



GES.PI.

ASSOCIAZIONE GESTORI  
PISCINE PIEMONTE

NEWS 16/2025

# **I COMUNI STANNO RICHIEDENDO IL PAGAMENTO DELL'IMU DEGLI ULTIMI CINQUE ANNI AI GESTORI DELLE PISCINE PUBBLICHE!**



**Situazione inaccettabile!**

**il Presidente Ges.Pi. Marco Sublimi pone alcune  
domande all'Avv. Biagio Giancola, per fare  
chiarezza su questo tema.**

**VISITA IL NOSTRO SITO  
NELLA SEZIONE NEWS  
HTTPS://WWW.GESTORIPISCINEPIEMONTE.IT/**



## I. Avvocato, ci aiuti a comprendere da dove parte questa ennesima novità che sta creando contenziosi in molte regioni d'Italia?

La disciplina dell'esenzione IMU per gli enti sportivi dilettantistici è stata significativamente integrata dal d.l. **84/2025**, in vigore dall'agosto 2025, che interviene sulle regole già previste dalla **Legge di Bilancio 2020 (l. 160/2019, art. 1, commi 759-783)**.

### 1. Disciplina previgente e requisiti generali

L'esenzione IMU si applica agli **enti non commerciali**, diversi dalle società, che possiedono e utilizzano immobili destinati allo svolgimento, **in via esclusiva**, di attività istituzionali svolte con modalità **non commerciali** (art. 1, comma 759, lett. g), l. 160/2019).

Nello specifico, per gli **enti sportivi dilettantistici**, l'esenzione IMU compete soltanto qualora siano soddisfatti i due requisiti:

- quando l'ente utilizza l'impianto **per attività sportiva organizzata** (gare, allenamenti, corsi sportivi, etc) e non quando l'immobile sia messo a disposizione per la pratica libera dello sport secondo modalità tipicamente commerciali (ad es. affitto campi a soggetti differenti da enti sportivi per lo svolgimento di discipline sportive riconosciute, ingressi piscina a pagamento, calcetto a ore), come anche chiarito dalla giurisprudenza della Cassazione in tema di “utilizzo diretto” dell'impianto sportivo da parte dell'ente non commerciale (Cass. civ., Sez. V, ord. 1° luglio 2024, n. 17967);
- quando l'ente effettua le attività sportive con modalità non commerciali, ossia ai sensi dell'art. 4 del D.M. 19 novembre 2012 n. 200, quando sono rese ai tesserati gratuitamente, oppure a fronte di corrispettivi simbolici, in ogni caso non superiori alla metà dei corrispettivi medi praticati per analoghe attività svolte con modalità concorrenziali nel medesimo ambito territoriale.

Il limite dei “corrispettivi medi” ha rappresentato, sinora, una delle principali criticità applicative, poiché la normativa non individuava l'autorità competente alla determinazione dei valori di riferimento.

## II. Quali novità ha portato il d.l. 84/2025?

Il decreto legge 84/2025 interviene proprio su questo punto, introducendo **due rilevanti innovazioni**:

### 1. Attribuzione delle competenze ai Comuni per la determinazione dei corrispettivi medi

Ogni Comune, con cadenza annuale è tenuto a:

- **determinare** i corrispettivi medi per le attività sportive offerte in modalità commerciale sul proprio territorio;
- **pubblicare** tali valori in un apposito elenco disponibile sul sito istituzionale dell'ente locale.

Si tratta di una previsione particolarmente rilevante in materia tributaria, poiché consente finalmente un criterio **oggettivo e uniforme** per valutare il carattere commerciale o non commerciale dell'attività svolta dall'ente sportivo dilettantistico nell'immobile oggetto di esenzione.

### 2. Regime transitorio per il 2026: esenzione fondata sulla sola iscrizione al RASD

In attesa della piena attuazione del sistema di determinazione dei corrispettivi medi da parte dei Comuni, l'art. 6-bis, comma 2 d.l. 84/2025 introduce in via transitoria per il 2026 una disposizione di favore per gli enti sportivi:

**l'esenzione IMU si applica alle associazioni e società sportive dilettantistiche semplicemente in ragione della loro iscrizione nel Registro nazionale delle attività sportive dilettantistiche (RASD).**

La norma configura una **presunzione iuris tantum di non commercialità**, svincolando l'esenzione, per il solo anno di imposta 2026, dalla verifica dei corrispettivi o delle modalità di utilizzo dell'immobile.

Resta fermo il requisito del possesso dell'immobile e del suo utilizzo diretto da parte dell'ente: elementi che la giurisprudenza considera imprescindibili per qualunque esenzione IMU.

### **III. In conclusione, cosa possiamo dire ai gestori delle piscine italiane per il prossimo anno?**

**Per l'anno 2026, l'esenzione IMU potrebbe essere determinata esclusivamente dall'eventuale assenza delle determinazioni pubblicate sul sito web istituzionale da parte dei Comuni, e ciò anche per gli anni a seguire.**

Tuttavia gli enti sportivi dilettantistici dovranno prestare particolare attenzione alla pubblicazione delle determinazioni IMU dei Comuni di appartenenza e verificare la conformità dei propri corrispettivi ai valori di mercato determinati dal Comune e alla corretta qualificazione delle attività come non commerciali, pena il venir meno dell'agevolazione.

Non mi resta che ringraziarla per la chiarezza e la sintesi delle sue risposte alle mie domande!



Marco Sublimi



Biagio Giancola