

Legislatura 19^a - 6^a Commissione permanente - Resoconto sommario n. 243 del 18/06/2025

6^a Commissione permanente

(FINANZE E TESORO)

MERCOLEDÌ 18 GIUGNO 2025

243^a Seduta

Presidenza del Presidente

[GARAVAGLIA](#)

Interviene il sottosegretario di Stato per l'economia e le finanze Freni.

La seduta inizia alle ore 9,20.

ATTI DI INDIRIZZO

(7-00022) GARAVAGLIA - Sull'assoggettamento al pagamento IMU degli immobili del terzo settore adibiti a strutture socio-assistenziali

(Seguito e conclusione dell'esame, ai sensi dell'articolo 50, comma 3, del Regolamento. Approvazione della risoluzione: *Doc. XXIV, n. 29*)

Prosegue l'esame sospeso nella seduta del 3 giugno.

Il [PRESIDENTE](#) riepiloga l'*iter* del provvedimento e ne illustra un testo 2, pubblicato in allegato, che, mantenendo inalterate le premesse, riformula gli impegni. Nel primo caso si intende integrare e superare la normativa secondaria vigente per l'applicazione dell'esenzione IMU a determinati immobili, fermi restando gli specifici vincoli unionali; nel secondo caso, si chiede al Governo di confermare che l'esenzione IMU non è ostacolata dall'eventuale cambio di classificazione catastale, prospettando anche, nel rispetto della finanza pubblica, una riduzione delle imposte dirette, fintanto che permane l'utilizzo a fini sociosanitari degli immobili.

Interviene il senatore [CROATTI \(M5S\)](#) al quale risponde il presidente [GARAVAGLIA](#) dando ulteriori chiarimenti circa i contenuti degli impegni riformulati.

Il senatore [LOTITO \(FI-BP-PPE\)](#) apprezza l'orientamento espresso dal Presidente.

Nessun altro chiedendo di intervenire, verificata la presenza del numero legale, posta ai voti con il parere favorevole del rappresentante del Governo, la risoluzione viene approvata.

Il [PRESIDENTE](#) registra l'unanimità dei consensi.

IN SEDE CONSULTIVA

(1426) CALANDRINI e altri. - Modifica al decreto legislativo 27 gennaio 2010, n. 39, in materia di responsabilità dei revisori legali e dei componenti del collegio sindacale ai giudizi pendenti

(Parere alla 2^a Commissione. Seguito dell'esame e rinvio)

Prosegue l'esame sospeso nella seduta di ieri.

Il [PRESIDENTE](#) avverte che il relatore Salvitti è assente per sopravvenuti impegni e rinvia quindi il seguito dell'esame, non senza preannunciare il proprio favore per un parere finalizzato a superare le criticità della retroattività delle disposizioni recate dall'articolo 2.

Il seguito dell'esame è rinviato.

La seduta termina alle ore 9,30.

RISOLUZIONE APPROVATA DALLA COMMISSIONE

SULL'ATTO DI INDIRIZZO N. 7-00022

(*Doc. XXIV, n. 29*)

La 6^a Commissione permanente (Finanze e tesoro),

premesso che:

sulle case di riposo gestite dalle onlus si sta aprendo un contenzioso con i Comuni in merito alla richiesta di pagamento dell'IMU sugli immobili utilizzati per l'attività istituzionale di tipo sociosanitario e assistenziale rivolta ad anziani non autosufficienti da parte di enti autorizzati, accreditati e convenzionati con i servizi sanitari regionali;

la recente sentenza della Cassazione n. 32690 del 2024 afferma che: "non è sufficiente che un immobile sia utilizzato per lo svolgimento di attività assistenziali o sanitarie, in regime di convenzione con il S.S.N. e con tariffe imposte dalla Regione in ossequio ai limiti fissati dal decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 29 novembre 2001 per la compartecipazione percentuale degli utenti ai costi delle prestazioni erogate, in presenza dei requisiti previsti dagli articoli 3 e 4, comma 2, del decreto ministeriale 19 novembre 2012, n. 200, da una fondazione senza finalità lucrativa e con carattere di ONLUS";

la Cassazione ha riconosciuto, da una parte, l'esistenza del decreto ministeriale n. 200 del 2012 ma, dall'altra, ha affermato che non basta il rispetto dei requisiti previsti dal decreto stesso per avere diritto all'esenzione IMU;

l'articolo 3 del decreto ministeriale prevede che le attività istituzionali sono svolte con modalità non commerciali quando l'atto costitutivo o lo statuto dell'ente non commerciale prevedono: a) il divieto di distribuire, anche in modo indiretto, utili e avanzi di gestione nonché fondi, riserve o capitale durante la vita dell'ente, in favore di amministratori, soci, partecipanti, lavoratori o collaboratori, a meno che la destinazione o la distribuzione non siano imposte da legge, ovvero siano effettuate a favore di enti che per legge, statuto o regolamento fanno parte della medesima e unitaria struttura e svolgono la stessa attività, ovvero altre attività istituzionali direttamente specificamente previste dalla normativa vigente; b) l'obbligo di reinvestire gli eventuali utili e avanzi di gestione esclusivamente per lo sviluppo delle attività funzionali al perseguimento dello scopo istituzionale di solidarietà sociale; c) l'obbligo di devolvere il patrimonio dell'ente non commerciale in caso di suo scioglimento per qualunque causa, ad altro ente non commerciale che svolga analoghe attività istituzionali, salvo diversa destinazione imposta dalla legge;

l'articolo 4, riguardante gli ulteriori requisiti, prevede, alla lettera a) del comma 2, che le attività istituzionali, quali quelle assistenziali e sanitarie, si intendono svolte con modalità non commerciali quando esse sono accreditate e contrattualizzate o convenzionate con lo Stato, le Regioni e gli enti locali e sono svolte in ciascun ambito territoriale secondo la normativa vigente in maniera complementare o integrativa rispetto al servizio pubblico, e prestano a favore dell'utenza, a condizioni previste dal diritto dell'Unione europea e nazionale, servizi sanitari assistenziali gratuiti, salvo eventuali importi di partecipazione alla spesa previsti dall'ordinamento per la copertura del servizio universale;

in merito alla lettera a), si precisa, quindi, che gli enti non commerciali beneficiano dell'esenzione IMU laddove rispettino i requisiti prescritti dalla norma, indipendentemente da eventuali importi di partecipazione alla spesa da parte dell'utente o dei familiari. In questi casi, infatti, si è in presenza di una forma di cofinanziamento di servizi prevista per legge, in quanto necessaria a garantire "la copertura del servizio universale";

in tutti i casi di accreditamento, contrattualizzazione, convenzionamento di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a), nel settore assistenziale-sanitario si è quindi in presenza di attività svolte con modalità non commerciali, a prescindere dalla quota di partecipazione di volta in volta richiesta all'utente e alla sua famiglia;

si può affermare, pertanto, che gli enti non commerciali che svolgono tali attività e che soddisfano tutte le condizioni previste dalla legge non possono essere considerati imprese e, quindi, possano beneficiare dell'esenzione;

i giudici, compresa la Cassazione con la sentenza richiamata, non hanno mai tenuto conto di quanto sopra riportato e tale orientamento sta portando all'assoggettamento all'IMU anche degli immobili istituzionali degli enti non commerciali che svolgono attività sociosanitarie con modalità non commerciali. E il contenzioso comunale è in esponenziale crescita;

considerato che:

gli immobili utilizzati dagli enti del terzo settore per la gestione di servizio sociosanitari (quali residenze sanitarie assistenziali, residenze sanitarie per disabili, centri diurni integrati, comunità alloggio sociosanitarie, centri diurni per disabili, eccetera) attualmente sono classificati nella categoria catastale B/1 così come definita dal decreto del Presidente della Repubblica n. 1142 del 1949;

il requisito essenziale per l'inquadramento in B/1 è che l'utilizzo dell'immobile sia coerente con una funzione sociale o assistenziale e che non vi sia un'attività imprenditoriale con fini di lucro;

l'Agenzia delle entrate sta emettendo avvisi di accertamento attribuendo a tali immobili la categoria catastale D/4 sostenendo il principio secondo cui tali immobili "potenzialmente" potrebbero generare lucro anche se gestiti da enti *no profit*. Così facendo, però, si svuoterebbe di contenuto la categoria B/1 perché tutti gli immobili che hanno le caratteristiche richieste per rientrare nella categoria B/1 potenzialmente potrebbero generare lucro;

la discriminante per l'inquadramento in D/4 non può essere che tali enti chiedono una retta a carico dell'ospite quale compartecipazione alla spesa, ad integrazione di quanto rimane invece a carico del servizio sanitario pubblico, in quanto a prescindere tali enti hanno il divieto di distribuire utili ed hanno invece l'obbligo di reinvestirli per il miglioramento della gestione dei servizi. Pertanto, fintanto che questi immobili "potenzialmente produttivi di reddito" vengono gestiti da ETS senza scopo di lucro, si ritiene che la loro corretta classificazione catastale sia la B/1,

impegna il Governo:

1) a recepire, fermi restando gli specifici vincoli unionali, in una norma avente rango primario, quanto previsto dal decreto ministeriale n. 200 del 2012 e dalle istruzioni alla dichiarazione IMU degli enti non commerciali che vi hanno dato attuazione chiarendo che, al fine di individuare quando un'attività istituzionale sia svolta con modalità non commerciali, deve farsi riferimento ai requisiti elencati dallo stesso decreto visti in premessa, sia quelli di carattere generale, enucleati al comma 1 dell'articolo 3, sia quelli più specifici esplicitati al successivo articolo 4, comma 2, lettera a);

2) a confermare che non è rilevante, ai fini dell'applicazione dell'esenzione dall'IMU di cui all'articolo 1, comma 759, lettera g), della legge 27 dicembre 2019, n. 160, l'inserimento in una specifica categoria catastale degli immobili utilizzati per la gestione di servizio sociosanitari (quali residenze sanitarie assistenziali, residenze sanitarie per disabili, centri diurni integrati, comunità alloggio sociosanitarie, centri diurni per disabili, eccetera) dando altresì avvio, nel

rispetto della finanza pubblica, alla riduzione della tassazione ai fini delle imposte dirette sino a quando tale utilizzo permane.