

Gli alloggi sociali dell'ARCA (ex IACP) sono esenti dal pagamento dell'IMU

di [Maurizio Villani](#)

Publicato il 15 Febbraio 2020

Il presente approfondimento, 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.

1. Considerazioni Introduttive

Occorre preliminarmente chiarire, in materia di alloggi sociali, che l'**ARCA** (Agenzia Regionale per la Casa e l'Abitare) – ex 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'[articolo 13, comma 2 lettera b\), del D.L. n. 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, comma 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).

Dal 01/01/1993 al 28/05/2008

L'imposta comunale sugli immobili, meglio nota con l'acronimo ICI, è stata istituita con il 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](#).

...continua-->

A cura di Avv. Maurizio Villani e Federica Attanasi

Sabato 15 febbraio 2020

Per proseguire nella lettura dell'articolo, scarica il PDF sul tuo pc!