



**OGGETTO: RICONOSCIMENTO DESTINAZIONE COMMERCIALE AI FINI IVA DI ALCUNI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE ED ATTIVAZIONE 'GESTIONE IMMOBILIARE' AI FINI IVA.**

L'anno duemilaquattordici addì quindici del mese di ottobre in Macerata e nella sede Municipale, alle ore 10:30

Convocata nelle forme prescritte, si è riunita la Giunta Municipale nelle seguenti persone:

		Presente	Assente
Carancini Romano	Sindaco	X	
Curzi Federica	Vice Sindaco	X	
Blunno Marco	Assessore	X	
Canesin Alferio	Assessore	X	
Monteverde Stefania	Assessore	X	
Pantanetti Luciano	Assessore	X	
Ricotta Narciso	Assessore	X	
Urbani Ubaldo	Assessore	X	
Valentini Enzo	Assessore	X	

Partecipa alla seduta il Segretario Generale Dott. Giovanni Montaccini

Assume la presidenza il Sindaco Carancini Romano il quale, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta.



OGGETTO: Riconoscimento destinazione commerciale ai fini Iva di alcuni immobili di proprietà comunale ed attivazione “gestione immobiliare” ai fini Iva.

#### LA GIUNTA COMUNALE

Ricordato che l'Amministrazione comunale con determinazione n. 100/2014 ha affidato alla ditta Centro Studi Enti Locali srl la realizzazione di un intervento di *check-up* fiscale, incentrato in particolare sulla verifica della sussistenza degli elementi per la qualificazione ai fini Iva dell'attività di “gestione immobiliare” nella quale ricomprendere alcuni immobili di proprietà dell'Ente destinati direttamente o indirettamente ad attività commerciali;

Ritenuto opportuno allegare alla presente la Relazione del preliminare intervento di *check-up* fiscale prodotta dalla Società incaricata;

Preso atto che dalla citata Relazione dell'intervento di *check-up* fiscale risulta che sussistano i presupposti per l'attivazione di una specifica posizione ai fini Iva per lo svolgimento a cura del Comune di Macerata dell'attività di “gestione immobiliare” di una parte del patrimonio di proprietà e/o ad esso affidato;

Ritenuto opportuno a tal fine organizzare l'esercizio dell'attività di “gestione immobiliare”, nella quale far confluire alcuni immobili di proprietà dell'Ente Locale e/o ad esso affidati destinati ad essere utilizzati da terzi a titolo oneroso, in modo tale da passare dal mero sfruttamento economico di beni patrimoniali allo svolgimento di una vera e propria attività di natura commerciale, con un'organizzazione all'interno della struttura dell'Ente appositamente asservita a tale fine;

Sottolineato che l'organizzazione della nuova attività dovrebbe consistere nella creazione di un pool di tecnici interni ed eventualmente esterni di supporto alla struttura comunale che, ciascuno per le proprie mansioni e competenze, affronti al meglio la complessità connessa con le operazioni afferenti l'attività di “gestione immobiliare” sopra citata e la loro rilevanza economica nei confronti del bilancio e del territorio comunale, composta, rispettivamente e per le specifiche proprie competenze, dal Responsabile ed il funzionario dell'Ufficio Servizi Finanziari per le questioni fiscali e contabili, dal Segretario comunale per gli aspetti giuridici e contrattualistici, dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico per le problematiche ad esso riferite, con il supporto in fase di avvio della ditta incaricata del servizio di *check-up* fiscale e di eventuali figure di supporto che si ritenesse necessario ed opportuno coinvolgere progressivamente “in itinere”;

Sottolineato che, a tal proposito e per le ragioni di cui sopra, sarà stata attivata presso il locale ufficio dell'Agenzia delle Entrate un'apposita posizione ai fini Iva denominata “gestione immobiliare”;

Preso atto che, da quanto sopra, l'attività di “gestione immobiliare” appena delineata acquisisce tutte le caratteristiche ed i connotati tipici di professionalità, sistematicità ed abitudine richiesti



dalla normativa e dalla prassi ministeriale per la qualificazione ai fini Iva della commercialità di un'attività economica (requisito soggettivo), oltre alla sussistenza degli altri requisiti territoriale ed oggettivo;

Verificato che, alla luce della Relazione dell'intervento di *check-up* fiscale sopra ricordato, conformemente alla normativa Iva dettata dal Dpr. n. 633/72 ed alla prassi e giurisprudenza in materia, la strumentalità, l'inerenza e l'afferenza all'esercizio dell'attività di natura commerciale consistente nella "gestione immobiliare" è riconoscibile, al momento, per gli immobili destinati ad attività sportiva, giudiziaria, culturale e scolastica (es: mensa e palestre), aree edificabili e, in generale, agli immobili del patrimonio comunale;

Atteso che, nell'esercitare l'attività di "gestione immobiliare", il Comune non intende esercitare, a meno che ciò si renda in alcuni casi necessario ed opportuno, alcun potere d'imperio e autoritativo tale da perdere il requisito soggettivo di imprenditore commerciale di cui all'art. 4, paragrafo 5, della Direttiva VI in materia di Iva applicata agli enti pubblici per l'attività immobiliare in questione;

Fatto salvo il diritto dell'Amministrazione comunale di definire a tempo debito la modalità di gestione delle citate strutture (diretta, affidata a terzi, o promiscua) più conveniente e più consona alle esigenze dell'Ente e della cittadinanza fruitrice della stessa;

Visto il parere favorevole di regolarità tecnica del provvedimento rilasciato dal Dirigente del Servizio Servizi Finanziari e del Personale, ai sensi e per gli effetti degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1 del D.Lgs. n. 267/2000 attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;

Visto il parere favorevole di regolarità contabile del provvedimento rilasciato dal Dirigente del Servizio Servizi Finanziari e del Personale, ai sensi e per gli effetti degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1 del D.Lgs. n. 267/2000;

Preso atto del visto del Segretario Generale in ordine alla conformità dell'azione amministrativa all'ordinamento giuridico di cui all'art. 97 comma 2 del D.Lgs. n. 267/2000;

Ritenuto, per l'urgenza di provvedere in merito, dover far uso della facoltà assentita dall'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000, rendendo la presente delibera immediatamente eseguibile;

#### DELIBERA

1) Di far propri i contenuti della Relazione dell'intervento di *check-up* fiscale, dalla quale risultano sussistenti i presupposti per l'attivazione di una specifica posizione ai fini Iva per lo svolgimento a cura del Comune di Macerata dell'attività di "gestione immobiliare" di una parte del patrimonio di proprietà e/o ad esso affidato.



2) di invitare i Responsabili dei Servizi coinvolti nel progetto, con il coordinamento del Segretario comunale, ad organizzare l'esercizio dell'attività di "gestione immobiliare", nella quale far confluire alcuni immobili di proprietà dell'Ente Locale e/o ad esso affidati destinati ad essere utilizzati da terzi a titolo oneroso, in modo tale da passare dal mero sfruttamento economico di beni patrimoniali allo svolgimento di una vera e propria attività di natura commerciale, con un'organizzazione all'interno della struttura dell'Ente appositamente asservita a tale fine, per la quale sarà attivata presso il locale ufficio dell'Agenzia delle Entrate un'apposita posizione ai fini Iva denominata "gestione immobiliare".

3) di ratificare che l'attività di "gestione immobiliare" sopra delineata acquisisce tutte le caratteristiche ed i connotati tipici di professionalità, sistematicità ed abitudine richiesti dalla normativa e dalla prassi ministeriale per la qualificazione ai fini Iva della commercialità di un'attività economica (requisito soggettivo), oltre alla sussistenza degli altri requisiti territoriale ed oggettivo, non sussistendo almeno in termini generali la volontà dell'Amministrazione comunale di esercitare poteri d'imperio come declinati nell'art. 4, paragrafo 5, della Direttiva VI.

4) di prendere atto, alla luce della Relazione finale dell'intervento di *check-up* fiscale sopra ricordato, e conformemente alla normativa Iva dettata dal Dpr. n. 633/72 ed alla prassi e giurisprudenza in materia, della strumentalità, inerenza ed afferenza all'esercizio dell'attività di natura commerciale consistente nella "gestione immobiliare" è riconoscibile, al momento, per gli immobili destinati ad attività sportiva, giudiziaria, culturale e scolastica (es: mensa e palestre), aree edificabili e, in generale, agli immobili del patrimonio comunale.

5) di dichiarare, con successiva votazione unanime, la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

Il Responsabile del procedimento  
F.to Dott. Simone Ciattaglia

Il Dirigente del Servizio Servizi Finanziari e del Personale  
per il parere favorevole di regolarità tecnica  
F.to Dott. Simone Ciattaglia

Il Dirigente del Servizio Servizi Finanziari e del Personale  
per il parere favorevole di regolarità contabile  
F.to Dott. Simone Ciattaglia

Il Segretario generale per il visto di conformità dell'azione amministrativa  
F.to Dott. Giovanni Montaccini

Letto, approvato e sottoscritto.

**Il Sindaco**  
F.to Carancini Romano

**Il Segretario Generale**  
F.to Dott. Giovanni Montaccini

---

***CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE***

Si certifica che il presente atto è affisso all'Albo Pretorio di questo Comune in data odierna per quindici giorni consecutivi.

Macerata, 25/10/2014

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
F.to Dott. Giovanni Montaccini

---

***CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'***

Il presente atto è esecutivo:

Dopo il decimo giorno dalla data di pubblicazione sopra indicata.

Lo stesso giorno in cui l'atto è adottato.

Macerata, 25/10/2014

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
F.to Dott. Giovanni Montaccini

---

La presente copia, in carta libera per uso amministrativo e d'ufficio è conforme all'originale.

Macerata, 25/10/2014

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
Dott. Giovanni Montaccini

<p><b>INVIO ATTI</b></p>
--------------------------

- Servizio del Segretario Generale
- Servizio Servizi al cittadino e all'impresa
- Servizio Servizi Finanziari e del Personale
- Servizio Servizi Tecnici
- Servizio Cultura e rapporti con Istituzione Macerata Cultura Biblioteca e Musei
- Servizio Servizi alla Persona
- Servizio Polizia Municipale
- Istituzione Macerata Cultura Biblioteca e Musei
- Ambito Territoriale Sociale n. 15