

RAPPORTO DI RICERCA

Fiscalità immobiliare e servizi di interesse generale

Analisi comparata dell'applicazione dell'IMU in dodici Comuni toscani

Autori

Vladimiro D'Agostino

Sarah Cooperativa Sociale

Confcooperative Pistoia e Prato

Ricerca realizzata con il supporto di ChatGPT (OpenAI)

Versione 1.0. Rapporto descrittivo fondato sulle fonti ufficiali disponibili alla data di chiusura della ricerca. Il confronto è svolto a parità di categoria catastale o fattispecie imponibile.

Comuni analizzati: Firenze, Prato, Pistoia, Campi Bisenzio, Calenzano, Poggio a Caiano, Montemurlo, Carmignano, Vernio, Vaiano, Porcari e Montaione

Edizione definitiva - Versione 1.0 - fonti verificate al 3 agosto 2026

INDICE SINTETICO

- Executive Summary
- 1-4. Oggetto, domanda di ricerca, ipotesi e metodo
- 5. Quadro sinottico
- 6-17. Schede dei dodici Comuni
- 18. Revisione comparata trasversale
- 19. Considerazioni finali
- 20. Riferimenti normativi e documentali
- Appendici

EXECUTIVE SUMMARY

Oggetto: Il rapporto verifica se dodici Comuni toscani riconoscano un trattamento IMU specificamente favorevole agli immobili destinati a RSA, RSD, asili nido, scuole dell'infanzia e scuole primarie private o paritarie, quando utilizzati da cooperative sociali o enti religiosi.

Risultato principale: Nei Comuni analizzati non è stata individuata un'aliquota agevolata espressamente collegata alla funzione sociale, assistenziale, sanitaria o educativa dell'immobile. Quando l'immobile è imponibile, il trattamento dipende dalla categoria catastale e dalle fattispecie oggettive contemplate dal prospetto comunale.

Confronto: Le differenziazioni comunali esistono e, in diversi casi, favoriscono specifiche attività produttive, commerciali, culturali, ricettive o abitative. Non emerge però un analogo criterio agevolativo riferito ai servizi oggetto della ricerca.

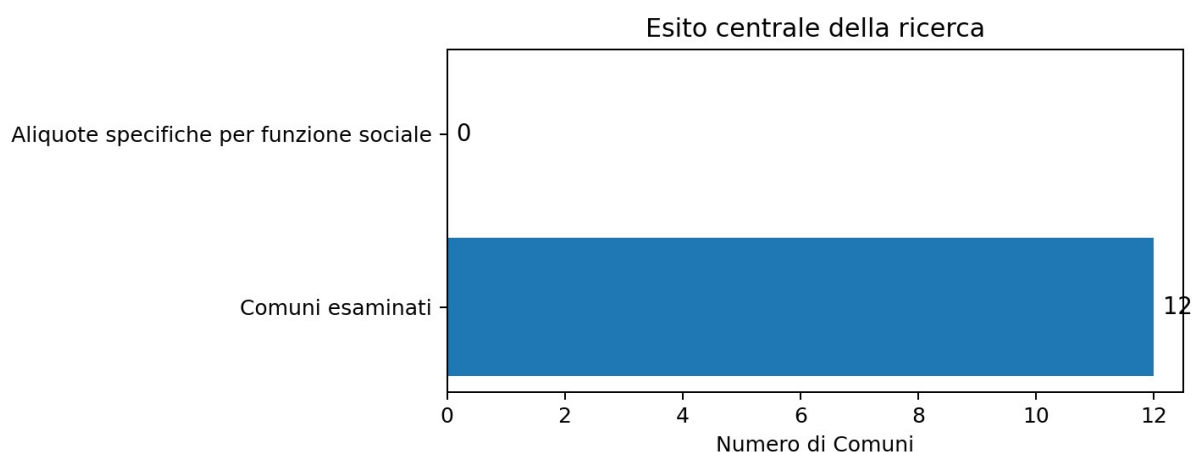
Cooperative sociali: La natura di cooperativa sociale o di impresa sociale non produce autonomamente una riduzione dell'aliquota IMU.

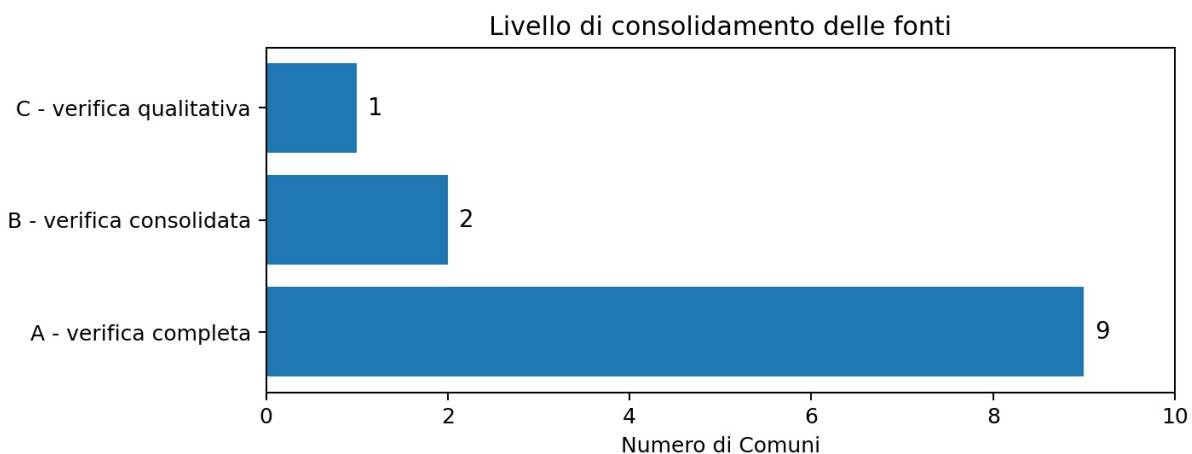
Enti religiosi: L'eventuale esenzione spettante agli enti religiosi deriva principalmente dalla disciplina statale degli enti non commerciali e non può essere qualificata, di per sé, come una scelta agevolativa del singolo Comune.

Eccezioni: Porcari contempla una specifica esenzione collegata al comodato gratuito a enti non commerciali per finalità istituzionali o statutarie. Si tratta di un beneficio legato alla modalità di utilizzo, non di un'aliquota generale per RSA, RSD, nidi o scuole.

Rilevanza istituzionale: I servizi esaminati presentano frequentemente una forte incidenza del costo del lavoro, obblighi autorizzativi e organizzativi rilevanti e margini economici contenuti. Sono inoltre spesso inseriti nella programmazione pubblica e remunerati, in tutto o in parte, attraverso rette, quote sanitarie, convenzioni o contratti con enti pubblici. Un alleggerimento fiscale mirato potrebbe quindi sostenere non soltanto i gestori, ma anche la stabilità economica dei servizi e, indirettamente, gli stessi enti pubblici e gli utenti.

Sintesi visiva dei risultati





Nota: il livello C riguarda Montaione, per il quale la conclusione qualitativa è consolidata ma il confronto numerico resta da completare.

Conclusione in una frase

A parità di categoria catastale o fattispecie imponibile, la funzione sociale, sociosanitaria o educativa non determina, nei Comuni esaminati, un vantaggio IMU autonomo.

1. Oggetto e finalità

Il presente rapporto nasce dall'esigenza di verificare, attraverso l'analisi diretta delle fonti normative e regolamentari, se la fiscalità immobiliare comunale attribuisca uno specifico rilievo alla funzione sociale, assistenziale, sociosanitaria ed educativa svolta negli immobili oggetto della ricerca.

Il rapporto non valuta l'opportunità politica di introdurre agevolazioni IMU. Esso verifica, in termini descrittivi, se i Comuni abbiano esercitato la propria autonomia tributaria riconoscendo un trattamento differenziato agli immobili destinati ai servizi considerati.

La ricerca è stata sviluppata dagli autori con il supporto di ChatGPT, strumento di intelligenza artificiale di OpenAI, utilizzato per l'individuazione e l'organizzazione delle fonti, la costruzione delle matrici comparative e la revisione redazionale. La selezione delle fonti, le valutazioni, le conclusioni e la responsabilità editoriale del rapporto restano in capo agli autori.

Il rapporto analizza il trattamento dell'imposta municipale propria (IMU) applicato agli immobili destinati a RSA, RSD, asili nido, scuole dell'infanzia e scuole primarie private o paritarie, limitatamente ai casi in cui tali immobili siano utilizzati da cooperative sociali o da enti religiosi ed ecclesiastici.

L'obiettivo è verificare se i Comuni esaminati riconoscano, attraverso aliquote o agevolazioni proprie, un trattamento più favorevole collegato alla funzione sociale, assistenziale, sanitaria o educativa dell'immobile.

2. Domanda di ricerca

Domanda centrale: quando non opera un'esenzione prevista dalla normativa statale, il Comune attribuisce alla funzione sociale, assistenziale, sanitaria o educativa dell'immobile un vantaggio autonomo rispetto agli ordinari immobili commerciali o produttivi ricadenti nella medesima categoria catastale o fattispecie imponibile?

3. Ipotesi sottoposta a verifica

L'ipotesi iniziale è che i Comuni analizzati non riconoscano, salvo specifiche eccezioni, riduzioni autonome collegate alla funzione di interesse generale svolta nell'immobile. L'eventuale esenzione applicabile agli enti religiosi o ad altri enti non commerciali deve essere distinta dalle scelte comunali, poiché può derivare direttamente dalla disciplina statale.

4. Metodo di analisi

- Esame del regolamento IMU vigente e del prospetto annuale delle aliquote.
- Distinzione tra esenzione nazionale e agevolazione deliberata dal Comune.
- Confronto effettuato esclusivamente a parità di categoria catastale o di fattispecie imponibile, evitando di attribuire automaticamente una categoria catastale a RSA, RSD, nidi o scuole.
- Verifica separata per cooperative sociali ed enti religiosi.
- Classificazione delle fonti in verifica completa, verifica consolidata e verifica qualitativa, in relazione alla documentazione ufficiale disponibile alla data di chiusura.

4.1 Livelli di verifica documentale

Per rendere trasparente il diverso grado di consolidamento delle fonti, le schede comunali sono classificate secondo tre livelli:

Livello	Significato
A - Verifica completa	Regolamento, deliberazione e prospetto ministeriale o comunale 2026 verificati.
B - Verifica consolidata	Fonti comunali e ministeriali concordanti; aliquote confermate o mantenute in applicazione degli atti precedenti, in assenza di un nuovo prospetto individuato.
C - Verifica qualitativa	Conclusioni qualitative consolidate; alcuni dati numerici 2026 non risultavano pubblicati in forma completa e inequivocabile alla data di chiusura.

Classificazione applicata: livello A per Firenze, Prato, Pistoia, Campi Bisenzio, Calenzano, Poggio a Caiano, Carmignano, Vernio e Montemurlo; livello B per Porcari e Vaiano; livello C per Montaione.

4.2 Classificazione tecnica dei benefici

Ai fini del confronto, il rapporto distingue quattro fenomeni che non devono essere sovrapposti:

- esenzione nazionale degli enti non commerciali: deriva dalla legge statale e non costituisce una scelta agevolativa autonoma del Comune;
- aliquota ridotta per categoria catastale: può favorire incidentalmente una struttura sociale, ma non è motivata dalla funzione svolta;
- agevolazione collegata alla modalità di utilizzo: riguarda, ad esempio, il comodato gratuito a un ente non commerciale;
- agevolazione specifica per funzione sociale: è la riduzione espressamente collegata a RSA, RSD, servizi assistenziali, sanitari o educativi e costituisce l'oggetto principale della ricerca.

Soltanto l'ultima categoria dimostra che il Comune ha attribuito autonomamente rilievo tributario alla funzione di interesse generale dell'immobile.

5. Quadro sinottico

Comune	Aliquote rilevanti	Agevolazione sociale specifica	Osservazione
Prato	1,06% ordinaria; 1,02% per specifiche categorie produttive/commerciali	No	La funzione sociale non incide autonomamente; il confronto va svolto sulla categoria effettiva.
Vernio	1,00% gruppo D; 1,03% altri fabbricati	No	A parità di fattispecie, nessun vantaggio collegato alla funzione.
Carmignano	0,96% aliquota generale	No	La destinazione sociale non modifica l'aliquota generale applicabile.
Poggio a Caiano	0,86% C/1, C/3 e gruppo D; 1,06% ordinaria	No	Le differenze derivano dalla categoria catastale, non dalla funzione.
Montemurlo	1,06% gruppo D e altri fabbricati	No	Uniformità sostanziale tra immobili della medesima fattispecie.
Pistoia	0,96% per specifiche categorie; 1,06% ordinaria	No	Riduzioni fondate sulla categoria, non sulla funzione di interesse generale.

5. Quadro sinottico (segue)

Comune	Aliquote rilevanti	Agevolazione sociale specifica	Osservazione
Porcari	1,06% gruppo D e altri fabbricati	No; specifica esenzione per comodato gratuito a ENC	Livello B. Beneficio collegato al comodato gratuito; valori numerici basati sul prospetto precedente ancora pubblicato.
Montaione	Aliquote numeriche 2026 non definitivamente reperite	Non individuata	Livello C. Conclusione qualitativa; esclusa dai confronti numerici definitivi.
Firenze	1,06% ordinaria; molte aliquote agevolate per fattispecie economiche	No	Differenziazioni numerose, ma nessuna specifica per servizi sociosanitari o educativi.
Vaiano	0,90% gruppo D/C1/C3; 0,93% altri (prospetto precedente)	Non individuata	Livello B. Nessuna agevolazione sociale nel prospetto esaminato; valori 2026 basati sugli atti precedenti.
Calenzano	1,06% gruppo D e altri; 1,01% D/2 e C/3	No	Agevolazioni per categorie economiche, non per funzione sociale.
Campi Bisenzio	1,06% gruppo D e altri fabbricati	No	Nessuna fattispecie sociale autonoma individuata.

6. Comune di Prato

Fonti considerate

- Prospetto aliquote IMU 2026
- Regolamento comunale IMU e documentazione tributaria

Aliquote rilevanti

Fattispecie	Aliquota
Aliquota ordinaria	1,06%
D/7, C/1 e C/3 utilizzati direttamente per attività produttiva/commerciale	1,02%
D/3 cinema, teatri e sale da concerto, a determinate condizioni	0,76%

Analisi per le attività considerate

Non risultano fattispecie autonome per RSA, RSD, asili, scuole, cooperative sociali o enti religiosi. Una struttura imponibile è assoggettata all'aliquota corrispondente alla propria effettiva categoria catastale e alla fattispecie prevista dal prospetto comunale. La destinazione sociosanitaria o educativa, in quanto tale, non determina una specifica riduzione; alcune categorie produttive e commerciali beneficiano invece dell'aliquota dell'1,02%.

Quesito	Esito
Agevolazione specifica per RSA/RSD	No
Agevolazione specifica per asili e scuole	No
Agevolazione per cooperative sociali	No
Agevolazione comunale generale per enti religiosi	No; resta l'eventuale esenzione statale ENC
La funzione sociale incide autonomamente sull'aliquota?	No

Osservazioni

La funzione sociosanitaria o educativa non produce un vantaggio autonomo. Il dato è particolarmente significativo perché il Comune differenzia le aliquote, ma non in favore dei servizi oggetto della ricerca.

7. Comune di Vernio

Fonti considerate

- Deliberazione consiliare n. 78 del 29 dicembre 2025
- Prospetto aliquote IMU 2026

Aliquote rilevanti

Fattispecie	Aliquota
Fabbricati gruppo D	1,00%
Negozi C/1 e laboratori C/3	1,00%
Altri fabbricati	1,03%

Analisi per le attività considerate

Non risultano aliquote dedicate alle strutture sociali, sociosanitarie o educative. Se una RSA o RSD imponibile ricade nel gruppo D, è assoggettata all'1,00%, come gli altri fabbricati della medesima fattispecie; se ricade tra gli altri fabbricati, si applica l'1,03%.

Quesito	Esito
Agevolazione specifica per RSA/RSD	No
Agevolazione specifica per asili e scuole	No
Agevolazione per cooperative sociali	No
Agevolazione comunale generale per enti religiosi	No; resta l'eventuale esenzione statale ENC
La funzione sociale incide autonomamente sull'aliquota?	No

Osservazioni

Il Comune distingue le categorie catastali ma non riconosce un valore fiscale autonomo alla funzione sociale.

8. Comune di Carmignano

Fonti considerate

- Regolamento IMU vigente
- Prospetto aliquote 2026, con conferma delle aliquote precedenti

Aliquote rilevanti

Fattispecie	Aliquota
Aliquota generale per gli immobili non ricompresi in altre fattispecie	0,96%
Unità tenute a disposizione	1,06%
Fabbricati rurali strumentali	0%

Analisi per le attività considerate

Non risultano aliquote specifiche per RSA, RSD, nidi, scuole, cooperative sociali o enti religiosi. Una struttura imponibile è assoggettata all'aliquota prevista per la propria categoria catastale o fattispecie oggettiva, senza riduzioni motivate dalla funzione di interesse generale.

Quesito	Esito
Agevolazione specifica per RSA/RSD	No
Agevolazione specifica per asili e scuole	No
Agevolazione per cooperative sociali	No
Agevolazione comunale generale per enti religiosi	No; resta l'eventuale esenzione statale ENC
La funzione sociale incide autonomamente sull'aliquota?	No

Osservazioni

L'aliquota dello 0,96% non è un'agevolazione sociale: è l'aliquota generale applicata anche agli ordinari immobili economici.

9. Comune di Poggio a Caiano

Fonti considerate

- Deliberazione consiliare n. 77 del 29 dicembre 2025
- Regolamento e prospetto aliquote IMU 2026

Aliquote rilevanti

Fattispecie	Aliquota
Aliquota ordinaria	1,06%
C/1 negozi	0,86%
C/3 laboratori	0,86%
Gruppo D, esclusi D/10	0,86%

Analisi per le attività considerate

Non esistono fattispecie specifiche per RSA, RSD, asili o scuole. Una RSA nel gruppo D beneficia dello 0,86% solo in quanto appartenente al gruppo D; una scuola in gruppo B può ricadere nell'1,06%.

Quesito	Esito
Agevolazione specifica per RSA/RSD	No
Agevolazione specifica per asili e scuole	No
Agevolazione per cooperative sociali	No
Agevolazione comunale generale per enti religiosi	No; resta l'eventuale esenzione statale ENC
La funzione sociale incide autonomamente sull'aliquota?	No

Osservazioni

La categoria catastale e la fattispecie del prospetto, non la funzione sociale, determinano il trattamento. In determinate configurazioni catastali un immobile educativo imponibile può risultare assoggettato a un'aliquota superiore a quella prevista per negozi, laboratori o fabbricati del gruppo D.

10. Comune di Montemurlo

Fonti considerate

- Prospetto ufficiale delle aliquote IMU
- Regolamento comunale

Aliquote rilevanti

Fattispecie	Aliquota
Fabbricati gruppo D, esclusi D/10	1,06%
Aree fabbricabili	1,06%
Altri fabbricati	1,06%

Analisi per le attività considerate

Non risultano esenzioni o aliquote comunali aggiuntive per RSA, RSD, nidi, scuole, cooperative sociali o enti religiosi. A parità di appartenenza al gruppo D, una struttura sociosanitaria imponibile è assoggettata alla stessa aliquota prevista per gli altri fabbricati del gruppo.

Quesito	Esito
Agevolazione specifica per RSA/RSD	No
Agevolazione specifica per asili e scuole	No
Agevolazione per cooperative sociali	No
Agevolazione comunale generale per enti religiosi	No; resta l'eventuale esenzione statale ENC
La funzione sociale incide autonomamente sull'aliquota?	No

Osservazioni

È il caso più lineare: l'aliquota dell'1,06% si applica sia agli immobili sociali imponibili sia agli immobili produttivi della medesima fattispecie.

11. Comune di Pistoia

Fonti considerate

- Prospetto ufficiale delle aliquote IMU 2026
- Regolamento comunale IMU
- Modulistica e istruzioni comunali

Aliquote rilevanti

Fattispecie	Aliquota
Fabbricati gruppo D - regola generale	1,06%
D/1, D/2, D/3, D/7 e D/8	0,96%
Negozi C/1	0,96%
Laboratori C/3	0,96%
Altri fabbricati	1,06%

Analisi per le attività considerate

Non risultano categorie dedicate alle attività sociali e sociosanitarie. L'eventuale aliquota dello 0,96% dipende dalla categoria catastale e non dalla funzione esercitata.

Quesito	Esito
Agevolazione specifica per RSA/RSD	No
Agevolazione specifica per asili e scuole	No
Agevolazione per cooperative sociali	No
Agevolazione comunale generale per enti religiosi	No; resta l'eventuale esenzione statale ENC
La funzione sociale incide autonomamente sull'aliquota?	No

Osservazioni

Il Comune utilizza aliquote differenziate per attività produttive e commerciali, senza prevedere un'agevolazione specifica per servizi sociali, sanitari o educativi.

12. Comune di Porcari

Fonti considerate

- Prospetto aliquote pubblicato dal Comune
- Regolamento comunale IMU
- Servizio comunale di calcolo e dichiarazione

Aliquote rilevanti

Fattispecie	Aliquota
Fabbricati gruppo D, esclusi D/10	1,06%
Altri fabbricati	1,06%
Fabbricati rurali strumentali	0%

Analisi per le attività considerate

Non risultano aliquote specifiche per RSA, RSD, nidi, scuole o cooperative sociali. È però prevista un'esenzione comunale per immobili concessi in comodato gratuito al Comune, ad altro ente territoriale o a un ente non commerciale, se utilizzati esclusivamente per scopi istituzionali o statutari. Tale beneficio dipende dalla modalità di utilizzo e non dalla sola funzione sociale dell'immobile.

Quesito	Esito
Agevolazione specifica per RSA/RSD	No
Agevolazione specifica per asili e scuole	No
Agevolazione per cooperative sociali	No
Agevolazione comunale generale per enti religiosi	No; resta l'eventuale esenzione statale ENC
La funzione sociale incide autonomamente sull'aliquota?	No

Osservazioni

La funzione sociale non incide direttamente sull'aliquota; l'unica eccezione significativa dipende dal comodato gratuito a enti non commerciali. La scheda è classificata al livello B, poiché il riferimento 2026 resta costituito dagli atti precedenti applicabili e dalla documentazione comunale disponibile.

13. Comune di Montaione

Fonti considerate

- Servizio comunale di calcolo IMU
- Informativa comunale sull'acconto 2026
- Modulistica e banca dati ministeriale

Aliquote rilevanti

Fattispecie	Aliquota
Aliquote numeriche 2026	Da confermare mediante prospetto ufficiale completo

Analisi per le attività considerate

Nella documentazione consultata non sono state individuate fattispecie specifiche per RSA, RSD, nidi, scuole, cooperative sociali o enti religiosi. Il confronto numerico resta sospeso fino all'acquisizione del prospetto ufficiale completo; la scheda è pertanto mantenuta distinta dai risultati definitivamente consolidati.

Quesito	Esito
Agevolazione specifica per RSA/RSD	Non individuata
Agevolazione specifica per asili e scuole	Non individuata
Agevolazione per cooperative sociali	Non individuata
Agevolazione comunale generale per enti religiosi	Non individuata; resta l'esenzione statale ENC
La funzione sociale incide autonomamente sull'aliquota?	Non risulta, da confermare

Osservazioni

Il risultato qualitativo è coerente con gli altri Comuni, ma il confronto numerico resta classificato al livello C di verifica documentale. Non sono state individuate agevolazioni specifiche; la conclusione numerica richiede tuttavia il completamento della fonte ufficiale.

14. Comune di Firenze

Fonti considerate

Pagina istituzionale IMU 2026 e scheda “Aliquote IMU 2026”; deliberazione comunale richiamata dalla documentazione ufficiale; regolamento IMU.

Aliquote rilevanti

Fattispecie	Aliquota
Aliquota ordinaria e gruppo D non agevolato	1,06%
Nuovi insediamenti produttivi A/10, B e C	0,46%
Nuovi insediamenti produttivi D/1-D/8	0,76%
Startup in categorie C e A/10	0,50%
Startup in categoria D	0,76%
Librerie C/1-C/3; cinema e teatri D/3; esercizi storici	0,76%
C/1-C/3 direttamente utilizzati per attività lavorativa o commerciale	1,04%

Analisi per le attività considerate

Non sono previste fattispecie autonome per RSA, RSD, asili nido, scuole private o paritarie, cooperative sociali o enti religiosi. Una struttura imponibile ricade nell'aliquota corrispondente alla propria effettiva categoria o fattispecie, salvo che possieda, indipendentemente dalla funzione sociale, i requisiti di una diversa previsione agevolata.

Il dato è particolarmente significativo: il Comune esercita ampiamente la differenziazione per startup, nuovi insediamenti produttivi, librerie, cinema, teatri, esercizi storici e attività commerciali, ma non riconosce un'aliquota specifica ai servizi sociali, sociosanitari o educativi.

Quesito	Esito
Agevolazione specifica per RSA/RSD	No
Agevolazione specifica per asili e scuole	No
Agevolazione per cooperative sociali	No
Agevolazione comunale generale per enti religiosi	No
Possibile esenzione nazionale per enti non commerciali	Sì, alle condizioni di legge
La funzione sociale incide autonomamente sull'aliquota?	No

Osservazioni

Firenze costituisce uno dei casi più incisivi del campione. L'assenza di una riduzione sociale non deriva dall'adozione di un sistema indifferenziato: esistono numerose politiche agevolative comunali, rivolte però ad altre finalità economiche, culturali e abitative.

15. Comune di Vaiano

Fonti considerate e stato della verifica

Deliberazione consiliare n. 61 del 20 dicembre 2024, prospetto ufficiale IMU 2025 e regolamento comunale. Alla data della verifica non è stato individuato un prospetto 2026 separato. La scheda è classificata al livello B - verifica consolidata: per il 2026 il riferimento resta costituito dalle aliquote precedenti, salvo eventuali atti successivamente pubblicati.

Aliquote rilevanti nel prospetto 2025

Fattispecie	Aliquota
Fabbricati del gruppo D, esclusi D/10	0,90%
Altri fabbricati	0,93%
C/1 negozi e C/3 laboratori	0,90%
D/5 istituti di credito e assicurazioni	1,06%
Aree fabbricabili	1,06%
Fabbricati rurali strumentali	0%

Analisi per le attività considerate

Nel prospetto 2025 non compare alcuna aliquota specifica per RSA, RSD, nidi, scuole, cooperative sociali o enti religiosi; il documento dichiara inoltre che non sono presenti esenzioni comunali aggiuntive. L'eventuale minore aliquota dipende dalla classificazione dell'immobile e non dalla sua funzione sociale. La qualificazione del dato 2026 resta da consolidare secondo le regole di efficacia degli atti comunali.

Quesito	Esito
Agevolazione specifica per RSA/RSD	Non individuata
Agevolazione specifica per asili e scuole	Non individuata
Agevolazione per cooperative sociali	Non individuata
Agevolazione comunale generale per enti religiosi	Non individuata
Possibile esenzione nazionale per enti non commerciali	Sì, alle condizioni di legge
La funzione sociale incide autonomamente sull'aliquota?	Non individuata

Osservazioni

Il quadro disponibile conferma l'ipotesi della ricerca: a parità di categoria catastale o fattispecie imponibile, le strutture sociali sono trattate come gli altri immobili. La conclusione qualitativa è consolidata; i valori numerici 2026 sono riportati sulla base del prospetto precedente, in assenza di un nuovo atto separato individuato.

16. Comune di Calenzano

Fonti considerate

Prospetto ufficiale IMU 2026, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 192 del 23 dicembre 2025 e pubblicato dal Dipartimento delle Finanze il 26 gennaio 2026.

Aliquote rilevanti

Fattispecie	Aliquota
Fabbricati del gruppo D, esclusi D/10	1,06%
Altri fabbricati	1,06%
D/2 alberghi e pensioni con fine di lucro	1,01%
C/3 laboratori per arti e mestieri	1,01%
Aree fabbricabili	1,06%
Fabbricati rurali strumentali	0%

Analisi per le attività considerate

Il prospetto non contempla RSA, RSD, strutture assistenziali, nidi o scuole come autonome fattispecie agevolate e non contiene riduzioni riservate a cooperative sociali o enti religiosi. Una struttura imponibile è tassata secondo la propria categoria catastale; qualora ricada nel gruppo D, è soggetta all'1,06%, come gli altri immobili della medesima fattispecie.

Il Comune riconosce invece un'aliquota dell'1,01% agli alberghi D/2 e ai laboratori C/3: la differenziazione esiste, ma non riguarda la funzione sociale, sanitaria o educativa.

Quesito	Esito
Agevolazione specifica per RSA/RSD	No
Agevolazione specifica per asili e scuole	No
Agevolazione per cooperative sociali	No
Agevolazione comunale generale per enti religiosi	No
Possibile esenzione nazionale per enti non commerciali	Sì, alle condizioni di legge
La funzione sociale incide autonomamente sull'aliquota?	No

Osservazioni

Calenzano conferma che la destinazione di interesse generale non produce un vantaggio autonomo. In alcune ipotesi, attività alberghiere o laboratoriali beneficiano di un'aliquota inferiore rispetto a una struttura sociosanitaria imponibile del gruppo D.

17. Comune di Campi Bisenzio

Fonti considerate

Pagina istituzionale IMU 2026, che conferma per il 2026 le aliquote vigenti nell'anno precedente; prospetto IMU 2025 approvato con deliberazione consiliare n. 253 del 23 dicembre 2024; regolamento e modulistica comunale.

Aliquote rilevanti confermate per il 2026

Fattispecie	Aliquota
Fabbricati del gruppo D, esclusi D/10	1,06%
Altri fabbricati	1,06%
Aree fabbricabili	1,06%
Fabbricati rurali strumentali	0,10%
Abitazioni a canone concordato	0,76%

Analisi per le attività considerate

Non risultano aliquote o esenzioni comunali specifiche per RSA, RSD, nidi, scuole, cooperative sociali o enti religiosi. Il prospetto confermato indica espressamente l'assenza di esenzioni comunali aggiuntive.

A parità di appartenenza al gruppo D, una struttura sociosanitaria imponibile e gli altri immobili industriali o commerciali del gruppo sono assoggettati all'1,06%. Un immobile scolastico imponibile ricondotto agli altri fabbricati sconta parimenti l'1,06%. Il confronto riguarda quindi la medesima fattispecie e non presuppone identità tra categorie catastali differenti.

Quesito	Esito
Agevolazione specifica per RSA/RSD	No
Agevolazione specifica per asili e scuole	No
Agevolazione per cooperative sociali	No
Agevolazione comunale generale per enti religiosi	No
Possibile esenzione nazionale per enti non commerciali	Sì, alle condizioni di legge
La funzione sociale incide autonomamente sull'aliquota?	No

Osservazioni

Campi Bisenzio offre un confronto diretto e lineare: la funzione sociale o educativa non modifica l'aliquota. Le agevolazioni comunali individuate riguardano soprattutto specifiche situazioni abitative, non i servizi di interesse generale oggetto del rapporto.

18. Revisione comparata trasversale

18.1 Quadro comparativo delle aliquote e delle agevolazioni

Comune	Aliquota gruppo D / riferimento	Altri fabbricati	Agevolazione sociale specifica	Stato fonte 2026
Prato	1,06%; 1,02% per alcune categorie	1,06%	No	Definitiva
Vernio	1,00%	1,03%	No	Definitiva
Carmignano	0,96% generale	0,96% generale	No	Confermata
Poggio a Caiano	0,86%	1,06%	No	Definitiva
Montemurlo	1,06%	1,06%	No	Definitiva
Pistoia	1,06%; 0,96% per categorie selezionate	1,06%	No	Definitiva
Porcari	1,06%	1,06%	No	B - verifica consolidata
Montaione	Da confermare	Da confermare	Non individuata	C - verifica qualitativa
Firenze	1,06% salvo fattispecie agevolate	1,06%	No	Definitiva
Vaiano	0,90% (dato 2025)	0,93% (dato 2025)	Non individuata	B - verifica consolidata
Calenzano	1,06%; 1,01% D/2 e C/3	1,06%	No	Definitiva
Campi Bisenzio	1,06%	1,06%	No	Confermata per rinvio

Nota: le aliquote riportate sintetizzano le sole fattispecie rilevanti per il confronto. La corretta applicazione al singolo immobile richiede sempre la verifica della categoria catastale effettiva, del titolo di possesso e delle condizioni previste dal prospetto comunale.

18.2 Dove i Comuni utilizzano la differenziazione

La revisione mostra che l'autonomia comunale non è inutilizzata. In diversi Comuni sono previste aliquote più favorevoli per specifiche categorie o politiche: immobili produttivi e commerciali, nuovi insediamenti, startup, alberghi, laboratori, cinema, teatri, librerie, esercizi storici o determinate locazioni abitative. La mancata agevolazione dei servizi sociali e sociosanitari non deriva quindi sempre dall'adozione di un'unica aliquota indifferenziata.

Comune	Esempi di differenziazioni comunali	RSA/RSD/nidi/scuole per funzione
Firenze	Startup, nuovi insediamenti, librerie, cinema, teatri, attività commerciali	Nessuna aliquota specifica

Comune	Esempi di differenziazioni comunali	RSA/RSD/nidi/scuole per funzione
Prato	Specifiche categorie produttive e commerciali; cinema e teatri	Nessuna aliquota specifica
Pistoia	Categorie produttive e commerciali selezionate	Nessuna aliquota specifica
Poggio a Caiano	C/1, C/3 e gruppo D	Nessuna aliquota specifica
Calenzano	Alberghi D/2 e laboratori C/3	Nessuna aliquota specifica
Porcari	Comodato gratuito a ENC per scopi istituzionali	Nessuna aliquota generale per funzione

18.3 Servizi a bassa marginalità e integrazione con il settore pubblico

Le attività esaminate sono generalmente caratterizzate da una forte intensità di lavoro e da costi in larga misura incompressibili: requisiti di personale, continuità del servizio, sicurezza, autorizzazione, accreditamento, manutenzione e adeguamento degli immobili. Questa struttura dei costi tende a comprimere i margini disponibili rispetto ad attività nelle quali prezzi, volumi e organizzazione possono essere adattati con maggiore libertà.

La ricerca non assume una percentuale uniforme di marginalità, che dovrebbe essere dimostrata con una distinta analisi economica. Evidenzia tuttavia un dato strutturale: nei servizi regolati, accreditati o convenzionati, la capacità di trasferire integralmente l'incremento dei costi sulle tariffe è spesso limitata dalla programmazione pubblica, dai sistemi di compartecipazione e dalle condizioni contrattuali.

RSA, RSD, nidi e scuole paritarie sono frequentemente integrati nella rete pubblica dei servizi. Possono operare mediante accreditamenti, convenzioni, appalti, contratti di servizio o sistemi nei quali una quota della retta è sostenuta da Comuni, aziende sanitarie, società della salute o altre amministrazioni.

In questo contesto, l'IMU costituisce un costo della struttura che può riflettersi sull'equilibrio economico della gestione, sulle rette richieste agli utenti e sulle richieste di revisione dei corrispettivi pubblici. Un'agevolazione selettiva e verificabile potrebbe quindi produrre un beneficio indiretto anche per gli enti pubblici, contribuendo a contenere il costo complessivo dei servizi e a preservarne continuità e accessibilità.

18.4 Criteri per una possibile politica agevolativa

Criterio	Funzione
Destinazione effettiva dell'immobile	Collegare il beneficio al servizio realmente svolto, non alla sola denominazione del soggetto.
Titolo autorizzativo o accreditamento	Rendere verificabile la natura sociale, sanitaria o educativa dell'attività.
Rapporto con la programmazione pubblica	Valorizzare convenzioni, accreditamenti, contratti di servizio o inserimento nelle reti territoriali.
Assenza di distribuzione lucrativa o vincoli di destinazione	Limitare il beneficio alle situazioni coerenti con la finalità di interesse generale.

Criterio	Funzione
Controlli e dichiarazioni periodiche	Consentire al Comune di verificare nel tempo il mantenimento dei requisiti.

Una simile impostazione eviterebbe un privilegio indiscriminato fondato sulla sola natura giuridica di cooperativa sociale o ente religioso e concentrerebbe l'agevolazione sulla funzione pubblicamente rilevante e sulle condizioni oggettivamente verificabili.

19. Considerazioni finali

19.1 Che cosa emerge

L'analisi dei dodici Comuni mostra che l'autonomia tributaria locale viene concretamente utilizzata attraverso aliquote e fattispecie differenziate. Tali differenziazioni riguardano prevalentemente categorie catastali, utilizzi produttivi o commerciali, locazioni, attività culturali, ricettive o specifiche modalità di impiego degli immobili.

Le dodici schede elaborate convergono verso una conclusione sostanzialmente uniforme: nei Comuni esaminati la funzione sociale, assistenziale, sanitaria o educativa dell'immobile non determina, di regola, una riduzione autonoma dell'aliquota IMU.

- Le aliquote ridotte, quando esistono, sono normalmente collegate alla categoria catastale, alla destinazione produttiva o commerciale, alla locazione o ad altre fattispecie oggettive.
- Le cooperative sociali non beneficiano di aliquote ridotte per la sola natura giuridica o per lo svolgimento di servizi di interesse generale.
- Gli enti religiosi possono beneficiare dell'esenzione nazionale prevista per gli enti non commerciali, quando ricorrono tutti i requisiti soggettivi, oggettivi e operativi stabiliti dalla legge. Tale beneficio non rappresenta, di per sé, una scelta agevolativa del Comune.
- Porcari presenta una specifica eccezione per immobili concessi gratuitamente a enti non commerciali e utilizzati per scopi istituzionali o statutari.
- Vaiano e Porcari sono classificati al livello B - verifica consolidata, poiché il riferimento 2026 resta costituito dagli atti precedenti in assenza di un nuovo prospetto separato individuato. Montaione è classificato al livello C - verifica qualitativa, non essendo stato reperito un prospetto ufficiale completo con le aliquote numeriche 2026.

Conclusione comparata: nei Comuni analizzati non è stata individuata un'aliquota IMU specificamente collegata alla destinazione dell'immobile a RSA, RSD, asilo nido, scuola dell'infanzia o scuola primaria privata o paritaria. Quando l'immobile è imponibile, il trattamento dipende dalla categoria catastale e dalle altre fattispecie oggettive contemplate dal prospetto comunale, senza che la funzione sociale, assistenziale, sanitaria o educativa assuma autonomamente rilievo ai fini dell'aliquota. I dati numerici di Vaiano e Porcari sono presentati come verifica consolidata di livello B; per Montaione la conclusione resta qualitativa e non concorre ai confronti numerici definitivi.

19.2 Che cosa non emerge

Il rapporto non sostiene che tutti gli immobili destinati ai servizi considerati debbano essere automaticamente esenti. Evidenzia piuttosto una asimmetria: i Comuni utilizzano la differenziazione dell'IMU per numerose finalità economiche, produttive, culturali o abitative,

mentre non attribuiscono normalmente rilievo autonomo alla funzione sociale, assistenziale, sociosanitaria o educativa.

L'eventuale introduzione di un trattamento più favorevole, entro i limiti consentiti dall'ordinamento, potrebbe essere costruita su requisiti oggettivi e controllabili. Una simile scelta non avrebbe soltanto l'effetto di sostenere cooperative sociali o enti religiosi, ma potrebbe concorrere alla sostenibilità di servizi spesso erogati nell'interesse o per conto delle amministrazioni pubbliche.

La domanda che il rapporto consegna alle istituzioni è pertanto la seguente: se l'autonomia tributaria locale viene utilizzata per promuovere specifiche attività economiche e territoriali, per quale ragione non dovrebbe essere valutata anche rispetto agli immobili nei quali si svolgono servizi essenziali, regolati e frequentemente integrati con la programmazione pubblica?

19.3 Limiti della ricerca

Il rapporto non attribuisce automaticamente una categoria catastale alle strutture esaminate e non misura la marginalità economica dei singoli servizi. Le conclusioni riguardano la presenza o l'assenza di aliquote e agevolazioni comunali specifiche, non la quantificazione del carico fiscale effettivo di ciascun immobile. Per Vaiano e Porcari il riferimento 2026 è consolidato sulla base degli atti precedenti applicabili; per Montaione il dato numerico resta da completare.

19.4 Sviluppi futuri

La presente Versione 1.0 chiude la fase descrittiva della ricerca. Un successivo studio, autonomo e propositivo, potrà esaminare i margini normativi per modelli comunali di agevolazione fondati su criteri oggettivi, verificabili e coerenti con la sostenibilità del gettito locale.

L'assenza di agevolazioni comunali specifiche non costituisce, di per sé, un giudizio sull'operato delle amministrazioni locali. Il rapporto rileva che l'autonomia tributaria è stata prevalentemente esercitata attraverso differenziazioni fondate sulle categorie catastali, sulle modalità di utilizzo o su specifiche attività economiche, senza che emerga una valorizzazione tributaria autonoma della funzione sociale, assistenziale, sociosanitaria o educativa dell'immobile.

Nota sulle fonti

La ricerca è fondata sui prospetti delle aliquote, sulle deliberazioni e sui regolamenti pubblicati dai Comuni e dal Dipartimento delle Finanze. La banca dati ministeriale 2026 è stata nuovamente verificata il 3 agosto 2026; l'elenco generale del Dipartimento delle Finanze risulta prodotto nella stessa data. Le schede sono accompagnate da un livello di verifica documentale: A per le fonti 2026 complete, B per le aliquote precedenti applicate o confermate in assenza di un nuovo prospetto individuato, C per le conclusioni qualitative prive di un confronto numerico definitivamente consolidato. Prima della diffusione come edizione definitiva sarà effettuato un ultimo controllo, con particolare riguardo a Montaione e all'eventuale pubblicazione di nuovi atti per Vaiano e Porcari.

20. Riferimenti normativi e documentali

20.1 Normativa essenziale

- Costituzione della Repubblica italiana, con particolare riferimento agli articoli 23, 53, 117 e 119.
- Decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, articolo 7, comma 1, lettera i).
- Legge 27 dicembre 2019, n. 160, articolo 1, commi 738 e seguenti, disciplina dell'imposta municipale propria.
- Decreto ministeriale 19 novembre 2012, n. 200, requisiti e modalità non commerciali degli enti non commerciali.
- Decreti e linee guida del Ministero dell'economia e delle finanze relativi al prospetto delle aliquote IMU e alla relativa pubblicazione.

20.2 Prassi e fonti istituzionali

- Dipartimento delle Finanze, banca dati dei regolamenti e dei prospetti delle aliquote IMU.
- Ministero dell'economia e delle finanze, modulistica e istruzioni per la dichiarazione IMU degli enti non commerciali.
- IFEL - Fondazione ANCI, materiali di approfondimento sulla fiscalità immobiliare locale.
- Regolamenti, deliberazioni, prospetti e pagine tributarie ufficiali dei dodici Comuni esaminati.

20.3 Fonti comunali

La tabella seguente riporta le principali fonti comunali considerate. I riferimenti puntuali ai prospetti e alle deliberazioni sono conservati nella documentazione di lavoro e dovranno essere nuovamente controllati in occasione di ogni aggiornamento annuale del rapporto.

Ente	Documentazione
Comune di Prato	Prospetto aliquote IMU 2026; deliberazione n. 18 dell'11 dicembre 2025, pubblicata dal Dipartimento delle Finanze il 9 aprile 2026; documentazione tributaria comunale. Livello A.
Comune di Vernio	Deliberazione consiliare n. 78 del 29 dicembre 2025; prospetto aliquote IMU 2026 e pagina tributaria comunale. Livello A.
Comune di Carmignano	Regolamento IMU, prospetto delle aliquote applicabili e documentazione comunale 2026. Livello A.
Comune di Poggio a Caiano	Deliberazione consiliare n. 77 del 29 dicembre 2025; regolamento e prospetto IMU 2026 pubblicati dal Comune. Livello A.
Comune di Montemurlo	Regolamento e prospetto ufficiale delle aliquote IMU applicabili nel 2026. Livello A.
Comune di Pistoia	Prospetto aliquote IMU 2026; deliberazione n. 75 del 10 dicembre 2025, pubblicata dal Dipartimento delle Finanze il 4 maggio 2026; regolamento e modulistica comunale. Livello A.
Comune di Porcari	Regolamento, prospetto delle aliquote 2025 ancora pubblicato e servizio comunale IMU; atti precedenti applicabili in assenza di un nuovo prospetto separato individuato. Livello B.

Ente	Documentazione
Comune di Montaione	Servizio comunale IMU, informativa sull'acconto 2026, modulistica e archivio degli atti; non reperito un prospetto numerico 2026 completo e inequivocabile. Livello C.
Dipartimento delle Finanze	Banca dati dei regolamenti e dei prospetti delle aliquote IMU; elenco generale 2026 prodotto il 3 agosto 2026.
Comune di Firenze	Scheda e documentazione comunale sulle aliquote IMU applicabili nel 2026, integrate con il controllo sulla banca dati ministeriale. Livello A.
Comune di Vaiano	Deliberazione consiliare n. 61 del 20 dicembre 2024, prospetto IMU 2025 e regolamento comunale; nessun nuovo prospetto 2026 separato individuato nelle fonti consultate. Livello B.
Comune di Calenzano	Prospetto IMU 2026; deliberazione consiliare n. 192 del 23 dicembre 2025, pubblicata dal Dipartimento delle Finanze il 26 gennaio 2026. Livello A.
Comune di Campi Bisenzio	Pagina istituzionale IMU 2026, che conferma le aliquote dell'anno precedente; prospetto IMU 2025 e regolamento comunale. Livello A.

Chiusura della verifica documentale

Il controllo finale è stato effettuato sulla banca dati del Dipartimento delle Finanze e sui siti istituzionali comunali disponibili al 3 agosto 2026. Vaiano e Porcari restano classificati al livello B; Montaione al livello C ed è escluso dai confronti numerici definitivi. Tale classificazione non indebolisce la conclusione qualitativa, ma rende esplicito il diverso grado di completezza documentale.

APPENDICI

Appendice A - Legenda del livello di verifica

Livello	Significato
A	Verifica completa delle fonti 2026
B	Verifica consolidata sulla base di fonti concordanti e atti precedenti applicabili
C	Verifica qualitativa; dati numerici ancora da consolidare

Appendice B - Principio di lettura catastale

La qualificazione come RSA, RSD, nido o scuola non determina automaticamente la categoria catastale. Il trattamento IMU del singolo immobile deve essere verificato sulla base dell'effettivo classamento, della titolarità del diritto reale e della fattispecie prevista nel prospetto comunale.

Appendice C - Aggiornabilità del rapporto

La Versione 1.0 fotografa la situazione sulla base delle fonti ufficiali disponibili e verificate al 3 agosto 2026. Il rapporto resta aggiornabile in occasione della pubblicazione di nuovi prospetti, modifiche regolamentari o ampliamenti del campione, senza che ciò incida sulla chiusura della presente edizione.