



CONFERENZA DELLE REGIONI
E DELLE PROVINCE AUTONOME

25/111/CU01/C2

**PRIME OSSERVAZIONI SULLO SCHEMA DI DECRETO LEGISLATIVO RECANTE
DISPOSIZIONI IN MATERIA DI TERZO SETTORE, CRISI DI IMPRESA, SPORT E
IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO**

Intesa, ai sensi dell'articolo 1, comma 2, della legge 9 agosto 2023, n. 111

Punto 1) O.d.g. Conferenza Unificata

Le Regioni e le Province autonome sono chiamate ad esprimere l'intesa in Conferenza Unificata sugli schemi di decreti legislativi ai sensi del comma 2, dell'articolo 1, della legge 111/2023, qualora vi siano effetti finanziari sui bilanci degli enti territoriali.

Per questo schema di decreto legislativo, **non si ravvisano impatti finanziari sui bilanci delle Regioni e delle Province autonome.**

Valuti il Governo, le proposte allegate di articoli aggiuntivi volte a favorire l'operato delle ALER (*a seguito sarebbe opportuno modificare anche il Decreto interministeriale del 22/04/2008 - Min. Infrastrutture e Trasporti relativo alle caratteristiche e requisiti sociali amministrativi e tecnici degli alloggi per l'esenzione IMU*).

Si esprime parere favorevole all'Intesa.

Proposte di emendamento

Articolo 1 bis (Disposizioni in materia di imposte sui redditi per le ALER – modifica all'art.5 del DPR 601/1973)

1. Dopo il comma 1 dell'articolo 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601 è aggiunto il seguente:

“1 bis. I redditi dei terreni e dei fabbricati appartenenti agli istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, e loro consorzi nonché enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione dell'Unione europea in materia di "in house providing" e che siano costituiti e operanti alla data del 31 dicembre 2013, sono esenti dall'imposta sul reddito delle persone giuridiche.”

o in alternativa

“1 bis. Ai fini della applicazione delle disposizioni di cui al comma 1 del presente articolo, i redditi dei terreni e dei fabbricati appartenenti agli istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, e loro consorzi nonché enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione dell'Unione europea in materia di "in house providing" e che siano costituiti e operanti alla data del 31 dicembre 2013, si considerano assimilati ai redditi dei terreni e dei fabbricati appartenenti agli enti pubblici territoriali.”

Relazione

Con comunicato del 08/03/2025, il Ministero del Lavoro ha annunciato l'entrata in vigore del Codice del Terzo Settore a partire dal 2026.

Tale attuazione rischia di far scattare, in modo automatico, l'abrogazione dell'art. 6 del DPR 601/1973, che attualmente consente alle ALER (come ad altri enti) la riduzione dell'aliquota IRES al 50%, come previsto nel testo ante modifica della Legge 145/2018.

Secondo l'art. 1, comma 51, di tale legge, l'abrogazione dell'agevolazione scatterà *"a decorrere dal periodo d'imposta di prima applicazione del regime agevolativo"* previsto al successivo comma 52-bis, che tuttavia è ancora incompiuto. Inoltre, le misure in esso previste sembrano rivolte esclusivamente a soggetti che non svolgono attività commerciale; quindi, non includono le ALER, che operano quali enti pubblici economici.

Il rischio è quindi concreto e imminente: a partire dal 1° gennaio 2026, le Aler potrebbero perdere il beneficio fiscale, con un aggravio di spesa.

È evidente che tale impatto non è sostenibile per un Ente che persegue finalità sociali e opera per garantire il diritto alla casa alle fasce più fragili della popolazione, perseguendo, quindi, funzioni sociali, diventa imprescindibile un adeguato supporto fiscale.

CAPO I bis

Art. 1 ter (Modifica dell'articolo 1, comma 741 della legge 160/2019)

1. Al punto 3), lett.c) del comma 741, dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160, le parole *“, adibiti ad abitazione principale”* sono abrogate.

Relazione

La cancellazione della reiterazione dell'espressione *“adibiti ad abitazione principale”* alla fine dell'enunciato riportato al numero 3 del punto c), chiarisce la volontà del legislatore sull'imposizione IMU degli alloggi sociali.

La normativa IMU è disciplinata dal 1° gennaio 2020 dalle disposizioni contenute nei commi da 739 a 770 della Legge N. 160 del 27.12.2019.

L'articolo 1, comma 740 della Legge N. 160 del 27.12.2019 dispone che *“il presupposto dell'imposta è il possesso di immobili. Il possesso dell'abitazione principale o assimilata, come definita alle lettere b) e c) del comma 741, non costituisce presupposto dell'imposta, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9”*.

Nel successivo comma 741 alla lettera c) numero 3) si definisce il concetto di abitazione “assimilata” all'abitazione principale in riferimento agli alloggi sociali di proprietà degli istituti ex IACP:

“c) sono altresì considerate abitazioni principali:

..... 3) *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;*”

Alcune amministrazioni, sulla base di tale inciso, tendono a sostenere che la volontà del legislatore sarebbe quella di limitare l'equivalenza ai fini impositivi fra alloggi sociali ex DM 22.04.2008 ed abitazioni principali alla condizione soggettiva dell'alloggio e non alla natura oggettiva di “alloggio sociale” ex DM 2008 destinato alla salvaguardia della coesione sociale e al sostegno dei nuclei familiari in disagio economico ed abitativo.

A valle di questa modifica, per completezza, occorrerebbe modificare anche il Decreto interministeriale del 22/04/2008 - Min. Infrastrutture e Trasporti, in particolare:

a) al comma 2, dell'articolo 1, dopo le parole *“l'unità mobiliare”* inserire *“, comprensiva di autorimessa e cantina,”* e dopo le parole *“uso residenziale”* abrogare *“in locazione permanente”*;

a) all'articolo 1 inserire il comma 2 bis *“2 bis. Rientrano nella definizione di cui al comma 2 gli alloggi, anche non locati, nel periodo di durata della procedura amministrativa di assegnazione dell'alloggio e nel periodo di durata della procedura di riattazione dell'alloggio.”*

b) all'articolo 2, sostituite il comma 7 con il seguente:

“7. L'alloggio sociale deve essere adeguato, salubre, sicuro e costruito o recuperato nel rispetto delle caratteristiche tecnico-costruttive previste dalle norme vigenti alla data di rilascio del permesso di costruire o da quelle successive.

L'alloggio sociale costruito dopo l'entrata in vigore della legge 5 agosto 1978, n. 457, deve essere 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, tenuto conto delle esigenze abitative dei nuclei familiari numerosi e della disponibilità esistente di alloggi sociali con numero di vani abitabili superiore a tre sul territorio comunale di riferimento, 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 vigenti alla data di rilascio del permesso di costruire, utilizzando, ove possibile e sulla base della normativa vigente, fonti energetiche alternative.”

Relazione

L'imponibilità IMU sugli alloggi di proprietà degli istituti ALER è disciplinata per gli anni di imposta fino al 31 dicembre 2019 dalle disposizioni dell'art. 13 comma 2 lettera b) del Decreto-legge 6

dicembre 2011 n. 201, secondo cui l'imposta municipale propria IMU non si applica ai 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.

A partire dal 1° gennaio 2020 l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783 della Legge n. 160 del 27.12.2019.

Il comma 740 dispone che il possesso dell'abitazione principale o assimilata, come definita alle lettere b) e c) del comma 741, non costituisce presupposto dell'imposta. A seguire, il comma 741 alla lettera c) dispone 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.

Pertanto, la normativa IMU, sia ante che post 31.12.2019, vincola il diritto alla esenzione dall'imposta municipale propria IMU degli alloggi di proprietà degli istituti ex IACP alla sussistenza delle caratteristiche e requisiti sociali, amministrativi e tecnici elencati nei due articoli del Decreto Interministeriale del 22/04/2008 emanato dal Ministero Infrastrutture e Trasporti e pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008.

Il DM 22.04.2008, emanato dal Ministero per ufficializzare la definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea, era ed è privo di riferimenti o richiami alla tematica impositiva IMU. Alcuni passaggi contenuti nel Decreto potrebbero apparire, una limitazione al diritto alla esenzione IMU per gli alloggi di proprietà di Aler.

Tali potenziali equivoci richiedono un intervento chiarificatore/di modifica sono i seguenti:

1) Articolo 1, comma 2 – concetto di “locazione permanente”. La locazione permanente di un alloggio sociale non può essere intesa come locazione perenne in ogni giorno di esistenza dell'alloggio. È da intendersi come elemento oggettivo dell'alloggio sociale in quanto destinato “unicamente” alla locazione a nuclei familiari in disagio economico e abitativo e non anche ad altre finalità. Si propone di eliminare l'espressione “locazione permanente”;

2) Articolo 1, comma 2 – concetto di alloggio sociale ricomprende anche il box e la cantina ad esso collegati.

La mancanza nel testo dell'art. 1 comma 2 del DM di un esplicito richiamo alla cantina e all'autorimessa collegati all'alloggio sociale induce le amministrazioni comunali accertanti a sostenere negli atti di accertamento e nelle memorie difensive, che le pertinenze siano escluse dal diritto alla esenzione IMU;

3) Articolo 1, comma 2 bis – nuovo comma che espone il concetto di “riattazione dell'alloggio sociale”.

La locazione di un alloggio sociale destinato a famiglie in disagio economico ed abitativo è soggetta alle norme regionali che disciplinano le procedure di assegnazione e alle norme del codice dei contratti pubblici per le operazioni di riattazione dell'alloggio che è stato rilasciato da un precedente assegnatario e pertanto necessita di opere straordinarie per poter essere nuovamente assegnato. Si propone di introdurre un nuovo comma 2 bis che dichiari esplicitamente che l'alloggio sociale esente dalla imposizione IMU conserva tale carattere anche nei periodi transitori in cui non risulta assegnato ad un nucleo familiare in quanto sono in essere le procedure amministrative di selezione del nuovo assegnatario e/o le procedure di selezione dell'appaltatore cui affidare le opere di riattazione dell'alloggio;

4) Articolo 2, comma 7

a) concetto di “caratteristiche tecnico costruttive”.

Si propone di chiarire che le caratteristiche tecnico costruttive richiamate dal DM quali elementi tipizzanti l'alloggio sociale sono le caratteristiche riportate nelle norme di settore vigenti alla data di progettazione o di rilascio del permesso di costruire o di edificazione del singolo edificio;

b) concetto di numero di vani dell'alloggio sociale collegato al numero di componenti del nucleo familiare. La proposta prevede l'inserimento di due concetti: un esplicito riferimento alla eventuale presenza di nuclei familiari numerosi che ad esito del bando risultino assegnatari pur in carenza sul territorio comunale di residenza di alloggi che abbiano un numero di vani utili non inferiore al numero di componenti del nucleo familiare; un esplicito riferimento alla mancanza di disponibilità di alloggi sociali con numero di vani abitabili superiore a tre sul territorio comunale di riferimento

La modifica proposta è tesa a contestualizzare nella realtà esistente del patrimonio ERP degli istituti ex IACP il requisito del DM che prevede che *“un alloggio con un numero di vani abitabili tendenzialmente non inferiore ai componenti del nucleo familiare”*;

c) concetto principi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico. Anche per questo ultimo capoverso del comma 7, articolo 2 del DM, la proposta di modifica prevede l'inserimento di un esplicito riferimento ai principi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico vigenti alla data di rilascio del permesso di costruire (o alla data di approvazione del progetto) per ciascun edificio.

Roma, 9 settembre 2025