



Università degli Studi della Tuscia Viterbo

Oggetto: Quesito su gestione residenza universitaria

Quesito a mezzo e-mail del 11/12/2024

Il dott. Stefano Meschini, su richiesta della DG Avv. Moscatelli, propone il seguente quesito:

L'Ateneo sta valutando la fattibilità di stipulare un accordo ex art.15 legge 241/1990 con la Provincia di Viterbo che prevede, tra l'altro, la messa a disposizione da parte di quest'ultima, tramite concessione o contratto di comodato, di una ex Caserma dei Vigili del Fuoco da destinare a residenza universitaria.

Laziodisco, ente deputato allo svolgimento delle funzioni correlate al diritto allo studio nella Regione Lazio, ha reso noto che non intende occuparsi di ulteriori alloggi per gli studenti, rispetto a quelli già presenti nella città di Viterbo.

Ciò premesso, al fine di poter valutare la fattibilità di questa iniziativa, si chiede un parere in merito alle misure necessarie da dover adottare sul piano regolamentare e amministrativo, per gli aspetti fiscali correlati alla gestione della residenza, posto che comporterebbe l'incasso da parte dell'Università del canone da parte degli studenti, nonché sul fronte delle imposte da versare (es. IMU).

Si resta in attesa di un cortese riscontro e si pongono i migliori saluti.

Allegati:

- testo del quesito sottoscritto dalla DG.

Esame e risposta al quesito del 27/12/2024

La stipula di un accordo ai sensi dell'art. 15 della legge 241/1990 con la Provincia di Viterbo da cui deriverebbe la messa a disposizione da parte di quest'ultima, tramite concessione o contratto di comodato, di una ex Caserma dei Vigili del Fuoco, affinché la stessa venga destinata a residenza universitaria e venga gestita direttamente da parte dell'Ateneo, comporta una serie di conseguenze dal punto di vista amministrativo, contabile e fiscale, che di seguito, in relazione alla Vostra richiesta, sinteticamente si illustrano.

Dal punto di vista amministrativo si deve ritenere che l'avvio delle pratiche per la gestione diretta di una residenza universitaria debba in primo luogo chiarire se tale attività si lega a quella di Laziodisco, cioè si pone in continuità e deve soddisfare in modo specifico le condizioni di accesso degli studenti come nella altre strutture regionali di Laziodisco (nonché gli standard relativi), ovvero sia demandata ad una regolamentazione autonoma che viene deliberata dal Consiglio di



amministrazione dell'Ateneo. Ritenendo che la circostanza che potrà ricorrere sia quella per cui, seppure vi debba essere una similitudine con la gestione Laziodisco, l'attività dell'Ateneo avrà una sua distinta modalità, tale regolamento dovrà definire i criteri di accesso i limiti di utilizzo, eventuali deroghe, nonché tariffe e quindi considerare l'esigenza di raggiungere un equilibrio economico e finanziario dalla gestione della residenza.

Dal punto di vista amministrativo l'avvio della gestione dovrebbe coincidere con la richiesta di una specifica autorizzazione alle competenti autorità locali, con presentazione di una specifica pratica al Suap del Comune di Viterbo per lo svolgimento dell'attività ricettiva con le prescritte condizioni igienico – sanitarie (oltre che standard di sicurezza). Anche se si tratta di un'attività ricettiva speciale occorrerà certamente un titolo abilitativo.

Va innanzi tutto precisato che la gestione della residenza configura lo svolgimento di un'attività di tipo ricettivo che ha natura economica con risvolti di carattere anche fiscale (viene infatti segnalato che la gestione comporterebbe l'incasso da parte dell'Università del canone a carico degli studenti).

Questo deve far considerare i seguenti risvolti:

- i) - dovrà essere verificato se l'alloggio rientra nelle fattispecie per cui il Comune di Viterbo richieda o meno il pagamento della tassa di soggiorno (in genere questo tipo di ospitalità gode di un esonero, ma la circostanza deve essere verificata caso per caso);
- ii) - dalla data di efficacia dell'autorizzazione comunale o del nulla osta collegato alla presentazione della pratica al Suap, entro 30 giorni, sarà necessario presentare la richiesta di iscrizione alla CCIAA – REA per dichiarare lo svolgimento dell'attività economica e così mantenere l'iscrizione dell'Ateneo al Repertorio Economico Amministrativo ¹;
- iii) - dalla data di efficacia dell'autorizzazione comunale o del nulla osta collegato alla presentazione della pratica al Suap, entro 30 giorni, sarà necessario presentare anche la richiesta di variazione all'Agenzia delle entrate per dichiarare lo svolgimento dell'attività economica ed il relativo codice Ateco;
- iv) - dovrà essere verificato se, in base all'autorizzazione comunale o al nulla osta collegato alla presentazione della pratica al Suap, l'alloggio degli studenti comporterà obblighi di dichiarazione o comunicazione della presenza e generalità alle autorità di pubblica sicurezza;

¹ Non mi risulta che l'Ateneo sia già iscritto al REA anche se tale iscrizione è obbligatoria al semplice svolgimento di una qualsiasi attività commerciale anche solo per la ricerca. Se invece l'iscrizione già vi fosse occorrerebbe presentare una comunicazione di variazione con l'aggiunta dell'attività economica in questione.



v) - l'attività è commerciale e configura svolgimento di attività rilevante ai fini del reddito d'impresa e come tale dovranno essere istituiti appositi registri nella contabilità Iva e appositi conti per dichiarare l'incasso delle somme che costituiranno ricavi da considerare nella dichiarazione dei redditi (quadro RG o RF del modello Redditi ENC). Il reddito che dovesse scaturire dall'attività (ovviamente con tutto il resto delle attività d'impresa dell'Ateneo soggette a dichiarazione verrebbe assoggettato a IRES (in misura ridotta 12% applicando la disciplina agevolativa di cui all'art. 6 del Dpr. 601/1973). Invece agli effetti IRAP l'eventuale differenziale positivo in assenza di opzione per il metodo misto verrebbe riassorbito nella base imponibile IRAP metodo retributivo di cui all'art. 10-bis, comma 1 del D.lgs. 446/1997;

vi) - l'incasso configura servizio che produce proventi in regime di esenzione da IVA in base all'art. 10, comma 1, punto 20 del Dpr. 633/1972 e a fronte di ogni incasso dovrà essere emessa regolare fattura e annotata nel registro relativo confluendo nel volume di affari dell'Ateneo;

vii) - agli effetti IMU, se la messa a disposizione della ex Caserma avverrà tramite contatto di comodato gratuito non insorgerà presupposto di soggettività passiva in capo all'Ateneo, rimanendo la titolarità i capo alla Provincia; se invece la messa a disposizione della ex Caserma avverrà tramite atto di concessione d'uso allora l'Ateneo diverrà soggetto passivo IMU, tuttavia in questo caso sarà potenzialmente possibile rivendicare l'esenzione di cui all'art. 7, comma 1, lett. i) del D.lgs. 504/1992 (provvedendo alle relative dichiarazioni IMU – ENC annuali), laddove il corrispettivo richiesto agli studenti per l'alloggio risulti di ammontare inferiore (secondo i parametri IMU) a quelli esistenti per alloggi similari nell'offerta commerciale ordinaria nell'area territoriale in cui si trova l'edificio.

Resto a disposizione e porgo cordiali saluti

Marco Magrini