

Il match sull'IMU dello Stadio dato in concessione

di [Andrea Ziletti](#)

Pubblicato il 7 Dicembre 2024

A chi spetta il pagamento dell'IMU per un immobile dato in concessione: al proprietario o al concessionario? A Brescia, comune e squadra di calcio si rimbalzano l'obbligo IMU relativo allo stadio Rigamonti.

È notizia recente che il Comune di Brescia abbia inviato al Brescia Calcio una richiesta di pagamento dell'IMU relativa allo Stadio *Rigamonti* – di proprietà del Comune di Brescia – per una cifra che si aggira intorno ai 700.000 euro. La vicenda, che peraltro non è ancora conclusa, pone un quesito fondamentale circa la sussistenza o meno dell'onere di versamento dell'IMU in capo al concessionario dello Stadio di proprietà del Comune.

Il caso: la concessione dello stadio e la debenza dell'IMU

Il Comune di Brescia, proprietario dell'impianto, ritiene che l'IMU sia dovuto da parte della società secondo quanto disposto dall'art. 1 comma 743 L. 160/2019 per cui, in caso di concessioni di *aree demaniali*, il soggetto passivo dell'imposta non sia l'ente proprietario, bensì il concessionario, a differenza della fattispecie del contratto di locazione in cui l'IMU non ricade sul conduttore. Vi è quindi da chiedersi se si possa equiparare ai fini IMU la concessione di *un'area demaniale*, per la quale soggetto passivo dovrebbe

essere il concessionario, e la concessione di un *fabbricato* insistente su un'area demaniale, per la quale soggetto passivo dovrebbe essere l'Amministrazione proprietaria, tenuto conto del tenore letterale dell'art. 1 comma 743 L. 160/2019. Sul punto si è espressa la Corte di Cassazione con l'[ordinanza n. 10577/2023](#), la quale ha assimilato del tutto le due posizioni. La società, dal canto suo, qualifica lo stadio non come bene demaniale, bensì come parte del patrimonio indisponibile dell'Amministrazione Comunale. Ciò sulla base dell'art. 826 comma 3 codice civile che colloca tra i beni costituenti il patrimonio indisponibile *"gli altri beni destinati a un pubblico servizio"*.



Un po' di giurisprudenza

La giurisprudenza amministrativa, infatti, nel 2019, ha avuto modo di assoggettare gli impianti sportivi tra i beni indisponibili dell'Amministrazione Comunale, dal momento in cui:

“mira(no) al soddisfacimento di interessi della collettività locale, difatti, gli impianti sportivi di proprietà comunale fanno parte del patrimonio indisponibile del comune, risultando presenti entrambi i requisiti richiesti dall'art. 826, u. c. del cod. civ., per tale qualificazione, ovverosia la proprietà del bene da parte dell'ente (requisito soggettivo) e la destinazione del bene ad un pubblico servizio (requisito oggettivo)” (TAR Lombardia, Milano, Sez. IV, 18 marzo 2019, n.567),...

orientamento poi ripreso anche dalla **II Sezione del TAR Campania, Napoli**, con **sentenza del 14 settembre 2022, n. 5703**. L'art. 7 comma 1 let. a) D. Lgs. 504/1992 inoltre, stabilisce come l'**IMU non sia dovuto per quegli immobili...**

...“posseduti dallo Stato, dalle regioni, dalle province, nonché dai comuni, se diversi da quelli indicati nell'ultimo periodo del comma 1 dell'articolo 4 [...], destinati esclusivamente ai compiti istituzionali”,

come confermato anche da diverse pronunce delle Corti di Giustizia Tributaria (tra cui, CTR Lazio, 16 novembre 2020, n. 3545 e CTP Milano, Sez. 15, 16 marzo 2022 n. 761). La Società lamenta altresì il fatto che la sua concessione sullo stadio non sia piena, dal momento in cui il Comune si è riservato il godimento del parcheggio interno.

Si aspetta la decisione dei giudici...

Sin dai suoi esordi la questione si è mostrata molto dibattuta ed essendovi ancora un confronto in corso tra Comune e la società si prospetta un intenso braccio di ferro tra il Comune di Brescia e il Brescia Calcio, ciò proprio in virtù del fatto che vi sono elementi giuridici apparentemente a sostegno sia dell'una che dell'altra posizione che andranno scandagliati e bilanciati con attenta precisione da parte di tutti i soggetti coinvolti nella vicenda.

Andrea Ziletti Sabato 7 dicembre 20254