OSSERVATORIO TECNICO
E LEGISLATIVO

Le novità fiscali per gli enti religiosi e il Terzo settore

Roma, 26 febbraio 2026

Agenda

1	Le novità fiscali nel Terzo settore di interesse per gli enti religiosi
2	Gli enti religiosi all'interno della riforma del Terzo settore e la fiscalità dei rami
3	Novità IMU e il recupero dell'ICI 2006-2011
4	L'opportunità del Conto termico 3.0

1. Le novità fiscali nel Terzo settore di interesse per gli enti religiosi

IRES

Il decreto attuativo della delega fiscale

Sterilizzazione delle plusvalenze nel passaggio commercialità/non commercialità: l'art. 79 bis del CTS

Un primo aspetto di particolare interesse per gli enti religiosi attiene alla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale (12 dicembre 2025) del decreto attuativo della delega fiscale in tema di Terzo settore (d.lgs. n. 186/2025) con particolare attenzione ad uno specifico intervento volto a **sterilizzare le "plusvalenze" che sarebbero potute emergere nel passaggio dall'alveo della commercialità a quello della non commercialità in applicazione dei criteri di cui all'art. 79 del CTS**.

Il decreto attuativo della delega fiscale

Sterilizzazione delle plusvalenze nel passaggio commercialità/non commercialità: l'art. 79 bis del CTS

Si tratta di un tema particolarmente sentito dagli enti religiosi che svolgono attività di interesse generale tramite un ramo ETS o un veicolo ad hoc costituito. Nello specifico, attività inquadrate come "commerciali" in base alle disposizioni del Testo Unico delle Imposte sui Redditi (TUIR), possono mutare inquadramento ed essere considerate "non commerciali" in applicazione dell'art. 79 del CTS.

Il decreto attuativo della delega fiscale

Sterilizzazione delle plusvalenze nel passaggio commercialità/non commercialità: l'art. 79 bis del CTS

Tale circostanza avrebbe potuto comportare **effetti fiscali penalizzanti in capo agli ETS**, con particolare riferimento all'emersione di plusvalenze latenti derivanti dalla fuoriuscita "figurativa" dei beni dal regime d'impresa ai sensi dell'art. 86, comma 1, TUIR. Al fine di evitare tali criticità, la legge delega per la riforma fiscale aveva previsto un criterio direttivo volto all'introduzione di un apposito regime di tassazione speciale (art. 6, comma 1, lett. g), legge n. 111/2023).

Il decreto attuativo della delega fiscale

Sterilizzazione delle plusvalenze nel passaggio commercialità/non commercialità: l'art. 79 bis del CTS

Con la pubblicazione del d.lgs. n. 186/2025 si chiude il cerchio: l'articolo 1 del citato decreto legislativo ha introdotto nel Codice del Terzo settore l'articolo 79-bis, rubricato *"Passaggio di beni strumentali dall'attività commerciale a quella non commerciale per effetto del mutamento della qualificazione fiscale dell'attività esercitata"*.

L'articolo 79-bis sospende, su opzione da esercitarsi in dichiarazione dei redditi, la tassazione di tali plusvalenze, purché i beni siano utilizzati per lo svolgimento delle attività statutarie ai fini dell'esclusivo perseguimento di finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale. In caso di cessione o di destinazione a finalità diverse, la plusvalenza concorre a formare il reddito imponibile, con possibilità di rateizzazione in quattro esercizi per i beni detenuti da oltre tre anni.

IVA

IVA ed enti associativi

Per gli **enti associativi** è prevista una **proroga decennale** del regime di esclusione IVA delle operazioni istituzionali rese dietro corrispettivi specifici o quote supplementari ricevute da soci, associati e partecipanti. Fino al 31 dicembre 2035, tali operazioni non dovranno essere attratte nel campo di applicazione IVA, seppur in esenzione, come inizialmente previsto dal D.L. n. 146/2021.

La proroga decennale **non chiude la procedura di infrazione** avviata nei confronti dell'Italia ma è pensata per offrire al legislatore il tempo necessario per definire, insieme alla Commissione europea, soluzioni più stabili e proporzionate alla specificità del modello associativo italiano.

Il decreto attuativo della delega fiscale

L’armonizzazione delle ipotesi di esenzione IVA

Altro aspetto da tenere a mente attiene all’armonizzazione delle ipotesi di esenzione IVA contenute nell’art. 10 del d.P.R. 633/1972 rispetto alla riforma del Terzo settore.

La ratio dell’intervento è da rintracciarsi nella necessità di **razionalizzare la normativa IVA «interna» originariamente rivolta alle ONLUS rispetto agli obblighi imposti a livello unionale, senza introdurre limitazioni soggettive ulteriori rispetto a quelle previste dalla direttiva IVA.**

Le novità fiscali ai fini IVA

D.P.R. 633/1972	Tipologie di prestazioni	Novità a seguito D.lgs. n. 186/2025
Art. 10, comma 1 n. 12	Cessione gratuita di beni fatta ad enti pubblici, associazioni riconosciute, o fondazioni aventi esclusivamente finalità di assistenza, beneficenza, educazione, istruzione, studio o ricerca scientifica e alle ONLUS.	Platea allargata agli ETS escluse le imprese sociali costituite nelle forme di cui al libro V, titolo V, del codice civile)
Art. 10, comma 1 n.15	Le attività di **trasporto di malati e feriti** effettuate con veicoli all'uopo equipaggiati.	Platea allargata agli ETS
Art. 10, comma 1 n.19	Prestazioni di **ricovero e cura**, compresa la somministrazioni di alimenti e bevande.	Platea allargata agli ETS escluse le imprese sociali costituite nelle forme di cui al libro V, titolo V, del codice civile)
Art. 10, comma 1 n. 20	Le prestazioni **educative dell'infanzia e della gioventù e quelle didattiche di ogni genere**, rese da istituti o scuole riconosciuti da pubbliche amministrazioni e da enti del Terzo settore escluse le imprese sociali costituite nelle forme di cui al libro V, titolo V, del codice civile	Platea allargata agli ETS escluse le imprese sociali costituite nelle forme di cui al libro V, titolo V, del codice civile)
Art. 10, comma 1 n. 27 ter	Le prestazioni **socio-sanitarie di assistenza domiciliare o ambulatoriale, rivolte a diverse categorie vulnerabili** (anziani, disabili, tossicodipendenti, malati di AIDS, minori in difficoltà, migranti, senza fissa dimora, detenuti, donne vittime di tratta, ecc.), possono essere fornite da enti pubblici, istituzioni sanitarie o enti del Terzo Settore (eccetto le imprese sociali costituite secondo il Codice Civile)	Platea allargata agli ETS escluse le imprese sociali costituite nelle forme di cui al libro V, titolo V, del codice civile)

2. Gli enti religiosi all’interno della riforma del Terzo settore e la fiscalità dei rami

Gli enti religiosi nella riforma del TS

Gli **enti religiosi civilmente riconosciuti** rientrano nell'ambito del Terzo settore **limitatamente alle attività di interesse generale** svolte, potendo istituire per tali attività un «ramo» ente del Terzo settore o impresa sociale (previa costituzione di un patrimonio destinato e adozione di apposito regolamento, ai sensi dell'art. 4, co 3 CTS e dell'art. 1, co 3 D.lgs. 112/17)

In questo senso, gli enti ecclesiastici che svolgono attualmente **attività di interesse generale** possono valutare le nuove opportunità offerte dalla riforma.

Gli enti ecclesiastici già dotati di un ramo Onlus sono chiamati inoltre a valutare le possibili opzioni in vista della prevista abrogazione del regime Onlus e del possibile inquadramento del ramo ETS/IS.

Gli enti religiosi nella riforma del TS

Per la costituzione del ramo ETS è necessario che ricorrano le seguenti condizioni (art. 4, co. 3 CTS):

- adozione di un **regolamento** che recepisca le norme del CTS e venga depositato presso l'Ufficio competente del RUNTS;
- costituzione di un **patrimonio destinato**;
- tenuta di **scritture contabili separate**.

- Analoghi requisiti sono previsti per la costituzione del «ramo impresa sociale» (art. 1, co. 3 D.lgs. 112/2017), di seguito «ramo IS».

Gli enti religiosi nella riforma del TS

L'ente religioso deve tenere **separatamente** le **scritture contabili** che documentano le attività afferenti al ramo ETS/IS da quelle che documentano le attività estranee al ramo.

Tenendo conto delle indicazioni fornite dalla giurisprudenza e dalla prassi con riferimento alla contabilità separata degli enti non commerciali (art. 144 del TUIR) si ritiene che l'ente possa tenere anche un piano dei conti, dettagliato nelle singole voci, strutturato in modo da poter distinguere in ogni momento le voci e le movimentazioni relative al ramo da quelle relative alle attività estranee al ramo (cfr. Risoluzione n. 86/E del 2002), purché sia possibile individuare – mediante sistemi contabili distinti o mediante appositi conti e sotto conti che evidenzino la natura della posta contabile sottesa – i fatti amministrativi e le movimentazioni afferenti alle diverse attività (cfr. ordinanza Cass. n. 25628/2021).

La fiscalità dei rami ETS/IS

Come si applica l'art. 79 CTS agli enti religiosi che istituiscono un «ramo ETS»?

Si applica **limitatamente alle attività svolte tramite il «ramo ETS»:**

- Per qualificare l'attività di interesse generale del ramo come commerciale/non commerciale si applicherà il **test di cui ai commi 2 e 2-bis dell'art. 79, CTS**. L'attività si considererà quindi non commerciale se svolta:
  - a titolo gratuito,
  - dietro corrispettivi inferiori ai costi effettivi,
  - a fronte di corrispettivi che superano i costi effettivi per non più del 6%, purché per non più di tre periodi d'imposta consecutivi.

La fiscalità dei rami ETS/IS

Come si applica l'art. 79 CTS agli enti religiosi che istituiscono un «ramo ETS»?

- Per il test dei commi 5 e 5-bis, va considerato che il «ramo ETS» **non** è un «ente» autonomo rispetto all'ente religioso.
- Tramite il ramo, tuttavia, l'ente religioso potrebbe svolgere, così come un ETS, più attività di interesse generale, o attività «diverse» (secondarie e strumentali)
- Per l'ente religioso, il CTS **si applica allo svolgimento delle attività di interesse generale, nonché delle eventuali attività diverse** (art. 4, co. 3 CTS);
- **Non** è prevista alcuna espressa esclusione degli enti religiosi di cui all'art. 4, co. 3 CTS dall'applicazione dei criteri di cui all'art. 79, co. 5 CTS.

La fiscalità dei rami ETS/IS

Come si applica l'art. 79 CTS agli enti religiosi che istituiscono un «ramo ETS»?

- Pur non trattandosi di «ente», in assenza di chiarimenti di prassi, sembra ragionevole ritenere che **il test del comma 5 trovi applicazione per qualificare il «ramo» come commerciale/non commerciale** (ciò potrebbe rilevare, ad esempio, ai fini dell'opzione per il **regime dell'art. 80 CTS**, o ai fini dell'applicazione delle ipotesi di non imponibilità di cui all'art. 79, co. 4);
- resta ferma l'**applicazione delle ordinarie regole del TUIR** per la qualificazione dell'ente religioso nel suo complesso e per le attività svolte al di fuori del ramo (si pensi ad esempio alla **c.d. Mini-IRES ex art. 6, DPR n. 601/1973**).

3. Novità IMU e il recupero dell’ICI 2006-2011

L’esenzione IMU

L’esenzione IMU, prevista in favore degli enti non commerciali (ENC) dall’art. 1, c. 759, lett. g) della legge di Bilancio 2020, è sottoposta alla ricorrenza di una condizione «soggettiva» e di due condizioni «oggettive».

La condizione «soggettiva» è data dalla qualifica di **ente non commerciale** del soggetto passivo dell’imposta.

Le due condizioni «oggettive» richiedono che l’immobile:

1. sia **“posseduto”** e **“utilizzato”** dall’ente non commerciale;
2. sia **destinato in via “esclusiva” e con modalità “non commerciali”** ad attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché ad attività di religione o di culto.

La condizione soggettiva

Per **enti non commerciali** si intendono gli enti pubblici e privati diversi dalle società di cui all'articolo 73, comma 1, lettera c), del TUIR, che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciale.
Per **oggetto esclusivo** si intende quello determinato in base alla legge, all'atto costitutivo o allo statuto, se esistenti in forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata o registrata; per **oggetto principale** si intende l'attività essenziale per realizzare direttamente gli scopi primari indicati dalla legge, dall'atto costitutivo o dallo statuto; in mancanza dell'atto costitutivo o dello statuto nelle predette forme, l'oggetto principale dell'ente stesso è determinato in base all'attività effettivamente esercitata nel territorio dello Stato.

La condizione oggettiva del possesso e dell'utilizzo

Il possesso e l'utilizzo identificano due situazione giuridiche diverse che, sulla base del lettera della legge, devono ricorrere **congiuntamente** e **in capo al medesimo soggetto** (identità fra possessore/proprietario e utilizzatore).
Da qui il dubbio sulla possibilità di una **«dissociazione» soggettiva** fra il possessore/proprietario e l'utilizzatore.

Dal punto di vista degli schemi giuridici, la dissociazione soggettiva:
è esclusa, a monte, in caso di locazione, poiché l'uso commerciale dell'immobile da parte del proprietario fa venir meno il diritto all'esenzione IMU;
è possibile, in linea di massima, in caso di comodato, stante la natura essenzialmente gratuita del contratto, coerente con il regime di esenzione IMU.

La condizione oggettiva del possesso e dell'utilizzo

In occasione dell'approvazione della **legge di Bilancio 2024** (L. 213/2023), il legislatore ha fornito l'interpretazione autentica, con efficacia retroattiva, dell'art. 1, c. 759, lett. g) della legge di Bilancio 2020, chiarendo quanto segue:

1) gli immobili si intendono posseduti anche nel caso in cui siano concessi in comodato a un soggetto di cui all'art. 73, c. 1, lett. c) del Tuir (enti non commerciali), funzionalmente o strutturalmente collegato al concedente, a condizione che il comodatario svolga nell'immobile esclusivamente le attività previste dall'art. 7, c. 1, D.Lgs. 504/1992, con modalità non commerciali;

2) gli immobili si intendono utilizzati quando sono strumentali alle destinazioni di cui all'art. 7, c. 1, lett. i) D.lgs. 504/1992, anche in assenza di esercizio attuale della attività stessa purché essa non determini la cessazione definitiva della strumentalità (ad ex. attività solo sospesa per lavori di ristrutturazione del fabbricato).

La condizione oggettiva del possesso e dell'utilizzo

Appare essenziale chiarire il concetto di funzionalità o di strutturalità del collegamento, con la precisazione che l'uso della congiunzione disgiuntiva nella legge rende sufficiente dimostrare l'una o l'altra tipologia di collegamento. A tale scopo è intervenuta la **circolare del MEF n. 2DF del 16 luglio 2024**.

- **Collegamento funzionale**: le attività svolte dal comodatario sono accessorie o integrative rispetto alle attività statutarie del concedente, secondo un rapporto di diretta strumentalità e coerenza rispetto alle finalità istituzionali di quest'ultimo. Ex.: immobile concesso da un ente sanitario ad altro ENC che ivi svolge attività di ospitalità ai familiari delle persone assistite o agli operatori; immobile concesso dall'Università all'ente per il diritto allo studio universitario (ex. della circolare)
- **Collegamento strutturale**: i due enti appartengono alla stessa struttura, come evincibile dal fatto che il comodatario è stato costituito dal concedente oppure che quest'ultimo ha il potere di nominare uno o più organi del primo o di essere ivi presente con propri rappresentanti. Ex. della circolare: immobile concesso in comodato da un ente religioso a una fondazione dallo stesso ente costituito per la miglior realizzazione della sua opera di assistenza e beneficenza.

La condizione oggettiva della destinazione esclusiva e non commerciale a una delle attività tutelate

Sia in caso di identità fra possessore e utilizzatore sia in caso di dissociazione soggettiva, occorre verificare la (seconda condizione della) destinazione esclusiva dell'immobile allo svolgimento, con modalità non commerciali, delle attività tutelate. Tale verifica **va eseguita sulla base dei criteri recati dal decreto 19 dicembre 2012, n. 200 del Ministero dell'Economia e delle Finanze, avente ad oggetto le modalità e le procedure per l'applicazione proporzionale dell'esenzione dall'IMU** per le unità immobiliari destinate ad un'utilizzazione mista, nei casi in cui non sia possibile procedere all'individuazione degli immobili o delle porzioni di immobili adibiti esclusivamente allo svolgimento delle attività istituzionali con modalità non commerciali (art. 2).

La condizione oggettiva della destinazione esclusiva e non commerciale a una delle attività tutelate

Il decreto, innanzitutto, definisce **i requisiti generali** per lo svolgimento delle attività istituzionali con modalità non commerciali (art. 3), implicando ciò la necessità che l'atto costitutivo o lo statuto dell'ente non commerciale preveda:
a) il **divieto di distribuire**, anche in modo indiretto, **utili** e avanzi di gestione nonché fondi, riserve o capitale durante la vita dell'ente;
b) l'**obbligo di reinvestire gli eventuali utili e avanzi di gestione** esclusivamente per lo sviluppo delle attività funzionali al perseguimento dello scopo istituzionale di solidarietà sociale;
c) l'**obbligo di devolvere il patrimonio** dell'ente non commerciale in caso di suo scioglimento per qualunque causa, ad altro ente non commerciale che svolga un'analoga attività istituzionale, salvo diversa destinazione imposta dalla legge.

La condizione oggettiva della destinazione esclusiva e non commerciale a una delle attività tutelate

Il decreto prevede, poi, **ulteriori requisiti** per considerare le attività effettuate con modalità non commerciali (art. 4).
Con riferimento alle **attività assistenziali e sanitarie**, tali requisiti richiedono che le attività:
a) siano **accreditate e contrattualizzate o convenzionate** con lo Stato, le Regioni e gli enti locali e **svolte in maniera complementare o integrativa** rispetto al servizio pubblico, e prestino a favore dell'utenza **servizi sanitari e assistenziali gratuiti**, salvo eventuali importi di partecipazione alla spesa previsti per la copertura del servizio universale;
b) se non accreditate e contrattualizzate o convenzionate, siano **svolte a titolo gratuito** ovvero **dietro versamento di corrispettivi di importo simbolico** e, comunque, **non superiore alla metà dei corrispettivi medi** previsti per analoghe attività svolte con modalità concorrenziali nello stesso ambito territoriale, tenuto anche conto dell'**assenza di relazione con il costo effettivo del servizio**.

La norma di interpretazione autentica della legge di bilancio 2026 per le attività assistenziali e sanitarie

Il **comma 853 dell'articolo unico della legge di bilancio 2026 (l. n. 199/2025)** reca una norma di interpretazione autentica concernente i requisiti di accesso al regime di esenzione IMU per gli enti non commerciali operanti nel settore assistenziale e sanitario.
La norma chiarisce, in particolare alla sua lettera a), che le attività assistenziali e sanitarie si intendono svolte con modalità non commerciali quando sono **accreditate e contrattualizzate o convenzionate con lo Stato, le regioni e gli enti locali**, sono svolte in maniera complementare o integrativa rispetto al servizio pubblico e prestano a favore dell'utenza servizi sanitari e assistenziali gratuiti, salvo eventuali importi di partecipazione alla spesa previsti dall'ordinamento per la copertura del servizio universale.
Il **successivo comma 854** chiarisce ulteriormente che gli enti non commerciali richiamati nel precedente comma beneficiano dell'esenzione IMU rispettando i requisiti ivi prescritti anche in presenza di **eventuali importi di partecipazione alla spesa da parte dell'utente e della famiglia**.

La condizione oggettiva della destinazione esclusiva e non commerciale a una delle attività tutelate

Con riferimento alle **attività didattiche**, le attività sono considerate non commerciali se:
a) l'attività è **paritaria** rispetto a quella statale e la scuola adotta un regolamento che garantisce la **non discriminazione** in fase di accettazione degli alunni;
b) sono comunque **osservati gli obblighi** di accoglienza di alunni portatori di handicap, di applicazione della contrattazione collettiva al personale docente e non docente, di adeguatezza delle strutture agli standard previsti, di pubblicità del bilancio;
c) l'attività è svolta a **titolo gratuito**, ovvero dietro versamento di **corrispettivi di importo simbolico** e tali da coprire **solamente una frazione del costo effettivo** del servizio, tenuto anche conto dell'**assenza di relazione** con lo stesso.

La norma di interpretazione autentica della legge di bilancio 2026 per le attività didattiche

Il comma 856 dell'articolo unico della legge di bilancio 2026 (l. n. 199/2025) reca una norma di interpretazione autentica concernente i requisiti di accesso al regime di esenzione IMU per gli enti non commerciali operanti nel settore didattico.

La norma chiarisce che le attività didattiche si intendono svolte con modalità non commerciali quando il **corrispettivo medio percepito dall'ente non commerciale sia inferiore al costo medio** pubblicato annualmente dal Ministero dell'istruzione e del merito e dal Ministero dell'università e della ricerca

La condizione oggettiva della destinazione esclusiva e non commerciale a una delle attività tutelate

Infine il decreto detta regole precise per l'individuazione del **rapporto proporzionale** in presenza di unità immobiliari a utilizzazione mista (art. 5).
Vengono in particolare previsti i seguenti criteri in ordine di priorità:

1) la **superficie** destinata allo svolgimento delle attività diverse da quelle tutelate o svolte con modalità commerciali, rispetto alla superficie totale dell'immobile;
2) Il **numero di soggetti** nei cui confronti sono svolte le attività con modalità commerciali, rispetto al numero complessivo delle persone.

Se l'utilizzazione mista avviene in specifici periodi dell'anno, il rapporto proporzionale è determinato in base ai **giorni** durante i quali l'immobile è utilizzato per lo svolgimento delle attività diverse da quelle tutelate o di quelle con modalità commerciali.

Il recupero dell'ICI 2006-2011

Con l'articolo 16-bis del D.L. n. 131/2024 (c.d. "decreto salva infrazioni"), convertito con modificazioni dalla L. n. 166/2024, **l'ultimo capitolo della procedura aperta nel 2006 dalla Commissione UE contro l'Italia** sull'esenzione ICI in favore degli enti non commerciali.

La disposizione in esame è finalizzata a dare attuazione alla sentenza della Corte di Giustizia dell'Unione europea del 2018 e alla conseguente Decisione della Commissione europea del 2023 che impongono all'Italia il recupero dell'ICI non versata con riferimento alle annualità dal 2006 al 2011.

Il recupero dell'ICI 2006-2011

Il comma 1 dell'articolo 16-bis stabilisce l'obbligo di presentazione, esclusivamente in via telematica, della dichiarazione per il recupero dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), relativamente al periodo dal 2006 al 2011, per i soggetti passivi che:

- *"abbiano presentato la dichiarazione per l'imposta municipale propria e per il tributo per i servizi indivisibili per gli enti non commerciali (IMU/TASI ENC) in **almeno uno degli anni 2012 e 2013**, recante l'indicazione di un'**imposta a debito superiore a 50.000 euro annui**,*
- *o che comunque siano stati chiamati a versare, **anche a seguito di accertamento da parte dei comuni**, un importo superiore a 50.000 euro annui,".*

Ai fini del calcolo si applicano le **regole vigenti per l'IMU relativa all'anno 2013**.

Tale dichiarazione deve essere presentata secondo il modello approvato con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze, sentita l'Associazione Nazionale dei Comuni Italiani (ANCI), La dichiarazione è unica per tutti gli immobili posseduti dal soggetto passivo.

Il recupero dell'ICI 2006-2011

Il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, emanato il 23 dicembre 2025, ha fissato al **31 marzo 2026** il termine entro il quale i soggetti passivi presentano la dichiarazione.

Con successivo decreto MEF sono stati approvati il modello di dichiarazione, le istruzioni di compilazione e le specifiche tecniche di trasmissione.

Il recupero dell'ICI 2006-2011

Il comma 2 prevede una specifica causa di esclusione dal versamento dell'importo dovuto, ove:

- nel periodo dal 2006 al 2011 **non sono state superate le soglie di aiuto**, ovvero sono stati **rispettati le condizioni e i limiti previsti dalle discipline europee in materia di aiuti di Stato di importo limitato al tempo vigenti**;
- l'ammontare dell'aiuto soddisfa i requisiti stabiliti da un regolamento europeo che dichiara alcune **categorie di aiuti compatibili con il mercato interno** in applicazione degli articoli 107 e 108 del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea, ovvero se integra la **compensazione di obblighi di servizio pubblico** o la **remunerazione della fornitura di servizi di interesse economico generale esentata** dalla notifica alla Commissione europea, secondo le condizioni e i requisiti prescritti dalla disciplina europea in materia, in applicazione dell'articolo 106, paragrafo 2, del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea.

Il recupero dell'ICI 2006-2011

Operativamente, le azioni da porre in essere per adempiere alla normativa in commento sono le seguenti:

1) in primo luogo, occorre **verificare gli importi dichiarati o comunque pagati a titolo di IMU/TASI negli anni 2012 e 2013**, anche se imposto dal Comune con un accertamento fiscale;
2) se l'importo dichiarato o pagato nel 2012 o 2013 è superiore a euro 50.000, si dovrà:
   2.1) **recuperare tutte le informazioni (e i documenti)** relative ai pagamenti dell'ICI dal 2006 al 2011 (ex., dichiarazioni eventualmente presentate, quietanze di pagamento, eventuali avvisi di accertamento dei Comuni),
   2.2) **verificare se, in quegli stessi anni, ha fruito e in quale misura del plafond degli aiuti de minimis** e/o se ha avuto un rapporto negoziale con la pubblica Amministrazione (convenzionamento, accreditamento, etc.) per lo svolgimento di attività di pubblica utilità (ad esempio, per attività didattica, sanitaria, socio-assistenziale, etc.);
3) in base alle informazioni acquisite, sarà possibile **accertare se occorre restituire degli importi a titolo di ICI e procedere al calcolo del proprio debito**, che in base alla normativa in commento potrà essere rateizzato in quattro quote trimestrali di pari importo.

Il recupero dell'ICI 2006-2011

Dal quadro generale appena precisato emergono taluni **profili critici** in merito alle concrete modalità di applicazione di una delle cause di esclusione enucleate al comma 2 dell'art. 16-bis.

Le criticità si basano sulle difficoltà di ricostruire la posizione del singolo contribuente rispetto alla normativa sugli aiuti di Stato (che è a fondamento delle cause di esclusione di cui al comma 2 cit.), non solo in ragione della **necessità di risalire al periodo 2006-2011**, ma anche per l'assenza in quegli anni del Registro Nazionale degli aiuti di Stato (c.d. RNA). Tale Registro risulta di fondamentale importanza perché garantisce il monitoraggio e il controllo degli aiuti di Stato e degli aiuti di Stato de minimis (istituito dall'art. 52, della 24 dicembre 2012, n. 234 ed attuato con il decreto interministeriale n. 115/2017).

Il recupero dell'ICI 2006-2011

Le criticità riguardano in particolare:

- le modalità di verifica del plafond degli aiuti de minimis;
- le modalità di applicazione della normativa sui Servizi di Interesse Economico Generale;
- la possibilità di applicare il regime de minimis – SIEG di cui al Regolamento (UE) n. 360/2012.

4. L’opportunità del Conto termico 3.0

Il Conto termico 3.0

Profili generali

Il *Conto Termico* è **un meccanismo di incentivazione finalizzato a sostenere la realizzazione di interventi di**:

- **efficientamento energetico degli edifici** e
- **produzione di energia termica da fonti rinnovabili**

mediante **l'erogazione di contributi in conto capitale da parte del Gestore dei Servizi Energetici (GSE)**.

Con il **decreto MASE del 7 agosto 2025** (c.d. *Conto termico 3.0*), si è provveduto ad una profonda rivisitazione della disciplina previgente (decreto interministeriale 16 febbraio 2016, recante il *Conto termico 2.0*), ampliando l'ambito oggettivo degli interventi incentivabili, la platea dei soggetti beneficiari e l'intensità dei contributi riconoscibili.

In data 19 dicembre 2025 il Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica ha approvato le **Regole applicative** del Conto Termico 3.0, recanti la disciplina di dettaglio dell'incentivo.

Il Conto termico 3.0

Plafond

I limiti di spesa annua previsti dal Conto termico 3.0 sono complessivamente pari a **900 milioni di euro**, così ripartiti:

- **400 milioni di euro per incentivi riconosciuti ad interventi realizzati o da realizzare da parte delle pubbliche amministrazioni e dagli enti del Terzo settore non economici**, che includono 20 milioni di euro per incentivi riconosciuti ad interventi realizzati o da realizzare per la redazione delle diagnosi energetiche;
- **500 milioni di euro per incentivi riconosciuti ad interventi realizzati da parte di soggetti privati, ivi incluse le imprese e gli ETS economici**, a cui si applica il limite di 150 milioni di euro da poter riconoscere alle imprese secondo l'art. 28 del decreto MASE.

Il Conto termico 3.0

Misura dell'incentivo e titolo abilitativo

L'ammontare dell'incentivo erogato al soggetto ammesso (o al soggetto responsabile nel caso in cui ci si affidi ad una ESCO) **varia dal 45% al 100% delle spese, in funzione della tipologia di intervento e dei requisiti soggettivi richiesti dal MASE/GSE**, come specificato nel prosieguo.

Ai fini dell'accesso al Conto termico 3.0 il soggetto deve avere la disponibilità dell'edificio o dell'unità immobiliare ove l'intervento viene realizzato, in quanto proprietario o titolare di altro diritto reale o personale di godimento (art. 10 decreto MASE e § 3.1 delle regole applicative).

Il Conto termico 3.0

Ambito oggettivo di applicazione 1/2

Gli interventi incentivabili tramite *Conto termico 3.0* sono puntualmente individuati dal decreto e dai relativi allegati tecnici e possono essere ricondotti alle seguenti categorie.

1. Incentivazione di interventi di piccole dimensioni per l'incremento dell'efficienza energetica degli edifici, ossia:

- riduzione della trasmittanza termica (i) degli elementi opachi costituenti l'involucro edilizio, comprensivi delle opere provvisionali e accessorie, e (ii) di porte, finestre e vetrine, comprensive di infissi ed eventuali sistemi di schermatura/ombreggio;
- riduzione dell'irraggiamento solare negli ambienti interni nel periodo estivo;
- trasformazione di edifici ad energia quasi zero;
- sostituzione di sistemi di illuminazione e delle pertinenze esterne con sistemi efficienti di illuminazione;
- *building automation* degli impianti termici ed elettrici degli edifici;
- installazione di elementi infrastrutturali per la ricarica di mobilità elettrica;
- installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo;
- prestazioni professionali connesse alla realizzazione di tali interventi, alla redazione di diagnosi energetiche e di attestati di prestazione energetica sugli edifici oggetto di interventi.

Il Conto termico 3.0

Ambito oggettivo di applicazione 2/2

2. Incentivazione di interventi di piccole dimensioni per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili, ossia:

- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con:
  - impianti dotati di pompe di calore, elettriche o a gas, utilizzanti energia aerotermica, geotermica o idrotermica, unitamente all'installazione di sistemi di contabilizzazione per impianti con potenza superiore a 200 kW;
  - sistemi ibridi *factory made* o bivalenti a pompa di calore, assieme a sistemi di contabilizzazione per impianti sopra 200 kW;
  - impianti dotati di generatore di calore alimentato da biomassa, unitamente a sistemi di contabilizzazione per impianti sopra 200 kW;
- installazione di collettori solari termici, anche abbinati a sistemi di solar cooling, per la produzione di acqua calda sanitaria e/o per il supporto al riscaldamento;
- installazione di sistemi ibridi a pompa di calore integrati con caldaie a condensazione, realizzati e certificati come un unico dispositivo dal costruttore;
- sostituzione di scaldacqua elettrici con scaldacqua a pompa di calore;
- installazione di sistemi di produzione di energia termica da fonti rinnovabili destinati a edifici pubblici e privati, compresi quelli integrati in reti di teleriscaldamento e teleraffrescamento;
- prestazioni professionali connesse alla progettazione, direzione lavori, collaudo, diagnosi energetiche e attestati di prestazione energetica relativi agli interventi realizzati.

Il Conto termico 3.0

Ambito soggettivo di applicazione

In linea generale, possono accedere al *Conto termico 3.0*:

- **i soggetti privati**, ossia, come da definizione contenuta nell'art. 2 del Decreto MASE, tutti i soggetti diversi dalle amministrazioni pubbliche (art. 2, comma 1, lett. ss, del decreto MASE);
- **le amministrazioni pubbliche** (art. 2, comma 1, lett. c, del decreto MASE), nonché, ai soli fini del decreto in commento:

❖ **le cooperative di abitanti** iscritte all'Albo nazionale delle società cooperative edilizie di abitazione e dei loro consorzi, costituito presso il MIMIT ex art. 13 della legge n. 59/1992;

❖ **le società cooperative sociali** costituite ai sensi dell'art. 1 della legge n. 381/1991 e successive modificazioni;

❖ **gli enti del Terzo settore** di cui all'art. 4 del d.lgs. n. 117/2017, al ricorrere di determinate condizioni (art. 2, comma 1, lett. n, del decreto MASE).

Il Conto termico 3.0

Ambito soggettivo di applicazione

- **Le cooperative sociali, le cooperative di abitanti e gli enti dell'elenco ISTAT sono ricompresi, ai soli fini del Conto termico 3.0, tra le pubbliche amministrazioni** e sono pertanto destinatari di specifiche agevolazioni aggiuntive rivolte, in linea generale, alle P.A (prenotazione dell'incentivo, cumulo con altri incentivi statali e possibilità di ottenere il 100% delle spese tramite il solo Conto termico 3.0, come meglio descritte nel prosieguo).
- **Gli ETS, invece, sono considerati enti «assimilati» alle P.A. e possono fruire di determinati benefici aggiuntivi con modalità differenziate a seconda che si tratti di ETS «economici» o ETS «non economici»**; si tratta di una formulazione di probabile derivazione unionale, che ragionevolmente porta ritenere come «economici» quegli enti del Terzo settore che svolgono in via stabile e principale attività d'impresa di interesse generale, come ed esempio le imprese sociali.

(segue)
Le opportunità per gli enti religiosi

Le opportunità per gli enti religiosi

Tanto premesso in ordine al regime di assimilazione applicabile agli enti non profit sopra individuati, **è opportuno svolgere alcune considerazioni specifiche con riferimento agli enti religiosi civilmente riconosciuti, tenuto conto delle diverse modalità attraverso cui essi possono operare**.

In proposito appare opportuno distinguere tre diverse casistiche, ciascuna delle quali presenta profili giuridici e applicativi differenti, ossia:

a) **ente religioso in quanto tale**;
b) **ente religioso che ha costituito o partecipato alla costituzione di un ETS giuridicamente autonomo**;
c) **ente religioso con ramo ETS (o IS)**.

Ente religioso in quanto tale

Il primo scenario è quello dell'ente religioso privo di un "ramo ETS" o di un veicolo ETS *ad hoc* costituito.

In questa ipotesi, **l'assenza di un'assimilazione espressa alla P.A. porta a ritenere che gli enti religiosi debbano essere considerati come "soggetti privati" ai fini dell'accesso al Conto termico 3.0.**

Per tali soggetti, il *Conto termico 3.0* distingue tra edifici residenziali e edifici ricadenti nel settore terziario:

- per gli edifici del settore residenziale è possibile intervenire solo per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili (prima macro-area di interventi agevolabili);
- per gli edifici del settore terziario è possibile intervenire anche in termini di incremento dell'efficienza energetica (seconda macro-area di interventi agevolabili).

Ente religioso in quanto tale

Di seguito si riporta una tabella recante le categorie catastali ammissibili per gli interventi dei soggetti privati realizzati in ambito residenziale e terziario.

Ambito residenziale (per interventi di cui al § 2 punto B)	Ambito terziario (a prescindere dal tipo di intervento)
Gruppo A ad esclusione di A/8, A/9 e A/10	A/10
	Gruppo B
	Gruppo C ad esclusione di C/6 e C/7
	Gruppo D a esclusione di D/9

Ente religioso in quanto tale

Ai fini che interessano in questa sede, si evidenzia che i fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti (es. le Chiese, categoria E/7) risultano esclusi dall'ambito di applicazione del Conto termico 3.0 per i soggetti privati; rientrano, invece, tra gli immobili ammessi all'incentivo - tra gli altri - conventi, seminari, collegi, convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi e ospizi (categoria B/1) nonché cappelle e oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto (categoria B/7).

Quanto all'intensità dell'incentivo riconoscibile, il contributo può coprire fino al 65% delle spese sostenute e la domanda deve essere presentata tramite il Portaltermico secondo modalità "a consuntivo", entro 90 giorni dalla chiusura dei lavori, seguendo i passaggi preliminari e l'apposita procedura indicata nelle regole applicative. È altresì possibile cumulare il *Conto termico 3.0* con fondi di garanzia, fondi di rotazione e contributi in conto interesse (art. 17 decreto MASE).

Ente religioso che ha costituito un ETS autonomo

Diversa è la fattispecie in cui l'ente religioso abbia costituito o partecipato alla costituzione di un ente del Terzo settore giuridicamente autonomo, quale, ad esempio, un'associazione, una fondazione o altro ente di carattere privato iscritto al RUNTS.

L'ente del Terzo settore così costituito, in quanto rientrante tra gli enti definiti dall'art. 4 del d.lgs. n. 117/2017, **può accedere al Conto termico 3.0 secondo il regime proprio degli ETS, ivi inclusa la possibilità di beneficiare dell'assimilazione alla pubblica amministrazione, nei limiti e alle condizioni previste dal decreto MASE e dalle relative regole applicative**.

È appena il caso di descrivere quelli che sono i benefici derivanti dall'assimilazione degli ETS alla pubblica amministrazione.

Ente religioso che ha costituito un ETS autonomo

Possibilità di «prenotare» l'incentivo

L'art. 14 del decreto MASE e le regole applicative del *Conto termico 3.0* **consentono a tutti gli enti del Terzo settore (economici e non economici) di presentare la richiesta di incentivo tramite una scheda-domanda di prenotazione, prima dell'avvio dei lavori**. L'accesso tramite prenotazione è subordinato al rispetto delle condizioni formali e sostanziali previste dalle regole applicative del MASE (§ 4.1.2); i dati, i documenti e le attestazioni da caricare sul Portaltermico in sede di presentazione della richiesta di incentivo variano in ragione della natura del soggetto responsabile (cfr. § 7 e seguenti delle regole applicative).

Ente religioso che ha costituito un ETS autonomo

Cumulo del Conto termico 3.0 con altri incentivi statali

Di regola, gli incentivi del Conto termico 3.0 sono riconosciuti esclusivamente agli interventi per la cui realizzazione non siano concessi altri incentivi statali, fatti salvi i fondi di garanzia, i fondi di rotazione e i contributi in conto interesse (art. 17 decreto MASE). Per incentivo statale si intende qualsiasi contributo erogato direttamente da un'amministrazione centrale (§ 4.5 delle regole applicative).

In deroga al divieto di cui sopra, e limitatamente agli edifici di proprietà della "pubblica amministrazione" e da essa utilizzati, l'art. 17, comma 2, del decreto MASE consente di cumulare il Conto termico 3.0 con altri incentivi e finanziamenti pubblici comunque denominati nei limiti di un finanziamento a fondo perduto complessivo massimo pari al 100% delle spese ammissibili.

Ente religioso che ha costituito un ETS autonomo

Cumulo del Conto termico 3.0 con altri incentivi statali

Ai fini che qui interessano, è opportuno ricordare che le regole applicative del Conto termico 3.0 (§ 3.3) precisano che:

a) **gli ETS non economici sono assimilati alla pubblica amministrazione in relazione, tra l'altro, alle disposizioni che disciplinano la cumulabilità degli incentivi**;
b) **diversamente, gli ETS economici sono assimilati alla pubblica amministrazione unicamente in relazione alle disposizioni che disciplinano le modalità di accesso agli incentivi** e le modalità di erogazione degli incentivi (i.e. prenotazione).

Pertanto:

1) per gli ETS non economici il cumulo è ammesso con qualsiasi contributo pubblico, comunque denominato, entro il limite del 100% delle spese ammissibili;
2) per gli ETS economici il cumulo è ammesso limitatamente ai fondi di garanzia, ai fondi di rotazione e ai contributi in conto interesse, al pari di quanto previsto per i soggetti privati.

Ente religioso che ha costituito un ETS autonomo

Copertura del 100% delle spese tramite il solo Conto termico 3.0

La possibilità di una copertura integrale delle spese tramite il solo Conto termico 3.0 deve ritenersi circoscritta a interventi realizzati su **immobili di proprietà pubblica**, ferma restando la possibilità che il soggetto utilizzatore dell'immobile sia (i) un soggetto terzo non imprenditoriale oppure (ii) un ETS non economico, come meglio precisato di seguito.

Ente religioso che ha costituito un ETS autonomo

Copertura del 100% delle spese tramite il solo Conto termico 3.0

Nel dettaglio, l'art. 11, comma 1, del decreto MASE e le relative regole applicative (§ 4.2) prevedono che l'ammontare dell'incentivo erogato al c.d. soggetto responsabile non possa eccedere il 65% delle spese sostenute, **eccezion fatta per**:

a) gli interventi realizzati su edifici di proprietà di Comuni con popolazione fino a 15.000 abitanti e utilizzati dagli stessi Comuni o utilizzati da soggetti terzi, purché non riconducibili a imprese, per lo svolgimento di attività di carattere pubblico-sociale e servizi di interesse collettivo attribuite all'ente locale;

b) interventi realizzati su edifici pubblici adibiti a uso scolastico e su edifici di strutture ospedaliere e di altre strutture sanitarie pubbliche, incluse quelle residenziali, di assistenza, di cura o di ricovero, del Servizio sanitario nazionale; in tal caso, l'intervento può essere richiesto anche da un ETS non economico in qualità di utilizzatore dell'edificio pubblico.

Con riferimento ai due casi appena elencati, l'incentivo spettante è determinato nella misura massima del 100% delle spese ammissibili, fatti salvi gli specifici massimali e la producibilità degli impianti.

Ente religioso con ramo ETS

Più articolata è la posizione dell'ente religioso che svolge attività di interesse generale mediante un "ramo" assoggettato alla disciplina del Terzo settore ex art. 4, comma 3, del CTS. In tali casi, come noto, l'ente religioso istituisce un patrimonio destinato e retto da apposito regolamento, così da iscriversi al Registro unico del Terzo settore e svolgere attività di interesse generale (es. attività formativa, assistenziale, e/o sociosanitaria) assoggettate alle regole degli ETS.

Tale assetto, tuttavia, non comporta la nascita di un soggetto giuridico autonomo poiché il ramo ETS non costituisce un distinto centro di imputazione di rapporti giuridici: la titolarità dei beni resta in capo all'ente religioso, che si limita a disciplinare lo svolgimento delle attività del ramo.

Ente religioso con ramo ETS

In questo contesto, si pone la questione se le agevolazioni da considerare siano quelle riferibili ai soggetti privati o, diversamene, agli enti del Terzo settore. Sul piano letterale, il decreto MASE individua tra i soggetti assimilati alle pubbliche amministrazioni gli “enti definiti all'art. 4 del decreto legislativo 3 luglio 2017, n. 117 e inclusi nel Registro unico nazionale del Terzo settore”.

In mancanza di ulteriori specifiche, potrebbero astrattamente essere valorizzate **due diverse letture**.

Ente religioso con ramo ETS

Da un lato, **in un'interpretazione formalistica e restrittiva del decreto MASE**, gli interventi realizzati nell'ambito di un ramo ETS potrebbero non accedere al regime di assimilazione alla P.A. stante l'assenza di autonomia giuridica in capo al ramo.

Per altro verso, una lettura di tipo funzionale potrebbe condurre all'applicazione del regime di assimilazione in tutti quei casi in cui gli interventi di efficientamento energetico o di produzione di energia termica siano serventi rispetto allo svolgimento (o all'implementazione) delle attività di interesse generale esercitate dall'ente religioso per mezzo del ramo, nel rispetto della normativa di cui al Codice del Terzo settore. Difatti, **il caso del ramo-ETS è espressamente contemplato dall'art. 4 del CTS (comma 3), richiamato dal decreto MASE, così come sussisterebbe anche l'ulteriore requisito dell'iscrizione nel RUNTS, nella misura in cui anche i rami ETS trovano collocazione nel Registro unico**.

Ente religioso con ramo ETS

In ogni caso, quanto al ventaglio di benefici «aggiuntivi» riconoscibili, resta centrale la distinzione tra ETS economici e non economici.

Ad esempio, qualora le attività cui l'intervento si riferisce siano riconducibili, in via stabile e principale, allo svolgimento di attività d'impresa di interesse generale, come nel caso di un **ramo-impresa sociale**, sarebbe possibile accedere unicamente al meccanismo della prenotazione.

Diversamente, con riferimento a quei **rami ETS «non commerciali»** l'assimilazione alla P.A. appare come pienamente operativa sia lato prenotazione, sia lato cumulo degli incentivi (ferma restano la possibilità di accedere al 100% nel caso di immobili di proprietà pubblica e nei termini sopra descritti).

Resta fermo, in ogni caso, che il mancato accesso agli ulteriori benefici connessi all'assimilazione alla pubblica amministrazione non preclude all'ente di accedere al Conto termico 3.0 secondo le modalità ordinarie previste per i c.d. "soggetti privati" dal decreto del 7 agosto 2025