



CONSIGLIO REGIONALE DEL VENETO

UNDICESIMA LEGISLATURA

PROPOSTA DI LEGGE STATALE N. 49

PROPOSTA DI LEGGE STATALE da trasmettere al Parlamento Nazionale ai sensi dell'articolo 121 della Costituzione
d'iniziativa dei Consiglieri Venturini e Bozza

MODIFICHE ALL'ART. 1, COMMA 741, LETTERA C) N. 3) DELLA L. 27 DICEMBRE 2019 N. 160 AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA IN RELAZIONE AGLI ALLOGGI SOCIALI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Presentato alla Presidenza del Consiglio il 5 giugno 2024.

MODIFICHE ALL'ART. 1, COMMA 741, LETTERA C) N. 3) DELLA L. 27 DICEMBRE 2019 N. 160 AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA IN RELAZIONE AGLI ALLOGGI SOCIALI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Relazione:

L'introduzione dell'imposta municipale propria (di seguito IMU) agli alloggi destinati a funzione sociale, anche a seguito di numerose novelle legislative, ha portato a una situazione di difficoltà interpretativa nell'applicazione della stessa da parte dei vari Comuni e delle ATER.

Le fonti normative che disciplinano la materia sono varie, e si evidenziano, per la tematica qui di interesse, in particolare le seguenti:

- l'art. 10, comma 3 della L. 23 maggio 2014 n. 80 che fornisce la definizione di "alloggio sociale";*
- l'art. 13 della L. 22 dicembre 2011 n. 214 che prevede le modalità di calcolo e applicazione dell'IMU;*
- l'art. 1, comma 741 della L. 27 dicembre 2019 n. 160 che individua una lunga serie di definizioni e disposizioni in materia di IMU;*
- il decreto del Ministro delle Infrastrutture del 22 aprile 2008 che definisce le caratteristiche degli alloggi sociali.*

L'art. 13 della L. 214/2011, come modificato dall'art. 1, comma 639 della L. 27 dicembre 2013 n. 147 (legge di stabilità 2014) ha previsto che l'IMU non si applica ai fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008.

In particolare l'art. 1, comma 2 del decreto definisce "alloggio sociale" "l'unità immobiliare abitativa 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(...)".

Il successivo art. 2, comma 7, prevede le caratteristiche di tipo costruttivo che l'unità abitativa deve possedere per essere considerata con destinazione "sociale".

La legge regionale n. 39 del 03 novembre 2017 ha disciplinato l'edilizia residenziale pubblica, "al fine di soddisfare il fabbisogno abitativo primario nonché di ridurre il disagio abitativo dei nuclei familiari e di particolari categorie sociali in condizioni di svantaggio(...)".

La comparazione dei testi normativi suddetti porta a ritenere che gli alloggi di edilizia residenziale pubblica, svolgendo la funzione di venire incontro al disagio abitativo di nuclei familiari a vario titolo svantaggiati, possano essere ritenuti "alloggi sociali".

Ciò nondimeno, gli alloggi "sociali" di edilizia residenziale pubblica, per poter fruire dell'esenzione dall'IMU, devono essere "adibiti ad abitazione principale" (art. 1, comma 741, lettera c) n. 3 della L. 160/2019); ciò ha dato luogo a divergenze interpretative, perché secondo alcuni la collocazione degli alloggi ERP all'interno della definizione di "alloggio sociale" avrebbe dovuto dar luogo tout court all'esenzione dal pagamento dell'imposta, mentre secondo altri la condizione che legittima o meno il titolo all'esenzione dal pagamento è

l'effettiva destinazione ad abitazione principale e, quindi, di fatto, l'oggettiva assegnazione dell'alloggio ad uso residenziale.

Tale incertezza interpretativa ha portato il Ministero dell'Economia e delle Finanze ad emanare la risoluzione n. 2/DF del 20/03/2023 che ha ritenuto di esprimersi nel senso che "possono godere dell'esenzione soltanto quegli alloggi sociali che rispettano i requisiti previsti per l'abitazione principale, vale a dire la residenza anagrafica e la dimora abituale da parte dell'assegnatario".

Non vi può essere dubbio tuttavia che, affinché gli enti gestori possano utilizzare l'alloggio, è necessario che gli stessi possano essere messi in grado di espletare le consuete operazioni di natura tecnica (espletamento attività di manutenzione dell'alloggio necessarie ai fini della conseguente assegnazione al nucleo familiare collocato in posizione utile in graduatoria) ed amministrativa (avvio procedura di assegnazione dell'alloggio erp e sottoscrizione del relativo contratto di locazione con l'assegnatario), senza dover sottostare, per il tempo necessario al completamento delle procedure suddette, al pagamento dell'IMU.

In tale ottica si ritiene pertanto opportuno proporre l'introduzione di una apposita norma di carattere primario, che individui le condizioni nel rispetto delle quali gli enti proprietari di alloggi sociali rientranti nel patrimonio di edilizia residenziale pubblica possano beneficiare dell'esenzione IMU.

Questo consentirebbe di fornire un quadro di certezza sia ai comuni che alle ATER, evitando così che ciascun Comune possa agire in maniera differenziata con possibili effetti distorsivi, considerando anche che le ATER hanno un ambito di riferimento provinciale che quindi comprende più comuni.

Altro problema concerne la titolarità di alloggi che non possano essere assegnati in quanto oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, oppure di lavori di manutenzione straordinaria.

In tali ipotesi, che a onor del vero ricorrono anche per la generalità degli immobili di proprietà di enti pubblici diversi dalle ATER, e proprio al fine di evitare disparità di trattamento fra enti proprietari di alloggi da destinare a finalità abitativa, appare ragionevole consentire al Comune di avviare una concertazione con le ATER finalizzata alla sottoscrizione di accordi di partenariato pubblico-privato, eventualmente nell'ambito di accordi di pianificazione e perequazione urbanistica, che possano conciliare le esigenze delle ATER di ridurre il pagamento dell'imposta a fronte dell'interesse pubblico dei Comuni, ad esempio, di migliorare gli standard abitativi degli alloggi erp o di edificarne di nuovi.

L'art. 1 della presente proposta di legge di iniziativa statale propone pertanto di aggiungere una parte finale all'articolo 1, comma 741, lettera c) n. 3, che valorizzi quanto esposto nelle premesse prevedendo che possano beneficiare dell'esenzione dal pagamento dell'IMU gli alloggi sociali erp nel rispetto delle seguenti circostanze:

a) l'alloggio sia temporaneamente inutilizzato per il periodo necessario all'espletamento dell'iter amministrativo per l'assegnazione dello stesso, per un tempo non superiore a sei mesi, salva proroga in casi particolari su valutazione di ciascun comune;

b) non sia disponibile una graduatoria erp alla quale le ATER possano attingere per procedere all'assegnazione.

Viene poi prevista la possibilità per i Comuni di introdurre agevolazioni nel pagamento dell'imposta da parte delle ATER, fino all'azzeramento dell'aliquota,

*nel caso in cui venga trovato un accordo con gli enti gestori degli alloggi sociali di ERP anche nell'ambito di accordi di pianificazione e perequazione urbanistica.
Segue l'articolo 2 che contiene la norma sulla neutralità finanziaria.*

MODIFICHE ALL'ART. 1, COMMA 741, LETTERA C) N. 3) DELLA L. 27 DICEMBRE 2019 N. 160 AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA IN RELAZIONE AGLI ALLOGGI SOCIALI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Art. 1 - Proposta di modifica all'art. 1, comma 741 della L. 27 dicembre 2019 n. 160.

1. Alla lettera c), n. 3 dell'art. 1 comma 741 della L. 27 dicembre 2019, n. 160, dopo le parole: "adibiti ad abitazioni principali" sono aggiunte infine le seguenti: "o che siano nella diretta disponibilità degli enti proprietari nei seguenti casi:

- a) l'alloggio sociale sia temporaneamente non utilizzato in attesa di assegnazione ad altro utente: in tal caso l'esenzione dall'IMU si applica per il tempo necessario all'espletamento della procedura tecnico-amministrativa, per un periodo da conteggiarsi continuativamente non superiore a sei mesi; resta salva la facoltà per ciascun Comune di prorogare il termine di sei mesi nel caso di oggettiva e documentata impossibilità di poter riassegnare l'unità abitativa nell'arco temporale di sei mesi;
- b) non sia disponibile una graduatoria per l'assegnazione di alloggi erp in corso di validità o la stessa risulti esaurita per scorrimento delle posizioni utili in graduatoria.

2. I comuni possono deliberare l'applicazione dell'aliquota nella misura minima consentita fino all'azzeramento della stessa agli alloggi sociali di ERP non utilizzabili in quanto oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia, restauro o risanamento conservativo ovvero di interventi di manutenzione straordinaria, anche nell'ambito di appositi accordi di pianificazione e perequazione urbanistica sottoscritti con gli enti gestori di alloggi sociali di ERP; in tal caso l'agevolazione si applica fino al termine dei lavori e all'effettiva utilizzabilità degli alloggi".

Art. 2 - Clausola di neutralità finanziaria.

1. All'attuazione della presente legge si provvede senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica, con le risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente.

INDICE

Art. 1 - Proposta di modifica all'art. 1, comma 741 della L. 27 dicembre 2019 n. 160.....	5
Art. 2 - Clausola di neutralità finanziaria.	5