N. 00346/2026 REG.PROV.COLL.
N. 02230/2024 REG.RIC.

R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio

(Sezione Seconda Bis)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 2230 del 2024, proposto da

Provincia Romana dell'Ordine dei Padri Carmelitani dell'Antico Osservanza, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avvocato Andrea Ventimiglia, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Comune di Ciampino, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Giovanni Blesi, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

per l'annullamento

del Regolamento comunale per l'istituzione e la disciplina dell'imposta di soggiorno, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale di Ciampino n. 41 del 31/10/2019, e degli atti connessi, ivi compreso il provvedimento n. 14 del 15/04/2021, avente a oggetto: "*approvazione modifiche al Regolamento per la disciplina dell'imposta di soggiorno*".

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Ciampino;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 8 ottobre 2025 la dott.ssa Vincenza Caldarola e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. La Provincia Romana dell'Ordine dei Carmelitani dell'Antica Osservanza - Ente ecclesiastico che gestisce la Casa di accoglienza e spiritualità denominata "IL CARMELO", sita nel Comune di Ciampino -, con atto di gravame notificato alla controparte in data 11/02/2024 e depositato in giudizio in data 2/03/2024, impugna, chiedendone l'annullamento, gli atti meglio specificati in epigrafe.

La parte ricorrente premette che l'interesse a impugnare il Regolamento comunale n. 41/2019 è sorto in conseguenza della ricezione dall'Avviso di accertamento n. 1 per omesso versamento al Comune di Ciampino dell'imposta di soggiorno da gennaio 2020 a dicembre 2020 e dell'Avviso di accertamento n. 10 per omesso versamento al Comune della medesima imposta da gennaio 2021 a dicembre 2021; entrambi notificati il 14/12/2023 e impugnati dinanzi alla Corte di Giustizia Tributaria di 1° grado.

2. Ad esito della Camera di Consiglio del 22/05/2024, questa Sezione, con ordinanza cautelare n. 2082/2024 del 23/05/2024, ha respinto la domanda cautelare, proposta in via incidentale dalla parte ricorrente, con la seguente motivazione: "*Considerato che:*

- a prescindere da ogni valutazione in ordine alla ricevibilità del gravame, parte ricorrente non ha provato, come sarebbe stato suo onere, i presupposti per l'esenzione dall'imposta la cui sussistenza, allo stato, è, per altro, smentita dalla documentazione versata in giudizio dal Comune;

- in ogni caso, il pregiudizio dedotto dalla parte ricorrente non possiede i requisiti di gravità ed irreparabilità richiesti dall'art. 55 c.p.a. per la concessione dell'invocato rimedio cautelare;

- in particolare, il danno prospettato in relazione agli atti attuativi delle previsioni regolamentari può essere agevolmente evitato attraverso la tempestiva impugnazione degli stessi davanti alla competente Corte di Giustizia Tributaria, come, per altro, nella fattispecie è avvenuto;

[…]."

2.1 Con ordinanza n. 2798/2024 del 19/07/2024, il Consiglio di Stato, Sezione V, ha respinto l'appello cautelare interposto dalla ricorrente avverso la predetta ordinanza n. 2082/2024, con la seguente motivazione: "*Ritenuto che le argomentazioni dell'appellante non siano idonee a supportare la domanda cautelare in quanto il primo Giudice sembra aver correttamente colto la questione oggetto della vicenda controversa.*"

3. Il 19/05/2024 si è costituito in giudizio il Comune di Ciampino con una memoria di costituzione e difesa con cui ha, in primo luogo, eccepito l'irricevibilità/inammissibilità per tardività del ricorso *ex adverso* proposto, sul presupposto che, avendo nel caso di specie le norme regolamentari efficacia immediata e direttamente lesiva nei confronti dei contribuenti, esse avrebbero dovuto essere tempestivamente impugnate nel termine di sessanta giorni dalla relativa pubblicazione; nel merito ne ha eccepito l'infondatezza, chiedendone la reiezione, con vittoria di spese.

4. In prossimità dell'udienza di trattazione del merito della controversia, i difensori delle parti hanno depositato memorie e ulteriore documentazione a sostegno delle rispettive posizioni.

5. All'udienza pubblica dell'8/10/2025, all'esito della discussione orale, la causa è stata introitata in decisione.

6. In disparte la invero assai dubbia ammissibilità del presente gravame, posto che gli artt. 2 e 3 del Regolamento n. 41/2019 sono chiarissimi nel

prevedere, rispettivamente, che: "*Presupposto dell'imposta è l'alloggio nelle strutture ricettive alberghiere, extralberghiere ed altre tipologie ricettive, per tali intendendosi: alberghi, residenze turistico-alberghiere, campeggi, villaggi turistici, case per ferie*," qual è sicuramente la parte ricorrente (giusta scheda di iscrizione esibita in giudizio dal Comune resistente), "*[..] ubicati nel territorio del Comune di Ciampino.*" (art. 2, comma 3), e che: "*Sono tenuti al pagamento dell'imposta i soggetti, non residenti nel Comune di Ciampino, che alloggiano nelle strutture ricettive di cui all'art. 2.*" (art. 3, comma 1), per modo che, già all'indomani della pubblicazione del Regolamento, era evidente che anche l'Ente ricorrente, in quanto gestore della casa per ferie "Il CARMELO", rientrasse tra i soggetti responsabili del pagamento della neo imposta (art. 3, comma 2), con la conseguenza che avrebbe dovuto tempestivamente impugnare in *parte qua* il Regolamento, immediatamente lesivo dei propri interessi, osserva il Collegio che, in ogni caso, si tratta di ricorso infondato nel merito e, pertanto, deve essere respinto alla stregua delle ragioni di seguito indicate.

7. Con il primo mezzo di gravame, rubricato "*Violazione e/o erronea interpretazione, anche per travisamento dei fatti posti dal legislatore a fondamento della istituzione dell'imposta locale di soggiorno, con conseguente violazione dell'art. 4 D. L.gs n. 23/2011.*", il ricorrente deduce che il Comune di Ciampino non avrebbe la legittimazione a istituire l'imposta di soggiorno, in quanto priva dei requisiti richiesti dall'art. 4 del D. Lgs. n. 23/2011.

7.1 Il testo *ratione temporis* vigente della disposizione prevedeva che: "*I comuni capoluogo di provincia, le unioni di comuni nonché i comuni inclusi negli elenchi regionali delle località turistiche o città d'arte possono istituire, con deliberazione del consiglio, un'imposta di soggiorno a carico di coloro che alloggiano nelle strutture ricettive situate sul proprio territorio, da applicare, secondo criteri di gradualità in proporzione al prezzo, sino a 5 euro per notte di soggiorno. Il relativo gettito è destinato a finanziare interventi in materia di turismo, ivi compresi quelli a sostegno delle strutture ricettive, nonché interventi di manutenzione, fruizione e recupero dei beni culturali ed ambientali*

locali, nonché dei servizi pubblici locali".

Il Comune di Ciampino, invece, secondo l'impostazione del ricorrente: "*non è comune capoluogo di provincia; non partecipa ad Unione di Comuni; non è Città d'arte; non ha beni culturali che possano fregiarsi di tale qualificazione [..]; non risulta da alcun registro avente valenza giuridica come città turistica di alcun tipo.*"

7.2 Il mezzo di gravame è infondato alla luce del chiaro tenore letterale dell'art. 29 *"(Modifiche alle leggi regionali 6 agosto 2007, n. 13 concernente l'organizzazione del sistema turistico laziale e 6 agosto 1999, n. 14 relativa al decentramento amministrativo, e successive modifiche)*", della Legge Regionale del Lazio del 22 ottobre 2018, n. 7, rubricata "*Disposizioni per la semplificazione e lo sviluppo regionale*".

La predetta disposizione, infatti, con l'introduzione dell'art. 5 bis *(Elenco regionale delle località turistiche)* nel corpo della L. R. Lazio n. 13/2007, ha attribuito a tutti i Comuni del Lazio la rilevanza turistica, con conseguente possibilità di applicazione dell'imposta di soggiorno, come si ricava inequivocamente dal testo dell'art. 5 bis, a tenore del quale: "*1. Sono comuni turistici, ai fini di cui all'articolo 4 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 (Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale) e successive modifiche, tutti i comuni della Regione.*"

7.3 In disparte, dunque, dalla considerazione per cui il Comune di Ciampino, attraversato da ampi tratti della Via Appia Antica nonché sede di un importante aeroporto sia civile sia militare, è sicuramente una zona che offre servizi legati al turismo, in ogni caso, a seguito dell'entrata in vigore (10/08/2018) della L. R. n. 7/2018, non solo i capoluoghi di provincia o le unioni di comuni, ma tutti i comuni del Lazio – quindi, anche quello di Ciampino – hanno avuto la facoltà di introdurre – con apposita deliberazione consiliare – l'imposta di soggiorno.

7.4 Con il medesimo mezzo di gravame, l'Ente ricorrente deduce, altresì, che: "*i soggetti passivi dell'imposta*" di che trattasi "*sono solo coloro che soggiornano*

per turismo."

7.5 Si tratta, tuttavia, di affermazione palesemente smentita proprio dal chiaro tenore letterale dell'art. 4 del D. Lgs. n. 23/2011, il quale individua il presupposto dell'imposta di soggiorno nel mero alloggio nelle strutture ricettive ubicate nel territorio dei comuni capoluogo di provincia, delle unioni di comuni, nonché dei comuni inclusi negli elenchi delle città turistiche o delle città d'arte predisposti da ciascuna Regione.

I soggetti passivi dell'imposta *de qua*, pertanto, sono coloro che alloggiano nelle strutture ricettive, non esclusivamente coloro che vi alloggiano per diporto.

8.2 Con il secondo mezzo di gravame, il ricorrente deduce la: "*Illegittimità degli att. 2, 3 e 4 del regolamento comunale di disciplina dell'imposta di soggiorno per violazione dell'art. 4 del D. Lgs. 23/2011.*"

Segnatamente, l'Ente ricorrente deduce che il legislatore avrebbe previsto: "*la possibilità a livello locale di istituire l'imposta solo per le attività economico commerciali alberghiero turistiche*", per modo: "*che il Comune di Ciampino se avesse voluto prevedere l'imposta anche per le strutture non commerciali ricettive per fini ecclesiali e di spiritualità non lo avrebbe potuto perché non consentitogli dalla ratio e dalle finalità della Legge più volte richiamata e, comunque, avrebbe dovuto previamente audire gli Enti ecclesiastici proprietari di strutture ecclesiali di accoglienza per finalità spirituali e di culto. Poiché ciò non è stato previsto perché avrebbe violato la legge 222/1985 (di approvazione dell'Accordo avente valenza costituzionale di Villa Madama), tra le ipotesi di esclusione di cui all'art. 4 del regolamento, dovevano essere previsti i soggetti che soggiornano per finalità non turistiche tra i quali i partecipanti agli eventi di formazione spirituale e di culto e/o ospitati nelle strutture de qua per finalità di culto ed ecclesiali.*"

8.3 In disparte l'evidente inammissibilità per tardività di tale mezzo di gravame - stante l'immediata lesività (anche) della clausola di cui all'art. 4, rubricato "*Esenzioni*", del Regolamento impugnato, la quale, non prevedendo tra le fattispecie di esenzione quella pretesa dall'Ente

ricorrente, avrebbe dovuto essere da questi tempestivamente impugnata -, si tratta, in ogni caso, di doglianza infondata, posto che, come chiarito, soggetti passivi dell'imposta *de qua* sono tutti coloro che alloggiano in strutture recettive e non esclusivamente coloro che vi alloggiano per turismo.

8.4 Per quanto concerne le fattispecie di esenzione dall'imposta, poi, nonostante l'assenza di un paradigma normativo, dall'esame degli atti regolamentari adottati dai comuni, è possibile individuare, a titolo meramente esemplificativo, le seguenti ipotesi più ricorrenti (fonte: sito istituzionale del M.E.F., Dipartimento delle Finanze):

- iscritti all'anagrafe dei residenti del comune impositore o, in caso di Unione di comuni, di uno dei comuni facenti parte dell'Unione medesima;
- soggetto minore di anni 12 o 14;
- lavoratori dipendenti presso le strutture ricettive;
- autisti di pullman e accompagnatori turistici che prestano attività di assistenza a gruppi organizzati dalle agenzie di viaggio e turismo;
- soggetti malati che devono effettuare terapie presso strutture sanitarie site nel territorio comunale e loro accompagnatori;
- soggetti che assistono degenti ricoverati presso strutture sanitarie nel territorio comunale limitatamente a un accompagnatore per paziente;
- soggetti portatori di handicap non autosufficienti e loro accompagnatori;
- soggetti appartenenti alle Forze armate, alle Forze di Polizia, alla Polizia statale e locale, nonché al Corpo nazionale dei Vigili del fuoco, che pernottino per esigenze di servizio;
- soggetti che alloggiano nelle strutture ricettive a seguito di provvedimenti adottati dalle autorità pubbliche, per fronteggiare situazioni di carattere sociale e di emergenza conseguenti a eventi calamitosi o di natura straordinaria o per finalità di soccorso umanitario;
- volontari che offrono il proprio servizio in occasione di eventi e

manifestazioni per emergenze ambientali o in occasione di calamità;
- studenti in viaggio di istruzione o che soggiornano per ragioni di studio o di formazione professionale, attestati da università, scuole o enti di formazione;
- soggetti che pernottano negli ostelli della gioventù.

8.5 Tanto precisato, è evidente che nessuna censura di illegittimità o irragionevolezza può essere plausibilmente mossa all'art. 4 del gravato Regolamento, il quale, a ben vedere, si è adeguato a una prassi normativa largamente diffusa (che non contempla esenzioni a favore di coloro che alloggino in strutture recettive per finalità di pellegrinaggio e, più in generale, religiose), a sua volta pienamente conforme al dettato legislativo (art. 4 del D. Lgs. n. 23/2011).

8.5 Destituita di fondamento logico/giuridico è, pertanto, l'affermazione di parte ricorrente, secondo cui: "*la mancata previsione di detta ipotesi di esclusione*", cioè quella del soggiorno per finalità di culto ed ecclesiali, "*può determinare la illogica ed illegittima conseguenza (per come verificatosi nei confronti degli ospiti delle strutture non turistiche ecclesiali) di accertare l'imposta anche nei confronti di chi è ospitato per finalità non commerciali non turistiche, in violazione delle finalità e del presupposto giuridico effettivo dell'imposizione tributaria de qua.*

In tal modo, infatti, soggetto passivo dell'imposta sarebbe anche l'ospite non turista in palese violazione del suddetto art. 4 del D. Leg.vo 23/2011, che, invece, la prevede solo per chi soggiorna ed utilizza la struttura per turismo per come abbiamo sopra eccepito."

8.6 Come chiarito, invece, l'imposta di cui all'art. 4 del D. Lgs. n. 23/2011 non colpisce niente affatto esclusivamente coloro che soggiornano nelle strutture ricettive per finalità turistiche, esentando automaticamente coloro che vi alloggiano per altri motivi, posto che, al contrario, l'art. 4 si limita a prevedere la generica possibilità di imporre: "*un'imposta di soggiorno a carico di coloro che alloggiano nelle strutture ricettive situate sul [..] territorio*" dei comuni legittimati, e neppure enuclea delle esenzioni, la cui individuazione è, al

contrario, lasciata ad altre fonti normative.

8.7 Non solo: è dirimente osservare, ai fini della reiezione del presente mezzo di gravame e, più in generale, del ricorso nel suo complesso, che l'art. 4 del D. Lgs. n. 23/2011 parla genericamente di "*strutture ricettive*", la cui definizione deve essere rinvenuta nell'art. 6 della Legge del 17 maggio 1983, n. 217, intestata: "*Legge quadro per il turismo e interventi per il potenziamento e la qualificazione dell'offerta turistica.*", a tenore del quale: "*Sono strutture ricettive gli alberghi, i motels, i villaggi-albergo, le residenze turistico-alberghiere, i campeggi, i villaggi turistici, gli alloggi agro-turistici, gli esercizi di affittacamere, le case e gli appartamenti per vacanze, le case per ferie, gli ostelli per la gioventù, i rifugi alpini.*" (comma 1). "*Sono case per ferie le strutture ricettive attrezzate per il soggiorno di persone o gruppi e gestite, al di fuori di normali canali commerciali, da enti pubblici, associazioni o enti religiosi operanti senza fine di lucro per il conseguimento di finalità sociali, culturali, assistenziali, religiose, o sportive, nonché da enti o aziende per il soggiorno dei propri dipendenti e loro familiari.*" (comma 11).

E, invero, l'Ente ricorrente – Ente ecclesiastico riconosciuto a fini civili - gestisce proprio una casa per ferie, cioè una struttura ricettiva sussumibile nella prefata definizione legislativa – nella specie, peraltro, imponente e con grande capacità d'accoglienza, disponendo di 132 camere, un parco, servizi e piscina olimpionica a pagamento -, che, come tale, rientra *pleno iure* nell'ambito di applicazione oggettivo dell'art. 4 del D. Lgs. n. 23/2011.

8.8 Ne consegue, pertanto, che la parte ricorrente è senz'altro tenuta ad applicare l'imposta *de qua* ai propri ospiti, a prescindere dalle ragioni per le quali soggiornino presso la struttura da essa gerita, salve, ovviamente, le esenzioni specificamente enumerate dall'art. 4 del pertinente Regolamento.

9. Con l'ultimo fascio di motivi di censura, la parte ricorrente lamenta la: "*Violazione dell'art. 94 lett. A dello Statuto comunale, art. 2, 15, 16 e 20 L. 222/85*".

9.1 In particolare, il ricorrente lamenta che il Regolamento comunale n.

41/2019 sarebbe illegittimo in quanto in contrasto con la normativa sovraordinata di rango primario, quali il D. Lgs. n. 23/2011 e gli artt. 2, 15 e 16 della Legge n. 222/1985, in quanto - pur nella scarsamente chiara formulazione linguistica della censura -, ritiene che, alla stregua delle predette norme, le attività accessorie a quelle istituzionali svolte dagli Enti ecclesiastici riconosciuti dovrebbero comunque considerarsi alla stregua di attività di religione e/o di culto.

9.2 Inoltre, il ricorrente afferma che il Comune resistente, con il contestato Regolamento, avrebbe: "*violato l'art.20 della L. 222/1985, modificando, in tal modo, di fatto, come commerciale e con scopo di lucro, l'attività sussidiaria di accoglienza dei partecipanti alle attività istituzionali ed ai fini propri dell'Ente ecclesiastico, per la formazione spirituale svolta nella struttura della persona giuridica ecclesiastica riconosciuta, mentre detta prerogativa, dalla norma de qua, è attribuita, per accordo tra Stato e Chiesa, solo alla Autorità Gerarchica della Chiesa cattolica; la sola che può su segnalazione dell'autorità statale (Ministero degli Interni) qualificare e decidere se l'Ente ecclesiastico sia ancora o meno Ente non profit.*"

9.3 Anche quest'ultimo mezzo di gravame, tuttavia, non è suscettivo di positiva delibazione, in quanto i richiamati artt. 15 e 16 della Legge del 20 maggio 1985, n. 222, recante: "*Disposizioni sugli enti e beni ecclesiastici in Italia e per il sostentamento del clero cattolico in servizio nelle diocesi.*", dispongono esattamente il contrario di quel che vorrebbe far dire loro il ricorrente.

9.4 L'art. 15 cit., infatti, dispone che: "*Gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti possono svolgere attività diverse da quelle di religione o di culto, alle condizioni previste dall'articolo 7, n. 3, secondo comma, dell'accordo del 18 febbraio 1984.*"

A sua volta, l'art. 7, n. 3, comma 2, dell'accordo del 18 febbraio 1984, ratificato nell'ordinamento con la Legge del 25 marzo 1985, n. 121, rubricata: "*Ratifica ed esecuzione dell'accordo, con protocollo addizionale, firmato a Roma il 18 febbraio 1984, che apporta modificazioni al Concordato lateranense dell'11 febbraio 1929, tra la Repubblica italiana e la Santa Sede.*", prescrive che: "*Le*

attività diverse da quelle di religione o di culto, svolto dagli enti ecclesiastici, sono soggette, nel rispetto della struttura e della finalità di tali enti, alle leggi dello Stato concernenti tali attività e al regime tributario previsto per le medesime".

L'art. 16 cit., infine, prevede che: "*Agli effetti delle leggi civili si considerano comunque:*

a) attività di religione o di culto quelle dirette all'esercizio del culto e alla cura delle anime, alla formazione del clero e dei religiosi, a scopi missionari, alla catechesi, all'educazione cristiana;

b) le attività diverse da quelle di religione o di culto, svolto dagli enti ecclesiastici, sono soggette, nel rispetto della struttura e della finalità di tali enti, alle leggi dello Stato concernenti tali attività e al regime tributario previsto per le medesime".

9.5 Ne discende, pertanto, che ove gli Enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, qual è la Provincia Romana dell'Ordine dei Carmelitani A.O., esercitino anche attività diverse da quelle di religione o di culto, come nella specie quella ricettiva (*ex* art. 6, commi 1 e 11, Legge n. 217/1983), tale attività – che è sicuramente attività d'impresa, consistendo nell'offerta professionale di un servizio a fronte del pagamento di un corrispettivo -, lungi dall'essere equiparata a quella (che dovrebbe essere principale) di religione o di culto, è, al contrario, integralmente assoggettata al regime tributario proprio della medesima attività, e quindi anche all'imposta di soggiorno *ex* art. 4 del D. Lgs. n. 23/2011, quando prevista nel Comune nel cui territorio la struttura recettiva è ubicata.

9.6 In definitiva, pertanto, un'attività d'impresa non muta natura e, quindi, non va esente dai tributi per essa previsti, sol perché esercitata – anche in via strumentale e non principale - da un Ente religioso, nella specie ecclesiastico (riconosciuto), e non già laico.

9.7 Ne deriva, pertanto, che il gravato Regolamento comunale non solo non viola gli artt. 15 e 16 della Legge n. 222/1985, e neppure l'art. 20 del medesimo testo normativo, come verrebbe il ricorrente (addirittura:

"*modificando, in tal modo, di fatto, come commerciale e con scopo di lucro, l'attività sussidiaria di accoglienza dei partecipanti alle attività istituzionali ed ai fini propri dell'Ente ecclesiastico, per la formazione spirituale svolta nella struttura della persona giuridica ecclesiastica riconosciuta, mentre detta prerogativa, dalla norma de qua, è attribuita, per accordo tra Stato e Chiesa, solo alla Autorità Gerarchica della Chiesa cattolica;*"), ma, al contrario, è perfettamente coerente con il complesso delle disposizioni appena richiamate, oltre che con gli artt. 4 del D. Lgs. n. 23/2011 e 6 della Legge n. 217/1983.

10. Il Collegio vuole, da ultimo, soffermarsi su due deduzioni che l'Ente ricorrente ribadisce con particolare forza nelle memorie difensive di volta in volta depositate.

10.1 La prima è quella secondo cui esso sarebbe una persona giuridica pubblica *in utrumque ius*, laddove, invece, come emerge *ex actis* si tratta di un Ente ecclesiastico riconosciuto a fini civili, cui, cioè, è stata riconosciuta la personalità giuridica di diritto civile giusta esibito regio decreto del 17 aprile 1931 (i cui effetti sono stati fatti salvi dall'art. 7, comma 2, Legge n. 121/1985), e che, in ossequio alla previsione di cui all'art. 5 della Legge n. 222/1985, è iscritto nel registro delle persone giuridiche tenuto presso l'Ufficio Territoriale del Governo – Prefettura di Roma al n. 448/1987 (giusta l'esibito certificato del 28/04/2022), ed è soggetto, sotto questo profilo, alle norme dettate dall'ordinamento giuridico italiano per le persone giuridiche private (art. 12 e ss. c.c.), come sancisce espressamente l'art. 5 della legge n. 222/1985.

10.2 La seconda considerazione è quella secondo cui l'asserito mancato perseguimento del c.d. scopo di lucro soggettivo (cioè lo scopo della divisione degli utili tra le parti) da parte dell'Ente ricorrente sarebbe ostativo all'applicazione a esso dell'art. 4 del D. Lgs. n. 23/2011.

10.3 Si tratta, tuttavia, di argomento del tutto irrilevante ai fini di causa, già alla stregua della considerazione di ordine generale per cui lo scopo di lucro

è un requisito affatto superfluo per la qualificazione di un'attività economica come attività d'impresa secondo la definizione dell'art. 2082 c.c. (essendo requisito che connota, invece, il diverso fenomeno delle società commerciali *ex* art. 2247 c.c.): ne deriva, pertanto, che la dedotta circostanza per la quale l'Ente ricorrente non agisce per scopo di lucro, stante la natura di Ente ecclesiastico, ma per scopi ideali, non esclude che l'attività economica da esso esercitata, in quanto pur sempre attività di diritto comune, debba comunque essere assoggettata alla relativa disciplina, anche di natura fiscale/tributaria.

10.4 Ed è questa, a ben vedere, la *ratio* sottesa alle disposizioni surrichiamate: art. 4, D. Lgs. n. 23/2011; artt. 15 e 16, Legge n. 222/1985; art. 7, n. 3, comma 2, Legge n. 121/1985, nonché art. 6, Legge n. 217/1983, il quale ultimo, come visto, nel definire "*le case per ferie*" le qualifica positivamente come: "*strutture ricettive attrezzate per il soggiorno di persone o gruppi e gestite, al di fuori di normali canali commerciali, da [..] enti religiosi operanti senza fine di lucro per il conseguimento di finalità [..] religiose*".

10.3 Ne consegue, pertanto, che includere gli Enti ecclesiastici riconosciuti a fini civili, che esercitino anche attività di ricezione *ex* art. 7 della Legge n. 217/1983, cioè un'attività d'impresa ai sensi dell'art. 2082 c.c., nel novero degli Enti tenuti a fare applicazione dell'art. 4 del D. Lgs. n. 23/2011, non significa niente affatto equipararli a Enti commerciali – come infondatamente opinato dal ricorrente –, ma, al contrario, fare rigorosa applicazione del complesso normativo surrichiamato, valorizzando la reale natura delle attività da essi esercitate, anche in via ancillare e strumentale.

11. In definitiva, dunque, il provvedimento impugnato risulta esente dalle censure rassegnate nel presente ricorso, il quale deve essere, conseguentemente, respinto.

12. Le spese del presente giudizio, *ex* art. 26 c.p.a. ed art. 91 c.p.c., seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda Bis), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Condanna la Provincia Romana dell'Ordine dei Carmelitani dell'Antica Osservanza al pagamento, a titolo di spese processuali, in favore del Comune di Ciampino, della somma di € 6.000,00 (seimila/00), oltre gli accessori di legge.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'Autorità amministrativa.

Così deciso in Roma nella Camera di Consiglio del giorno 8 ottobre 2025 con l'intervento dei magistrati:

Michelangelo Francavilla, Presidente

Vincenza Caldarola, Referendario, Estensore

Christian Corbi, Referendario

L'ESTENSORE	IL PRESIDENTE
Vincenza Caldarola	**Michelangelo Francavilla**

IL SEGRETARIO