

IMU impianti sportivi e decreto 84/2025: la nuova mappa per gli enti

SINTESI OPERATIVA

Gli sviluppi normativi degli ultimi mesi hanno ridisegnato il panorama dell'IMU sugli impianti sportivi. Con il decreto-legge 84/2025, convertito in legge 30 luglio 2025 n. 108, il legislatore ha cercato di mettere ordine in una materia che ha visto numerose associazioni e società dilettantistiche affrontare richieste di pagamento inaspettate da parte di alcuni comuni, specialmente Roma e Palermo. L'introduzione dell'articolo 6-bis rappresenta un tentativo di sistematizzazione che lascia però aperti alcuni interrogativi interpretativi e applicativi.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Gli sviluppi normativi degli ultimi mesi hanno ridisegnato il panorama dell'**IMU sugli impianti sportivi**. Con il decreto-legge 84/2025, convertito in legge 30 luglio 2025 n. 108, il legislatore ha cercato di mettere ordine in una materia che ha visto numerose associazioni e società dilettantistiche affrontare richieste di pagamento inaspettate da parte di alcuni comuni, specialmente Roma e Palermo.

L'introduzione dell'articolo 6-bis rappresenta un tentativo di sistematizzazione che lascia però aperti alcuni interrogativi interpretativi e applicativi. Nella prassi, molti enti sportivi si erano trovati in una situazione di incertezza dopo che diverse amministrazioni comunali avevano modificato l'approccio nei confronti dell'esenzione, basandosi su orientamenti giurisprudenziali più restrittivi.



Cosa sapere in un minuto

- ◆ Il decreto-legge 84/2025 ha ridefinito l'esenzione IMU per impianti sportivi, introducendo parametri oggettivi sui corrispettivi medi di mercato.
- ◆ Fino al 15 settembre 2025, esenzione automatica per ASD/SSD iscritte al RASD, ma rimangono rischi per aiuti di Stato e controlli successivi sulla reale non commercialità.
- ◆ I Comuni dovranno fissare corrispettivi medi annuali: l'attività è considerata non commerciale solo se le tariffe non superano il 50% dei valori di mercato.
- ◆ Documentare la non commercialità e monitorare le decisioni comunali sarà essenziale per tutelarsi da contestazioni future.
- ◆ Restano incertezze interpretative e possibili problematiche da chiarire, soprattutto sotto il profilo europeo.

IL QUADRO PRECEDENTE E LE CRITICITÀ EMERSE

Prima dell'intervento normativo, il regime di esenzione IMU per gli impianti sportivi si basava sulla combinazione di alcuni presupposti: la natura non commerciale dell'ente utilizzatore e lo svolgimento delle attività con modalità effettivamente prive di carattere commerciale.

Questo sistema aveva però mostrato alcune crepe. I comuni di Roma e Palermo, in particolare, avevano iniziato a contestare l'applicazione dell'esenzione quando rilevavano attività commerciali negli immobili concessi. La situazione si era

complicata ulteriormente con alcune pronunce della Cassazione, tra cui la sentenza n. 18946/2025, che hanno ribadito come l'esenzione presupponesse un utilizzo con modalità genuinamente non commerciali.

LE NUOVE DISPOSIZIONI DEL DECRETO 84/2025

L'articolo 6-bis del decreto 84/2025 stabilisce ora che i comuni devono individuare annualmente i **corrispettivi medi** previsti per analoghe attività svolte con modalità concorrenziali nello stesso ambito territoriale. Questo criterio dovrebbe servire a verificare quando un'attività possa considerarsi effettivamente non commerciale.

Il meccanismo prevede che l'attività sia considerata non commerciale quando i corrispettivi richiesti non superino la metà dei valori medi di mercato. Si tratta di un tentativo di oggettivizzazione che, almeno sulla carta, dovrebbe ridurre le interpretazioni discrezionali.

ESENZIONE TRANSITORIA PER LE REALTÀ DILETTANTISTICHE

Durante la fase di definizione dei corrispettivi medi da parte dei comuni, è stata introdotta un'**esenzione temporanea** per tutte le associazioni sportive dilettantistiche (ASD) e le società sportive dilettantistiche (SSD). L'unico requisito richiesto è l'iscrizione al Registro nazionale delle attività sportive dilettantistiche (RASD).

Questa misura transitoria ha sollevato però alcune questioni. Come spesso accade, l'estensione automatica dell'esenzione a tutti gli enti iscritti, senza una verifica concreta delle modalità operative, potrebbe creare problemi sotto il profilo degli aiuti di Stato. Il rischio è che l'esenzione si configuri come un vantaggio selettivo non giustificato da effettive modalità non commerciali dell'attività.

I NODI IRRISOLTI DELLA NORMATIVA

Nonostante il tentativo di chiarimento, permangono alcuni aspetti problematici. La Commissione europea ha più volte sottolineato che l'esenzione da imposte locali per enti che svolgono attività economiche può configurarsi come aiuto di Stato illegale se non adeguatamente giustificata dalla natura effettivamente non commerciale delle attività.

Nel secondo comma dell'articolo 6-bis si prevede l'esenzione basata sulla sola iscrizione al registro. Questa previsione, se applicata senza verifiche concrete sulle modalità operative, potrebbe entrare in contrasto con i principi consolidati della giurisprudenza europea. Una società sportiva iscritta che di fatto pratici corrispettivi elevati o conceda spazi a terzi a titolo oneroso beneficerebbe comunque dell'esenzione.

DEFINIZIONE DEI PARAMETRI COMUNALI

I comuni si trovano ora davanti a un compito delicato: definire i **corrispettivi medi** che serviranno da parametro per valutare la commercialità delle attività. Questa operazione richiede particolare attenzione, perché deve tener conto sia della soglia del 50% rispetto al mercato competitivo sia dell'assenza di relazione con i costi effettivi di produzione.

Nella pratica professionale si osserva come questa valutazione non sia semplice. I comuni dovranno considerare le specificità territoriali e le diverse tipologie di attività sportive. Un centro fitness commerciale in zona centrale avrà tariffe molto diverse da quelle di una piccola associazione di quartiere.

PROSPETTIVE OPERATIVE PER GLI ENTI SPORTIVI

Per le associazioni e società dilettantistiche, il periodo attuale richiede alcune verifiche specifiche. Innanzitutto, occorre assicurarsi dell'iscrizione al RASD per beneficiare dell'esenzione temporanea.

Sul versante della preparazione alle future verifiche, è opportuno notare come sarà necessario documentare accuratamente la natura non commerciale delle attività. Questo significa tenere una contabilità che dimostri chiaramente i corrispettivi applicati e la loro relazione con i costi sostenuti.

È importante e fondamentale che gli enti sportivi valutino attentamente le proprie tariffe. Non basta più una generica dichiarazione di non commercialità: serviranno dati concreti sui corrispettivi applicati e sul loro rapporto con i valori di mercato.



TEMPI E SCADENZE APPLICATIVE

La normativa prevede che i comuni abbiano tempo fino al 15 settembre 2025 per pubblicare le tabelle dei corrispettivi medi. Nel frattempo, l'esenzione opera automaticamente per tutti gli enti iscritti al RASD. Questo calendario lascia poco tempo alle amministrazioni per svolgere le necessarie rilevazioni di mercato.

Si consideri che molti comuni potrebbero trovarsi in difficoltà nell'effettuare queste valutazioni, specialmente quelli di dimensioni minori che non dispongono di strutture tecniche adeguate. Nella giurisprudenza ha talvolta interpretato in modo restrittivo i benefici fiscali quando mancano criteri oggettivi di applicazione.

La situazione resta quindi fluida. Gli enti sportivi dovranno monitorare attentamente le pubblicazioni dei propri comuni di riferimento e prepararsi a dimostrare la conformità delle proprie attività ai nuovi parametri.



STUDIO PIZZANO STUDIO SABATINO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

Sede: via Sant'Alessio, 5, 83030 Venticano (AV)
Contatti: info@studiopizzano.it • dev.studiopizzano.it

Nota informativa: Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (29/09/2025). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.



Studio
Sabatino
Pizzano
2022
via
Sant'Alessio,
5,
83030
Venticano

STUDIO PIZZANO