e di manutenzione ordinaria del patrimonio tenuto conto, altresì, della funzione sociale dell’alloggio come definito dal presente decreto.*

*3. Il canone di locazione dell’alloggio sociale di cui all’art. 1, comma 3, non può superare quello derivante dai valori risultanti dagli accordi locali sottoscritti ai sensi dell’art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni ed integrazioni ovvero, qualora non aggiornati, il valore determinato ai sensi dell’art. 3, comma 114, della legge 24 dicembre 2003, n. 350, e può essere articolato in relazione alla diversa capacità economica degli aventi diritto, alla composizione del nucleo familiare e alle caratteristiche dell’alloggio.*

*4. Agli operatori pubblici individuati come soggetti erogatori del servizio di edilizia sociale in locazione permanente sulla base delle vigenti normative ed agli operatori pubblici e privati selezionati mediante procedimento di evidenza pubblica per la realizzazione degli alloggi di cui all’art. 1, comma 3, spetta una compensazione costituita dal canone di locazione e dalle eventuali diverse misure stabilite dallo Stato, dalle regioni e province autonome e dagli enti locali. Tale compensazione non può*

*eccedere quanto necessario per coprire i costi derivanti dagli adempimenti degli obblighi del servizio nonché un eventuale ragionevole utile.*

*5. Le regioni, in concertazione con le Anci regionali, fissano i requisiti per beneficiare delle agevolazioni per l'accesso alla proprietà e stabiliscono modalità, criteri per la determinazione del prezzo di vendita, stabilito nella convenzione con il comune, per il trasferimento dei benefici agli acquirenti, anche successivi al primo, tenuto conto dei diversi sussidi accordati per l'acquisto, la costruzione o il recupero.*

*6. Salvo diversa disciplina regionale, in relazione a particolari programmi d'intervento, gli enti locali possono stabilire specifici canoni, criteri di accesso e permanenza, assumendo a proprio totale carico i costi delle compensazioni spettanti agli operatori, da coprire anche attraverso valorizzazioni premiali di tipo urbanistico.*

*7. L'alloggio sociale deve essere adeguato, salubre, sicuro e costruito o recuperato nel rispetto delle caratteristiche tecnico-costruttive indicate agli articoli 16 e 43 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Nel caso di servizio di edilizia sociale in locazione si considera adeguato un alloggio con un numero di vani abitabili tendenzialmente non inferiore ai componenti del nucleo familiare "e comunque non superiore a cinque" oltre ai vani accessori quali bagno e cucina. L'alloggio sociale deve essere costruito secondo principi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico, utilizzando, ove possibile, fonti energetiche alternative.*

*8. Le disposizioni del presente decreto sono applicabili nelle regioni a statuto speciale e nelle province autonome di Trento e Bolzano compatibilmente con gli statuti speciali e con le relative norme di attuazione.*

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 2018, 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.

### **5. Osservazioni Conclusive**

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 la citata 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 IACP, distinguendo tra:

- esenzione qualora siano identificabili quali *alloggi sociali*, aventi le caratteristiche richiamate dal D.M. 22 aprile 2018 (ex art. 13 cit., co.2, lett. b);
- e detrazione, laddove, siano dei meri alloggi privi delle caratteristiche richiamate dal D.M. 22 aprile 2018 (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:

- 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»*.

Peraltro, come già rilevato, tanto è stato, altresì, confermato il **16 gennaio 2020** dal **Ministero dell'Economia e delle Finanze**, che sul tema ha 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.”*.

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 anche 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 dell'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.**

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 dell'ARCA – ex I.A.C.P. – concessi in locazione, abbiano le caratteristiche cristallizzate dal DM 22 aprile 2008 e richiamate dall'articolo 13, comma 2 lettera b), del DL n. 201/2011, vale a dire:

- 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.

**In conclusione, nelle ipotesi oggetto del presente saggio, si ritiene che il riconoscimento dell'esenzione non sia affatto scontato, in quanto fortemente subordinato ad un accurato esame delle peculiarità degli alloggi inficiati dal tributo; caratteristiche, quindi, solo accertabili mediante l'attribuzione di un puntuale ed esaustivo incarico affidato a un consulente tecnico a cui spetterà il compito di valutare se ricorrono o meno le peculiarità degli *alloggi sociali*, così come enucleate dal DM 22 aprile 2008.**

Lecce, 10/02/2020.

**Avv. Maurizio Villani**

**Avv. Federica Attanasi**

**AVV. MAURIZIO VILLANI**  
**Avvocato Tributarista in Lecce**  
**PATROCINANTE IN CASSAZIONE**

[www.studiotributariovillani.it](http://www.studiotributariovillani.it) - e-mail [avvocato@studiotributariovillani.it](mailto:avvocato@studiotributariovillani.it)