

III COMMISSIONE CONSILIARE  
“SANITA’ E POLITICHE SOCIALI”

**PROPOSTA DI RISOLUZIONE N**

“Determinazioni in merito al regime fiscale applicabile agli immobili di proprietà delle Fondazioni/Enti no profit”

Approvata nella seduta del

Relatore: Emanuele MONTI  
Trasmesso alla Presidenza del Consiglio il

## IL CONSIGLIO REGIONALE DELLA LOMBARDIA

### VISTI:

- il decreto legislativo 4 maggio 2001, n. 207 (Riordino del sistema delle istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza, a norma dell'articolo 10 della legge 8 novembre 2000, n. 328) che ha imposto la trasformazione delle istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza (IPAB), secondo regole attuative stabilite dalle singole Regioni e Province autonome, in aziende pubbliche di servizi alla persona o in associazioni o fondazioni di diritto privato;
- l'art. 16, comma 3, del decreto sopra citato, il quale dispone che “Le associazioni e fondazioni di cui al comma 1 (ex IPAB trasformate in organismi di diritto privato) sono persone giuridiche di diritto privato senza fine di lucro, dotate di piena autonomia statutaria e gestionale e perseguono scopi di utilità sociale, utilizzando tutte le modalità consentite dalla loro natura giuridica.”;
- il decreto legislativo 3 luglio 2017, n. 117, recante il Codice del Terzo settore;
- la l.r. 13 febbraio 2003, n. 1 del 2003 (Riordino della disciplina delle Istituzioni Pubbliche di Assistenza e Beneficenza operanti in Lombardia) la quale ha previsto, in attuazione del sopra richiamato decreto legislativo, la trasformazione delle IPAB in enti pubblici, denominati Aziende di Servizi alla Persona (ASP) oppure in persone giuridiche di diritto privato senza scopo di lucro;

RILEVATO che nella realtà lombarda le istituzioni riordinate, che conservano i diritti e gli obblighi anteriori al riordino, si sono trasformate in persone giuridiche private e, prevalentemente in Fondazioni, perseguendo scopi di utilità sociale nel campo socio assistenziale sanitario e solo per un numero esiguo, pari ad otto, in Aziende di servizi alla persona;

TENUTO CONTO che tali organismi, hanno assunto sin dalla costituzione la qualifica di *onlus*, ai sensi dell'art. 10 del d.lgs. 460/1997 e conseguentemente hanno beneficiato del regime fiscale di favore ai fini IRES, in quanto ai sensi dell'art. 150 del D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917 (Testo unico delle imposte sui redditi) - TUIR - per le organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS) non costituisce esercizio di attività commerciale lo svolgimento delle attività istituzionali che perseguano esclusive finalità di solidarietà sociale, nonché dell'esenzione IRAP prevista dalla normativa regionale in materia di tributi per le *onlus* (art. 77, comma 1, l.r. 10/2003);

RILEVATO che le Residenze sanitarie assistenziali (RSA), che operano in regime di accreditamento, svolgono le proprie attività nelle unità immobiliari di proprietà delle Fondazioni e che tali immobili risultano storicamente accatastati, sia prima che e a seguito della trasformazione delle IPAB, nella categoria B/1 - Collegi e convitti, educandati; ricoveri; orfanotrofi; ospizi; conventi; seminari - o, alternativamente, nella categoria B/2 - Case di cura ed ospedali (senza fine di lucro);

EVIDENZIATO che a partire dal 2011 l'Agenzia delle Entrate, in occasione di variazioni catastali da parte delle Fondazioni, seppur minime e comunque non attinenti al cambio di destinazione d'uso dell'immobile, ha contestato la classificazione catastale B/1 o B/2, emettendo avvisi di accertamento con relativa riclassificazione catastale in D/4 - Case di cura ed ospedali (quando abbiano scopo di lucro);

TENUTO CONTO che la riclassificazione non è puramente nominale, in quanto per le categorie riconducibili al gruppo “D”, la rendita è determinata attraverso la stima diretta dell'immobile e non mediante i valori “tabellari”, cioè in base alle tariffe prestabilite ex legge per il gruppo “B” e che, pertanto, gli accertamenti in questione hanno determinato aumenti consistenti fino ad oltre la decuplicazione delle rendite, con effetti assai gravosi sull'imposizione diretta;

EVIDENZIATO che le Fondazioni essendo enti non commerciali, versano l'IRES calcolata sul reddito c.d. fondiario, cioè un reddito figurativo (non percepito) pari alla rendita catastale;

RILEVATO che alcune Fondazioni hanno impugnato gli accertamenti catastali sopra richiamati, per arginare il gravoso aumento del carico fiscale, evidenziando quanto segue:

- la corretta categoria catastale attribuibile agli immobili deve rimanere la classificazione B/1 o B/2, trattandosi di struttura di gestione da Ente che per disposizione di legge non ha, né può avere fine di lucro, ed è destinata a casa di riposo, come ante variazione catastale e, ancora, prima della trasformazione da IPAB;
- la categoria D/4 è riservata alla casa di cura- ospedale o poliambulatorio, poiché le attività svolte da questi soggetti sono sostanzialmente diverse da quella esercitate dalle Fondazioni, quali le Residenze sanitarie assistenziali quali realtà a prevalente ospitalità socio assistenziale;

RAVVISATO che si riscontrano esiti contrastanti sui contenziosi attivati da parte delle Fondazioni: in alcuni sono accolte le contestazioni sollevate in tema di attribuzione erronea della nuova categoria catastale; in altre invece si dichiara la legittimità della nuova attribuzione, creando così situazioni di grande incertezza giuridica e di gestione finanziaria precaria, fra l'altro, non in grado in prospettiva di un aggravio fiscale di garantire i propri servizi, i cui standard sono, peraltro, stabiliti dalla Regione, che apporta circa il 50% delle entrate in forma di ricavi da accreditamento;

SOTTOLINEATO che le medesime considerazioni riguardano anche le cooperative sociali, quali soggetti con personalità giuridica, in riferimento all'attività esercitata nell'ambito delle Residenze sanitarie per disabili (RSD);

RILEVATO quindi che in Regione Lombardia le Fondazioni in argomento e le cooperative/imprese sociali operano in assenza di scopo di lucro, perseguendo esclusivamente finalità di solidarietà sociale a vantaggio dei cittadini anziani non autosufficienti e disabili gravi e gravissimi, attraverso la gestione di servizi sociosanitari e assistenziali e con l'obiettivo primario di contenere la spesa di compartecipazione a carico degli utenti nonché di rendere efficiente il sistema socio sanitario lombardo;

RIBADITO che la nuova classificazione catastale per gli immobili strumentali destinati all'attività assistenziale, comporta un cambiamento radicale della categoria catastale storicamente posseduta e che l'assegnazione di una nuova classe, quale quella propria dei soggetti con scopo di lucro, determina un notevole incremento della rendita catastale attribuita e che le stesse commissioni tributarie provinciali e regionali si sono espresse con decisioni discordanti su contenziosi omogenei relativi alla nuova riclassificazione;

RAVVISATO che i diversi orientamenti delle Commissioni tributarie producono, a livello territoriale, un differente trattamento fiscale in capo ad enti che svolgono medesime attività istituzionali con scopo solidaristico e non lucrativo, e che in particolare, nei casi di riconoscimento della nuova classificazione si verifica un notevole incremento degli oneri fiscali riferiti a IRES e IMU, con conseguenti ricadute negative sui costi a carico degli utenti;

Tenuto conto di quanto sopra riportato e delle audizioni effettuate sul tema in argomento;

VISTO l'art. 38 del Regolamento generale;

SENTITA la relazione della III Commissione "Sanità e Politiche Sociali;"

**IMPEGNA IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA  
E  
L'ASSESSORE COMPETENTE**

- ad attivarsi presso il Governo e la Conferenza Stato-Regioni e Province autonome affinché siano individuate delle possibili soluzioni alla tematica sopra esposta, valutando eventuali forme di detrazione, deduzione o agevolazione degli oneri fiscali riferiti a IRES e IMU per le ex IPAB, trasformate in enti aventi personalità giuridica di diritto privato che erogano servizi socio sanitari e assistenziali, riconfermano la classificazione catastale che era attribuita alle IPAB o eventualmente una classificazione catastale omogenea degli immobili, maggiormente favorevole, in considerazione dell'attività di rilevante interesse pubblico svolta a favore di soggetti fragili.