

**IMU E TRIBUTI LOCALI**

Esenti Imu gli immobili gravati da un vincolo perpetuo di destinazione a uso pubblico

di Francesca Benini

Master di specializzazione

Immobili e fisco: analisi e novità della riforma fiscale

[Scopri di più](#)

La Corte di Giustizia Tributaria di Primo Grado di Treviso, con la sentenza n. 32/2024 dello scorso 16.1.2024, si è pronunciata in merito al **trattamento Imu** di alcuni **immobili gravati da un vincolo perpetuo di destinazione a uso pubblico**, costituito in favore di un Comune.

In particolare, la questione, oggetto della citata sentenza, verteva sulla facoltà di un contribuente di beneficiare del **regime di esenzione Imu**, in relazione a parcheggi pubblici che sorgevano in prossimità di un complesso edificio **destinato a multisala cinematografica**.

Il vincolo gravante sui citati immobili prevedeva che gli stessi parcheggi potessero essere **fruiti gratuitamente da parte della collettività**, senza alcuna limitazione, neanche di orario.

Tale **vincolo** era stato costituito in favore del Comune **a titolo gratuito**, per motivi strettamente attinenti al **rilascio del permesso** a costruire della multisala cinematografica (e **non per ragioni di mera liberalità**).

Ebbene, alla luce di quanto sopra, i Giudici trevigiani, con la sentenza in commento, hanno statuito che le suddette unità immobiliari **dovessero essere considerate esenti ai fini Imu**, dal momento che erano gravate da un **vincolo perpetuo** di destinazione a uso pubblico.

Tale vincolo, secondo i Giudici di primo grado, aveva **carattere espropriativo**, in quanto escludeva la possibilità per il contribuente di **trarre qualsiasi tipo di vantaggio** economico dalla titolarità delle unità immobiliari in questione.

Il contribuente, infatti, pur rimanendo formalmente titolare del diritto di proprietà degli immobili, nella sostanza, era **titolare di un diritto apparente e svuotato di ogni contenuto**, così da poterlo qualificare alla stregua di una **“nuda proprietà”**.

Secondo i Giudici trevigiani, il **vero contenuto del diritto reale** (a prescindere dalla sua qualificazione formale) era quello secondo il quale i beni immobili erano legati ad una



destinazione pubblica perpetua che non poteva **subire alcun mutamento** di sorta.

Ne consegue che, il contribuente, a causa di tale vincolo “espropriativo”, poteva essere considerato solo apparentemente il **“soggetto possessore”** dei fabbricati oggetto di esame.

In assenza del requisito del possesso previsto dall'[**articolo 1, comma 743, L. 160/2019**](#), i Giudici trevigiani hanno correttamente ritenuto che nessuna imposta a titolo di Imu potesse essere **pretesa dal Comune** in relazione agli immobili **oggetto di esame**.

In ogni caso, i Giudici trevigiani hanno ritenuto che gli immobili in questione, ai sensi dell'[**articolo 1, comma 759, L. 160/2019**](#), dovessero essere considerati esenti Imu dal momento che, pur essendo classificati nella categoria C/6, presentavano le **caratteristiche degli immobili classificabili nella categoria catastale “E”**, ossia nella categoria dei fabbricati che, *“per la singolarità delle loro caratteristiche”*, richiedono che la **rendita catastale sia determinata per “stima diretta”** e non sulla base della tariffa.

Come noto, il Legislatore, con l'[**articolo 2, commi da 40 a 44, L. 262/2006**](#), ha previsto che, nella categoria catastale “E” possano essere **ricompresi gli immobili diversi da quelli destinati ad uso commerciale**, industriale ed ufficio privato, ovvero ad usi diversi, qualora gli stessi presentino **autonomia funzionale e reddituale**.

Tale norma, quindi, mentre riconosce la categoria E, ne **esclude l'applicabilità a beni identificati con specifiche caratteristiche** facenti parte di un più vasto complesso immobiliare. I suddetti beni, che non possono essere accatastati nella categoria catastale “E”, devono avere **autonomia funzionale e reddituale**.

L’Agenzia del Territorio, in attuazione della suddetta disposizione normativa, con il provvedimento del 2.1.2007, ha espressamente chiarito che **possono essere censiti in categoria “E” solo ed esclusivamente gli immobili utilizzati per l’erogazione di un servizio pubblico**.

Ebbene, alla luce di quanto illustrato, i Giudici trevigiani hanno ritenuto che le unità immobiliari in esame presentassero tutte le caratteristiche per essere **classificate nella categoria catastale E** e, quindi, che potessero beneficiare del **regime di esenzione Imu**.

Tali unità, infatti, come detto, erano state **destinate a parcheggi pubblici** che potevano essere **fruiti gratuitamente** da parte della collettività.

Le stesse, pertanto, conformemente a quanto statuito dall'[**articolo 2, commi da 40 a 44, L. 262/2006**](#), erano state destinate a **usì diversi da quelli commerciali**, industriali ed uffici privati.

Il vincolo perpetuo sulle unità immobiliari era stato costituito per rispondere ad **esigenze di carattere pubblico**, ossia per consentire al Comune di **tutelare un preciso interesse** della collettività.



Tali unità, pertanto, dovevano essere qualificate come “beni di interesse pubblico”, in quanto destinate funzionalmente alla collettività indistinta che può **fruirne illimitatamente e incondizionatamente**.

I suddetti fabbricati, pertanto, secondo i Giudici trevigiani, essendo destinati ad essere utilizzati in modo perpetuo per l'erogazione di un servizio pubblico, **non potevano essere assoggettati ad Imu**.