



Pavullo nel Frignano, lì 12.06.2024

OGGETTO: istanza di interpello ai sensi dell'art. 11 della Legge 27/07/2000, n. 212 (Statuto dei diritti del contribuente), del Decreto del 26/04/2001 n. 209 del Ministero delle Finanze (protocollo n. 7933/2024 del 29/03/2024). Riscontro.

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto è stato esposto il seguente

#### QUESITO

L'Istante (di seguito, anche il "Contribuente") (.), nella persona del suo legale rappresentante dichiara che:

- nell'ambito delle previsioni del Piano Nazionale di ripresa e Resilienza (PNRR), (...) ha proposto, tra gli altri interventi, la "Realizzazione della (...);
- (...) ed (...) hanno approvato un protocollo d'intesa, per la "(...)";
- il protocollo di intesa prevedeva di concedere alla (...), un appezzamento di terreno, sito in Pavullo nel Frignano, in (...) e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pavullo nel Frignano al foglio (...) mappale (...), per la realizzazione della (...);
- il diritto di superficie è stato costituito con atto del (...), repertorio (...) a ministero del notaio (...) del (...). Il (...) è proprietario per l'area;
- è in corso la progettazione esecutiva e i lavori avranno inizio indicativamente entro la fine del mese di aprile 2024.

L'Istante rileva che:

- ai sensi dello strumento urbanistico attualmente vigente nel Comune di Pavullo nel Frignano, l'area oggetto di intervento per la realizzazione della (...) e censita al foglio (...) mappale (...) è classificata come "Zone per attrezzature pubbliche di interesse generale, zone omogenee di tipo F e G: attrezzature di servizio (art. 40)";
- la (...) rientra nell'ambito delle attività istituzionali dell'(...).

#### SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

Tutto ciò posto, il Contribuente ritiene debba essere adottata la seguente soluzione interpretativa: i beni in oggetto debbono essere considerati sin dalla data della loro acquisizione esenti da IMU.

#### PARERE DEL SERVIZIO ENTRATE TRIBUTI

L'istante chiede il riconoscimento dell'esenzione disciplinata dall'articolo 1, comma 759, lettera a), legge n. 160/2019, il quale prevede che *"Sono esenti dall'imposta, per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte: a) gli immobili posseduti dallo Stato, dai comuni, nonché gli immobili posseduti nel proprio territorio, dalle regioni, dalle provincie, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali."*

Tale previsione ribadisce sostanzialmente l'articolo 9, comma 8, D. Lgs n. 23/2011, facendo salvi i medesimi principi già vigenti in ambito di imposta comunale sugli immobili (I.C.I.), disposti dall'art. 7, comma 1, lett. a), D. Lgs n. 504/1992.

Da ciò discende che le pronunce giurisprudenziali in materia di I.C.I. sono applicabili anche all'IMU.

Ai fini del riconoscimento dell'agevolazione in esame è richiesta la sussistenza contemporanea di due requisiti che di seguito si esplicitano:

Requisito soggettivo: relazione di appartenenza (a titolo di proprietà o altro diritto reale di godimento) del bene all'ente pubblico, che deve quindi risultare il soggetto passivo.

L'articolo 1, comma 743, legge n. 160/2019, disciplinante l'Imposta municipale propria (IMU), prevede che *“I soggetti passivi dell'imposta sono i possessori di immobili, intendendosi per tali il proprietario ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi.”*

L'Istante, è dunque qualificabile come soggetto passivo in quanto in forza dell'atto del (...), repertorio n. (...)/raccolta n. (...) a ministero del notaio (...), il (...), al fine della realizzazione della (...), ha costituito a titolo gratuito in favore dell' (...) il diritto di Superficie (costruire e mantenere) sull'immobile identificato al foglio (...) mappale (...).

Inoltre all'(...) può essere riconosciuta la natura di *ente del (...)* come chiarito con Cassazione n. (...) secondo la quale:

- l'(...) ha una propria soggettività giuridica (...) ed ha assunto la natura di ente pubblico economico non commerciale.
- l'(...), pur essendo un ente pubblico economico, dotato di autonomia economica e gestionale, svolgendo un ruolo primario nell'erogazione di servizi pubblici di natura (...), va inclusa tra gli enti non commerciali ex art. 87, D. Lgs. n. 917/1986, ed in quanto tale rientra tra i soggetti di cui all'art. 7, comma 1, lett. a), D.Lgs.n. 504/1992.

Per quanto succitato, quest'ultima conclusione formulata in materia di ICI può essere estesa nell'ambito dell'IMU.

Requisito oggettivo: relazione di servizio del bene rispetto alle funzioni esercitate dall'ente pubblico.

L'esenzione spetta soltanto se l'immobile è direttamente e immediatamente destinato allo svolgimento dei compiti istituzionali dell'Ente ( Cassazione n. 3445/2021, n. 142/2004).

Nel caso delle aree edificabili destinate alla costruzione di fabbricati a loro volta destinati ad uso istituzionale, la giurisprudenza di legittimità ( 27086/2016, 9787/2017, 28684/2017, 27242/2022) valorizza la circostanza che l'immobile sia “preordinato” all'utilizzo istituzionale.

Così:

- Cassazione, ordinanza 30 novembre 2017, n. 28684, osserva:”secondo l'orientamento di questa Corte “In tema di ICI, l'esenzione prevista del d.lgs. n. 504 del 1992, art. 7, comma 1, lett. a), a favore degli enti pubblici ivi indicati, spetta non soltanto se l'immobile, destinato esclusivamente ai compiti istituzionali, sia direttamente ed immediatamente impiegato per il loro svolgimento, ma anche ove lo stesso si trovi nella fase in cui vengono espletate le necessarie attività preparatorie quali l'ottenimento di permessi o concessioni o l'indizione di gare d'appalto”;
- Cassazione, sentenza 19 aprile 2017, n. 9787, che tratta il caso di un'area edificabile su cui era in costruzione un ateneo, osserva:” Ora poiché è pacifico che la concessione edilizia sia stata rilasciata a questi fini nell'arco di tempo ragionevole per l'utilizzo materiale, non può negarsi che la destinazione effettiva sia stata agevolata dal legislatore. Per destinazione dell'immobile deve intendersi infatti l'uso concretamente possibile in relazione alla natura del bene: l'area edificabile che sia impegnata e effettivamente assoggettata ai passaggi burocratici e materiali indispensabili per l'edificazione dei locali universitari, assistenziali ecc. è area che rientra nel novero degli immobili agevolati.”

Con riferimento alla fattispecie oggetto della presente risposta, si osserva che:

- l'Istante ha dichiarato che la realizzazione della (...) rientra nell'ambito degli interventi previsti in campo (...), e quindi nei fini istituzionali dell'(...);
- l'area identificata al foglio (...) mappale (...) è destinata dal RUE ad "attrezzature e spazi collettivi" ( art. C.2.1.2), che in base al parere urbanistico, registrato al protocollo n. 10429 del 16/05/2022, è una previsione conforme all'insediamento della (...), in quanto tale area dispone dei requisiti urbanistici richiesti in termini di localizzazione e accessibilità;
- con l'atto del (...), repertorio n. (...)/raccolta n. (...) a ministero del notaio (...) il diritto di superficie è costituito al solo fine di realizzare una nuova costruzione destinata a (...)

pertanto tanto basta perché si possa ritenere che:

- sul terreno sia costituito un vincolo e lo stesso sia preordinato alla realizzazione di un fabbricato il cui utilizzo sia afferente alle finalità istituzionali dell'Ente;
- nella fase in cui sono svolte le necessarie attività preparatorie vale la considerazione secondo la quale *anche l'espletamento indispensabile delle pratiche burocratiche necessarie per l'edificazione dei locali costituisce utilizzo dell'immobile* (Cassazione, sentenza 19 aprile 2017, n. 9787)

Da quanto precede, si ritiene dimostrata la compresenza dei due requisiti soggettivo ed oggettivo da cui discende il riconoscimento all'(...) dell'esenzione prevista dall'articolo 1, comma 759, lettera a), legge n. 160/2019.

Il presente parere viene reso, nel rispetto del Regolamento generale delle Entrate vigente e della normativa di riferimento, sulla base degli elementi e dei documenti nella disponibilità attuale dell'Amministrazione, nel presupposto della concreta attuazione delle previsioni in essi contenute, fermo restando che se dovessero essere disattese o modificate nella sostanza, la fattispecie dovrà essere riesaminata.

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE  
Dott.ssa Mariarosaria Scarpati

Documento firmato digitalmente secondo le norme vigenti

*(da compilare in caso di stampa)*

Si attesta che la presente copia, composta di n..... fogli, è conforme all'originale firmato digitalmente.  
Protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_