



A tutti i Direttori, Gestori, Amministratori  
delle Case di Esercizi Spirituali iscritte alla  
FIES

Assisi, 14 Ottobre 2014

*Consiglio nazionale nel cinquantesimo di Fondazione della F.I.E.S.*

Relazione Amministrativa- Fiscale per la corretta Gestione delle Case di esercizi

Negli ultimi anni le problematiche relative alla Gestione corretta delle Case di esercizi Spirituali si sono rivelate determinanti per la conduzione delle nostre strutture, che, sempre maggiormente, devono tenere conto delle problematiche economiche per la sopravvivenza e allo stesso tempo devono garantire il futuro della missione a cui sono rivolte.

La problematica di base, a seguito delle visite da me effettuate non solo in Lombardia, ma anche in altre Regioni, riguarda la “classificazione” della struttura preposta ad ospitare gli esercizi, vale a dire “chi siamo”. Successivamente diventa importante definire “cosa facciamo”, cioè l’attività svolta, per poter accedere alla definizione chiara di quali siano gli obblighi di Legge per il trattamento fiscale. Il quadro normativo di riferimento, anche se le specifiche disposizioni poi variano da Regione a Regione, prevede che le CASE DI ESERCIZI, rientrino nella categoria delle “Strutture Ricettive extra-alberghiere” nella voce “CASE PER FERIE” la cui ultima e più restrittiva definizione (Regione Lombardia ) le definisce così: **“Sono case per ferie le strutture ricettive attrezzate prevalentemente per il soggiorno di gruppi di persone, gestite da soggetti pubblici o privati per il conseguimento di finalità sociali, culturali ed educative”.**

Come molti di Voi sanno, è stato proposto un procedimento di modifica del testo di Legge alla Regione Lombardia, per classificare in maniera più specifica la nostra attività (esercizi spirituali), distinguendola da quella prettamente e assolutamente commerciale delle Case per Ferie. La proposta, dopo vari incontri, dibattimenti e riscontri anche avuti dalla Curia di Milano, non è stata presa in considerazione per i motivi che vado ad elencare:

- La classificazione specifica di strutture in numero limitato rispetto al movimento ricettivo globale crea una problematica burocratica all’Ente Pubblico (Regione), che in termini pratici tende a rendere le Categorie più vaste possibili affinché vengano accolti **più soggetti possibili e non pochi selezionati.**
- La mancanza di problematiche riscontrate dall’amministrazione Regionale (controlli non effettuati, sostanziale disinteresse della problematica ricettiva delle Case di esercizi), induce i vertici dell’amministrazione a non considerare il problema come tale. (a chi giova la modifica?)
- Alla sollecitazione da me presentata circa il chiarimento riguardo l’inquadramento amministrativo che porta poi ad una definizione oggettiva dell’attività non prettamente

commerciale svolta, è stato risposto che il problema fiscale non è delle regioni, ma dello Stato centrale, che quindi considera **indistintamente tutte le attività ricettive (prestazioni di alloggio) come ATTIVITA' COMMERCIALI, indipendentemente dallo scopo per cui esse vengono organizzate.**

- L'unico caso in cui l'attività ricettiva si può **non considerare attività COMMERCIALE** è quello in cui venga organizzato un ritiro o un incontro per gli appartenenti all'Ente Religioso proprietario, per gli associati o iscritti alla Fondazione che dirigono la struttura, o per i confratelli e consorelle della comunità residente.
- La Regione Lombardia darà alla FIES il chiarimento scritto riguardo gli eventuali dubbi circa l'inquadramento amministrativo, specificando che gli ENTI RELIGIOSI proprietari di strutture ricettive, in quanto **soggetti di Diritto Privato**, fanno rientrare le CASE DI SPIRITUALITA' nella categoria **CASE PER FERIE**.

### **Inquadramento ed obblighi AMMINISTRATIVI**

Appurato e definitivamente chiarita la questione relativa a "chi siamo", è necessario capire quali sono gli adempimenti di legge necessari per lo svolgimento dell'attività dal punto di vista amministrativo.

L'attività di CASA PER FERIE è soggetta ad autorizzazione rilasciata dai competenti uffici Comunali; l'istanza di autorizzazione (D.L.vo n°112/98) va inoltrata al SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive), che diventa servizio informativo ed operativo, punto di contatto con cui la Pubblica Amministrazione si relaziona ai soggetti che intendono dichiarare un'attività (sia che si inizi una nuova, sia che si modifichi una esistente).

Con il D.L.n°78 del 31 Maggio 2010 è stata introdotta un'ulteriore semplificazione che consente di iniziare l'attività di Casa per Ferie tramite una "Segnalazione Certificata di Inizio Attività" (S.C.I.A), completa delle dichiarazioni, certificazioni, attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati, corredata degli elaborati tecnici necessari per consentire le verifiche di competenza dell'amministrazione. Anche se differisce a seconda della Regione e, a volte anche dal Comune in cui si risiede, la S.C.I.A. in linea di massima deve contenere:

- La planimetria dei locali con l'indicazione dei dati catastali, della superficie utile dei vani, dell'altezza, del numero dei posti letto, dei vani comuni, dei vani riservati agli ospiti, delle pertinenze
- L'agibilità dell'edificio
- La documentazione attestante l'idoneità Tecnico- Sanitaria (certificazione impianti – ASL)
- La denuncia di inizio attività di somministrazione di alimenti e bevande (se effettuata internamente, altrimenti richiedere i requisiti alla società che opera nel servizio di ristorazione)
- Il certificato di prevenzione incendi o la S.C.I.A fatta al comando dei Vigili del Fuoco, per le strutture che superano il n° minimo di posti letto che varia da Regione a Regione (Lazio 25, Lombardia 100)
- La copia di apposita assicurazione per i rischi da responsabilità civile nei confronti degli ospiti
- La tipologia e tipo di ospiti cui è rivolta l'ospitalità (singoli, gruppi, pellegrini....eventuali limitazioni)
- Il periodo di attività ricettiva, annuale (da 9 a 12 mesi) o stagionale (da 3 a 9 mesi).
- La tabella con l'indicazione dei prezzi (min e max) stagionali. (anche in questo caso la normativa regionale è diversa)

- La dimostrazione che la Casa è fruibile per i portatori di Handicap, in particolare devono essere accessibili tutte le zone comuni (sala da pranzo, sale comuni, wc) ed almeno n°2 stanze ogni 40 (o frazione di 40)
- I requisiti di abitabilità delle stanze, vale a dire la superficie minima delle camere al netto di ogni locale accessorio: mq 9 per le stanze singole, mq 14 per quelle doppie e mq 20 per le triple. Anche in questo caso in alcune Regioni i parametri cambiano leggermente (mq 8,12 e 18)

Segnalo due percorsi amministrativi possibili per preservare il periodo dedicato agli esercizi spirituali dall'obbligo di emissione di Ricevuta Fiscale ( periodo in cui non si svolge attività commerciale):

- 1) Definendo con anticipo le date degli esercizi, se questi sono raccolti in un periodo di 3 mesi, è possibile **segnalare l'attività di tipo STAGIONALE** per l'ospitalità, lasciando quel periodo dedicato agli esercizi come periodo di chiusura.
- 2) In alternativa, sempre determinando con anticipo i periodi esatti degli esercizi, è possibile **segnalare** all'autorità amministrativa competente (Comune) **la sospensione dell'attività** (commerciale) **per effettuazione Esercizi Spirituali** (o altre attività come il Capitolo, Assemblea degli associati...). Vi farò avere modulistica per questo caso.

Ricordo che la S.C.I.A è un procedimento di autocertificazione, che permette al proprietario (o gestore) di iniziare l'attività senza attendere alcuna risposta da parte delle autorità. L'Ente amministrativo Pubblico parte dal presupposto che tutte le dichiarazioni che vengono fatte in sede di comunicazione siano veritiere (ovviamente lo devono essere i certificati) e si riserva di segnalare eventuali mancanze e/o omissioni nella segnalazione di inizio attività e di effettuare eventuali successivi controlli tramite gli uffici competenti (ASL, Vigili del Fuoco, tecnici del Comune...). Le sanzioni per chi produce o dichiara documentazioni o requisiti falsi, possono essere di tipo amministrativo (interruzione dell'attività), pecuniarie ed in alcuni casi anche penali.

Casi da prendere in considerazione sono la "gestione affidata a Terzi" (contratti di affitto o cessione di ramo d'Azienda) e i contratti di appalto di servizi (pulizie, portierato e ristorazione per lo più), soprattutto per gli obblighi amministrativi e relativi al personale dipendente.

Tra i vari adempimenti previsti dalla normativa statale è previsto dalla norma dell'art.109 del R.D. 18/06/1931 n.773 (TULPS) che i gestori di strutture ricettive, incluse le Case per Ferie, possono dare alloggio esclusivamente a persone munite di carta d'identità o altro documento idoneo ad attestarne l'identità secondo le norme vigenti, nonché devono comunicare alla Questura competente, entro le 24 ore successive all'arrivo, le generalità delle persone alloggiate.

Riguardo alla seguente norma, con riferimento alle numerose richieste di delucidazioni in merito all'opportunità di non eseguire la segnalazione per le Case di Esercizi ( Circolare "Scalfaro" del 18/05/1985), ribadisco che la suddetta è valida per le tipologie di incontri e ritiri che riguardano persone appartenenti all'opera e con finalità esclusivamente "spirituali". (vedi punti 1 e 2 sopra).

## Inquadramento ed obblighi TRIBUTARI

Le Case per Ferie possono essere gestite da Associazioni ovvero da Fondazioni, nonché da Enti Ecclesiastici:

- Associazioni → caratteristiche : esistenza formale e istituzionalizzata, finalità non di lucro, indipendenza (libertà di gestione secondo regole proprie), disinteresse (non solo per il fine di lucro, ma anche per il guadagno personale di chi gestisce)
- Fondazioni → organizzazioni dotate di un proprio patrimonio grazie al quale possono svolgere molteplici attività in vari campi (assistenza, istruzione, ricerca, formazione, ecc..). La struttura giuridica può variare ed è facoltativa la richiesta del riconoscimento (che comporta l'acquisizione della P.IVA)
- Enti Ecclesiastici → L'art.15 della legge 222/1985 afferma che gli Enti Ecclesiastici civilmente riconosciuti possono svolgere attività diverse da quelle di religione o culto, quali attività di assistenza e beneficenza, istruzione, educazione e cultura e, in ogni caso, **le attività commerciali o a scopo di lucro.** Tali attività sono soggette, nel rispetto della struttura e della finalità degli enti Ecclesiastici, alle leggi dello Stato ed al regime tributario previsti per le medesime.

Ogni Ente ecclesiastico deve avere un CODICE FISCALE. La PARTITA IVA è richiesta se l'Ente esercita, in via non occasionale, una o più attività considerate commerciali, rientranti nel campo di applicazione dell'imposta sul valore aggiunto (IVA), quale l'attività ricettiva anche se extra-alberghiera, propria delle "Case per Ferie".

Obblighi:

- Versamenti imposte tramite modalità telematiche (modello F24)
- Iscrizione al Repertorio Economico Amministrativo (REA) presso la Camera di Commercio
- Segnalazione codice ISTAT ( per le **Case per Ferie è il 552040**)

Regime Contabile

Ordinario → ammontare dei Ricavi totali dell'Ente oltre € 400.000,00=

Semplificato → ammontare dei Ricavi totali dell'Ente fino € 400.000,00=

Regime	Contabilità Ordinaria	Contabilità Semplificata
Documenti		
Libro Giornale	X	No
Libro Inventari	X	No
Beni ammortizzabili	X	X
Registri IVA ( acquisti/vendite/Corrispettivi)	X	X

Le prestazioni extra-alberghiere rese dai complessi ricettivi rientrano tra le operazioni per le quali c'è **sempre l'obbligo di emissione della Ricevuta Fiscale**, mentre la FATTURA viene emessa solo a richiesta dal Cliente.

## TRIBUTI

- 1) La Casa per Ferie è titolare di reddito d'impresa in quanto esercita in modo non occasionale attività commerciale. La base imponibile derivante da tale attività si determina applicando le disposizioni genericamente previste per i redditi d'impresa nel rispetto sia del principio di competenza, sia del principio di inerenza. L'imposta relativa al reddito d'impresa è l'IRES.
- 2) La Casa per Ferie è inoltre soggetta a IRAP ( Imposta Regionale Attività Produttive), da corrispondere in via ordinaria in misura pari al 3,90 %. (alcune Regioni hanno aliquote ridotte, altre maggiorazioni).
- 3) Tanto ai fini IVA, quanto ai fini delle imposte dirette, le attività ricettive sono considerate, in ogni caso, attività commerciali, qualunque sia lo scopo per cui vengono esercitate. Dal punto di vista fiscale, infatti, non ha importanza l'assenza del fine di lucro, ma unicamente la predisposizione e l'esistenza di un'organizzazione di mezzi e l'abitudine e la sistematicità delle attività poste in essere. La Legge IVA (DPR 633/72), infatti, all'art.4, comma 5, stabilisce che **sono considerate in ogni caso commerciali: le prestazioni alberghiere o di alloggio e la somministrazione di pasti**. Ai fini IVA le Case per Ferie devono tenere i seguenti Libri Contabili: Registro acquisti, Registro fatture di Vendita, registro dei Corrispettivi giornalieri. **Alle prestazioni di alloggio e somministrazione pasti si applica l'aliquota del 10%**, per l'utilizzo dei locali diverso dall'alloggio (sale convegni, mostre, conferenze) si applica l'aliquota del 22%.
- 4) Il **DM 19 Novembre 2012 n.200** definisce le caratteristiche che devono avere gli Enti non commerciali (Enti Religiosi) per godere dell'esenzione IMU. In base all'art.7, comma 1, lett. i) del D.Lgs. 504/92, richiamato dall'Art.9, comma 8 del D.Lgs. 23/11, **sono esenti da IMU gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'art.73, comma 1, lett. C) del TUIR, destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, RICETTIVE, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'Art.16, lett. a) della L.222/85.**

Le attività ricettive delle CASE PER FERIE sono considerate **effettuate con modalità non commerciali, a partire dall'anno 2012:**

- **Se svolte a titolo gratuito**
- **Ovvero dietro versamento di corrispettivo simbolico e comunque non superiore alla metà dei corrispettivi previsti per analoghe attività svolte con modalità concorrenziali nello stesso ambito territoriale, tenuto anche conto dell'assenza di relazione con il costo effettivo del servizio.**

L'art.91 bis, comma 2, del DL 1/2012 introduce a partire dal 2013, l'utilizzo misto, ovvero l'ipotesi in cui in una determinata porzione dell'immobile viene svolta attività di natura non commerciale. In tal caso:

- se è possibile identificare gli immobili o le porzioni di immobili adibiti esclusivamente all'attività non commerciale, allora vi sarà l'esenzione per la corrispondente parte.
- Se invece non è possibile identificare gli immobili o le porzioni di immobili adibiti esclusivamente all'attività non commerciale, a partire dal 1/1/2013, è prevista

l'esenzione in misura proporzionale tra la quota immobile ad utilizzo commerciale e l'intero immobile.

Come conclusione, indico alcuni punti riguardo alla gestione operativa da tenere presente per il futuro dell'ospitalità nelle Case di esercizi:

- Sarebbe utile che ciascuna struttura abbia un "Regolamento interno" per definire la tipologia di ospiti, le regole principali della Casa (silenzio durante gli esercizi), gli ambienti frequentabili, i prezzi minimi e massimi ed eventuali convenzioni
- E' indispensabile che le Case di Esercizi svolgano attività coordinata all'interno delle proprie Regioni, mediante incontri semestrali organizzati dal Delegato regionale, a cui far partecipare tutti i direttori o gestori, per confrontare i programmi e le problematiche organizzative
- E' importante che la Casa di Esercizi abbia un "progetto", sia su indicazioni Diocesane, sia direttamente dall'Ente Ecclesiastico o dall'Opera che la gestisce. E' sempre più stretto il rapporto tra Economia, Gestione e Vangelo, non dimenticando mai la "funzione spirituale" delle nostre strutture.

Sono a vostra disposizione per chiarimenti ed approfondimenti specifici riguardanti le Vostre singole Realtà

*Dott. Marco Bianchini*

*Consulente Nazionale FIES per le problematiche fiscali ed amministrative*

*Consulenza e gestione integrata dei servizi per enti e strutture Religiose*

*Cell 320/5656746*

[m.bianchini@virgilio.it](mailto:m.bianchini@virgilio.it)

*Viale Lombardia,1 – 20131 Milano*