

Le guide operative di **exLege**

*Manutenzioni
sugli immobili:
aliquote IVA*

*a cura di
Patrizia Clementi*

Supplemento a **exLege** 3/2007

Aggiornata al D.L. 13.8.2011, n. 138, conv. L. 14.9.2011, n. 148

Le guide operative di *exLege*

*Manutenzioni
sugli immobili:
aliquote IVA*

*a cura di
Patrizia Clementi*

*Supplemento a ex Lege 3/2007
Aggiornata al 20 marzo 2011*

Fonti normative:

D.P.R. 26.10.1972, n. 633, Tabella A, Parte II e Parte III
L. 23.12.1999, n. 488, art. 7, c. 1, lett. b)
L. 5.8.1978, n. 457, art. 31
D.P.R. 6.6.2001, n. 380
L. 29.9.1964, n. 847, art. 4 integrato dall'art. 44 della L. 22.10.1971, n. 865
Circ. 2.3.1994, n. 1/E
Circ. 24.2.1998, n. 57/E
Circ. 29.12.1999, n. 247/E
Circ. 7.4.2000, n. 71/E
Circ. 16.2.2007, n. 11/E

L'indetraibilità dell'IVA

La manutenzione del patrimonio immobiliare costituisce spesso per gli enti non commerciali (categoria nella quale rientrano gli enti ecclesiastici) uno tra i più rilevanti capitoli di spesa del loro bilancio. Il costo è poi normalmente reso più oneroso dalla indetraibilità dell'IVA versata ai fornitori di beni e servizi relativi agli interventi sugli immobili. Ciò è sicuramente vero in tutti i casi in cui l'ente interviene sugli immobili utilizzati per le attività istituzionali non commerciali, ma lo è anche quando oggetto dei lavori è un immobile nel quale viene svolta un'attività commerciale se, come avviene nella maggior parte dei casi, l'ente ha deciso di non considerare "strumentale" il bene non inserendolo nell'inventario, né iscrivendolo nel registro dei beni ammortizzabili.

In questi casi, infatti, gli immobili afferiscono alla "sfera istituzionale", quella nella quale l'ente agisce come consumatore finale, senza possibilità quindi di "scaricare" l'IVA.

La qualificazione urbanistica degli interventi

A parte il caso dell'abbattimento delle barriere architettoniche, la misura dell'aliquota IVA dipende dalla classificazione dell'intervento secondo la normativa urbanistica.

Infatti il D.P.R. n. 633 del 1972 (il decreto che ha istituito e che regola l'IVA) differenzia il trattamento fiscale per le diverse ipotesi di lavori facendo riferimento ancora oggi alle definizioni che ne dà l'articolo 31 della legge n. 457 del 5 agosto 1978, anche se questa normativa è stata sostituita dal D.P.R. 380/2001, Testo Unico in materia edilizia; nel nuovo provvedimento gli interventi sono definiti dall'articolo 3.

Si tratta della norma che individua e descrive gli interventi di recupero del patrimonio edilizio distinguendoli in: opere di manutenzione ordinaria (lett. a), straordinaria (lett. b), restauro e risanamento conservativo (lett. c) e ristrutturazione urbanistica (lett. d). Per una migliore identificazione è utile fare riferimento anche alla Circolare del Ministero delle finanze del 24 febbraio 1998, n. 57/E (si veda oltre il testo delle due norme pag. 13 ss.).

Aliquota del 21% per la manutenzione ordinaria e straordinaria

Di norma gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria non usufruiscono dell'aliquota agevolata e sono assoggettati all'aliquota ordinaria del 21% (l'aliquota è stata innalzata con effetto dal 17 settembre 2011 con il D.L. 138/2011, conv. L. 148/2011).

Aliquota del 10% per la manutenzione ordinaria e straordinaria sulle abitazioni

Questa norma di carattere generale conosce un'eccezione che riguarda però solo le prestazioni di servizi relative alle manutenzioni ordinarie e straordinarie effettuate «*su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata*» per le quali è prevista l'aliquota ridotta al 10%.

L'agevolazione, introdotta dal 1° gennaio 2000 dall'articolo 7, comma 1, lettera b) della legge 488 del 1999, è stata via via prorogata per gli anni successivi come misura temporanea fino al 2011; infine, con la legge 23 dicembre 2009, articolo 2, comma 11, l'aliquota agevolata è stata confermata senza termine divenendo così, finalmente, misura "a regime".

L'Amministrazione finanziaria ha illustrato l'agevo-

lazione e ha fornito la propria interpretazione sull'argomento con la Circolare n. 247 del 29 dicembre 1999 e la Circolare n. 71 del 7 aprile 2000.

Va notato che la disciplina è caratterizzata da due fondamentali elementi:

- l'aliquota IVA ridotta riguarda gli interventi effettuati sui fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata;
- il beneficio riguarda solo le prestazioni di servizi e non si estende alle cessioni dei "beni significativi" identificati con il Decreto 29 dicembre 1999.

Circa il primo elemento sono di sicuro interesse per gli enti i chiarimenti e le interpretazioni offerti dalla Circolare n. 71/2000, secondo la quale rientrano nel beneficio i lavori effettuati:

- in tutte le *«unità immobiliari classificate nelle categorie catastali da A1 ad A11, a eccezione di quelle appartenenti alla categoria catastale A10 [uffici e studi privati], a prescindere dal loro effettivo utilizzo»*;
- negli immobili che costituiscono pertinenza degli immobili abitativi (ovvero quelli di categoria A, escluso A10), tenendo presente che *«il beneficio compete anche se gli interventi di recupero hanno ad oggetto la sola pertinenza di unità ad uso abitativo ed anche nell'ipotesi in cui la stessa è situata in un edificio che non ha prevalente destinazione abitativa»*;
- nelle parti comuni di fabbricati a prevalente destinazione abitativa, ovvero quelli *«aventi più del cinquanta per cento della superficie sopra terra destinata ad uso abitativo privato»*; *«negli edifici assimilati alle case di abitazione non di lusso ai sensi dell'articolo 1 della legge 19 luglio 1961, n. 659, a condizione che costituiscano stabile residenza di collettività»*. Questa interpretazione di immobile destinato ad uso abitativo interessa gli enti non commerciali in modo particolare, dal momento che permette di includere tra gli immobili agevolati anche,

I fabbricati a prevalente destinazione abitativa

ad esempio, «*gli orfanatrofi, gli ospizi, i brefotrofi, i conventi*». Infatti, ciò che rileva non è «*la classificazione catastale, ma la circostanza oggettiva di essere destinati a costituire residenza stabile delle collettività che vi alloggiano*». Si tenga però presente che «*se l'edificio è destinato solo in parte a finalità abitative l'aliquota ridotta è applicabile agli interventi che interessano le parti comuni dell'edificio, sempreché la parte abitativa rappresenti più del cinquanta per cento della superficie e a quelli che vengono realizzati sulla sola parte abitativa*». Va infine precisato che non per tutti gli immobili assimilati alle case di abitazione non di lusso vi è diritto all'agevolazione: vanno esclusi tutti quelli «*privi del carattere di stabile residenza [...] quali scuole, caserme, ospedali*».

I beni significativi

È già stato evidenziato che la norma prevede l'aliquota agevolata solo per le prestazioni di servizi. La conseguente esclusione del beneficio per le cessioni di beni è stata attenuata in sede applicativa e riguarda solo quelli di "maggior valore". Con il Decreto del Ministro delle finanze del 29 dicembre 1999, sono stati infatti individuati i beni «*costituenti parte significativa del valore delle forniture*» (i cosiddetti "beni significativi").

Si tratta:

- degli ascensori e montacarichi;
- degli infissi esterni ed interni;
- delle caldaie;
- dei videocitofoni;
- delle apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria;
- dei sanitari e rubinetterie da bagno;
- degli impianti di sicurezza.

Tali beni beneficiano solo in parte dell'aliquota agevolata: la norma prevede infatti che l'aliquota del 10% si applichi ai beni "significativi" «*fino a concorrenza del valore complessivo della prestazione relativa all'intervento di recupero, al netto del valore dei predetti beni*».

In pratica: su un intervento del valore complessivo di 100 nel quale il bene “significativo” valga 70, l’IVA sarà:

- del 10% su 30 (prestazione “pura”);
- del 10% su 30 (differenza tra il valore complessivo, 100 e il bene significativo, 70);
- del 21% su 40 (differenza tra il valore del bene significativo, 70, e la parte di tale bene assoggettato ad aliquota agevolata, 30).

Qualora l’intervento preveda la cessione di beni di valore significativo occorrerà rispettare le particolari indicazioni che la Circolare 71 detta in tema di fatturazione. In particolare sarà necessario che nel documento venga indicato *«sia il corrispettivo complessivo dell’operazione, comprensivo del valore dei suddetti beni, che il valore di questi ultimi»*. In tal modo, sarà identificabile la base imponibile da assoggettare all’aliquota agevolata del 10% che *«risulta costituita dalla differenza tra i due importi e dalla parte di valore del bene significativo corrispondente a tale differenza»*; il resto sarà invece da assoggettare al 21%. *«I suddetti dati devono essere evidenziati in fattura anche nel caso in cui dal calcolo risulti che l’intero valore del bene significativo deve essere assoggettato all’aliquota ridotta»*.

Va notato che l’aliquota ridotta spetta per intero se l’intervento prevede la cessione di parti di “beni significativi”. La Circolare 71 precisa infatti che la limitazione dell’agevolazione riguarda solo i beni *«considerati nella loro interezza e non è riferibile alle singole parti o pezzi staccati che li compongono»*.

Ciò in quanto *«le componenti staccate (ad esempio il bruciatore di una caldaia) quando vengono fornite nell’ambito di una prestazione di servizi aventi ad oggetto un intervento di recupero agevolato, non assumono rilevanza autonoma ma, al pari degli altri beni diversi da quelli indicati nel decreto ministeriale come beni significativi, confluiscono nel trattamento fiscale previsto per la prestazione»* e ciò sia che si tratti *«di parti aventi notevole rilevanza rispetto alla struttura e alla funzionalità del bene, sia che si tratti di parti di scarso valore»*.

I contratti di manutenzione

La Circolare n. 71/2000 ha precisato che l'aliquota ridotta riguarda anche i canoni annui relativi ai contratti di manutenzione obbligatoria degli ascensori e degli impianti di riscaldamento, consistenti in verifiche periodiche e nel ripristino della funzionalità, compresa la sostituzione delle parti di ricambio (ad es. porte, pannelli, serrature, funi, ecc.) in caso di usura.

Qualora, però, i contratti di manutenzione prevedano anche altre prestazioni (per es. la copertura assicurativa della responsabilità civile), l'agevolazione potrà essere applicata solo se è possibile distinguere i corrispettivi, ovvero se l'oggetto del contratto non sia costituito da una prestazione complessa a fronte di un corrispettivo unitario.

Le prestazioni professionali

La Circolare n. 71 ha inoltre precisato che l'aliquota IVA agevolata non si applica alle parcelle dei professionisti (geometri, architetti, ingegneri, ecc.).

Sul punto l'indicazione è estremamente chiara: *«le prestazioni rese da professionisti (ingegneri, geometri, architetti, eccetera), anche se inerenti agli interventi di recupero edilizio, restano assoggettate all'aliquota ordinaria del 20 per cento»*.

La fornitura di beni

Anche se la norma intende agevolare le prestazioni di servizi e non le cessioni di beni, dal momento che non è richiesta una specifica forma di contratto, rientrano nell'ambito dell'aliquota IVA ridotta, non solo le prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto, ma anche quelle derivanti da contratti d'opera o altri accordi negoziali.

Ne consegue, come conferma la Circolare n. 71, che rientra nella disposizione *«l'ipotesi in cui l'intervento di recupero si realizzi mediante cessione con posa in opera di un bene, poiché l'apporto*

della manodopera assume un particolare rilievo ai fini della qualificazione dell'operazione».

La finanziaria 2007 (art. 1, c. 388, L. 296/2006) ha introdotto l'obbligo di indicare in fattura il costo della manodopera utilizzata per la realizzazione dell'intervento. Per le modalità applicative dell'obbligo si veda la Circolare n. 11/E del 16 febbraio 2007, dell'Agenzia delle entrate.

L'indicazione del costo della manodopera

Gli interventi di grado superiore alla manutenzione straordinaria, cioè quelli di restauro e risanamento conservativo e quelli di ristrutturazione edilizia, sono assoggettati all'aliquota IVA agevolata del 10%. Questa agevolazione non è limitata alle prestazioni di servizi, né è relativa ai soli fabbricati con destinazione abitativa.

Infatti il D.P.R. n. 633 del 1972 stabilisce che la riduzione si applica:

- all'acquisto di «beni, escluse le materie prime e semilavorate, forniti per la realizzazione degli interventi di recupero di cui all'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, esclusi quelli di cui alle lettere a) e b) del primo comma dello stesso articolo» (Tabella A, parte III, n. 127-terdecies);
- alle «prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto relativi [...] alla realizzazione degli interventi di recupero di cui all'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, esclusi quelli di cui alle lettere a) e b) del primo comma dello stesso articolo» (Tabella A, parte III, n. 127-quadecies).

La qualificazione urbanistica degli interventi spesso è desumibile dalle autorizzazioni amministrative (d.i.a., permessi, ecc.).

Dopo l'emanazione del Testo Unico delle norme sull'edilizia (D.P.R. 380/2001) la documentazione scambiata con il comune farà riferimento al nuovo testo anche per la qualificazione degli interventi,

Aliquota del 10% per gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia

mentre il decreto sull'IVA fa ancora riferimento alla vecchia normativa, la legge 457/1978; si tenga però conto che le definizioni dell'articolo 31 della legge 457 del 1978 sono praticamente sovrapponibili a quelle dell'articolo 3 del D.P.R. 380/2001.

Qualora nella documentazione inoltrata al comune non è stata esplicitata la natura dei lavori, è sufficiente un'autocertificazione da parte del proprietario dell'immobile o (preferibilmente) una dichiarazione del progettista incaricato che attesti con chiarezza e con riferimento alle tipologie della legge 457/1978 la fattispecie dell'intervento in questione.

Per facilitare questa operazione si può fare ricorso, oltre alle definizioni della legge 457/1978, anche alla Circolare del Ministero delle finanze n. 57/E del 24 febbraio 1998 emanata d'intesa con il Ministero dei lavori pubblici con la quale, al punto 3.4, sono stati forniti chiarimenti in ordine all'individuazione delle diverse tipologie di interventi.

Le prestazioni professionali (ingegneri, architetti, geometri, ecc.) non sono mai agevolate; si tratta di costi che non rientrano tra quelli per i quali è riconosciuta l'aliquota ridotta in quanto non hanno ad oggetto la materiale realizzazione dell'intervento, ma risultano a questo collegate solo in maniera indiretta. Sono pertanto assoggettate in ogni caso all'aliquota ordinaria del 21%.

Occorre tenere presente che l'ampliamento di edifici viene classificato tra gli interventi di nuova costruzione; l'articolo 3, comma 1, lettera e.1) del D.P.R. 380/2001, include infatti in questa categoria «*la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente*».

Il Ministero delle finanze con risposta ad interrogazione parlamentare datata 14 maggio 1981, n. 2/854/UL ha chiarito che ai fini dell'applicazione dell'aliquota IVA, «*per consolidata interpretazione amministrativa, l'ampliamento va considerato una 'parziale' costruzione*».

**Aliquota IVA
al 10%
per l'ampliamento
delle opere
di urbanizzazione
secondaria**

L'aliquota IVA applicabile è dunque quella prevista per la costruzione degli edifici, tenendo presente che alle prestazioni di servizio dipendenti da contratti di appalto relativi alla costruzione di opere di urbanizzazione secondaria (v. pag. 18) si applica l'aliquota del 10% (cf D.P.R. 633/1972, tabella A, parte III, n. 127-*sexies*).

Per gli interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche esistenti, effettuate su qualunque tipo di immobile, il D.P.R. n. 633/1972 prevede l'aliquota agevolata al 4%; la Tabella A, parte II, n. 41-*ter* indica infatti l'aliquota ridotta per «*le prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto aventi ad oggetto la realizzazione delle opere direttamente finalizzate al superamento o alla eliminazione delle barriere architettoniche*».

A differenza di quanto previsto per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, non vi è una norma agevolativa che riguardi le cessioni di beni; di conseguenza per usufruire della riduzione di aliquota occorre necessariamente stipulare un contratto di appalto o d'opera.

Circa la tipologia di lavori in riferimento ai quali è possibile usufruire dell'aliquota ridotta, la Circolare del Ministero delle finanze del 2 marzo 1994, n. 1/E, ha precisato che l'agevolazione spetta anche se i lavori consistono in interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, purché direttamente finalizzati al superamento o all'eliminazione delle barriere architettoniche.

Con la successiva Circolare n. 57/E del 24 febbraio 1998, il Ministero ha offerto alcune precisazioni circa questi interventi: «*trattasi di opere che possono essere realizzate sia sulle parti comuni che sulle unità immobiliari e si riferiscono a diverse categorie di lavori: la sostituzione di finiture (pavimenti, porte, infissi esterni, terminali degli impianti), il rifacimento o l'adeguamento di impianti tecnologici (servizi igienici, impianti elettrici, citofonici, impianti di ascensori), gli interventi di natura edilizia più rilevante, quali il rifacimento di scale ed ascensori, l'inserimento di rampe interne ed*

Aliquota IVA del 4% per l'abbattimento delle barriere architettoniche

esterne agli edifici e di servoscala o piattaforme elevatrici. In linea generale le opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche sono inseribili nella manutenzione straordinaria».

Quando gli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche sono realizzati nell'ambito di lavori più ampi, è necessario che nel contratto di appalto siano discriminati i corrispettivi relativi ai diversi interventi e che vengano distintamente fatturati.

È inoltre utile precisare che l'agevolazione può essere invocata solo per l'abbattimento di barriere architettoniche in edifici già esistenti e non anche in relazione a nuove costruzioni.

A tale proposito, la Direzione regionale delle entrate Lombardia nella nota n. 29093/96 precisa che *«con riferimento al tenore letterale della norma, si deve osservare che per potersi parlare di superamento (o di eliminazione) delle barriere architettoniche è necessario evidentemente che tali barriere preesistano agli interventi di adeguamento».*

DISPOSIZIONI

DEFINIZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI

L. 457/1978 - Circolare n. 57/E/1998

Manutenzione ordinaria

Sono «*interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti*» (art. 31, c. 1, lett. a).

«*Dalla definizione di legge sopra riportata si deduce che gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano le operazioni di rinnovo o di sostituzione degli elementi esistenti di finitura degli edifici, nonché tutti gli interventi necessari per mantenere in efficienza gli impianti tecnologici, con materiali e finiture analoghi a quelli esistenti. Caratteristica della manutenzione ordinaria è il mantenimento degli elementi di finitura e degli impianti tecnologici, attraverso opere sostanzialmente di riparazione dell'esistente.*

Circ. n. 57/E/1998

A titolo esemplificativo, sono ricompresi nella manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

- *la sostituzione integrale o parziale di pavimenti e le relative opere di finitura e conservazione;*
- *la riparazione di impianti per servizi accessori (impianto idraulico, impianto per lo smaltimento delle acque bianche e nere);*
- *rivestimenti e tinteggiature di prospetti esterni senza modifiche dei preesistenti oggetti, ornamenti, materiali e colori;*
- *rifacimento intonaci interni e tinteggiatura;*
- *rifacimento pavimentazioni esterne e manti di copertura senza modifiche ai materiali;*
- *sostituzione tegole e altre parti accessorie deteriorate per smaltimento delle acque, rinnovo delle impermeabilizzazioni;*
- *riparazioni balconi e terrazze e relative pavimentazioni;*

- *riparazione recinzioni;*
- *sostituzione di elementi di impianti tecnologici;*
- *sostituzione infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, senza modifica della tipologia di infisso».*

Manutenzione straordinaria

Sono «*interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni*». (art. 31, c. 1, lett. b)

Circ. n. 57/E/1998

«*Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.*

La manutenzione straordinaria si riferisce ad interventi, anche di carattere innovativo, di natura edilizia ed impiantistica finalizzati a mantenere in efficienza ed adeguare all'uso corrente l'edificio e le singole unità immobiliari, senza alterazione della situazione planimetrica e tipologica preesistente, e con il rispetto della superficie, della volumetria e della destinazione d'uso. La categoria di intervento corrisponde quindi al criterio della innovazione nel rispetto dell'immobile esistente.

A titolo esemplificativo, sono ricompresi nella manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

- *sostituzione infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, con modifica di materiale o tipologia di infisso;*
- *realizzazione ed adeguamento di opere accessorie e pertinenziali che non comportino aumento di volumi o di superfici utili, realizzazione di volumi tecnici, quali centrali termiche, impianti*

- di ascensori, scale di sicurezza, canne fumarie;
- realizzazione ed integrazione di servizi igienico-sanitari senza alterazione dei volumi e delle superfici;
- realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo delle unità immobiliari e dell'edificio;
- consolidamento delle strutture di fondazione e in elevazione;
- rifacimento vespai e scannafossi;
- sostituzione di solai interpiano senza modifica delle quote d'imposta;
- rifacimento di scale e rampe;
- realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- sostituzione solai di copertura con materiali diversi dai preesistenti;
- sostituzione tramezzi interni, senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare;
- realizzazione di elementi di sostegno di singole parti strutturali;
- interventi finalizzati al risparmio energetico».

Costituiscono «interventi di restauro e risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio» (art. 31, c. 1, lett. c).

«Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali del-

Restauro e risanamento conservativo

Circ. n. 57/E/1998

l'organismo stesso, ne consentano le destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione di elementi estranei all'organismo edilizio.

La norma descrive due gruppi di interventi analoghi nei contenuti, ma differenti per quanto attiene le finalità e, soprattutto, riguardo alle caratteristiche degli edifici su cui tali interventi sono eseguiti. Gli interventi di restauro consistono nella restituzione di un immobile di particolare valore architettonico, storico-artistico, ad una configurazione conforme ai valori che si intendono tutelare. Gli stessi interventi, attraverso la preliminare analisi storica e artistica delle trasformazioni subite dall'edificio nel corso del tempo, sono effettuati principalmente attraverso la conservazione degli originali elementi di fabbrica ovvero con la sostituzione di elementi ricorrendo a tecnologie e materiali coerenti con quelli originali di impianto dell'edificio stesso.

Il risanamento conservativo si riferisce al complesso degli interventi finalizzati ad adeguare ad una migliore esigenza d'uso attuale un edificio esistente, sotto gli aspetti tipologici, formali, strutturali, funzionali.

A titolo esemplificativo, sono ricompresi nel restauro e risanamento conservativo i seguenti interventi:

- modifiche tipologiche delle singole unità immobiliari per una più funzionale distribuzione;*
- innovazione delle strutture verticali e orizzontali;*
- ripristino dell'aspetto storico-architettonico di un edificio, anche tramite la demolizione di superfetazioni;*
- adeguamento delle altezze dei solai, con il rispetto delle volumetrie esistenti;*
- apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali».*

Ristrutturazione edilizia

Sono «interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti» (art. 31, c. 1, lett. d).

«Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono caratterizzati da due elementi fondamentali: il primo determinato dalla "sistematicità" delle opere edilizie e il secondo, più rilevante, riguarda la finalità della trasformazione dell'organismo edilizio che può portare ad un edificio parzialmente o completamente diverso dal preesistente. Pertanto, gli effetti di tale trasformazione sono tali da incidere sui parametri urbanistici al punto che l'intervento stesso è considerato di "trasformazione urbanistica", soggetto a concessione edilizia e sottoposto al pagamento di oneri concessori.

Attraverso gli interventi di ristrutturazione edilizia è possibile aumentare la superficie utile, ma non il volume preesistente.

A titolo esemplificativo, sono ricompresi nella ristrutturazione edilizia i seguenti interventi:

- riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero e delle loro dimensioni;
- costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti;
- mutamento di destinazione d'uso di edifici, secondo quanto disciplinato dalle leggi regionali e dalla normativa locale;

Circ. n. 57/E/1998

- trasformazione dei locali accessori in locali residenziali;
- modifiche agli elementi strutturali, con variazione delle quote d'imposta dei solai;
- interventi di ampliamento delle superfici.

È il caso di rilevare che gli interventi previsti in ciascuna delle categorie sopra richiamate sono, di norma, integrati o correlati ad interventi di categorie diverse; ad esempio, negli interventi di manutenzione straordinaria sono necessarie, per completare l'intervento edilizio nel suo insieme, opere di pittura e finitura ricomprese in quelle di manutenzione ordinaria. Pertanto, occorre tener conto del carattere assorbente della categoria "superiore" rispetto a quella "inferiore", al fine dell'esatta individuazione degli interventi da realizzare e della puntuale applicazione delle disposizioni in commento».

Circ. n. 57/E/1998
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

art. 4 della L. 29.9.1964, n. 847
 integrato dall'art. 44 della L. 22.10.1971, n. 865

- a) asili nido e scuole materne
- b) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore dell'obbligo
- c) mercati di quartiere
- d) delegazioni comunali
- e) chiese ed altri edifici religiosi
- f) impianti sportivi di quartiere
- g) centri sociali (...)
- h) aree verdi di quartiere

DISPOSIZIONI

RICHIESTA DI APPLICAZIONE DELL'ALIQUOTA IVA AGEVOLATA

[Per la ditta appaltatrice dei lavori di costruzione e/o ampliamento]

Alla Ditta

.....

Sede

.....

Oggetto: Richiesta di applicazione dell'aliquota IVA ridotta

Il/la sig./sig.a sottoscritto/a nato/a a il nella Sua qualità di legale rappresentante di con sede in (prov. ...) – via n., C.F. n.

Dichiara

sotto la propria esclusiva responsabilità, che l'intervento edilizio di costruzione e/o ampliamento dell'edificio [indicare l'opera di urbanizzazione primaria o secondaria], come risulta da [indicare gli estremi del provvedimento autorizzativo] rilasciato dal Comune di in data n., rientra nella previsione di cui D.P.R. 633/72, Tabella A, Parte III, n. 127-septies pertanto

chiede

l'applicazione dell'aliquota del 10% nei limiti ivi previsti.

Il sottoscritto si impegna a comunicare tempestivamente ogni eventuale fatto o circostanza, che faccia venir meno il diritto alla sopra indicata agevolazione, al fine di consentirVi l'emissione della fattura integrativa per la differenza di aliquota.

Luogo e data

Firma.....

RICHIESTA DI APPLICAZIONE DELL'ALiquOTA IVA AGEVOLATA

[Per la ditta appaltatrice dei lavori di manutenzioni ordinarie e/o straordinarie effettuate su abitazioni o fabbricati residenziali]

Alla Ditta

.....

Sede

.....

Oggetto: Richiesta di applicazione dell'aliquota IVA ridotta

Il/la sig./sig.a sottoscritto/a nato/a a il nella Sua qualità di legale rappresentante di con sede in (prov.) – via n., C.F. n.

dichiara

sotto la propria esclusiva responsabilità, che l'intervento edilizio concernente l'immobile sito nel Comune di, in via [di cui alla denuncia di inizio attività in data] rientra nella previsione di cui all'art. 7, c. 1, lett. b) della legge 488/1999, prorogata dalla legge 296/2006, art. 1, c. 387, pertanto

chiede

l'applicazione dell'aliquota del 10% nei limiti ivi previsti.

Il sottoscritto si impegna a comunicare tempestivamente ogni eventuale fatto o circostanza, che faccia venir meno il diritto alla sopra indicata agevolazione, al fine di consentirVi l'emissione della fattura integrativa per la differenza di aliquota.

Luogo e data

Firma

RICHIESTA DI APPLICAZIONE DELL'ALIQUOTA IVA AGEVOLATA

[Per la ditta appaltatrice dei lavori di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia]

Alla Ditta

.....

Sede

.....

Oggetto: Richiesta di applicazione dell'aliquota IVA ridotta

Il/la sig./sig.a sottoscritto/a nato/a a il nella Sua qualità di legale rappresentante di con sede in (prov. ...) – via n., C.F. n.

dichiara

sotto la propria esclusiva responsabilità, che l'intervento edilizio consistente in [*restauro e risanamento conservativo oppure ristrutturazione edilizia*] concernente l'immobile sito nel comune di, in via di cui alla [*denuncia di inizio attività oppure all'autorizzazione/concessione edilizia rilasciata dal comune di in data, prot. n.*] rientra nella previsione di cui alla Tabella A, Parte III, n. 127-terdecises e 127-quaterdecises, allegata al D.P.R. 633/1972 pertanto

chiede

l'applicazione dell'aliquota del 10% nei limiti ivi previsti.

Il sottoscritto si impegna a comunicare tempestivamente ogni eventuale fatto o circostanza, che faccia venir meno il diritto alla sopra indicata agevolazione, al fine di consentirVi l'emissione della fattura integrativa per la differenza di aliquota.

Luogo e data

Firma

RICHIESTA DI APPLICAZIONE DELL'ALIQUOTA IVA AGEVOLATA

[Per la ditta appaltatrice dei lavori di superamento o eliminazione delle barriere architettoniche]

Alla Ditta

.....

Sede

.....

Oggetto: Richiesta di applicazione dell'aliquota IVA ridotta

Il/la sig./sig.a sottoscritto/a nato/a a il nella Sua qualità di legale rappresentante di con sede in (prov. ...) – via n., C.F. n.

dichiara

sotto la propria esclusiva responsabilità, che l'intervento edilizio di *[superamento o eliminazione]* delle barriere architettoniche concernente l'immobile sito nel comune di, in via *[di cui alla denuncia di inizio attività in data] ri-*entra nella previsione di cui alla Tabella A, Parte II, n. 41-ter del D.P.R. 633/1972

chiede

l'applicazione dell'aliquota del 4% nei limiti ivi previsti.

Il sottoscritto si impegna a comunicare tempestivamente ogni eventuale fatto o circostanza, che faccia venir meno il diritto alla sopra indicata agevolazione, al fine di consentirVi l'emissione della fattura integrativa per la differenza di aliquota.

Luogo e data

Firma