

## Norme & Tributi

### Presupposti e calcoli

**CASO 1**  
**Ente ecclesiastico con case per ferie nella città di Milano**  
 Qualificazione dell'immobile: "imponibile" per superamento dei corrispettivi applicati di oltre la metà i corrispettivi medi  
 Calcolo ICI dovuta (valori in euro):  
 Rendita catastale: 30.000 (A)  
 Rivalutazione del 5%: 1.500 (B)  
 Coefficiente per categoria catastale D: 50 (C)  
 Base imponibile: 1.575.000 [D=(A+B)xC]  
 Aliquota media applicabile in luogo dell'aliquota effettiva: 50/00 (E)

ICI su base annua: 7.875 (F=DxE)  
 Fruizione de minimis ordinario nell'anno di riferimento: 0  
 Soglia de minimis ordinario a disposizione: 66.000 (G)  
 ICI da restituire: 0 (H=F-G)

**CASO 2**  
**Fondazione non commerciale con cliniche private nella città di Roma**  
 Qualificazione dell'immobile: "imponibile" per superamento dei corrispettivi applicati di oltre la metà i corrispettivi medi  
 Rendita catastale: 20.000 (A)  
 Rivalutazione del 5,5%: 1.000 (B)

Coefficiente per categoria catastale B: 140 (C)  
 Base imponibile: 2.940.000 [D=(A+B)xC]  
 Aliquota media applicabile in luogo dell'aliquota effettiva: 50/00 (E)  
 ICI su base annua: 14.700 (F=DxE)  
 Fruizione del plafond de minimis SIEG nell'anno di riferimento: 200.000 (G)  
 Soglia de minimis SIEG per anno: 166.000 (H)  
 Soglia de minimis SIEG a disposizione: 0 (H<G)  
 ICI da restituire: 14.700 (H=F-G)

# Recupero Ici, dichiarazione con vista sul passato

## Adempimenti

Tre le tipologie di immobili interessati: imponibili, totali o parziali, ed esenti

La commercialità delle prestazioni pregiudica il diritto all'esenzione

Gabriele Sepio  
 Vincenzo Sisci

Recupero Ici 2006-2011 ed enti non commerciali: si avvicina la scadenza del 31 marzo per la presentazione della dichiarazione.

Gli enti coinvolti nel meccanismo di restituzione dell'aiuto di Stato ritenuto incompatibile con il diritto europeo sono chiamati in queste settimane alla compilazione del modello secondo le indicazioni dettate dal decreto del Dipartimento delle Finanze del 4 febbraio scorso con cui sono stati approvati il modello dichiarativo e le relative istruzioni. Si tratta di un adempimento che richiede agli enti interessati un'articolata ricostruzione delle posizioni relative agli immobili posseduti nel periodo oggetto di recupero, dovendo ricostruirne non solo la titolarità ma anche e soprattutto le destinazioni d'uso e le modalità di impiego. Come chiarito anche dalle istruzioni ministeriali, gli enti non commerciali che, con riferimento ad almeno uno degli anni 2012 o 2013 abbiano dichiarato o comunque versato a titolo Imu un importo superiore a 50mila euro, devono applicare alle annualità dal 2006 al 2011 la disciplina

vigente nel 2013, cioè quella dell'Imu adeguata ai principi espressi dalla Commissione Ue nel contesto della procedura di infrazione, così come recepiti nel Dm 200/2012.

### I criteri di esenzione

Ed è proprio al Dm che il ministero dell'Economia dedica ampio spazio nelle istruzioni alla compilazione del modello, nella misura in cui esso delinea i criteri per qualificare come esenti o meno, in tutto o in parte, gli immobili adibiti dagli enti non commerciali alle attività istituzionali. Da qui discende la distinzione all'interno del modello dichiarativo fra immobili totalmente imponibili e immobili parzialmente imponibili o totalmente esenti. Nella prima categoria rientrano gli immobili nei quali le attività meritevoli di tutela sono esercitate con modalità commerciali, da assoggettare quindi integralmente a imposizione. Tali sono, in particolare, le attività che generano corrispettivi medi superiori alla metà dei corrispettivi medi previsti per analoghe attività svolte con modalità commerciali nello stesso ambito territoriale. Le istruzioni chiariscono che tale criterio riguarda le attività assistenziali, le attività sanitarie non accreditate o contrattualizzate con lo Stato, le regioni e gli enti locali, le attività ricettive, le attività culturali e le attività sportive. Specie, nella categoria degli immobili parzialmente imponibili o totalmente esenti vanno inseriti quegli immobili in cui l'attività svolta genera

corrispettivi medi inferiori o uguali alla metà del costo medio di settore.

### Ricostruzioni gravose

Appare evidente la gravosità dell'onere posto a capo degli enti non commerciali chiamati a ricostruire i corrispettivi applicati ai propri servizi e a effettuare poi un confronto con i valori medi di mercato risalenti alle annualità oggetto del recupero 2006-2011. Quale ulteriore passaggio nella compilazione del modello, rispetto agli immobili qualificati totalmente o parzialmente imponibili gli enti non commerciali potranno verificare l'applicabilità del regime del *de minimis* generale o Sieg e la capienza dei relativi plafond per ciascuna annualità. Ciò implica la verifica dell'eventuale ricomprensione, in passato, nel regime *de minimis* di somme ricevute a titolo di aiuto nonché della capienza residua rispetto al relativo massimale, su base triennale, pari a 100mila euro per il 2006 e a 200mila per gli anni successivi - per il *de minimis* ordinario - e pari a 500mila euro con riguardo al *de minimis* Sieg. In questo contesto, l'unica semplificazione cui aprono le istruzioni consiste nella possibilità di frazionare equamente la soglia dei *de minimis* per annualità.

Alla luce della complessità degli adempimenti previsti dal modello dichiarativo, che si aggiungono alla necessità di una ricerca documentale che porta gli enti a risalire nel tempo di quasi due decenni, districando norme estremamente tecniche e quali quelle dedicate ai Sieg, ai fini del corretto materiale del recupero, sembra opportuno valutare una proroga della scadenza del prossimo 31 marzo, o l'ampio concedere agli enti un termine di esempio per la compilazione del modello.

La complessità delle verifiche richieste renderebbe opportuno uno slittamento del termine

# Concessioni marittime demaniali con imposta di registro annuale

## Demanio dello Stato

Pagamento dilazionato anche per le autorizzazioni rilasciate dai Comuni

Angelo Busani

Vale anche per le concessioni demaniali marittime relative a beni immobili appartenenti al demanio dello Stato la facoltà di versare l'imposta di registro anno per anno, senza doverla necessariamente corrispondere una tantum sull'intera durata del rapporto. Lo chiarisce l'agenzia delle Entrate con la risposta n. 72 del 9 marzo 2026.

Il caso riguarda il rilascio, da parte di un Comune, di una concessione demaniale marittima avente a oggetto spazi a mare e a terra costituenti un porto turistico, con durata pluriennale. In base all'articolo 5 della Tariffa

fa, Parte I, allegata al dpr 131/1986 (il Tur, testo unico dell'imposta di registro), l'atto è soggetto a imposta di registro nella misura del 2 per cento del canone complessivamente pattuito. La questione è però inerente alle modalità di assolvimento del tributo. Al riguardo, la società istante ha richiamato l'articolo 3, comma 16, del Dl 95/2012, che estende alle concessioni di beni immobili appartenenti al demanio dello Stato la disciplina dell'articolo 17, comma 3, del Tur. Quest'ultima disposizione consente, per le locazioni pluriennali, di optare tra il pagamento dell'imposta sull'intero corrispettivo contrattuale e il versamento annuale commisurato al canone di ciascun anno. Nel motivare la risposta, l'Agenzia ricostruisce il

Il trasferimento delle funzioni amministrative agli enti locali non incide sulla titolarità del bene

quadro normativo e giurisprudenziale di questa materia, osservando che il trasferimento a Regioni ed enti locali delle funzioni amministrative in tema di demanio marittimo - operato dal Dlgs 112/1998 - non incide sulla titolarità del bene demaniale, che resta comunque nel patrimonio dello Stato. La giurisprudenza amministrativa ha infatti chiarito che la subdelega di funzioni non determina il passaggio del bene nel patrimonio dell'ente territoriale: non assume rilievo dirimente che il provvedimento concessorio sia formalmente adottato da un ente delegato, come un Comune. Nel caso concreto, trattandosi di concessione amministrativa relativa a un porto turistico appartenente al demanio pubblico dello Stato, l'imposta di registro può quindi essere assolta, a scelta, sull'intera durata del rapporto oppure annualmente senza rilievo per il fatto che la concessione è stata rilasciata dal Comune competente per territorio.

# Superbonus, ultima chance per cedere i crediti fiscali

## Agevolazioni

Scade il 16 marzo il termine per comunicare le cessioni dei crediti

Luca De Stefani

Entro il prossimo 16 marzo potranno essere inviate all'agenzia delle Entrate le comunicazioni relative alle opzioni di cessione del credito o di sconto in fattura per le spese sostenute nel 2025 e agevolate con il superbonus del 65% o del 110% (in casi residuali) per gli interventi sui condomini e sugli edifici di proprietà unici, composti da 2,4 unità immobiliari distintamente accatastate, sia se i lavori hanno riguardato le parti comuni, sia se hanno riguardato le singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio (interventi «trainati»). A parte la proroga del 110% per le spese sostenute nel 2026 nelle zone terremotate del Centro Italia (articolo 119, comma 8-ter, Dl n. 34/2020), questa comunicazione sarà l'ultima possibilità per trasferire questi crediti d'imposta a terzi (in luogo della detrazione diretta) e riguarderà le spese sostenute nel 2025.

Per esercitare l'opzione, è necessario non rientrare in una delle strette previste dal Dl n. 11/2023 e dall'articolo 5, comma 5, Dl n. 39/2024, quindi il generale: prima del 17 febbraio 2023, doveva già essere stata presentata la Cilas; prima del 31 marzo 2024, doveva già essere stata sostenuta una «spesa, documentata da fattura, per lavori già effettuati».

Oltre a questi casi, poi, vi sono disposizioni particolari che stabilizzano il blocco delle opzioni, ad esempio, per le demolizioni e ricostruzioni di edifici colpiti da «piani di recupero» (interventi sismiche 1, 2 e 3) e per gli interventi del superbonus effettuati su immobili danneggiati dagli eventi sismici verificatisi in Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria il 6 aprile 2009 e dal 24 agosto 2016. Entro il 10 aprile 2026, i crediti saranno visibili dal cessionario o dal fornitore nella procedura web «Piattaforma cessione crediti» della loro area riservata dell'agenzia delle Entrate.

Per il super ecobonus, è necessario aver acquisito entro il 9 marzo 2026 (quinto giorno lavorativo precedente al 16 marzo, ai sensi del punto 3.4 del provvedimento delle Entrate del 7 agosto 2025, n. 321370) la ricevuta dell'invio all'Enea delle asseverazioni del rispetto dei requisiti tecnici e di congruità delle spese. Dal 30 marzo 2024, non è più possibile applicare la remissione in bonis alle comunicazioni delle suddette opzioni. Pertanto, se entro il 16 marzo 2026 non si riuscirà ad inviare alle Entrate la comunicazione, non sarà possibile avvalersi della remissione in bonis, inviando questa comunicazione entro il 2 novembre 2026 e versando 250 euro di sanzioni. Se si invierà la comunicazione non perfettamente corretta dal 1° marzo 2026 al 16 marzo 2026, però, sarà possibile, entro il 5 aprile 2026, sostituirla interamente o annullarla.

Anche se non si è rientrati nei suddetti blocchi alle cessioni o agli sconti in fattura, non è più possibile effettuare queste opzioni per le spese sostenute dal 1° gennaio 2025 per tutti i bonus edili, diversi da quelli del superbonus, cioè, per il bonus casa, il bonus casa acquisti, il bonus box auto, l'ecobonus, il simsbonus (anche se acquisti) e il simsbonus per l'eliminazione delle barriere architettoniche. L'articolo 121 del Dl n. 34 del 2020, infatti, consente lo sconto in fattura o la cessione del credito per i bonus diversi dal superbonus, solo per le spese sostenute «negli anni 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024». Quindi, non per quelle sostenute nel 2025.

# Piano casa, agli alloggi popolari del Nord due terzi delle risorse

## Edilizia

Nei numeri di Federcasa la mappa delle manutenzioni

Giuseppe Latour

Il Nord è destinato a intercettare buona parte delle risorse della prima tranche del piano casa. Lo dicono gli ultimi dati disponibili, elaborati da Federcasa e il suo Osservatorio dedicato all'edilizia residenziale pubblica: numeri che compongono per la prima volta una mappa completa, provincia per provincia, degli alloggi non assegnabili, che attualmente inagibili, sui quali saranno investiti i fondi destinati al nuovo piano di manutenzione straordinaria messo in piedi dal Governo.

L'anticipo del programma pensato per affrontare il tema dell'emergenza abitativa nel nostro paese, annunciato nei giorni scorsi dal vicepremier Matteo Salvini, partirà proprio da una serie di interventi in grado di rendere rapidamente disponibile una grande quantità di immobili. Si tratta della manutenzione straordinaria delle case popolari attualmente inagibili. Sono alloggi che, dopo essere stati utilizzati, hanno subito danni strutturali, più o meno importanti, che non consentono la loro riassegnazione. Ora l'idea è investire su operazioni come l'adeguamento impiantistico per metterli subito a disposizione delle famiglie in lista d'attesa. In teoria, potrebbero bastare pochi mesi per aumentare l'offerta abitativa in modo importante, a beneficio delle fasce più deboli.

La mappa degli alloggi inagibili, allora, dice molto chiaramente quale sarà la geografia di questo intervento a livello nazionale. Ed evidenza che molti di questi investimenti saranno localizzati al Nord. In altre aree del Paese, infatti, peserà maggiormente il problema delle occupazioni abusive, sulle quali il Piano casa, almeno per adesso, non è in grado di intervenire. Questi immobili, circa 21mila, sono per adesso sottratti al mercato.

La prima parte del Piano casa, allora, si concentrerà su interventi dall'importo medio di circa 20mila

## TERZO SETTORE



Il modulo Terzo settore e sport contiene gli approfondimenti e la banca dati con tutti gli aggiornamenti. È coordinato dall'avvocato Gabriele Sepio

o, finanziati tramite un fondo che sarà gestito da Invitalia. In testa alle potenziali domande c'è la Lombardia: qui si concentrano quasi 19mila alloggi inagibili. Di questi, quasi 13mila sono soltanto a Milano, divisi piuttosto equamente tra il Comune (tramite MM) e la Regione (tramite Aler). Ma anche a Bergamo, Brescia, Pavia e Varese si concentrano diverse migliaia di immobili da mantenere.

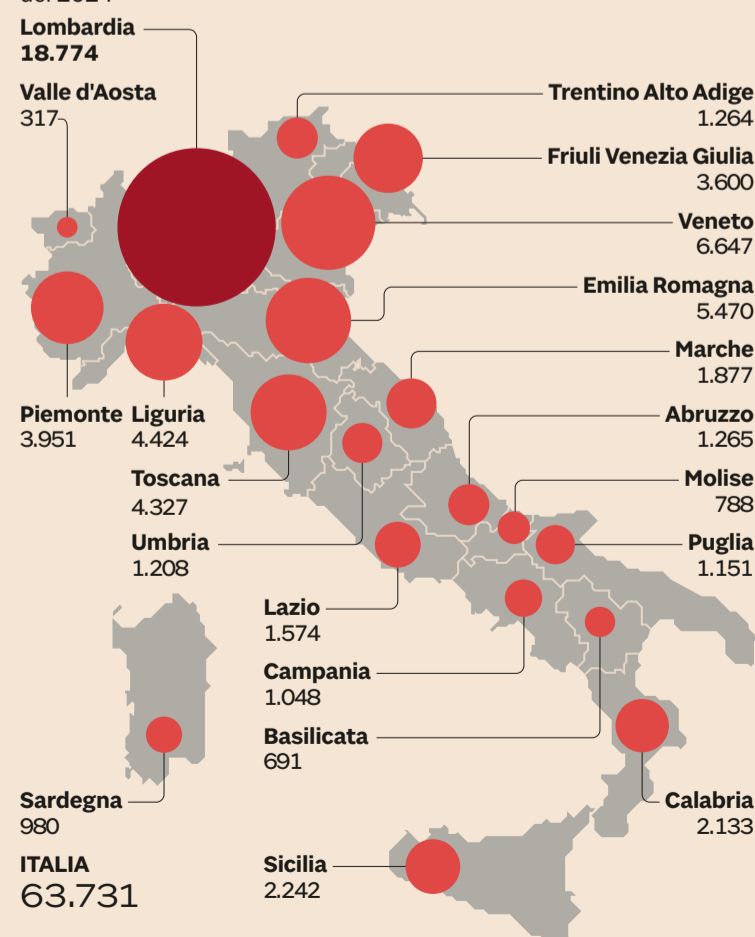
Oltre 6mila sono gli alloggi inagibili in Veneto. Circa 2.600 sono a Venezia, un migliaio a Padova e poco meno a Verona e Vicenza. Ma il problema è diffuso e riguarda anche altre aree del Veneto, seppure con numeri minori: nell'elenco ci sono anche Belluno, Treviso, Rovigo. Altri 5.470 alloggi da sistemare sono, poi, in Emilia-Romagna: qui la maggiore concentrazione (oltre 1.500 interventi necessari) è a Ferrara. A Bologna ci sono circa mille immobili inagibili, ma anche qui il problema è molto diffuso e coinvolge tutto il territorio regionale: Reggio Emilia, Ravenna, Parma, Piacenza, Forlì.

Numeri molto alti ci sono anche in Toscana (oltre 4mila alloggi): mille sono a Firenze, ma tutta la Regione sarà coinvolta dal piano. Nell'elenco, infatti, compaiono, tra le altre, Pisa, Livorno, Carrara, Lucca, Pistoia, Empoli, Arezzo, Siena. Numeri simili (oltre 4mila alloggi) sono in Liguria, principalmente a Genova. Completano il quadro, poco sotto i 4mila alloggi, Piemonte e Friuli-Venezia Giulia. Dall'Emilia-Romagna in su, allora, si concentrano quasi 45mila dei 63.730 immobili inagibili, sui quali bisognerà intervenire: è circa il 70% del totale. Potenzialmente, la loro manutenzione potrebbe assorbire quasi 900 milioni di euro. Anche se c'è da considerare che in diverse Regioni sono già stati approvati piani di adeguamento degli immobili, che si sommeranno ai fondi nazionali.

Diametralmente opposta la situazione al Centro-Sud, dove pesa anche il tema delle occupazioni abusive. Nel Lazio sono appena 1.500 gli alloggi da sistemare. Regioni come Umbria, Marche, Abruzzo e Puglia hanno numeri non molto differenti. In Campania gli immobili da mantenere sono appena un migliaio. La maggiore concentrazione al Sud c'è, invece, in due Regioni: Sicilia (circa 2.200 immobili) e Calabria (circa 2.100).

## L'Osservatorio Erp di Federcasa

Alloggi non assegnabili, divisi per Regione. Assemblea di Napoli del 2024\*



(\* Dati 2023 elaborati da Nomisma per l'Assemblea di Napoli 2024, comprendenti anche gli alloggi disponibili gestiti dai comuni