



**COMUNE DI SINNAI**  
PROVINCIA DI CAGLIARI

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

<b>N° 130</b> <b>Data 30/09/2015</b>	<b>OGGETTO:</b>	<b>Riconoscimento destinazione commerciale ai fini Iva di alcuni immobili di proprietà comunale ed attivazione “gestione immobiliare” ai fini Iva.</b>
---	-----------------	--

L'anno **duemilaquindici** il giorno **trenta** del mese di **settembre** alle ore **16,00** e seguenti, presso la sala comunale, si è riunita la Giunta comunale nelle persone dei Signori:

		<b>Presenti</b>	<b>Assenti</b>
Maria Barbara PUSCEDDU	SINDACO	X	
Alessandro ORRU'	Vice SINDACO	X	
Roberto DEMONTIS	Assessore	X	
Giuseppe FLORIS	Assessore	X	
Massimo LEONI	Assessore	X	
Giuseppe MELIS	Assessore	X	
Andrea ORRU'	Assessore	X	
<b>TOTALE</b>		<b>7</b>	<b>0</b>

Presiede il Sindaco MARIA BARBARA PUSCEDDU.

Partecipa il Segretario Generale Dott. EFISIO FARRIS.

Constatata la legalità della seduta, il Presidente invita i componenti della Giunta a deliberare sulla proposta di cui all'oggetto.

**LA GIUNTA COMUNALE**

**ESAMINATA** l'allegata proposta di deliberazione di cui all'oggetto predisposta a cura del Responsabile del Settore Economico Sociale, Pubblica Istruzione, Cultura, Biblioteca e Politiche del Lavoro, Dottor Raffaele Cossu;

**VISTO** il parere favorevole del Responsabile del Settore competente in ordine alla regolarità tecnica, espresso ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli art. 49 e 147 bis del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e ss.mm., come riportato con specifica attestazione in calce al presente provvedimento;

**RITENUTO** dover provvedere in merito;

**CON VOTAZIONE UNANIME**, resa in forma palese;

## **DELIBERA**

1. Di approvare l'allegata proposta di deliberazione avente ad oggetto: **Riconoscimento destinazione commerciale ai fini Iva di alcuni immobili di proprietà comunale ed attivazione "gestione immobiliare" ai fini Iva**, che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.
2. Stante l'urgenza evidenziata nella proposta di cui in premessa, con separata ed unanime votazione, dichiara la presente immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del decreto legislativo 18 Agosto 2000, n. 267.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
F.to Maria Barbara PUSCEDDU

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Dott. Efsio Farris

### **PUBBLICAZIONE ED ESECUTIVITÀ DELL'ATTO**

La presente deliberazione è stata affissa oggi all'albo pretorio, ove resterà per 15 giorni, ai sensi dell'art. 30 della legge regionale 13 dicembre 1994 n. 38 e successive modifiche ed integrazioni, con contestuale trasmissione ai capigruppo consiliari.

Sinnai, 12/10/2015

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Dott. Efsio Farris

### **CERTIFICO CHE LA PRESENTE DELIBERAZIONE:**

è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, poiché dichiarata immediatamente eseguibile.

Sinnai, 12/10/2015

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Dott. Efsio Farris



COMUNE DI SINNAI  
PROVINCIA DI CAGLIARI

**SETTORE ECONOMICO SOCIALE,  
PUBBLICA ISTRUZIONE, CULTURA,  
BIBLIOTECA E POLITICHE DEL LAVORO**

## **PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

<b>OGGETTO:</b>	<b>Riconoscimento destinazione commerciale ai fini Iva di alcuni immobili di proprietà comunale ed attivazione "gestione immobiliare" ai fini Iva.</b>
-----------------	--

### **LA GIUNTA COMUNALE**

#### **RICHIAMATE:**

- la propria Deliberazione n. 135 del 9/10/2014 ad oggetto "Indirizzi di governo per l'attivazione di servizi di assistenza e di check up fiscale dei servizi comunali quale possibile fonte di risorse aggiuntive per il bilancio comunale – indirizzi per l'affidamento dell'incarico triennale" con la quale si demandava al Responsabile del Settore Economico Sociale l'attuazione della procedura dell'affidamento dell'incarico di assistenza e 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;

- la Determinazione n. 602 del 21/10/2014 del Settore Economico, Sociale, P.I., Cultura, Biblioteca e Politiche del lavoro, con la quale si è proceduto all'affidamento a cottimo fiduciario ai sensi del vigente Regolamento per l'acquisizione in economia di lavori, servizi e forniture, dell'intervento di assistenza triennale e di check-up fiscale per recupero IVA e IRAP relativa al periodo 2010-2014 attraverso il Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione e si è aggiudicata l'RDO alla società CENTRO STUDI ENTI LOCALI S.r.l. con sede legale in Via della Costituente n. 15, 56024 Ponte a Egola - San Miniato (PI), P.IVA 02998820233;

**RICHIAMATA** altresì la "Relazione finale dell'intervento di *check-up* fiscale" prodotta dalla Società incaricata che si allega alla presente;

**PRESO ATTO** che dalla citata "Relazione finale 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 nostro Ente dell'attività di "gestione immobiliare" di una parte del patrimonio di proprietà;

**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 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;

**PRESO ATTO** che, a tal proposito e per le ragioni di cui sopra, è in corso di attivazione presso il locale ufficio dell’Agenzia delle Entrate un’apposita posizione ai fini Iva denominata “gestione immobiliare”;

**PRECISATO** 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 finale dell’intervento di *check-up* fiscale” sopra ricordato, conformemente alla normativa Iva dettata dal D.P.R. 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, solo per gli immobili indicati nell’allegato;

**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 del Responsabile del Settore Economico Sociale, Pubblica Istruzione, Cultura, Biblioteca e Politiche del Lavoro in ordine alla regolarità tecnica, espresso ai sensi e per gli effetti dell’articolo 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n° 267 e riportati in calce al presente provvedimento;

## **DELIBERA**

❖ Di approvare i contenuti della “Relazione finale 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 Sinnai dell’attività di “gestione immobiliare” di una parte del patrimonio di proprietà e/o ad esso affidato;

❖ Di individuare la struttura organizzativa di “gestione immobiliare” così composta:

- Responsabile del Settore Economico, Sociale, Pubblica Istruzione, Cultura, Biblioteca e Politiche del Lavoro;
- Responsabile Settore Lavori Pubblici e Tecnologici;
- Responsabile Settore Edilizia Privata;
- Responsabile Settore Pianificazione Territoriale, Urbanistica ed Ambiente;
- Responsabile Settore Affari Generali e del Personale;
- Segretario Comunale;

con l’eventuale supporto del consulente fiscale e di altre figure che si ritenesse necessario ed opportuno coinvolgere, al fine di 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 è in corso d'attivazione presso il locale ufficio dell'Agenzia delle Entrate un'apposita posizione ai fini Iva denominata "gestione immobiliare";

- ❖ 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;
- ❖ Di prendere atto, alla luce della "Relazione finale dell'intervento di *check-up* fiscale" sopra ricordato, e conformemente alla normativa Iva dettata dal D.P.R. 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, solo per gli immobili indicati nell'allegato;
- ❖ Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000.

**PARERE PREVENTIVO DI REGOLARITÀ TECNICA**

*Artt. 49 e 147 bis del D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267*

**- FAVOREVOLE -**

Data, 30/09/2015

**Il Responsabile del Settore  
F.to Dott. Raffaele Cossu**

**PER COPIA CONFORME AL SUO ORIGINALE AD USO AMMINISTRATIVO.**

Sinnai, 12/10/2015

IL FUNZIONARIO INCARICATO  
Cardia