**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE**
**DELLA PROVINCIA DI TERAMO**

# VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

| | |
|---|---|
| **N. 32 del 22/10/2026** | **OGGETTO: OPZIONE ASSOGGETTABILITÀ AD IVA DEI CANONI DI LOCAZIONE RELATIVI AD ALLOGGI DI PROPRIETÀ DELL'ATER DI TERAMO.** |

L'anno **duemilaventisei**, il giorno **22** del mese di **ottobre**, alle ore **11.30**, si è adunato, previa convocazione ai sensi dell'art. 19, comma 1, della L.R. N. 44/99, il Consiglio di Amministrazione dell'Azienda Territoriale della Provincia di Teramo nominato con Decreto del Presidente del Consiglio Regionale n. 48 del 21/11/2024.

Presiede l'adunanza il Presidente del Consiglio Di Amministrazione, dott. Alfredo Grotta (art. 5 punto 9 Statuto ATER) che, constatata la presenza del consigliere Avv. Camillo Graziano e della Consigliera Francesca Persia e accertata l'identità degli intervenuti, procede all'appello nominale dei Signori Presidente e Componenti facenti parte del CDA ATER ed in carica:

| | | |
|---|---|---|
| Presidente | Alfredo Grotta | SI |
| Componente | Francesca Persia | SI |
| Componente | Camillo Graziano | SI |

ne risultano presenti n. 3 ed assenti n. 0.

Assume le funzioni di Segretario del Consiglio di Amministrazione (art. 17 punto 9 L.R. n. 44 del 21 luglio 1999) il Direttore Generale, Ing. Angela Birindelli, nominata con Delibera del CDA n. 20 del 16/06/2026, che provvede alla redazione del presente verbale ai sensi dell'art. 20 co. 4 lettera a) della L.R. n. 44 del 21 luglio 1999. Il Presidente, accertata la regolarità della convocazione e delle presenze e, quindi, la validità della seduta, nonché accertato che tutti i partecipanti si sono dichiarati sufficientemente informati sull'argomento iscritto all'ordine del giorno ed indicato nell'oggetto, invita gli intervenuti a deliberare sull'argomento stesso.

## IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

**PREMESSO CHE:**

- l'art. 10, comma 1 n. 8, del DPR n. 633/1972, così come modificato dall'art. 57 comma 1 lett. a) del DL n. 1/2012, ha apportato deroghe alla regola dell'esenzione dell'IVA per le locazioni e gli affitti, le relative cessioni, risoluzioni e proroghe prevedendo la facoltà, per il locatore, di optare per l'applicazione dell'IVA sui canoni di locazione relativi agli alloggi sociali;
- il DM 22 aprile 2008 definisce come alloggio sociale "*l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato*" e, dunque, come *ad abundantiam* asserisce la Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 22/E del 28/06/2013 "*gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche […] destinati alla locazione permanente ovvero temporanea per almeno otto anni, a canone calmierato rispetto al libero mercato, o alla*

*vendita*";

- la normativa sopra richiamata consente di esercitare l'opzione per l'imponibilità anche in capo agli Enti Pubblici Economici quali sono le ATER a norma della L.R. n. 44/1999;
- ai sensi della Tabella A, parte III, n. 127-duodevicies allegata al D.P.R. n. 633/1972, l'aliquota IVA applicabile ai canoni di locazione degli alloggi sociali è pari alla misura agevolata del 10%;
- la Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 22/E del 28/06/2013 ha chiarito che l'opzione per il regime di imponibilità IVA può essere esercitata anche successivamente alla stipula del contratto o all'entrata in vigore della norma, senza limiti temporali, ed esplica effetto per i canoni riscossi o fatturati a partire dal momento in cui l'opzione viene manifestata e fino alla scadenza del contratto;

**CONSIDERATO CHE:**

- l'assoggettabilità ad IVA dei canoni di locazione consente all'ATER di Teramo di recuperare l'IVA assolta sugli acquisti e sui lavori di manutenzione/recupero del patrimonio immobiliare mediante il meccanismo della detrazione (art. 19 e ss. D.P.R. 633/1972), migliorando l'efficienza economico-finanziaria dell'Ente;
- in ordine ai contratti di nuova stipula a decorrere dal 01/01/2027, la clausola di opzione IVA sarà espressamente inserita nei relativi testi contrattuali;
- in ordine ai contratti già in essere, l'applicazione dell'IVA richiede la tempestiva formalizzazione dell'opzione mediante apposita comunicazione/integrazione contrattuale formalizzata con gli assegnatari/conduttori o in sede di rinnovo/proroga contrattuale, nel rispetto della normativa civilistica e delle pattuizioni vigenti;
- che ad ogni buon conto, laddove il contratto di locazione in essere sia privo di codice identificativo telematico (CIT) necessario ai fini dell'assolvimento dell'imposta di registro per il rinnovo/proroga o per esso l'imposta in parola non sia stata assolta correttamente, è inevitabile procedere alla sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione che, a questo punto, preveda anche l'applicazione dell'IVA;

**RITENUTO**:

- di esercitare la facoltà per l'imponibilità ai fini IVA sui canoni di locazione oggetto di contratti relativi agli immobili ad uso abitativo di proprietà dell'ATER di Teramo stipulati a partire dal 01/01/2027;
- di esercitare la facoltà per l'imponibilità ai fini IVA, sempre a decorrere dal 01/01/2027, sui canoni di locazione oggetto di contratti già in essere ove sia possibile (contratti per i quali esiste il Codice Identificativo Telematico e l'imposta di registro per le precedenti proroghe/rinnovi sono state assolte correttamente) oppure stipulando contratti di locazione *ex novo*;

**PRESO ATTO**

- della verifica preliminare effettuata dagli uffici tecnici e contabili circa la sussistenza dei requisiti previsti dal D.M. 22/04/2008 in capo al patrimonio abitativo interessato;
- del parere favorevole di regolarità tecnico-amministrativa e contabile espresso dai soggetti competenti;

**RITENUTA** la propria competenza a deliberare in merito;

**VISTA** la documentazione e la normativa sopra richiamate;

**VISTA** la Legge Regionale n. 44/1999;

**VISTO** lo Statuto dell'Ente;

**Dichiarazioni di voto:**

| | | |
|---|---|---|
| **Presidente** | **Alfredo Grotta** | **Favorevole** |
| **Componente** | **Francesca Persia** | **Favorevole** |
| **Componente** | **Camillo Graziano** | **Favorevole** |

**Con votazione espressa nelle forme di legge, che ha avuto il seguente risultato:**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Presenti n. 3 | Votanti n. 3 | Favorevoli n. 3 | Contrari n. 0 | Assenti n. 0 |

**Esito proclamato dal Presidente;**

**Uditi gli intervenuti;**

**DELIBERA**

per le motivazioni espresse in narrativa e che si intendono integralmente riportate nel presente dispositivo come parte integrante e sostanziale e, per l'effetto:

1. **DI ESERCITARE** la facoltà di opzione per il regime di imponibilità IVA (aliquota agevolata del 10%) sui canoni di locazione degli alloggi sociali di proprietà dell'ATER di Teramo, ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8 del D.P.R. n. 633/1972 e del D.M. 22 aprile 2008;
2. **DI DISPORRE** che l'opzione IVA sia applicata:

   **a) Per i contratti di nuova stipula:** a decorrere dal 01/01/2027, mediante inserimento di apposita clausola nei modelli contrattuali;
   **b) Per i contratti in essere alla data del 01/01/2027:** previa comunicazione agli assegnatari e sottoscrizione dei relativi atti integrativi/adeguamenti contrattuali o in occasione dei rinnovi e delle proroghe contrattuali, nel rispetto della normativa vigente e dei diritti dei conduttori, fatta salva l'ipotesi in cui il contratto di locazione in essere sia privo di codice identificativo telematico (CIT) necessario ai fini dell'assolvimento dell'imposta di registro per il rinnovo/proroga o per esso l'imposta in parola non sia stata assolta correttamente nel qual caso si procederà alla stipula di un contratto di locazione *ex novo*;
3. **DI DARE MANDATO** al Direttore Generale di porre in essere tutti gli atti gestionali, operativi e consequenziali legati all'esecuzione del presente Atto.
4. **DI TRASMETTERE** il presente provvedimento al Revisore Unico per la presa d'atto e per gli adempimenti di competenza.

**DISPONE**

**LA PUBBLICAZIONE** del presente Atto sul sito istituzionale aziendale, nel rispetto della normativa in materia di trasparenza amministrativa di cui al D.LGS 33/2013.

**DICHIARA**

Il presente Atto, che si compone di n. tre (3) facciate, immediatamente eseguibile.

**F.to IL SEGRETARIO**
**Ing. Angela Birindelli**

**F.to IL PRESIDENTE**
**Dott. Alfredo Grotta**

Esprime parere favorevole in ordine alla legittimità ed alla regolarità tecnico/amministrativa
Teramo, 22/10/2026

**F.to Il Direttore Generale**
**Ing. Angela Birindelli**

Esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile
Teramo, 22/10/2026

**F.to Il Direttore Generale**
**Ing. Angela Birindelli**

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE ON LINE**

Il presente Atto, ai fini della pubblicità degli atti e della trasparenza dell'azione amministrativa, è stato pubblicato all'Albo Pretorio on line dell'ATER di Teramo in data 23/10/2026 e vi rimarrà per 15 gg. consecutivi.

**F.to IL DIRETTORE GENERALE**
**Ing. Angela Birindelli**