



**Direttore responsabile**  
ANSELMO CASTELLI

**Vice direttore**  
Stefano Zanon

**Coordinamento scientifico**  
Giuliana Beschi, Cristiano Corghi

**Coordinatore di redazione**  
Stefano Zanon

**Consiglio di redazione**  
Giuliana Beschi, Laurenzia Binda,  
Paolo Bisi, Elena Fracassi,  
Alessandro Pratesi, Carlo Quiri,  
Luca Reina

**Comitato di esperti**  
G. Alibrandi, G. Allegretti, O. Araldi,  
S. Baruzzi, F. Boni, A. Bongi,  
A. Bortolotto, E. Bozza, B. Bravi,  
M. Brisciani, P. Clementi, G.M.  
Colombo, C. Corghi, L. Dall'Oca,  
C. De Stefanis, S. Dimitri, A. Di Vita,  
B. Garbelli, A. Guerra, M.R. Gheido,  
P. Lacchini, P. Meneghetti, M. Nicola,  
M. Nocivelli, A. Pescari, M. Piscetta,  
C. Pollet, R.A. Rizzi, A. Scaini,  
S. Setti, L. Simonelli, L. Sorgato,  
M. Taurino, E. Valcarenghi,  
L. Vannoni, F. Vollono, F. Zuech

**Hanno collaborato a questo numero**  
M. Artioli, M. Bernardello, G. Beschi,  
P. Bisi, A. Castelli, U. Ceriani,  
G.M. Colombo, C. Corghi,  
M. Piscetta, S. Pizzano, L. Simonelli

**Stampa**  
Grafica Sette S.r.l.  
Via P.G. Piamarta, 61, Bagnolo M. (BS)  
Tel. 030-6820600  
Sito web: www.seventyseven.biz

**Editore**  
Centro Studi Castelli S.r.l.  
Via Bonfiglio, n. 33  
46042 Castel Goffredo (MN)  
Tel. 0376/775130  
P. IVA e C.F. 01392340202  
lunedì-venerdì  
ore 9:00/13:00 - 14:30/17:00  
Sito Web: WWW.RATIO.IT  
Posta elettronica:  
servizioclienti@gruppocastelli.com

Iscrizione al Registro Operatori  
della Comunicazione n. 3575  
del 28.11.1995  
Autorizzazione del Tribunale  
di Mantova n. 5/2003  
Periodico mensile,  
spedizione in abbonamento postale

**Chiuso per la stampa il 19.11.2025**

# RATIO Nonprofit

Periodico dedicato al terzo settore

## Sommario 12/2025

### Opinione

- Compenso agli amministratori dell'impresa sociale

3

## L'approfondimento

### Normativa

- ETS non commerciale o commerciale: la non commercialità e alcuni problemi aperti

4

## Enti religiosi

### Normativa

- Beni "del" ramo di Terzo Settore dell'ente ecclesiastico

8

## Enti del Terzo Settore

### Imposte dirette

- Test di commercialità per gli ETS

12

### Scritture contabili

- Ratei e risconti per gli ETS

16

### Normativa

- Certificazione delle competenze di volontariato

20

## Associazioni sportive dilettantistiche

### Associazioni

- Incompatibilità per gli amministratori degli enti sportivi dilettantistici

22

- Sezione ASD/SSD del Registro nazionale delle attività sportive dilettantistiche

28

### Previdenza

- Nuovo fondo pensione lavoratori sportivi (FPSP)

36

### Sicurezza sul lavoro

- Sport e semplificazioni in tema di sicurezza

40

# Imposte e tasse

Imposte e tasse diverse	- TARI per i luoghi di culto	42
	- Seconda rata IMU 2025 per gli enti non commerciali	44



# Rubriche

Notizie in breve	46	
Scadenzario	- Adempimenti mese di dicembre 2025	47

## Fabio Toninelli

Fabio Toninelli, in arte French, è un grafico e art director, occasionalmente realizza qualche disegno.

Durante le scuole superiori ha sviluppato le passioni che ha tuttora: l'arte, l'illustrazione, la musica e la letteratura.

Così all'università si è iscritto a Economia e Commercio, pensando che la partita doppia, i piani di marketing e i codici del diritto commerciale avrebbero stimolato la sua creatività.

Infatti ha cominciato a interessarsi di grafica e fotografia. Nel 2004 ha fondato l'Associazione Tapirulan, che si occupa della promozione degli artisti contemporanei attraverso l'organizzazione di concorsi e mostre, e la pubblicazione di libri e cataloghi.

L'Associazione collabora con istituzioni pubbliche (comuni, province, regioni), festival, musei e gallerie.

**Fabio Toninelli**

Le tecnologie rendono facile l'accesso al materiale iconografico. Non altrettanto facile è il reperimento delle informazioni sui detentori dei diritti. L'editore dichiara di aver usato ogni mezzo per entrare in contatto con gli eventuali detentori di diritti d'autore del materiale utilizzato, e resta ovviamente disposto ad adempiere gli obblighi di legge.

**Indirizzo del sito Web: WWW.RATIO.IT**

**Posta elettronica: servizioclienti@gruppocastelli.com**

La Redazione è particolarmente grata a coloro che vorranno offrire la propria collaborazione.

Gli elaborati pervenuti saranno pubblicati a discrezione della Direzione della Rivista. La riproduzione di articoli e schemi, anche parziale, è vietata senza autorizzazione scritta dell'Editore.

**I contenuti si intendono elaborati soltanto a scopo informativo e divulgativo. Si declina ogni responsabilità rispetto ad un utilizzo improprio del materiale.**

Gli schemi di istanze, ricorsi ed ogni altra proposta di elaborato pubblicati costituiscono esempi indicativi, passibili di eventuali integrazioni.

Il riferimento all'articolo di legge deve suggerire al lettore il confronto con la più recente stesura dello stesso.

**\*\*\*Riproduzione vietata\*\*\***

*Informatica privacy*

Centro Studi Castelli Srl titolare del trattamento tratta i dati personali liberamente conferiti per fornire i servizi indicati. Per i diritti di cui all'art. 13 del Regolamento U.E. 679/2016 e per l'elenco di tutti i Responsabili del trattamento rivolgersi al Responsabile del trattamento, che è il Direttore Responsabile, presso il Servizio Clienti, Via Bonfiglio, n. 33 - 46042 Castel Goffredo (MN) - Tel. 0376-775130 - [privacy@gruppocastelli.com](mailto:privacy@gruppocastelli.com).

I dati potranno essere trattati da incaricati preposti agli abbonamenti, al marketing, all'amministrazione e potranno essere comunicati alle società del Gruppo per le medesime finalità della raccolta e a società esterne per la spedizione del periodico e per l'invio di materiale promozionale. L'informativa completa è disponibile all'indirizzo [www.ratio.it/privacy-policy](http://www.ratio.it/privacy-policy).

*Testata volontariamente sottoposta a certificazione di tiratura e diffusione in conformità al Regolamento CSST  
Certificazione Editoria Specializzata e Tecnica*

In copertina

**Titolo dell'opera:**

*"Trattieni il respiro"*

**Tecnica:** Illustrazione digitale

# TEST DI COMMERCIALITÀ PER GLI ETS

## SOMMARIO

- SCHEMA DI SINTESI
- TEST DI COMMERCIALITÀ DELL'ATTIVITÀ DI INTERESSE GENERALE
- TEST DI COMMERCIALITÀ DELL'ENTE

D. Lgs. 3.07.2017, n. 117 - D.L. 17.06.2025, n. 84

A partire dal 1.01.2026, a seguito della modifica intervenuta agli artt. 101 e 104 D. Lgs. 117/2017, approvata con il D.L. 17.06.2025, n. 84 convertito con modifiche dalla L. 30.07.2025, n. 108, entreranno in vigore le disposizioni fiscali previste per gli Enti del Terzo Settore.

L'articolo centrale da cui iniziare ogni disamina sulla fiscalità degli Enti del Terzo Settore è l'art. 79 del Codice del Terzo Settore. L'articolo infatti innova due concetti essenziali ai fini del calcolo del reddito imponibile e quindi delle imposte sui redditi, degli ETS diversi dalle imprese sociali.

Posto che le attività di interesse generale di cui all'art. 5 CTS possono svolgersi sia con modalità commerciale che non commerciale, e dato atto che un Ente del terzo settore viene considerato tale sulla base delle attività svolte in via principale e indipendentemente dalla natura commerciale o meno dell'ente stesso, tale articolo fissa i criteri per definire se un'attività di interesse generale è da ritenersi commerciale o non commerciale, prevede delle eccezioni a tali criteri, individua puntualmente la condizione sine qua non un ETS è da considerarsi ente commerciale o ente non commerciale.

Se un ETS vuole rimanere nell'alveo della "non commercialità", i proventi delle sue attività istituzionali non devono mai superare i costi e l'insieme dei proventi non commerciali devono risultare prevalenti. Si tratta quindi di fare una doppia verifica: la prima consiste nell'accertare se i proventi dell'attività di interesse generale sono da considerarsi commerciali o meno; la seconda se l'ETS, valutate tutte le tipologie di proventi, è commerciale o non commerciale.

## SCHEMA DI SINTESI

### INQUADRAMENTO NORMATIVO

⇒ L'art. 79 ridefinisce i criteri per definire se l'attività è da considerarsi commerciale o non commerciale e quelli per definire se l'ente del terzo settore è non commerciale.

### TEST DI COMMERCIALITÀ

⇒ • Di seguito le due valutazioni che ogni Ente del Terzo Settore, diverso dalle imprese sociali, è tenuto a fare:

1° test

⇒ È necessario valutare se le attività di interesse generale (AIG) sono da ritenersi commerciali o non commerciali.

⇒ Art. 79, c. 2  
D. Lgs. 117/2017

2° test

⇒ Una volta definita la natura delle attività di interesse generale, è necessario valutare se l'Ente del terzo settore supera il test della non commercialità, ossia se può continuare a ritenersi un ente non commerciale o se diventa ente commerciale.

⇒ Art. 79, c. 5  
D. Lgs. 117/2017

## ATTIVITÀ DI INTERESSE GENERALE (AIG) NON COMMERCIALE

### REGOLA GENERALE

### DEROGA

### ECCEZIONI

### QUESTIONI APERTE

### ETS COMMERCIALE

#### TEST DI COMMERCIALITÀ DELL'ATTIVITÀ DI INTERESSE GENERALE

- Le attività di interesse generale, ivi incluse quelle accreditate o contrattualizzate o convenzionate con le amministrazioni pubbliche, si considerano di natura non commerciale quando sono svolte a titolo gratuito o dietro versamento di corrispettivi che non superano i costi effettivi.

Corrispettivi AIG	< o =	Costi effettivi AIG
----------------------	-------	------------------------

- Attività di interesse generale svolte a titolo gratuito

- Attività di interesse generale svolte dietro versamento di corrispettivi che non superano i costi effettivi

- Regola di facile e immediata applicazione.

- La nozione di costo effettivo è stata ritenuta come “costo pieno” (si veda la circolare del Consiglio nazionale dei dottori commercialisti pubblicata ad aprile 2021).
- Fra i costi effettivi rientrano quindi anche quelli indiretti e generali, ad esempio i costi tributari, finanziari, gli ammortamenti, gli accantonamenti.
- Si deve tener conto, fra i corrispettivi, anche dei proventi provenienti dalla Pubblica Amministrazione. Questo sia nel caso in cui il contributo sia a fondo perduto sia nel caso in cui l’attività di interesse generale afferisca a un contratto o a un accreditamento con la Pubblica Amministrazione.

- Ricavi da AIG superiori del 6% per 3 periodi d’imposta

- Le attività di interesse generale si considerano non commerciali qualora i ricavi non superino di oltre il 6% i relativi costi per ciascun periodo d’imposta e per non oltre 3 periodi di imposta consecutivi.

- Attività comunque non commerciali

- Alcune tipologie di attività sono comunque considerate non commerciali, indipendentemente dal rispetto dei criteri sopra menzionati.
- Alcune di queste eccezioni valgono per tutti gli ETS diversi dalle imprese sociali, altre solo per alcune tipologie di ETS.

#### TEST DI COMMERCIALITÀ DELL’ENTE

- Un Ente del terzo settore è considerato commerciale quando i proventi dalle attività di interesse generale svolte in forma di impresa e le attività diverse - fatta eccezione per le sponsorizzazioni – superano nel medesimo periodo di imposta, le entrate derivanti da attività non commerciali.

Attività di interesse generale commerciali	>	Attività di interesse generale non commerciali
+		+
Attività diverse		Altre attività considerate non commerciali
-		
Sponsorizzazioni		

## Tavola riepilogativa

## Attività non commerciali

<b>Attività di interesse generale svolte a titolo gratuito</b>	Al fine di non penalizzare nel computo gli enti che svolgono prevalentemente attività gratuite, per quantificare il valore da considerare ai fini del calcolo del test di commercialità dell'ente, si può considerare il valore normale delle prestazioni e cessioni.	Per tutti gli ETS diversi dalle imprese sociali
<b>Attività di interesse generale svolte dietro versamento di corrispettivi che non superano i costi effettivi</b>	Proventi che hanno superato il test di commercialità delle attività di interesse generale.	Per tutti gli ETS diversi dalle imprese sociali
<b>Attività di ricerca scientifica di particolare interesse sociale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le attività sono non commerciali a condizione che:           <ul style="list-style-type: none"> <li>.. la finalità principale dell'ETS sia svolgere ricerca scientifica di particolare interesse sociale;</li> <li>.. tutti gli utili siano reinvestiti nelle attività di ricerca e nella diffusione gratuita dei loro risultati;</li> <li>.. non vi sia alcun accesso preferenziale alle capacità di ricerca dell'ETS e ai risultati prodotti, da parte di enti privati.</li> </ul> </li> </ul>	Per tutti gli ETS diversi dalle imprese sociali
<b>Attività di ricerca scientifica di particolare interesse sociale</b>	La ricerca deve essere svolta negli ambiti e secondo le modalità definite dal <u>D.P.R. 20.03.2003, n. 135</u> .	Università e ad altri organismi di ricerca
<b>Interventi e servizi sociali, interventi e prestazioni sanitarie, prestazioni socio sanitarie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A condizione che:           <ul style="list-style-type: none"> <li>.. gli utili siano interamente reinvestiti a favore dell'attività sanitaria o socio-sanitaria,</li> <li>.. gli organi amministrativi non percepiscano alcun compenso.</li> </ul> </li> </ul>	Fondazioni ex IPAB
<b>• Contributi • Sovvenzioni • Liberalità • Quote associative</b>	Si tratta di contribuzioni non corrispettive.	Per tutti gli ETS diversi dalle imprese sociali
<b>Fondi pervenuti a seguito di raccolte di fondi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A condizione che:           <ul style="list-style-type: none"> <li>.. la raccolta fondi sia occasionale,</li> <li>.. se si offrono beni, questi devono essere di modico valore,</li> <li>.. la raccolta fondi deve avvenire in occasione di celebrazioni, ricorrenze, o campagne di sensibilizzazione.</li> </ul> </li> </ul>	Per tutti gli ETS diversi dalle imprese sociali
<b>Contributi e apporti erogati da parte delle Pubbliche Amministrazioni</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La norma fa riferimento ai contributi da parte della Pubblica Amministrazione, ricevuti nell'ambito delle AIG non commerciali.</li> <li>• Le finalità sostenute devono rientrare tra quelle tipiche dell'ente.</li> <li>• La previsione è indipendente dal rapporto che determina il contributo (può essere a fondo perduto, rientrare in una convenzione o in un regime di accreditamento).</li> </ul>	Per tutti gli ETS diversi dalle imprese sociali
<b>Quote e contributi associativi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si tratta di somme percepite da associazioni del terzo settore, dai propri soci o dai loro familiari conviventi, per le attività svolte in conformità delle attività istituzionali.</li> <li>• Sono esclusi i corrispettivi specifici percepiti nell'ambito di attività commerciali.</li> </ul>	Per enti di tipo associativo

**Tavola riepilogativa (segue)**

<b>Proventi da vendite o cessione di beni o servizi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vendita di beni prodotti dagli assistiti e dai volontari, a condizione che la vendita sia curata direttamente dall'organizzazione,</li> <li>Attività di somministrazione di alimenti e bevande in occasione di raduni, manifestazioni, celebrazioni e simili a carattere occasionale.</li> </ul> <p>Le attività devono essere svolte senza l'impiego di mezzi organizzati professionalmente.</p>	Per ODV
	Vendita di beni acquisiti da terzi a titolo gratuito a condizione che la vendita sia curata direttamente dall'organizzazione,	Per ODV e APS
	Corrispettivi specifici per l'attività svolta in diretta attuazione degli scopi istituzionali, percepiti da iscritti, associati, famigliari conviventi, propri o di altre associazioni collegate.	Per APS
	Proventi da cessioni di pubblicazioni proprie dell'Associazione cedute prevalentemente ad associati e famigliari.	Per APS
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Proventi da somministrazione di alimenti e bevande presso le sedi ove viene svolta l'attività istituzionale.</li> <li>Organizzazione di viaggi e soggiorni turistici.</li> </ul> <p>A condizione che tale attività sia strettamente complementare a quelle svolte in diretta attuazione degli scopi istituzionali e sia effettuata nei confronti di iscritti, associati, famigliari conviventi, propri o di altre associazioni collegate e che per lo svolgimento di tale attività non ci si avvalga di alcuno strumento pubblicitario.</p>	Per APS ricomprese tragli enti di cui all'art. 3, c. 6 lett. e) della L. 25.08.1991, n. 287

**ATTIVITÀ DIVERSE***Art. 6 CTS*

- Sono le attività diverse da quelle di interesse generale individuate da ciascun Ente del Terzo Settore, svolte nei limiti e con le modalità di cui al D.M. 19.05.2021, n. 107.

Le sponsorizzazioni, pur essendo attività diverse, non entrano nel computo del test di commercialità relativo alla natura dell'ente.

# SECONDA RATA IMU 2025 PER GLI ENTI NON COMMERCIALI

## SOMMARIO

- SCHEMA DI SINTESI
- UTILIZZO ISTITUZIONALE E COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

*Art. 1, cc. 738-783 L. 27.12.2019, n. 160 - Art. 91-bis D.L. 24.01.2012, n. 1, conv. in L. 24.03.2012, n. 27  
 Art. 9, c. 6, D.L. 10.10.2012, n. 174 conv. in L. 7.12.2012, n. 213 - D.M. Economia e Finanze 19.11.2012, n. 200  
 D.M. 24.04.2024 - Art. 1, c. 71 L. 30.12.2023, n. 213 - Art. 82, c. 6 D. Lgs. 3.07.2017, n. 117  
 Art. 7, c. 1, lett. i) D. Lgs. 30.12.1992, n. 504 - Art. 9, c. 8 D. Lgs. 14.03.2011, n. 23  
 Art. 13, c. 13 D.L. 6.12.2011, n. 201, conv. in L. 22.12.2011, n. 214 - D.L. 31.08.2013, n. 102 conv. L. 28.10.2013, n. 124 - Art. 1, c. 721 L. 27.12.2013, n. 147 - Nota Ifel 1.06.2015*

Gli immobili utilizzati dagli enti non commerciali destinati esclusivamente allo svolgimento, con modalità non commerciali, di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative, sportive, di religione o di culto sono esenti da IMU. Il Codice del Terzo Settore, all'art. 82, c. 6, ripropone sostanzialmente la medesima disciplina per gli enti del Terzo settore (ETS) non commerciali, che svolgono, in via prevalente, le attività di interesse generale di cui all'art. 5 del D. Lgs. 117/2017.

Nei casi in cui non ricorrono le ipotesi di esenzione previste dal legislatore, gli enti non commerciali sono tenuti al versamento dell'Imu in relazione agli immobili detenuti.

Il versamento dell'imposta deve essere effettuato in 3 rate, di cui le prime 2 (con scadenza 16.06 e 16.12) di importo pari ciascuna al 50% dell'imposta complessivamente versata per l'anno precedente, e la 3<sup>a</sup> rata (scadente il 16.06 dell'anno successivo) a conguaglio dell'imposta dovuta per l'anno precedente.

Entro il 16.12.2025 deve essere quindi versata la 2<sup>a</sup> rata dell'IMU 2025.

## SCHEMA DI SINTESI

### ESENZIONE IMU

- Gli immobili devono essere destinati esclusivamente allo svolgimento delle seguenti attività:
  - .. assistenziali; .. didattiche; .. sportive;
  - .. previdenziali; .. ricettive; .. di religione e di culto.
  - .. sanitarie; .. culturali;
  - .. di ricerca scientifica; .. ricreative;

⇒ Lo svolgimento delle predette attività deve avvenire **con modalità non commerciali**.

- |   |   |   |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Utilizzo <b>misto</b> (istituzionale e commerciale)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Immobile <b>suddiviso</b> in unità immobiliari distinte</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ L'esenzione si applica solo alla frazione di unità immobiliare nella quale si svolge l'attività di natura non commerciale.</li> </ul>            |
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Immobile <b>non suddiviso</b></li> </ul>                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ L'esenzione si applica <b>in proporzione</b> all'utilizzazione non commerciale dell'immobile quale risulta da apposita dichiarazione.</li> </ul> |

### VERSAMENTI IMU L. 147/2013

<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ <b>1<sup>a</sup> rata</b></li> </ul>	16.06	50%	dell'imposta complessivamente corrisposta per l'anno precedente.
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ <b>2<sup>a</sup> rata</b></li> </ul>	16.12	50%	
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ <b>3<sup>a</sup> rata (eventuale)</b></li> </ul>	16.06 dell'anno successivo		conguaglio dell'imposta complessivamente dovuta per l'anno precedente.

⇒ Il versamento deve essere effettuato mediante Mod. F24.

- Gli enti non commerciali eseguono i versamenti del tributo con eventuale compensazione dei crediti, nei confronti dello **stesso Comune** nei confronti del quale è scaturito il credito, risultanti dalle dichiarazioni presentate.
- Nel quadro "D" della dichiarazione Imu-Tasi deve essere indicato l'eventuale credito di cui si chiede il rimborso o l'utilizzo in compensazione.

## UTILIZZO ISTITUZIONALE E COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

## UTILIZZAZIONE MISTA

- Per utilizzazione mista si intende l'utilizzo dello **stesso** immobile per lo svolgimento di una delle attività individuate dall'art. 7, c. 1, lett. i) del D. Lgs. 504/1992, **con modalità non commerciali** unitamente a:
  - .. attività di cui alla stessa lettera i) svolte **con modalità commerciali**;
  - ..... ovvero ..
  - .. attività **diverse** da quelle di cui all'art. 7, c. 1, lett. i) del D. Lgs. 504/1992.

## FRAZIONE IMMOBILIARE IDENTIFICABILE CATASTALMENTE

- Qualora l'unità immobiliare abbia un'utilizzazione mista, l'esenzione ai fini Imu si applica **solo** alla **frazione** di unità nella quale si svolge l'attività di natura **non** commerciale, se identificabile attraverso l'individuazione degli immobili o porzioni di immobili adibiti esclusivamente allo svolgimento delle attività istituzionali con modalità non commerciali.

## FRAZIONE AGEVOLATA NON IDENTIFICABILE IN MANIERA AUTONOMA

- L'esenzione si applica **in proporzione** all'utilizzazione non commerciale dell'immobile.
- **Rapporto proporzionale**
  - Il rapporto proporzionale è determinato con riferimento a:
    - .. spazio;
    - .. **numero dei soggetti** nei confronti dei quali sono svolte le attività con modalità commerciali ovvero non commerciali;
    - .. tempo.
- **Unità immobiliari destinate ad una utilizzazione mista**
  - La proporzione è prioritariamente determinata in base alla **superficie** destinata allo svolgimento delle attività diverse da quelle previste dall'art. 7, c. 1, lett. i) del D. Lgs. 504/1992 e delle attività di cui alla lett. i) svolte con modalità commerciali, rapportata alla superficie totale dell'immobile.
- **Unità immobiliari indistintamente oggetto di una utilizzazione mista**
  - La proporzione è determinata in base al **numero dei soggetti** nei confronti dei quali le attività sono svolte con modalità commerciali, rapportato al numero complessivo dei soggetti nei confronti dei quali è svolta l'attività.
- **Utilizzo misto limitato a specifici periodo dell'anno**
  - La proporzione è determinata in base ai **giorni** durante i quali l'immobile è utilizzato per lo svolgimento delle attività diverse da quelle di cui all'art. 7, c. 1, lett. i) del D. Lgs. 504/1992 ovvero delle attività di cui alla lett. i) svolte con modalità commerciali.

**Calcolo**  

$$\frac{\text{Superficie attività "diverse" + commerciali}}{\text{Superficie totale}}$$

**Calcolo**  

$$\frac{\text{Utenti destinatari di attività "commerciali"}}{\text{Utenti totali}}$$

**Calcolo**  

$$\frac{\text{Giorni di utilizzo attività diverse + "commerciali"}}{365}$$

## BASE IMPONIBILE IMU

<b>Base imponibile</b>	= Rendita catastale, rivalutata del 5%	x
	Coefficiente individuato per categoria catastale	=