



Arcidiocesi di Milano

CURIA ARCIVESCOVILE

Avvocatura

Milano, 8 settembre 2020

SPAZI PARROCCHIALI IN USO A TERZI

Immobili parrocchiali concessi a terzi in uso esclusivo e per tempi prolungati

Immobili richiesti per tempi prolungati e in via esclusiva (ad esempio gli impianti sportivi affidati all'associazione sportiva dilettantistica per tutto l'anno, la sala teatrale ceduta per alcuni anni ad una compagnia teatrale, una parte dell'oratorio concessa alla scuola comunale per l'intero anno scolastico):

- se l'uso è già in atto la parrocchia deve aver già stipulato un contratto di comodato o di locazione (autorizzato e registrato), a seconda che l'uso sia accordato a titolo gratuito oppure oneroso; queste situazioni non richiedono alcuna ulteriore pattuizione in riferimento all'emergenza sanitaria Covid-19;
- se si tratta di nuove richieste o di utilizzi in atto non regolati contrattualmente occorre rivolgersi all'account di riferimento per ottenere l'autorizzazione a stipulare il contratto adatto.

Spazi parrocchiali concessi a terzi in uso non esclusivo per tempi prolungati o per brevi periodi

Ambienti parrocchiali richiesti per alcune ore in maniera continuativa (per es. una serata ogni mese, oppure un pomeriggio ogni settimana) oppure una tantum.

1. Spazi richiesti in maniera continuativa

Se gli spazi sono richiesti in maniera continuativa (ad esempio gli impianti sportivi chiesti all'associazione sportiva dilettantistica quattro pomeriggi settimanali per tutto l'anno, una parte dell'oratorio chiesta dal comune come aule per l'intero anno scolastico, alcune sale chieste da un'associazione una volta la settimana per gli incontri culturali...) la parrocchia dovrà stipulare dei contratti di:

Arcidiocesi di Milano

CURIA ARCIVESCOVILE

a) **comodato**, se la concessione gratuita:

N.B.: all'utilizzatore non può essere chiesto alcun pagamento per l'uso degli spazi; è possibile richiedere SOLO il rimborso delle spese EFFETTIVAMENTE SOSTENUTE e OPPORTUNAMENTE DOCUMENTATE, come luce, riscaldamento, tassa rifiuti... per la quota parte di spese riferibili all'utilizzo; il calcolo deve essere effettuato adottando parametri oggettivi e difendibili (sul tipo, ad esempio, dei criteri utilizzati per le tabelle millesimali).

I RIMBORSI SPESE FORFETARI sono considerati CORRISPETTIVI e quindi vietati nei contratti di comodato;

b) **locazione**, se la concessione è onerosa; si ribadisce che quando l'importo richiesto all'utilizzatore è superiore al puro rimborso delle spese (come individuato sopra) si è in presenza di un corrispettivo che costituisce il canone di locazione;

N.B.: si tratta di un contratto (locazione ad uso diverso) per il quale la legge prevede una durata minima non derogabile dalle parti (6 anni più 6 oppure 9 anni più 9 a seconda dell'attività è svolta ai sensi della l. 392/1978).

Clausole emergenza sanitaria Covid-19:

- se esiste già contratto di comodato o di locazione (scritto e registrato) è sufficiente inviare all'utilizzatore una mail del seguente tenore, che deve essere accettata dal legale rappresentante dell'ente e approvata per iscritto dall'utilizzatore: *“Con riferimento all'uso degli spazi concessi dalla parrocchia in forza del comodato [o del contratto di locazione] sottoscritto il ... l'ente si impegna a svolgere l'attività nel rispetto delle regole e dei protocolli Covid-19 emanati a livello nazionale e regionale nonché a provvedere alla pulizia e alla sanificazione degli ambienti, delle attrezzature e dei materiali adoperati alla fine di ogni utilizzo”*;
- se si tratta di nuove richieste o di utilizzi in atto non regolati contrattualmente occorre rivolgersi all'account di riferimento per ottenere l'autorizzazione a stipulare il contratto adatto, che includerà anche le clausole relative all'emergenza sanitaria Covid-19.

2. Spazi richiesti in maniera sporadica

Se gli spazi sono richiesti in maniera saltuaria e occasionale (ad esempio le aule richieste dagli amministratori di condominio per le riunioni condominiali, il salone chiesto dal Sindaco per una conferenza, il campo sportivo chiesto da un gruppo di genitori per una partita di calcio) è comunque necessario che gli utilizzi siano regolati attraverso un documento scritto (Regolamento), indispensabile anzitutto sotto il profilo della responsabilità per gli eventuali danni occorsi ai partecipanti durante le attività ospitate, ma anche sotto il profilo contrattuale, per individuare il tipo di accordo da sottoscrivere, e sotto il profilo fiscale, per distinguere le concessioni gratuite da quelle onerose

Arcidiocesi di Milano

CURIA ARCIVESCOVILE

È opportuno che anche le richieste di utilizzo risultino da un documento scritto (v. [“Modulo di prenotazione e di accettazione”](#)) che può essere scambiato anche via mail o che può essere costituito da un format predisposto dalla parrocchia e scaricabile dal suo sito internet.

a) **Concessioni gratuite.**

N.B.: all'utilizzatore non può essere chiesto alcun pagamento per l'uso degli spazi; è possibile richiedere SOLO il rimborso delle spese EFFETTIVAMENTE SOSTENUTE e OPPORTUNAMENTE DOCUMENTATE, come luce, riscaldamento, tassa rifiuti... per la quota parte di spese riferibili all'utilizzo il calcolo deve essere effettuato adottando parametri oggettivi e difendibili (sul tipo, ad esempio, dei criteri utilizzati per le tabelle millesimali) (v. facsimile di [“Ricevuta uso spazi a titolo gratuito”](#)).

I RIMBORSI SPESE FORFETARI sono considerati CORRISPETTIVI e quindi vietati nei contratti di comodato;

La parrocchia dovrà far sottoscrivere al richiedente l'impegno a rispettare il **Regolamento** (v. facsimile di [“Regolamento uso spazi a titolo gratuito”](#)).

b) **Concessioni onerose: prestazione di servizi.**

Quando l'immobile viene concesso sporadicamente e per poche ore (ad esempio: l'aula dell'oratorio usata due o tre ore dal condominio per una riunione o un pomeriggio da una famiglia per una festa di compleanno; gli impianti sportivi concessi per il tempo di una partita di calcio o di tennis; la sala polifunzionale utilizzata per la durata di una conferenza o uno spettacolo) è difficile dimostrare l'oggettività dei parametri per utilizzarli per calcolare il rimborso spese; in questi casi, perciò, qualunque cifra corrisposta dall'utilizzatore va qualificata come corrispettivo. Inoltre, considerata la brevissima durata di questo tipo di utilizzi e tenuto conto che l'uso degli ambienti è completato necessariamente da una serie più o meno ampia di servizi (dovranno almeno essere accessibili, opportunamente arredati, ordinati, illuminati, riscaldati) è evidentemente difficile poter ritenere che questo tipo di concessione di spazi possa essere configurato come una locazione.

In questi casi la concessione in uso degli spazi si qualifica come affitto, il cui corrispettivo non costituisce per la parrocchia un canone locativo ma il prezzo per l'erogazione di una prestazione di servizi, e quindi un'attività commerciale occasionale oppure abituale.

– **Attività commerciale occasionale**

Se l'attività è svolta sporadicamente (nel senso che la parrocchia affitta gli spazi non più di tre o quattro volte l'anno considerate complessivamente, indipendentemente che a richiederle sia sempre lo stesso soggetto) e/o con un ammontare complessivo di corrispettivi molto limitato, l'attività viene considerata attività commerciale occasionale. La parrocchia dovrà far

sottoscrivere al richiedente l'impegno a rispettare il **Regolamento** (v. facsimile di "[Regolamento affitto spazi – attività commerciale occasionale](#)"). Gli importi riscossi rilevano ai fini IRES come redditi diversi; devono essere indicati nel quadro RL della dichiarazione dei redditi. Nessun adempimento è invece richiesto ai fini IVA e IRAP.

Le somme incassate vanno documentate rilasciando una semplice ricevuta agli utilizzatori (v. facsimile "[Ricevuta affitto spazi – attività commerciale occasionale](#)").

– **Attività commerciale abituale**

Se, invece, l'attività non è svolta sporadicamente costituisce attività commerciale abituale e quindi attività d'impresa. Anche in questo caso la parrocchia dovrà far sottoscrivere al richiedente l'impegno a rispettare il **Regolamento** (v. facsimile di "[Regolamento affitto spazi – attività commerciale abituale](#)").

Questo tipo di attività rileva fiscalmente ai fini IRES, IVA e IRAP e la parrocchia deve rispettare tutti gli adempimenti fiscali previsti per le attività commerciali abituali che di seguito si elencano:

- richiedere il numero di partita IVA o denunciare la nuova attività se ne è già dotata in quanto svolge altre attività commerciali;
- provvedere all'iscrizione al REA o alla modifica dei dati se è già iscritta per le altre attività esercitate;
- rispettare gli adempimenti IVA: emettere fattura elettronica assoggettando il corrispettivo all'aliquota del 22%, registrare le fatture emesse e quelle eventualmente ricevute relative all'attività di affitto spazi, effettuare le liquidazioni periodiche e le dichiarazioni annuali;
- istituire la contabilità separata, semplificata ordinaria;
- presentare le dichiarazioni annuali IRES e IRAP ed effettuare i versamenti eventualmente dovuti.

Va inoltre tenuto presente che l'avvio di attività commerciali è considerata un atto di straordinaria amministrazione e che, pertanto, è necessario chiedere ed ottenere la autorizzazione dell'Ordinario rivolgendosi all'account di riferimento.

N.B.: Se gli spazi concessi in uso sono quelli nei quali già si svolgono attività commerciali (ad esempio il locale del bar, il salone del cine-teatro) il corrispettivo richiesto viene "attratto" all'attività commerciale e costituisce sempre reddito d'impresa; la prestazione deve essere fatturata con IVA, annotata nel registro IVA e nella contabilità ai fini IRES e IRAP e inclusa nel reddito d'impresa dell'attività commerciale svolta nei locali ceduti in affitto.