

RAPPORTO DI RICERCA

Fiscalità immobiliare e servizi di interesse generale

Analisi comparata dell'applicazione dell'IMU in venti Comuni italiani

Autori

Vladimiro D'Agostino

Sarah Cooperativa Sociale

Confcooperative Pistoia e Prato

Ricerca realizzata con il supporto di ChatGPT (OpenAI)

Versione 1.3. Rapporto descrittivo aggiornato a venti Comuni, fondato sulle fonti ufficiali disponibili e verificate fino al 7 agosto 2026.

Comuni analizzati: Firenze, Prato, Pistoia, Campi Bisenzio, Calenzano, Poggio a Caiano, Montemurlo, Carmignano, Vernio, Vaiano, Porcari, Montaione, Viareggio, Lucca, Marsciano e Corciano, Castelfranco di Sotto, Montecarlo, Agliana e Scandicci

Edizione aggiornata - Versione 1.4 - fonti verificate al 7 agosto 2026

INDICE SINTETICO

- Executive Summary
- 1-4. Oggetto, domanda di ricerca, ipotesi e metodo
- 5. Quadro sinottico
- 6-25. Schede dei venti Comuni
- 26. Revisione comparata trasversale
- 27. Considerazioni finali
- 28. Riferimenti normativi e documentali
- Appendici

EXECUTIVE SUMMARY

Oggetto: Il rapporto verifica se venti Comuni italiani 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.

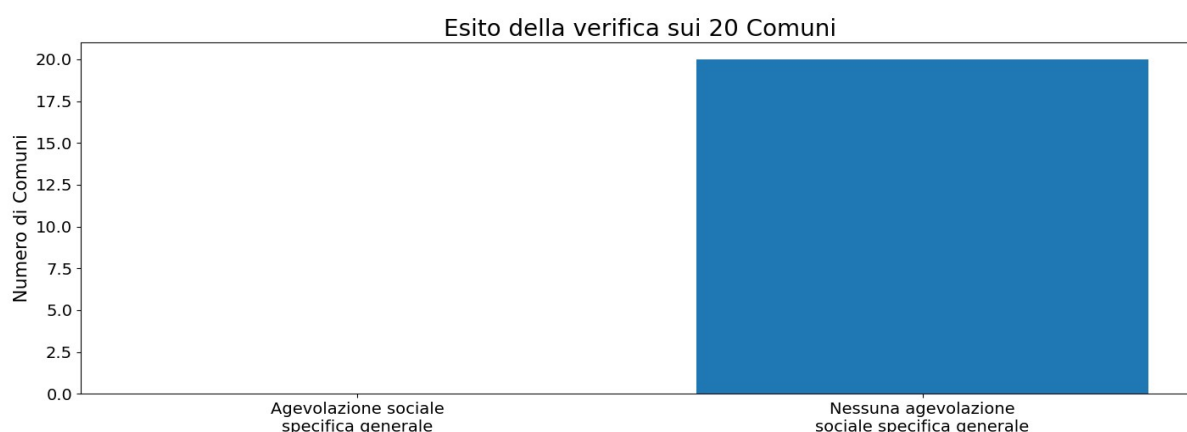
Cooperative sociali: La natura di cooperativa sociale o di impresa sociale non produce autonomamente una riduzione dell'aliquota IMU.

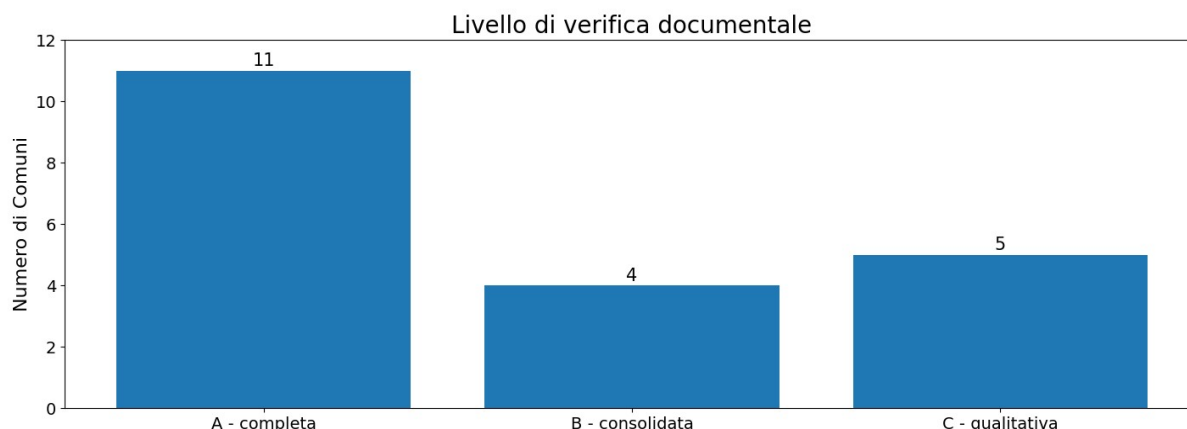
Enti religiosi: L'eventuale esenzione spettante agli enti religiosi deriva principalmente dalla disciplina statale degli enti non commerciali e non può essere qualificata, di per sé, come una scelta agevolativa del singolo Comune.

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, Corciano, Castelfranco di Sotto, Montecarlo e Agliana. Per tali Comuni la conclusione qualitativa è consolidata nei limiti delle fonti disponibili, mentre il confronto numerico 2026 può richiedere ulteriore consolidamento documentale.

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, Montemurlo, Marsciano e Scandicci; livello B per Porcari, Vaiano, Viareggio e Lucca; livello C per Montaione, Corciano, Castelfranco di Sotto, Montecarlo e Agliana.

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.
Viareggio	1,14% gruppo D e altri immobili	No	Livello B. Aliquote 2026 pubblicate dal Comune; la funzione sociale non incide autonomamente.
Lucca	1,06% gruppo D e altri fabbricati; 0,76% D/3 culturali	No	Livello B. Differenziazione per teatri/cinema, non per servizi sociali o educativi.
Marsciano	1,06% gruppo D; 1,14% altri fabbricati	No	Livello A. Prospetto ministeriale 2026 completo; nessuna fattispecie sociale dedicata.
Corciano	1,06% gruppo D e altri fabbricati*	Non individuata	Livello C. Dati numerici dal prospetto 2025; agevolazioni commerciali, nessuna fattispecie sociale

Comune	Aliquote rilevanti	Agevolazione sociale specifica	Osservazione
			individuata.
Castelfranco di Sotto	1,06% gruppo D; 1,00% altri fabbricati (2025)	Non individuata	Livello C. Caso giurisprudenziale specifico su esenzione ENC/RSA.
Montecarlo	Aliquote numeriche 2026 non consolidate	Non individuata	Livello C. Conclusione qualitativa; escluso dai confronti numerici definitivi.
Agliaiana	1,06% gruppo D e altri (2025); 0,96% per specifiche categorie e ONLUS/ETS	No generale; 0,96% solo per specifiche categorie locate/concesse a ONLUS/ETS	Livello C. Asimmetria applicativa: la fattispecie agevola il proprietario quando l'utilizzatore ONLUS/ETS è distinto; non comprende automaticamente l'ente proprietario-utilizzatore.
Scandicci	0,98% gruppo D; 1,06% altri; 0,76% D/3	No	Livello A. Differenziazione per D/3, non per servizi sociali o educativi.

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. Comune di Viareggio

Fonti considerate

- Pagina istituzionale IMU 2026, aggiornata il 26 maggio 2026
- Deliberazione consiliare n. 68 del 20 dicembre 2024 richiamata dalla documentazione comunale

Livello documentale: B - verifica consolidata.

Aliquote rilevanti

Fattispecie	Aliquota
Fabbricati gruppo D	1,14%
Altri immobili	1,14%
Fabbricati rurali strumentali	0,10%

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 corrispondente alla propria effettiva categoria catastale o fattispecie. A parità di appartenenza al gruppo D, una struttura sociosanitaria imponibile e un ordinario fabbricato produttivo scontano la medesima aliquota dell'1,14%.

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
La funzione sociale incide autonomamente sull'aliquota?	No

Osservazioni

La funzione sociale, sociosanitaria o educativa non determina un vantaggio autonomo. La fonte 2026 è classificata al livello B perché il Comune pubblica espressamente le aliquote applicabili nel 2026, richiamando tuttavia il precedente atto deliberativo.

19. Comune di Lucca

Fonti considerate

- Pagina istituzionale “Aliquote IMU 2026”, che conferma le aliquote deliberate per il 2025
- Prospetto ufficiale delle aliquote 2025, confermato per il 2026
- Regolamento comunale IMU

Livello documentale: B - verifica consolidata.

Aliquote rilevanti

Fattispecie	Aliquota
Fabbricati gruppo D	1,06%
Altri fabbricati	1,06%
D/3 - teatri, cinema e sale per spettacoli	0,76%
Fabbricati rurali strumentali	0%

Analisi per le attività considerate

Non emerge una fattispecie autonoma per RSA, RSD, nidi o scuole, né un'aliquota specifica per cooperative sociali o enti religiosi. L'eventuale aliquota più favorevole dipende dalla fattispecie prevista dal prospetto e non dalla 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
La funzione sociale incide autonomamente sull'aliquota?	No

Osservazioni

Il caso è significativo perché il Comune differenzia l'IMU per specifiche destinazioni culturali, come i D/3 destinati a teatri e cinema, ma non prevede un'analogia aliquota per servizi sociali, sociosanitari o educativi.

20. Comune di Marsciano (PG)

Fonti considerate

- Prospetto ministeriale ufficiale IMU 2026
- Deliberazione consiliare n. 59 del 30 dicembre 2025, pubblicata dal Dipartimento delle Finanze il 4 maggio 2026

Livello documentale: A - verifica completa.

Aliquote rilevanti

Fattispecie	Aliquota
Fabbricati gruppo D	1,06%
Altri fabbricati	1,14%
D/5 - istituti di credito, cambio e assicurazione	1,14%
Fabbricati rurali strumentali	0,10%

Analisi per le attività considerate

Il prospetto 2026 non individua RSA, RSD, nidi, scuole, cooperative sociali o immobili destinati ai servizi assistenziali e sociosanitari come autonome fattispecie agevolate. Una struttura sociale imponibile è tassata secondo la categoria catastale e la fattispecie applicabile: 1,06% nel gruppo D e, in linea generale, 1,14% tra gli altri fabbricati.

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
La funzione sociale incide autonomamente	No

Quesito	Esito
sull'aliquota?	

Osservazioni

Marsciano conferma la tesi generale con una fonte ministeriale 2026 completa. La funzione di interesse generale non determina una riduzione autonoma e, per gli altri fabbricati, può applicarsi l'aliquota dell'1,14%.

21. Comune di Corciano (PG)

Fonti considerate

- Regolamento IMU approvato con deliberazione n. 65 del 30 dicembre 2024
- Prospetto ministeriale ufficiale 2025
- Banca dati ministeriale e documentazione comunale consultate nel 2026

Livello documentale: C - verifica qualitativa.

Aliquote rilevanti

Fattispecie	Aliquota di riferimento 2025
Fabbricati gruppo D	1,06%
Altri fabbricati	1,06%
Specifiche attività commerciali/pubblici esercizi in determinate zone	fino a 0,76% o 0,60%
Fabbricati rurali strumentali	0%

Analisi per le attività considerate

Nella documentazione esaminata non emerge una corrispondente agevolazione per RSA, RSD, nidi o scuole. Il prospetto ufficiale 2025 mostra invece differenziazioni a favore di determinate attività commerciali e di pubblici esercizi in specifiche aree. Il dato numerico 2026 è pertanto utilizzato solo come riferimento qualitativo e non come confronto definitivo.

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
La funzione sociale incide autonomamente sull'aliquota?	Non risulta

Osservazioni

Corciano è un caso qualitativamente rilevante: l'autonomia tributaria è stata utilizzata per specifiche attività economico-commerciali e localizzazioni, mentre non è stata individuata un'analogia fattispecie collegata alla funzione sociale, sanitaria o educativa. La scheda resta al livello C.

22. Comune di Castelfranco di Sotto

Fonti considerate e stato della verifica

Sono stati considerati il prospetto ministeriale ufficiale delle aliquote IMU 2025, il regolamento e la documentazione tributaria comunale disponibile, nonché la sentenza della Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di Pisa, Sezione 2, pronunciata il 26 febbraio 2026 nel ricorso n. 283/2025. Alla data di chiusura della presente versione non è stato individuato un distinto prospetto ministeriale 2026; la scheda è pertanto classificata al livello C per il dato numerico 2026, mentre la conclusione qualitativa è consolidata.

Aliquote rilevanti nel prospetto ufficiale 2025

Fattispecie	Aliquota
Fabbricati del gruppo D	1,06%
Altri fabbricati	1,00%
C/1 e C/3	0,90%
Specifiche nuove attività d'impresa in C/1-C/3	0,76%

Analisi per le attività considerate

Nel prospetto esaminato non emerge una fattispecie agevolata specificamente riferita a RSA, RSD, asili nido, scuole private o paritarie, cooperative sociali o enti religiosi in ragione della funzione sociale, assistenziale, sociosanitaria o educativa. Le differenziazioni individuate riguardano invece categorie catastali e specifiche attività economiche. L'eventuale esenzione di un immobile utilizzato da un ente non commerciale resta distinta dalle aliquote comunali e dipende dai presupposti previsti dalla disciplina statale.

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
Funzione sociale autonomamente rilevante per l'aliquota	Non risulta

Osservazioni

Castelfranco di Sotto rafforza la distinzione centrale del rapporto: l'assenza di una specifica aliquota comunale agevolata non esclude che, nel singolo caso, possa operare l'esenzione prevista dalla normativa statale per gli enti non commerciali. Il contenzioso relativo alla Fondazione Madonna del Soccorso ONLUS costituisce un esempio diretto di tale distinzione.

Caso giurisprudenziale: Fondazione Madonna del Soccorso ONLUS c. Comune di Castelfranco di Sotto

CASO GIURISPRUDENZIALE
Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di Pisa, Sezione 2 – ricorso n. 283/2025 – sentenza pronunciata il 26 febbraio 2026.
La Fondazione Madonna del Soccorso ONLUS ha impugnato l'avviso di accertamento IMU n. 6327 del 20 maggio 2025, relativo all'annualità 2019, per complessivi € 27.782 tra IMU, sanzioni e interessi. Gli immobili erano destinati alla RSA "Madonna del Rosario".
La Fondazione ha fondato la richiesta di esenzione sulla natura non lucrativa dell'ente, sulla destinazione esclusiva degli immobili ad attività assistenziali e sanitarie e sul rapporto contrattuale con Azienda USL Toscana Centro e Società della Salute. Nel giudizio è stata inoltre richiamata la disciplina interpretativa introdotta dalla legge n. 199/2025.
La Corte ha ritenuto fondato il ricorso, valorizzando il carattere complementare e/o integrativo delle prestazioni rispetto al servizio sanitario pubblico, il convenzionamento con enti pubblici, le tariffe calmierate o regolate e la circostanza che l'utile di bilancio derivasse da contributi pubblici, senza i quali l'attività istituzionale sarebbe risultata in perdita.
Il ricorso è stato accolto e il Comune è stato condannato al rimborso delle spese di lite, liquidate in € 2.977 oltre accessori.
Rilevanza per la ricerca: il caso non dimostra l'esistenza di un'agevolazione IMU comunale. Mostra, invece, come una struttura sociosanitaria possa beneficiare dell'esenzione statale quando ricorrono i relativi presupposti, anche in presenza di un accertamento comunale. La distinzione tra aliquota agevolata comunale ed esenzione statale deve quindi restare netta.

23. Comune di Montecarlo (LU)

Fonti considerate e stato della verifica

- Pagina istituzionale dell'Ufficio Tributi e sezione comunale dei regolamenti IMU.
- Nelle fonti comunali accessibili al 7 agosto 2026 non è stato individuato un prospetto annuale 2026 delle aliquote IMU sufficientemente completo da consentire un confronto numerico consolidato.

Livello documentale: C - verifica qualitativa.

Aliquote rilevanti

Fattispecie	Esito della verifica
Aliquote numeriche 2026	Non consolidate nelle fonti ufficiali accessibili esaminate

Analisi per le attività considerate

Nella documentazione comunale accessibile non è stata individuata una fattispecie espressamente dedicata a RSA, RSD, asili nido, scuole private/paritarie o alla funzione sociale degli immobili. In assenza di un prospetto 2026 consolidato, il rapporto non attribuisce valori numerici alle strutture esaminate e mantiene una conclusione esclusivamente qualitativa.

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'eventuale esenzione statale ENC
La funzione sociale incide autonomamente sull'aliquota?	Non risulta dalle fonti accessibili

Osservazioni

Montecarlo è mantenuto al livello C: l'assenza di una specifica agevolazione sociale è una risultanza delle fonti comunali accessibili, ma il confronto numerico con immobili produttivi o commerciali non viene considerato definitivo.

24. Comune di Agliana (PT)

Fonti considerate e stato della verifica

- Prospetto ufficiale delle aliquote IMU 2025 pubblicato dal Comune di Agliana.
- Servizio IMU e archivio delle normative comunali consultati nel 2026; non è stato individuato un distinto prospetto 2026 nelle fonti accessibili.

Livello documentale: C - verifica qualitativa con valori numerici riferiti al prospetto ufficiale 2025.

Aliquote rilevanti nel prospetto ufficiale 2025

Fattispecie	Aliquota
Fabbricati del gruppo D, esclusi D/10	1,06%
Altri fabbricati	1,06%
D/3 e D/6 locati o concessi in comodato a ONLUS o altri enti del Terzo settore	0,96%*
C/1, C/2, C/3 e C/4 locati o concessi in comodato a ONLUS o altri enti del Terzo settore	0,96%*
C/1 utilizzati direttamente da persona giuridica esercente attività d'impresa, alle condizioni del prospetto	0,96%*
Fabbricati rurali strumentali	0%

* Le condizioni indicate nel prospetto devono ricorrere cumulativamente.

Analisi per le attività considerate

Agliana rappresenta un'eccezione significativa rispetto al quadro generale. Il prospetto 2025 non introduce una tariffa dedicata a RSA, RSD, nidi o scuole in quanto tali, ma riconosce lo 0,96% a determinate categorie immobiliari quando siano locate o concesse in comodato a ONLUS o altri enti del Terzo settore. La fattispecie agevolativa presuppone quindi che il soggetto passivo IMU proprietario sia distinto dall'utilizzatore qualificato. Non risulta formulata, nella medesima previsione, un'estensione automatica dell'aliquota ridotta al caso in

cui la ONLUS o l'ente del Terzo settore sia esso stesso proprietario e utilizzatore diretto dell'immobile. Resta separata l'eventuale applicazione dell'esenzione statale prevista per gli enti non commerciali quando ne ricorrano tutti i presupposti.

Quesito	Esito
Agevolazione specifica per RSA/RSD	No, non come categoria RSA/RSD; esiste una riduzione mirata per alcuni immobili utilizzati da ONLUS/ETS
Agevolazione specifica per asili e scuole	No, non come categoria educativa
Agevolazione per cooperative sociali	Se la cooperativa rientra tra i soggetti qualificati dal prospetto, la sua qualità di locataria/comodataria può consentire al proprietario soggetto passivo di accedere allo 0,96%; la stessa specifica previsione non risulta estesa automaticamente alla cooperativa proprietaria-utilizzatrice.
Agevolazione comunale generale per enti religiosi	Non generale; resta l'esenzione statale ENC e l'eventuale applicazione delle fattispecie del prospetto
La funzione sociale incide autonomamente sull'aliquota?	No. Rilevano categoria catastale, titolo di utilizzo e qualifica dell'utilizzatore; la struttura proprietaria può quindi incidere sul trattamento.

Osservazioni

La scheda di Agliana impone di affinare la conclusione comparata: nel campione esistono agevolazioni comunali che possono favorire l'utilizzo di immobili da parte di soggetti del Terzo settore, ma esse risultano circoscritte a determinate categorie e condizioni. In particolare, la previsione esaminata può produrre un trattamento differente a parità di attività di interesse generale a seconda che il gestore sociale utilizzi un immobile di proprietà altrui in locazione o comodato, oppure sia proprietario e utilizzatore diretto. Non emerge, pertanto, un'aliquota generale riservata agli immobili destinati a RSA, RSD, nidi o scuole.

ASIMMETRIA APPLICATIVA - PROPRIETARIO E UTILIZZATORE

La specifica aliquota dello 0,96% è costruita per immobili di determinate categorie locati o concessi in comodato a ONLUS o altri enti del Terzo settore. In tale configurazione il beneficio IMU ricade sul proprietario, che è il soggetto passivo, mentre la qualifica dell'utilizzatore costituisce una condizione dell'agevolazione.

Ne consegue che una cooperativa sociale o altro soggetto qualificato che utilizzi l'immobile come conduttore o comodatario può determinare, ricorrendo agli ulteriori requisiti, l'applicazione dell'aliquota ridotta in capo al proprietario. Se lo stesso soggetto è invece proprietario e utilizzatore diretto, la specifica fattispecie non risulta formulata in modo da riconoscergli automaticamente lo 0,96%.

L'effetto comparativo è rilevante: a parità di servizio di interesse generale svolto nell'immobile, il trattamento può differire in ragione dell'assetto proprietario. Questa

osservazione riguarda l'aliquota comunale e resta distinta dall'eventuale esenzione statale ENC, che richiede autonomi presupposti soggettivi e oggettivi.

25. Comune di Scandicci (FI)

Fonti considerate

- Prospetto aliquote IMU 2026, ID prospetto 13320, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 126 del 29 dicembre 2025.
- Pagina istituzionale IMU del Comune di Scandicci, aggiornata nel luglio 2026.

Livello documentale: A - verifica completa.

Aliquote rilevanti

Fattispecie	Aliquota
Fabbricati del gruppo D, esclusi D/10	0,98%
Altri fabbricati	1,06%
D/3 - teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili	0,76%
Fabbricati rurali strumentali	0,10%

Analisi per le attività considerate

Il prospetto 2026 non contempla una fattispecie autonoma per RSA, RSD, asili nido, scuole private/paritarie, cooperative sociali o enti religiosi. La riduzione allo 0,76% per i D/3 dimostra che il Comune esercita la facoltà di differenziare l'IMU per specifiche destinazioni, ma non introduce un'analogia aliquota per la funzione sociale, sociosanitaria o educativa. Il prospetto indica inoltre che non sono presenti esenzioni comunali aggiuntive.

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

Scandicci rafforza il dato già emerso a Firenze, Prato e Lucca: l'autonomia tributaria viene utilizzata per specifiche categorie o destinazioni, mentre non emerge una riduzione autonoma collegata ai servizi sociali, assistenziali, sanitari o educativi.

26. Revisione comparata trasversale

26.1 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
Viareggio	1,14%	1,14%	No	B - consolidata
Lucca	1,06%	1,06%	No	B - consolidata
Marsciano	1,06%	1,14%	No	A - completa
Corciano	1,06%*	1,06%*	Non individuata	C - qualitativa
Castelfranco di Sotto	1,06%*	1,00%*	Non individuata	Qualitativa (livello C)
Montecarlo	Non consolidata	Non consolidata	Non individuata	C - verifica qualitativa
Agliana	1,06% (2025); 0,96% per	1,06% (2025)	No generale; agevolazione	C - verifica

Comune	Aliquota gruppo D / riferimento	Altri fabbricati	Agevolazione sociale specifica	Stato fonte 2026
	specifiche fattispecie ONLUS/ETS		mirata legata a locazione/comodato a ONLUS/ETS	qualitativa
Scandicci	0,98%; D/3 0,76%	1,06%	No	A - definitiva

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. Per Corciano i valori contrassegnati con asterisco derivano dal prospetto ufficiale 2025 e sono utilizzati solo come riferimento qualitativo. Per Castelfranco di Sotto i valori riportati derivano dal prospetto ufficiale 2025 e sono contrassegnati come riferimento non definitivo per il 2026.

26.2 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
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
Lucca	D/3 destinati a teatri, cinema e sale per spettacoli	Nessuna aliquota specifica
Corciano	Specifiche attività commerciali/pubblici esercizi in determinate zone (prospetto 2025)	Nessuna fattispecie sociale individuata
Castelfranco di Sotto	C/1-C/3 e nuove attività d'impresa	Nessuna aliquota specifica individuata

Comune	Esempi di differenziazioni comunali	RSA/RSD/nidi/scuole per funzione
Agliana	0,96% per specifiche categorie locate/concesse a ONLUS o altri ETS; beneficio riferito alla configurazione proprietario-utilizzatore	Nessuna aliquota generale per RSA/RSD/nidi/scuole; possibile asimmetria tra gestore conduttore/comodatario e gestore proprietario
Scandicci	D/3 teatri, cinema e sale per spettacoli allo 0,76%	Nessuna aliquota specifica

26.3 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.

26.4 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.

27. Considerazioni finali

27.1 Che cosa emerge

L'analisi dei venti 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 venti schede elaborate convergono verso una conclusione sostanzialmente uniforme: nei Comuni esaminati non emerge una riduzione generalizzata dell'IMU fondata sulla sola destinazione dell'immobile a RSA, RSD, nido o scuola. Restano tuttavia alcune agevolazioni circoscritte, collegate a specifiche categorie, modalità di utilizzo o requisiti soggettivi: tra queste assumono rilievo il comodato gratuito a enti non commerciali previsto a Porcari e, nel prospetto 2025 di Agliana, l'aliquota ridotta per determinate categorie immobiliari locate o concesse in comodato a ONLUS o altri enti del Terzo settore. Il caso di Agliana evidenzia inoltre che una misura agevolativa costruita sul rapporto tra proprietario e utilizzatore può produrre un'asimmetria: la medesima attività di interesse generale può essere trattata diversamente a seconda che il gestore sia conduttore/comodatario oppure proprietario dell'immobile.

- 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, Porcari, Viareggio e Lucca sono classificati al livello B - verifica consolidata; Montaione, Corciano, Castelfranco di Sotto, Montecarlo e Agliana al livello C - verifica qualitativa. Scandicci è classificato al livello A. Le differenze di livello riguardano la disponibilità documentale e non modificano il metodo di lettura delle agevolazioni.

Conclusione comparata: nei venti Comuni analizzati non è stata individuata un'aliquota IMU generale specificamente collegata alla destinazione dell'immobile a RSA, RSD, asilo nido o scuola privata/paritaria. Le eccezioni rilevate sono settoriali o condizionate e non configurano, allo stato delle fonti esaminate, un regime agevolato generale per la funzione sociale, assistenziale, sociosanitaria o educativa dell'immobile.

Il caso di Castelfranco di Sotto evidenzia inoltre che l'assenza di una specifica agevolazione comunale deve essere tenuta distinta dall'esenzione statale degli enti non commerciali. La

decisione della Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di Pisa del 26 febbraio 2026 ha accolto il ricorso di una ONLUS gestrice di RSA, valorizzando l'integrazione con il servizio pubblico, il convenzionamento e le modalità economiche del servizio. Il precedente è riportato a fini descrittivi e non viene generalizzato oltre il caso deciso.

27.2 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?

27.3 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. Vaiano, Porcari, Viareggio e Lucca sono classificati al livello B; Montaione, Corciano e Castelfranco di Sotto al livello C. Per questi ultimi due il confronto numerico 2026 è utilizzato con particolare prudenza.

27.4 Sviluppi futuri

La presente Versione 1.4 aggiorna la fase descrittiva della ricerca e approfondisce il caso di Agliana, evidenziando gli effetti che la struttura proprietaria dell'immobile può produrre sull'accesso a una specifica aliquota agevolata. Un successivo studio, autonomo e propositivo, potrà esaminare i margini giuridici e finanziari per modelli di agevolazione IMU fondati su requisiti oggettivi, verificabili e coerenti con la funzione di interesse generale.

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 e le pagine istituzionali dei Comuni sono state nuovamente consultate fino al 7 agosto 2026. Le schede sono accompagnate da un livello di verifica documentale: A per le fonti 2026 complete, B per fonti consolidate o aliquote espressamente confermate/applicate sulla base degli atti disponibili, C per conclusioni qualitative nelle quali il confronto numerico 2026 richiede maggiore cautela.

28. Riferimenti normativi e documentali

28.1 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.

28.2 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 venti Comuni esaminati.

28.3 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.

Ente	Documentazione
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.
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, consultata e verificata nel corso della ricerca fino al 7 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.
Comune di Viareggio	Pagina istituzionale IMU 2026; aliquote pubblicate per il 2026; deliberazione n. 68 del 20 dicembre 2024 richiamata dalla documentazione. Livello B.
Comune di Lucca	Pagina “Aliquote IMU 2026”; prospetto 2025 espressamente confermato per il 2026; regolamento comunale. Livello B.
Comune di Marsciano	Prospetto ministeriale IMU 2026; deliberazione consiliare n. 59 del 30 dicembre 2025, pubblicata dal Dipartimento delle Finanze il 4 maggio 2026. Livello A.
Comune di Corciano	Regolamento IMU; prospetto ministeriale 2025 e banca dati/documentazione comunale consultata nel 2026. Livello C.
Comune di Castelfranco di Sotto	Prospetto aliquote IMU 2025; regolamento e documentazione tributaria comunale; Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di Pisa, Sez. 2, ricorso n. 283/2025, decisione del 26 febbraio 2026.

Ente	Documentazione
Comune di Montecarlo	Pagina istituzionale Ufficio Tributi e sezione Regolamenti IMU; nessun prospetto 2026 completo individuato nelle fonti accessibili. Livello C.
Comune di Agliana	Prospetto aliquote IMU 2025 e servizio IMU comunale; nessun distinto prospetto 2026 individuato nelle fonti accessibili al 7 agosto 2026. Livello C.
Comune di Scandicci	Prospetto aliquote IMU 2026, ID 13320; deliberazione consiliare n. 126 del 29 dicembre 2025; pagina istituzionale IMU. Livello A.

Chiusura della verifica documentale

Il controllo finale e l'aggiornamento della Versione 1.1 sono stati effettuati sulla banca dati del Dipartimento delle Finanze e sui siti istituzionali comunali disponibili fino al 7 agosto 2026. Vaiano, Porcari, Viareggio e Lucca sono classificati al livello B; Montaione e Corciano al livello C. La classificazione rende esplicito il diverso grado di completezza documentale e non modifica la conclusione qualitativa generale.

28.4 Giurisprudenza richiamata

Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di Pisa, Sezione 2, ricorso n. 283/2025, sentenza pronunciata il 26 febbraio 2026, Fondazione Madonna del Soccorso ONLUS c. Comune di Castelfranco di Sotto.

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 1.4 fotografa la situazione sulla base delle fonti ufficiali disponibili e verificate fino al 7 agosto 2026. Il rapporto resta aggiornabile in occasione della pubblicazione di nuovi prospetti IMU, dell'inserimento di ulteriori Comuni o dell'emersione di nuovi orientamenti giurisprudenziali.