

*Regime IVA
delle manutenzioni
sugli immobili*

*a cura di
Patrizia Clementi*

Le guide operative di *exLege*

*Regime IVA
delle manutenzioni
sugli immobili*

*a cura di
Patrizia Clementi*

SUPPLEMENTO AL N° 66 DI EX LEGE - POSTE ITALIANE SPA SPED. IN ABB.TO POSTALE DL 353/2003 (conv. in legge 27/02/2004 n. 46) art. 1 comma 1 LO/MI

Fonti normative

Legislazione

- *Beni e servizi con IVA ridotta al 4% e al 10%*
D.P.R. 26.10.1972, n. 633, Tabella A, Parte II e Parte III
- *Introduzione, per l'anno 2000, dell'IVA al 10% per manutenzioni su abitazioni*
L. 23.12.1999, n. 488, art. 7, c. 1, lett. b)
- *Introduzione, a regime, dell'IVA al 10% per manutenzioni su abitazioni*
L. 23.12.2009, n. 191, art. 2, c. 11
- *Interpretazione autentica sui beni significativi*
L. 27.12.2017, n. 205, art. 1, c. 19
- *Definizione urbanistica degli interventi edilizi*
D.P.R. 6.6.2001, n. 380, art. 3, che ha sostituito l'art. 3, L. 5.8.1978, n. 457
- *Definizione degli interventi di restauro sugli immobili soggetti a tutela*
D.Lgs. 22.1.2004, n. 42, art. 29, c. 4
- *Individuazione delle opere di urbanizzazione secondaria*
D.P.R. 6.6.2001, n. 380, art. 16
- *Individuazione dei beni significativi*
D.M. 19.12.1999
- *Norma di interpretazione autentica relativa ai beni significativi*
L. 27.12.2017, n. 205, art. 1, c. 19
- *Ampliamento del regime di reverse charge alle opere di manutenzione e riparazione*
L. 23.12.2014, art. 1, c. 629, lett. a), n. 2

Prassi amministrativa

- *Chiarimenti su applicazione al 4% su abbattimento barriere architettoniche*
Circ. 2.3.1994, n. 1/E, n. 4
- *Precisazioni sulla natura "di beni finiti"*
Circ. 2.9.1994, n. 1/E, n. 8
- *Acquisto diretto "di beni finiti"*
Circ. 7.4.2000, n. 71/E, n. 3.3
- *Aliquota IVA sulle parcelle dei professionisti*
Circ. 9.7.1999, n. 151
- *Esemplificazione classificazione urbanistica opere edili*
Circ. 24.2.1998, n. 57/E
- *Chiarimenti sull'IVA al 10% per le manutenzioni sulle abitazioni*
Circ. 29.12.1999, n. 247/E, n. 2.1

Circ. 7.4.2000, n. 71/E

Circ. 16.2.2007, n. 11/E, n. 3

– *Chiarimenti sulla norma di interpretazione autentica relativa ai beni significativi*

Circ. 12.7.2018, n. 15/E

– *Chiarimenti sull'applicazione del reverse charge*

Circ. 27.3.2015, n. 14/E

Nota Agenzia delle Entrate – Direzione Generale della Sicilia – Ufficio Consulenza, prot. n. 5000/2017 del 28.7.2017

L'indetraibilità dell'IVA

La manutenzione del patrimonio immobiliare costituisce spesso uno tra i più rilevanti capitoli di spesa del bilancio per gli enti non commerciali (categoria nella quale rientrano gli enti ecclesiastici). Inoltre, nella maggior parte dei casi a rendere più consistente il costo già significativo contribuisce l'indetraibilità dell'IVA corrisposta ai fornitori di beni e servizi.

Spesso, infatti, gli immobili oggetto degli interventi manutentivi sono utilizzati per le attività istituzionali che non hanno natura commerciale; in questo caso gli enti agiscono nella veste di consumatori finali senza possibilità quindi di "scaricare" l'IVA.

Ma di frequente l'IVA è indetraibile anche quando gli interventi sono realizzati sui fabbricati utilizzati per le attività commerciali esercitate e ciò avviene principalmente per due motivi: perché l'ente ha deciso di non considerare "strumentale" il bene non inserendolo nell'inventario, né iscrivendolo nel registro dei beni ammortizzabili, lasciandolo quindi nella "sfera istituzionale", quella nella quale, come già detto, l'ente agisce come consumatore finale, oppure perché l'attività svolta è in regime di esenzione IVA – come sono spesso le attività tipicamente svolte dagli enti non commerciali (sanità, istruzione, assistenza) – e ci si trova pertanto in presenza di un coefficiente di indetraibilità molto alto, fino ad arrivare al 100%.

A parte il caso dell'abbattimento delle barriere architettoniche (di cui trattiamo più oltre), per determinare la misura dell'aliquota IVA applicabile agli interventi edilizi occorre individuare la classificazione 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 (TU); in realtà, quindi, si deve avere riguardo alle definizioni contenute nel primo comma dell'articolo 3 del TU che ha sostituito il citato articolo 31 che distingue gli interventi di recupero del patrimonio edilizio in opere di:

- manutenzione ordinaria, cioè *«gli interventi edilizi 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»*; (lett. a),
- manutenzione straordinaria, cioè *«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 la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione di uso»* (lett. b),
- restauro e risanamento conservativo, cioè *«gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel ri-*

spetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. 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» (lett. c),

- *ristrutturazione urbanistica, cioè «gli interventi 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. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente» (lett. d).*

Per una migliore identificazione delle opere edilizie si può utilmente fare riferimento al “Glossario delle opere di edilizia libera”, approvato con il Decreto Ministeriale 2 marzo 2018 (il cui testo è riportato a pag. 43 e ss.), che elenca tutti gli interventi che possono essere realizzati senza alcun ti-

tolo abilitativo anche se, ovviamente, «*nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e di tutte le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia (in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs. n. 42/2004)*». Il Glossario elenca 58 tipologie di interventi, 25 dei quali esplicitamente ricondotti tra quelli di manutenzione ordinaria.

Può essere utile anche riferirsi alla Circolare del Ministero delle finanze del 24 febbraio 1998, n. 57/E che esemplifica gli interventi che possono essere ricondotti nelle diverse categorie manutentive (il cui testo è riportato a pag. 36 e ss.), tenendo conto, però, che rispetto al 1998 sono intervenute modifiche normative che hanno ampliato l'ambito delle manutenzioni straordinarie, riducendo di fatto il novero degli interventi edilizi sui quali applicare l'aliquota IVA del 10%.

Ci riferiamo, in particolare all'articolo 17, comma 1, lettera a) del decreto legge n. 133/2014 che ha modificato gli articoli 3 e 6 del D.P.R. 380/2001. Infatti mentre la disciplina previgente comprendeva tra le manutenzioni straordinarie di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) le modifiche, anche strutturali degli edifici, purché non comportassero l'alterazione di volumi e superfici delle singole unità immobiliari, la nuova disciplina vi ricomprende gli interventi di frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari, anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico, purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

Si tenga presente che, a differenza di quanto avveniva in passato, non si può più risalire al tipo di intervento partendo dal regime amministrativo relativo alle autorizzazioni comunali; oggi, infatti, le opere edilizie – diverse da quelle libere elencate nel Glossario e diverse dalle nuove costruzioni – sono soggette alla Comunicazione Inizio Lavori As-

severata (CILA) o alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) a prescindere dalla categoria urbanistica di appartenenza; ad esempio, la CILA è richiesta sia per le opere di manutenzione straordinaria sia per quelle di restauro e risanamento qualificate “leggere”, mentre la SCIA deve essere presentata per entrambe le tipologie di interventi se qualificati “pesanti” (si veda la Tabella allegata al D.Lgs. 222/2016, in particolare la Sezione II – Edilizia che contiene la *Ricognizione degli interventi edilizi e dei relativi regimi amministrativi*).

In pratica la qualificazione urbanistica degli interventi, a meno che essa non risulti esplicitamente dalla documentazione predisposta ai fini autorizzativi, deve essere attestata dal professionista che segue i lavori.

Il secondo comma dell'articolo 3 del T.U. stabilisce che le definizioni degli interventi previste dal primo comma (riportate sopra) «*prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi*»; l'unica eccezione riguarda «*la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 [ora riportata nel c. 4 dell'art. 29, D.Lgs. 22.1.2004, n. 42]*». Si noti che identica previsione era contenuta nell'articolo 31 della legge 457/1978 a cui fa riferimento il Decreto IVA nel disciplinare le aliquote agevolate in materia di interventi manutentivi sugli immobili (cf c. 2).

Per gli immobili soggetti a tutela, quindi, l'opera di restauro è «*l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale*».

Ricordiamo che gli interventi su questa tipologia di immobili, a prescindere dalla circostanza che si qualificano come opere di edilizia libera o che necessitano di SCIA, CILA, concessioni o altro, sono

**La specificità
degli interventi
di restauro
dei fabbricati
storico-artistici
soggetti a tutela**

sempre subordinati alla previa autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio; l'articolo 21, comma 4 del decreto legislativo 42/2004 stabilisce infatti che «l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere su beni culturali è subordinata ad autorizzazione del soprintendente».

Il principio generale è l'applicazione dell'aliquota IVA del 22% per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; questa norma conosce, come vedremo subito, un'eccezione che riguarda gli immobili abitativi e consente di usufruire dell'aliquota ridotta del 10% limitatamente, però, alle prestazioni di servizio.

Al di fuori di questa ipotesi la disciplina prevede l'aliquota ridotta del 10% per gli interventi di grado superiore (restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia) e quella super ridotta del 4% per le opere di abbattimento delle barriere architettoniche.

**Aliquota del 22%
per gli interventi
edilizi
di manutenzione
ordinaria
e straordinaria**

Come anticipato sopra, gli interventi edilizi diversi da quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria usufruiscono dell'aliquota agevolata del 10%. Lo stabilisce il Decreto IVA nella Tabella A, Parte III, ai numeri 127-terdecies e 127-quaterdecies, riferiti, rispettivamente, alla fornitura di «beni, escluse le materie prime e semilavorate» e alle «prestazioni di servizi dipendenti da contratti» riguardanti tali interventi.

L'applicazione dell'aliquota IVA agevolata si riferisce:

- agli interventi realizzati su qualunque tipologia di fabbricato e indipendentemente dalla sua destinazione d'uso;
- alle prestazioni di servizi rese sia in appalto sia in subappalto;
- all'acquisto "diretto" dei beni finiti riguardanti realizzazione degli interventi.

**Aliquota del 10%
per gli interventi
edilizi di restauro,
risanamento
e ristrutturazione**

Con riferimento agli appalti occorre precisare che l'aliquota agevolata si applica all'intero corrispettivo, comprendente anche la fornitura di beni (finiti, semilavorati e materie prime).

Non costituisce ostacolo all'applicazione dell'aliquota ridotta la circostanza che il committente dei lavori acquisti beni presso un fornitore differente dall'impresa che esegue l'appalto (cf Circ. 7.4.2000, n. 71/E, n. 3.3); in questo caso, però, l'agevolazione riguarda solo i "beni finiti", cioè, come chiarito dalla prassi amministrativa (si veda per tutte la Circ. 2.9.1994, n. 1/E, n. 8), gli elementi dotati di una propria individualità e autonomia funzionale che pur incorporandosi nella costruzione, sono comunque riconoscibili e non perdono le proprie caratteristiche; sono, infatti, esclusi dall'applicazione dell'aliquota IVA del 10% i beni che, pur costituendo prodotti finiti per il cedente, sono materie prime e semilavorate per l'acquirente (ad es. cemento armato, mattoni, calce, tondini di ferro, chiodi, tubi metallici). I beni finiti, inoltre, si caratterizzano per essere facilmente asportati e suscettibili di ripetute utilizzazioni; infine, la loro cessione è agevolata solo nella fase finale di commercializzazione dei beni ed è subordinata al rilascio di una dichiarazione da parte dell'acquirente circa l'utilizzazione dei beni stessi (si veda il fac simile a pag. 31).

Sono ricomprese nella disciplina che consente l'applicazione dell'aliquota IVA ridotta anche le prestazioni relative alla posa in opera del bene da parte del cedente, purché la posa in opera si configuri come operazione accessoria ex articolo 12 del Decreto IVA rispetto alla fornitura del bene.

Sono, invece, sempre assoggettate all'aliquota ordinaria del 22% le prestazioni di servizi rese dai professionisti (C.M. 9.7.99, n. 151).

Per richiedere all'impresa appaltatrice l'applicazione dell'aliquota ridotta si veda il fac simile a pag. 30.

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

Come accennato sopra le manutenzioni effettuate sugli immobili abitativi godono di un regime IVA agevolato in quanto scontano l'aliquota ridotta al 10% non soltanto nel caso degli interventi manutentivi "pesanti" (restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia), ma anche con riferimento ai lavori edilizi meno impegnativi (manutenzione ordinaria e straordinaria).

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".

Per essere più precisi l'agevolazione non riguarda solo le abitazioni in senso stretto e in alcuni casi non si applica all'intero costo della manutenzione. La norma di riferimento, infatti stabilisce che «*Ferme restando le disposizioni più favorevoli [...] sono soggette all'imposta sul valore aggiunto con l'aliquota del 10 per cento: [...] b) le prestazioni aventi per oggetto interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 31, primo comma, lettere a), b), c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457, realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata. Con decreto del Ministro delle finanze sono individuati i beni che costituiscono una parte significativa del valore delle forniture effettuate nell'ambito delle prestazioni di cui alla presente lettera, ai quali l'aliquota ridotta si applica fino a concorrenza del valore complessivo della prestazione relativa all'intervento di recupero, al netto del valore dei predetti beni*» (art. 7, c. 1, lett. b della L. 488/1999).

Prima di esaminare il contenuto della disposizione occorre sottolineare che restano pienamente operanti le riduzioni di aliquota già previste dal Decreto IVA per gli interventi di grado superiore rispetto alle manutenzioni ordinarie e straordinarie, cioè i restauri e i risanamenti conservativi e le ristrutturazioni edilizie e urbanistiche di cui abbiamo trat-

tato sopra. Tali interventi, infatti, erano già assoggettati all'aliquota del 10% indipendentemente dalla circostanza che fossero effettuati su fabbricati abitativi e godono di un regime più favorevole in quanto la riduzione dell'aliquota si applica all'intero costo dell'intervento a prescindere dalla tipologia di beni forniti e, inoltre, si estende anche all'acquisto diretto di "beni finiti".

Tornando alla disciplina riguardante i fabbricati abitativi, occorre ricordare che l'Amministrazione finanziaria ha illustrato l'agevolazione e ha fornito la propria interpretazione sull'argomento principalmente 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 tre fondamentali elementi:

- gli immobili interessati sono solo i fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata;
- gli interventi contemplati sono quelli di manutenzione ordinaria (lett. a), straordinaria (lett. b), di restauro e risanamento conservativo (lett. c) di ristrutturazione edilizia (lett. e), ma, come ricordato sopra, questa norma va invocata per le sole manutenzioni ordinarie e straordinarie, mentre per le altre è più conveniente chiedere ai fornitori di beni e servizi l'applicazione dell'agevolazione di cui al numero precedente;
- le operazioni fatturabili con l'aliquota ridotta sono solo le prestazioni di servizi, con esclusione delle cessioni dei "beni significativi" identificati con il Decreto 29 dicembre 1999.

Per richiedere all'impresa appaltatrice l'applicazione dell'aliquota ridotta si veda il fac simile a pag. 32.

Secondo i chiarimenti e le interpretazioni offerti dalla Circolare n. 71/2000 rientrano nell'agevolazione 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*»;

**I fabbricati
a prevalente
destinazione
abitativa**

- negli immobili che costituiscono pertinenza di quelli 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 i fabbricati agevolati anche, 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 "maggiore 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 usufruiscono 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 qualora il valore del bene significativo sia superiore alla metà del corrispettivo pattuito per l’intervento di manutenzione, l’aliquota del 10% si applica solo al corrispettivo relativo alla prestazione aumentato della differenza tra il corrispettivo complessivo e il valore del bene significativo. La quota residua del bene significativo è soggetta ad IVA con applicazione dell’aliquota nella misura ordinaria (più avanti ci spieghiamo meglio ricorrendo ad un esempio numerico).

A proposito di beni significativi occorre però segnalare che la Legge di bilancio per il 2018 contiene una norma di interpretazione autentica in forza della quale «*l’individuazione dei beni che costituiscono una parte significativa del valore delle forniture effettuate nell’ambito delle prestazioni aventi per oggetto interventi di recupero del patrimonio edilizio e delle parti staccate si effettua in base all’autonomia funzionale delle parti rispetto al manufatto principale, come individuato nel citato decreto ministeriale*»; la norma inoltre stabilisce che «*come valore dei predetti beni deve essere assunto quello risultante dall’accordo contrattuale stipulato dalle parti contraenti, che deve tenere conto solo di tutti gli oneri che concorrono alla produzione dei beni stessi e, dunque, sia delle materie prime che della manodopera impiegata per la pro-*

duzione degli stessi e che, comunque, non può essere inferiore al prezzo di acquisto dei beni stessi». Infine la disposizione prevede che «La fattura emessa ai sensi dell'articolo 21 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, dal prestatore che realizza l'intervento di recupero agevolato deve indicare, oltre al servizio che costituisce l'oggetto della prestazione, anche i beni di valore significativo, individuati con il predetto decreto del Ministro delle finanze 29 dicembre 1999, che sono forniti nell'ambito dell'intervento stesso» (art. 1, c. 19, L. 27.12.2017, n. 205). La corretta interpretazione delle disposizioni in materia di beni significativi (che in buona parte conferma quanto già sostenuto dall'Agenzia delle Entrate nella Circolare 71/E/2000, ma che apre all'applicazione di un criterio più favorevole al contribuente circa la valorizzazione dei beni) è stata illustrata analiticamente nella Circolare 15/E del 12 luglio 2018.

a) L'individuazione dei beni significativi

I beni da considerare significativi sono presuntivamente definiti per legge (quelli individuati dal Decreto Ministeriale) e l'elenco deve considerarsi tassativo (sono solo quelli individuati), ma i termini utilizzati per indicarli devono essere intesi nel loro significato generico e non tecnico. Ciò significa, precisa la Circolare 15/E/2018, che «sono classificabili come beni significativi anche quelli che hanno la medesima funzionalità di quelli espressamente menzionati nell'elenco» anche se «assumono una diversa denominazione (a titolo esemplificativo, la stufa a pellet utilizzata per alimentare il sistema di riscaldamento e per produrre acqua sanitaria deve essere assimilata alla caldaia)» e quindi da considerare bene significativo, ma non anche «la stufa a pellet utilizzata soltanto per il riscaldamento dell'ambiente».

b) La rilevanza delle parti staccate

Per quanto riguarda le parti staccate dei beni significativi si pone il problema di stabilire se ad esse debba applicarsi o meno il regime dei be-

ni significativi. Secondo l'Agenzia delle Entrate il loro valore confluirà nel valore dei beni significativi solo nel caso in cui debbano essere considerate parte integrante nel bene significativo, mentre saranno assoggettate per intero all'aliquota ridotta se sono connotate da autonomia funzionale rispetto al bene significativo.

Inoltre, puntualizza ancora l'Agenzia delle Entrate, se l'intervento manutentivo ha ad oggetto l'installazione o la sostituzione della componente staccata di un bene significativo già installato non occorre neppure verificare l'autonomia funzionale della parte staccata che usufruirà comunque dell'IVA al 10% in quanto in questo caso l'intervento non ha ad oggetto un bene significativo, ma solo una sua parte. La Circolare fa l'esempio della mera sostituzione del bruciatore della caldaia argomentando che *«sebbene il bruciatore (componente/parte staccata della caldaia), astrattamente considerato, non presenti un'autonomia funzionale rispetto alla caldaia, il valore dello stesso confluisce indistintamente nel valore della prestazione di servizi, ciò, in quanto nell'ambito dell'intervento non viene fornito il bene significativo (i.e. la caldaia), bensì esclusivamente una componente dello stesso»*.

c) **Casi particolari**

Applicando il criterio indicato dalla norma di interpretazione autentica la Circolare chiarisce il regime applicabile ad alcune parti collegabili alla tipologia di beni significativi costituita dagli infissi interni ed esterni, cioè: tapparelle, scuri e veneziane, zanzariere, inferriate e grate di sicurezza.

Circa le tapparelle e gli analoghi sistemi oscuranti (scuri e veneziane) l'Amministrazione finanziaria *«ritiene che le stesse siano funzionalmente autonome rispetto agli infissi»* e, di conseguenza non subiscono il regime dei beni significativi a condizione, però, che non siano *«strutturalmente integrate negli infissi»*; in questo caso, infatti, il valore degli infissi (bene significativo) comprende anche quello delle tapparelle.

Analogo ragionamento viene seguito con riferimento alle zanzariere, il cui regime dipende dalla loro autonomia o integrazione agli infissi. Diverso, invece, il caso delle inferriate e delle grate di sicurezza che, non essendo riconducibili – neppure sotto il profilo funzionale – ad alcuna delle categorie di beni significativi, concorrono alla formazione della base imponibile a cui è applicabile l'aliquota IVA del 10%.

d) Il valore dei beni significativi

Rifacendosi alla Relazione illustrativa alla norma di interpretazione autentica la Circolare stabilisce che per calcolare il valore del bene significativo ceduto nell'ambito della prestazione: se il bene è prodotto dal soggetto che esegue le manutenzioni, occorre fare riferimento al costo di produzione del bene (per la determinazione del quale assumono rilevanza, oltre ai costi direttamente imputabili anche i costi indiretti ma ne sono esclusi quelli generali, amministrativi e di distribuzione dei prodotti); se, invece, il fornitore acquista il bene da terzi occorre considerare il costo sostenuto senza il margine aggiunto nella cessione al committente. In altre parole ciò che rileva «è solo il costo "originario" del bene significativo, sia esso di produzione ovvero di acquisizione presso terzi».

e) Modalità di fatturazione in presenza di beni significativi

Nelle fatture relative ad interventi nell'ambito dei quali sono forniti beni significativi, al fine di evidenziare la corretta applicazione dell'IVA agevolata, occorre indicare puntualmente – oltre al corrispettivo complessivo dell'operazione, comprensivo del valore dei beni significativi forniti – anche il valore dei beni medesimi. La necessità di questa distinta esposizione dipende dal fatto che la prestazione di servizi e la fornitura di beni significativi sono suscettibili, almeno astrattamente, di essere assoggettati ad IVA con aliquote differenti.

Infatti, come ricordato sopra, se il valore del bene significativo supera la metà del corrispet-

tivo complessivo concordato per l'intervento di recupero, l'aliquota del 10% si applica solo al corrispettivo relativo alla prestazione sommato alla differenza tra il corrispettivo complessivo e il valore del bene significativo, mentre la residua del bene significativo sconta l'I-VA del 22%.

Proviamo a chiarire il meccanismo ricorrendo all'esempio numerico riportato dalla Circolare.

Si ipotizzi un intervento di manutenzione che comprenda anche la fornitura con posa in opera di un bene significativo prodotto dallo stesso prestatore, il cui valore sia superiore alla metà del corrispettivo pattuito per l'intervento agevolato. In particolare, il corrispettivo complessivo pattuito per la realizzazione dell'intervento è pari a 1.800 euro, così suddiviso:

- il valore (nel senso di “costo originario”, di produzione o di acquisto) del bene significativo è di 1.000 euro,
- il valore della manodopera è di 600 euro,
- il margine aggiunto dal prestatore al bene significativo è di 200 euro (quindi il prezzo di cessione è 1.200 euro).

Il prestatore dovrà indicare separatamente in fattura, oltre alla descrizione dell'intervento agevolato, il valore del servizio oggetto della prestazione comprensivo del margine aggiunto al costo del bene significativo (nell'esempio pari a 800 euro) e il valore del bene significativo (1.000 euro) e applicare l'imposta come segue:

- con aliquota nella misura del 10% sull'importo di 1.600 euro, di cui 800 euro per la manodopera e il margine aggiunto e 800 euro per il bene significativo impiegato (pari alla differenza tra il corrispettivo complessivo di 1.800 euro e il valore del bene significativo pari 1.000 euro);
- con aliquota nella misura del 22% sull'importo di 200 euro, corrispondente alla eccedenza di valore – senza aggiunta del margine – del bene significativo rispetto al prez-

zo della prestazione di servizio aumentato del margine applicato dall'impresa sul bene significativo.

L'Agenzia delle Entrate ricorda inoltre che, *«per verificare la corretta determinazione della base imponibile cui applicare l'aliquota agevolata, i dati richiesti dalla norma di interpretazione autentica devono essere puntualmente indicati nella fattura anche qualora dal calcolo suddetto risulti che l'intero valore del bene significativo possa essere assoggettato ad IVA con applicazione dell'aliquota nella misura del 10 per cento (vale a dire anche qualora il valore del bene non sia superiore alla metà del valore dell'intervento agevolato)»*.

Analogamente, nel caso di intervento di recupero complesso avente ad oggetto una pluralità di opere/servizi tra le quali sono comprese la fornitura e l'installazione di beni significativi, a fronte del quale il committente si obblighi a pagare un unico corrispettivo riferito all'opera nel suo complesso (comprensivo sia del valore della prestazione di servizi sia del valore del bene significativo), *«in applicazione del modus operandi previsto dalla norma di interpretazione autentica, il fornitore/prestatore deve, in ogni caso, evidenziare separatamente in fattura il corrispettivo relativo all'intervento di recupero ed il valore imputabile ai beni significativi forniti nell'ambito dell'intervento (distintamente, vale a dire il valore di ciascun bene significativo o indistintamente, indicando il valore complessivo dei beni significativi forniti)»*. In questi casi, come era stato già chiarito con la Circolare del 17 maggio 2000, n. 98/E, l'intervento di manutenzione deve essere considerato in maniera unitaria anche al fine di individuare il limite di valore entro il quale i beni significativi possono essere assoggettati ad IVA con applicazione dell'aliquota ridotta.

Ad esempio, nel caso di una manutenzione straordinaria che comprende la realizzazione di servizi igienici, la sostituzione di infissi esterni e l'installazione di una caldaia e supponendo che i beni significativi (sanitari, infissi e caldaia) assumano valore superiore al 50% di quello dell'intero intervento, ai fini dell'individuazione della quota parte della base imponibile soggetta ad aliquota del 22% e

della quota soggetta ad aliquota del 10%, si deve tener conto del corrispettivo pattuito per la realizzazione dell'intervento di manutenzione straordinaria nel suo complesso (comprensivo di tutte le opere/prestazioni di servizi necessarie per la sua realizzazione) e del valore dei beni significativi (determinato come costo "originario" nel senso illustrato sopra).

La Circolare n. 71/2000 ha precisato, confermando un principio valido nelle agevolazioni riguardanti tutte le tipologie di interventi edilizi, 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.

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 [oggi 22%]»*.

Anche se la norma intende agevolare le prestazioni di servizi e non le cessioni di beni, dal momento

I contratti di manutenzione

Le prestazioni professionali

La fornitura di beni

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».*

Occorre tenere presente che, sotto il profilo urbanistico, l'ampliamento di edifici non rientra tra gli "interventi di recupero" di cui ci siamo fin qui occupati – quelli che vanno dalla "manutenzione ordinaria" alla "ristrutturazione edilizia" di cui alle lettere da a) a d) del primo comma dell'articolo 3 del D.P.R. 380/2001 –; infatti, lo stesso articolo 3 classifica questo tipo di opere tra gli interventi di "nuova costruzione" che includono *«la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente»* (c. 1, lett. e.1) e *«gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale»* (c. 1, lett. e.6).

Sotto il profilo fiscale 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».*

In pratica, quindi, la costruzione e l'ampliamento di un immobile sono assoggettati allo stesso regime IVA:

- 10% per i fabbricati abitativi (Tabella A, Parte III, n. 127-*quaterdecies*), che si riduce al 4% se si

Aliquota del 10% per gli interventi di ampliamento delle opere di urbanizzazione secondaria

tratta di abitazioni principali (Tabella A, Parte II, n. 39) e si eleva al 22% se i fabbricati rientrano tra quelli di lusso;

- 10% per i fabbricati assimilati a quelli di cui alla legge Tupini (gli edifici scolastici, le caserme, gli ospedali, le case di cura, i ricoveri, le colonie climatiche, i collegi, gli educandati, gli asili infantili, gli orfanotrofi e simili; cf art. 1, c. 1, L. 659/1961) (Tabella A, Parte III, n. 127-*sexies* e 127-*septies*);
- 4% per le costruzioni rurali (Tabella A, Parte II, n. 39);
- 22% per i fabbricati strumentali;
- 10% per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (Tabella A, Parte III, n. 127-*sexies* e 127-*septies*).

L'ultima previsione interessa in maniera particolare gli enti non commerciali e, soprattutto le parrocchie e gli altri enti ecclesiastici dal momento che molti dei loro edifici rientrano tra le opere di urbanizzazione secondaria.

Le opere di urbanizzazione primaria e – per quanto ci interessa – secondaria sono state definite per la prima volta nel 1964 dalla legge 847 in occasione dell'attuazione dei Piani di zona; l'articolo 4 elencava: gli asili nido e le scuole materne, i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, le chiese e gli altri edifici religiosi, gli impianti sportivi di quartiere, i centri sociali, le attrezzature culturali e quelle sanitarie. Successivamente, la legge 865/1971, riguardante gli interventi di edilizia residenziale pubblica, ha incluso tra queste opere anche le aree verdi di quartiere e, nel 1988, la Legge finanziaria n. 67, in materia di opere pubbliche nell'ambito degli interventi in favore del territorio, ha ulteriormente ampliato il campo delle opere di urbanizzazione secondaria, includendo tra le attrezzature scolastiche anche le strutture ed i complessi per l'istruzione superiore all'obbligo. Infine il T.U. in materia di edilizia (D.P.R. 380/2001) all'articolo 16 aggiunge all'elenco le opere e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani (speciali, pericolosi, solidi e liquidi) ed alla bonifica di aree inquinate (l'elenco delle opere oggi considerate di urbanizzazione se-

condaria è riportato a pag. 51).

Da questa premessa si deduce che i contratti di appalto riguardanti gli ampliamenti delle costruzioni che costituiscono opere di urbanizzazione secondaria usufruiscono dell'aliquota IVA agevolata al 10% (Tabella A, Parte III, n. 127-*sexies*). Per richiedere all'impresa appaltatrice l'applicazione dell'aliquota ridotta si veda il fac simile a pag. 33.

La stessa aliquota si applica anche all'acquisto diretto di beni finiti (escluse, come per gli interventi di recupero "pesanti", le materie prime e i semilavorati) destinati a tali opere; per l'identificazione dei beni finiti si veda quanto illustrato sopra a proposito degli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Per richiedere al venditore l'applicazione dell'aliquota ridotta si veda il fac simile a pag. 34.

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 anche 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

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

alcune precisazioni circa questi interventi sostenendo che: *«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 rilevanti, quali il rifacimento di scale ed ascensori, l'inserimento di rampe interne ed 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»*.

Per richiedere all'impresa appaltatrice l'applicazione dell'aliquota ridotta al 4% si veda il fac simile a pag. 35.

Connesso al tema dell'aliquota IVA sugli interventi edilizi, e limitatamente agli immobili nei quali gli enti che svolgono attività commerciali, va segnalato che con effetto dal periodo d'imposta 2015 la Legge n. 190/2014, ha modificato il Decreto IVA estendendo l'applicazione del meccanismo del *reverse charge* ad alcune prestazioni di servizi, com-

**Le manutenzioni
nell'ambito
delle attività
commerciali
e il reverse charge**

presi – per quanto riguarda la tematica oggetto di questo fascicolo – gli interventi di manutenzione e riparazione.

L'inversione contabile o *reverse charge* è una particolare modalità di applicazione dell'IVA in cui – al fine di ridurre l'evasione fiscale in particolari settori – l'onere dell'imposizione fiscale viene trasferito dal soggetto attivo dell'operazione, il venditore, al soggetto passivo, il compratore.

Tra i settori a rischio di evasione, e quindi inserito nella disciplina dell'inversione contabile, rientrano anche le «prestazioni di servizi di pulizia, di demolizione, di installazione di impianti e di completamento relative ad edifici» (art. 17, c. 6, lett. a-ter). Secondo l'Agenzia delle Entrate, sono comprese in questa definizione alcune prestazioni riconducibili nella nozione di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettere a) e b) del D.P.R. 380/2001. È il caso, ad esempio, delle manutenzioni relative agli impianti di allarme o alle caldaie (prestazioni assorbite nella nozione di "installazione di impianti") ovvero della pulitura delle facciate di uno stabile o della posa in opera delle piastrelle (prestazioni di "completamento" relative all'edificio). I codici ATECO richiamati dalla Circolare (attraverso i quali vengono identificate le attività soggette al *reverse charge*) menzionano anche le manutenzioni di ascensori e scale mobili, di impianti idraulici e riscaldamento, nonché di impianti elettrici o elettronici.

Infatti, secondo le affermazioni dell'Agenzia delle Entrate, anche le manutenzioni possono rientrare nella nozione di "completamento", in quanto il termine sarebbe stato utilizzato dal legislatore in senso atecnico; questa interpretazione si avvicina alla norma comunitaria di cui quella nazionale costituisce recepimento. L'articolo 199, paragrafo 1, lettera a) della direttiva 2006/112/CE, infatti, consente agli Stati membri di disporre l'inversione contabile per le «prestazioni di servizi di costruzione, inclusi i servizi di riparazione, pulizia, manutenzione, modifica e demolizione relative a beni immobili».

In termini operativi l'inversione contabile IVA rappresenta il procedimento di inversione dell'onere di versare l'IVA per effetto del quale:

- il venditore emette fattura senza addebitare l'imposta;
- il compratore integra la fattura ricevuta con l'aliquota di riferimento per il tipo di operazione fatturata e procede con la duplice annotazione nel registro IVA acquisti (art. 25, D.P.R. 633/1972) e nel registro IVA vendite (art. 23, D.P.R. 633/1972).

Nel caso in cui si sia in presenza di un contratto di appalto relativo a interventi soggetti al regime di *reverse charge* in parte riguardanti l'attività commerciale e in parte quella istituzionale si dovrà procedere alla non semplice operazione di scomposizione delle diverse prestazioni, ai fini della fatturazione; come indicato dalla Circolare 14/E/2015, infatti, *«per distinguere la quota di servizi da imputare alla gestione commerciale dell'ente, assoggettabile al meccanismo dell'inversione contabile, da quella imputabile all'attività istituzionale, occorrerà fare riferimento ad esempio agli accordi contrattuali tra le parti, all'entità del corrispettivo pattuito, al carattere dimensionale degli edifici interessati etc.»*.

Naturalmente questa modalità di fatturazione "unitaria" non deve essere utilizzata qualora sia possibile distinguere a monte i compensi relativi alle operazioni in regime di *reverse charge* dalle altre; in questi casi, infatti, è molto più semplice procedere ad emettere due diverse fatture: una con l'applicazione dell'inversione contabile (per la parte di servizio relativa all'attività commerciale) e con l'indicazione del numero di partita IVA, una con l'applicazione "normale" dell'IVA (per la parte di servizio relativa all'attività istituzionale) e con l'indicazione del Codice Fiscale.

Tipo intervento	Tipologia immobile	Prestazioni di servizi compresa la fornitura di beni finiti, materie prime e semilavorati	Acquisto diretto di beni finiti	Beni significativi utilizzati per prestazioni di servizi	
				fino al valore della prestazione	oltre il valore della prestazione
Manutenzione ordinaria	Abitazioni e edifici abitativi	10% (v. però colonna beni significativi)	22%	10%	22%
	Altri edifici	22%	22%		
	Abitazioni e edifici abitativi	10% (v. però colonna beni significativi)	22%	10%	22%
Manutenzione straordinaria	Altri edifici	22%	22%		
	Tutti gli edifici	10%	10%		
	Tutti gli edifici	10%	10%		
Restauro	Tutti gli edifici	4%	22%		
	Opere di urbanizzazione secondaria	10%	10%		
Risanamento conservativo					
Ristrutturazione edilizia					
Superamento delle barriere architettoniche					
Costruzione Ampliamento					

MODULISTICA

**Fac simili di richiesta di applicazione
dell'aliquota IVA agevolata**

1. Per la ditta appaltatrice dei lavori di restauro, risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia

Spettabile ...

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 nel ... [*restauro e risanamento conservativo oppure ristrutturazione edilizia*] concernente l'immobile sito nel comune di ..., in via ... rientra nella previsione di cui alla Tabella A, Parte III, n. 127-*terdecises* e 127-*quaterdecises*, allegata al D.P.R. 633/1972 e, pertanto,

chiede

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

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, secondo quanto previsto dall'articolo 26, c. 1 del D.P.R. 633/1972.

Luogo e data ...

Firma ...

1.1 Per il venditore dei beni finiti da destinare all'intervento di restauro, risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia

Spettabile ...

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 i beni finiti oggetto della presente compravendita riguardano un intervento edilizio consistente nel ... *[restauro e risanamento conservativo oppure ristrutturazione edilizia]* concernente l'immobile sito nel comune di ..., in via ..., intervento che rientra tra le opere agevolate di cui al D.P.R. 633/1972 e, pertanto,

chiede

l'applicazione dell'aliquota del 10% ai sensi della disposizione contenuta nella Tabella A, Parte III, n. 127-*terdecises*, allegata al D.P.R. 633/1972.

Luogo e data ...

Firma ...

2. Per la ditta appaltatrice dei lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria effettuati su abitazioni o fabbricati abitativi

Spettabile ...

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 ... rientra nella previsione di cui all'art. 7, c. 1, lett. b) della legge 488/1999 come prorogato dall'art. 2, c. 11 della legge 191/2009, e, 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 secondo quanto previsto dall'articolo 26, c. 1 del D.P.R. 633/1972.

Luogo e data ...

Firma ...

3. Per la ditta appaltatrice dei lavori di ampliamento di opere di urbanizzazione secondaria

Spettabile ...

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 ampliamento dell'edificio ... *[indicare l'opera di urbanizzazione secondaria]*, come risulta da ... *[indicare gli estremi del provvedimento autorizzativo]* rilasciato dal Comune di ... in data ... n. ..., rientra nella previsione di cui al D.P.R. 633/1972, Tabella A, Parte III, n. 127-septies in quanto trattasi di opera di urbanizzazione secondaria e, 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 secondo quanto previsto dall'articolo 26, c. 1 del D.P.R. 633/1972.

Luogo e data ...

Firma ...

3.1 Per il venditore dei beni finiti da destinare all'intervento di costruzione e/o ampliamento di opere di urbanizzazione secondaria

Spettabile ...

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 i beni oggetto della presente compravendita sono destinati all'intervento edilizio di ampliamento dell'edificio ... *[indicare l'opera di urbanizzazione secondaria]*, come risulta da ... *[indicare gli estremi del provvedimento autorizzativo]* rilasciato dal Comune di ... in data ... n. ..., intervento agevolato ai sensi del D.P.R. 633/72, Tabella A, Parte III, n. 127-*septies* in quanto l'edificio rientra tra le opere di urbanizzazione secondaria; pertanto,

chiede

l'applicazione dell'aliquota del 10% ai sensi della disposizione contenuta nella Tabella A, Parte III, n. 127-*terdecises*, allegata al D.P.R. 633/1972.

Luogo e data ...

Firma ...

4. Per la ditta appaltatrice dei lavori di superamento o eliminazione delle barriere architettoniche

Spettabile ...

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 ... rientra nella previsione di cui alla Tabella A, Parte II, n. 41-ter del D.P.R. 633/1972 e, pertanto,

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 secondo quanto previsto dall'articolo 26, c. 1 del D.P.R. 633/1972.

Luogo e data ...

Firma ...

DISPOSIZIONI NORMATIVE

DEFINIZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI Note interpretative della Circolare n. 57/E/1998

Riportiamo uno stralcio della Circolare 57/E/1998 che può ancora costituire un riferimento orientativo, tenendo però conto delle modifiche intervenute nella definizione soprattutto con riferimento alla manutenzione straordinaria che è stata ampliata che comprende ora alcune delle opere prima classificate tra quelle di grado superiore, determinando così l'innalzamento dell'aliquota dal 10% al 22%.

Definizione di interventi di manutenzione ordinaria in vigore alla data di emanazione della Circolare e non modificata

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono «*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*».

Interpretazione degli interventi di manutenzione ordinaria della Circolare

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.

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

Manutenzione ordinaria (lett. a), art. 31, L. 457/1978

- 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.

Definizione di interventi di manutenzione straordinaria in vigore alla data di emanazione della Circolare

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 delle destinazioni di uso»*.

Definizione di interventi di manutenzione straordinaria in vigore alla data odierna

Dopo la modifica apportata dall'articolo 17, comma 1, lettera a) del Decreto Legge 133/2014 rientrano tra le opere di manutenzione straordinaria anche le opere che comportano variazione della superficie delle singole unità immobiliari e del carico urbanistico, purché non sia modificata la volu-

Manutenzione straordinaria (lett. b), art. 31, L. 457/1978

metria complessiva degli edifici; continua ad essere necessario che sia mantenuta l'originaria destinazione d'uso. Inoltre, nella definizione è stata aggiunta la seguente precisazione: *«nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione di uso»*.

Interpretazione degli interventi di manutenzione straordinaria della Circolare

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* [dopo la modifica normativa l'esclusione dell'aumento dei volumi e delle superfici va riferito all'intero edificio e non anche alle singole unità immobiliari];
- *realizzazione ed integrazione di servizi igienico-sanitari senza alterazione dei volumi e delle superfici* [dopo la modifica normativa l'esclusione dell'aumento dei volumi e delle superfici va riferito all'intero edificio e non anche alle singole unità immobiliari];

- *realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo delle unità immobiliari e dell'edificio* [dopo la modifica normativa sono ammesse modifiche allo schema distributivo delle unità immobiliari];
- 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.

Definizione di interventi di restauro e risanamento conservativo in vigore alla data di emanazione della Circolare

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 dell'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»*.

Definizione di interventi di restauro e risanamento conservativo in vigore alla data odierna

Dopo la modifica apportata dall'articolo 65-*bis* del D.L. 50/2017 la definizione comprende le opere che *«consentano anche il mutamento delle desti-*

**Restauro
e risanamento
conservativo
(lett. c), art. 31,
L. 457/1978**

nazioni d'uso» a condizione che, oltre a garantire la compatibilità con gli elementi tipologici, formali e strutturali, siano «conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi».

Interpretazione degli interventi di restauro e risanamento conservativo della Circolare

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;
- aperture di finestre per esigenze di aerazione dei locali.

Definizione di interventi di ristrutturazione edilizia in vigore alla data di emanazione della Circolare

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 o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti».

Definizione di interventi di restauro e risanamento conservativo in vigore alla data odierna

Dopo le modifiche apportate, prima dall'articolo 1, comma 1, lettera a) del decreto legislativo 301/2002 e successivamente dall'articolo 30, comma 1, lettera a) del decreto legge 69/2019, la definizione degli interventi di restauro e risanamento conservativo comprende la seguente previsione: «*nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente*».

Interpretazione degli interventi di restauro e risanamento conservativo della Circolare

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono caratterizzati da due elementi fondamentali: il primo determinato dalla "sistematicità" delle opere edili-

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

La Circolare contiene una importante precisazione utile nei casi di interventi che comprendono opere incluse in più di una categoria: *«É 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 assorbitivo della categoria "superiore" rispetto a quella "inferiore", al fine dell'esatta individuazione degli interventi da realizzare e della puntuale applicazione delle disposizioni in commento».*

**Interventi
appartenenti
a più categorie**

DEFINIZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI

Glossario edilizia libera

ai sensi dell'art. 1, c. 2, D.Lgs. 26.11.2016, n. 222

ELENCO DELLE PRINCIPALI OPERE

REGIME GIURIDICO	Edilizia Libera D.P.R. 380/2001 art. 6, c. 1, lett. a) art. 3, c. 1, lett. a)	
CATEGORIA DI INTERVENTO	Manutenzione ordinaria Interventi edilizi 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 D.Lgs. 222/2016 Tab. A, Sezione II – Edilizia – attività 1)	
OPERA	ELEMENTO	N.
Riparazione, sostituzione, rinnovamento (comprese le opere correlate quali guaine, sottofondi, etc.)	Pavimentazione esterna e interna	1
Rifacimento, riparazione, tinteggiatura (comprese le opere correlate)	Intonaco interno e esterno	2
Riparazione, sostituzione, rinnovamento	Elemento decorativo delle facciate (es. marcapiani, modanature, corniciature, lesene)	3
	Opera di lattoneria (es. grondaie, tubi, pluviali) e impianto di scarico	4
	Rivestimento interno e esterno	5
Riparazione, sostituzione, rinnovamento	Serramento e infisso interno e esterno	6
Installazione comprese le opere correlate, riparazione, sostituzione, rinnovamento	Inferriata Altri sistemi anti intrusione	7
Riparazione, sostituzione, rinnovamento, inserimento eventuali elementi accessori, rifiniture necessarie (comprese le opere correlate)	Elemento di rifinitura delle scale	8
	Scala retrattile e di arredo	9
Riparazione, sostituzione, rinnovamento, messa a norma	Parapetto e ringhiera	10

Riparazione, rinnovamento, sostituzione nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e dei materiali (comprese le opere correlate quali l'inserimento di strati isolanti e coibenti)	Manto di copertura	11
Riparazione, sostituzione, installazione	Controsoffitto non strutturale	12
Riparazione, rinnovamento	Controsoffitto strutturale	13
Riparazione, sostituzione, rinnovamento, realizzazione finalizzata all'integrazione impiantistica e messa a norma	Comignolo o terminale a tetto di impianti di estrazione fumi	14
Riparazione, rinnovamento o sostituzione di elementi tecnologici o delle cabine e messa a norma	Ascensore e impianti di sollevamento verticale	15
Riparazione e/o sostituzione, realizzazione di tratto di canalizzazione e sottoservizi e/o messa a norma	Rete fognaria e rete dei sottoservizi	16
Riparazione, integrazione, efficientamento, rinnovamento e/o messa a norma	Impianto elettrico	17
Riparazione, integrazione, efficientamento, rinnovamento, compreso il tratto fino all'allacciamento alla rete pubblica e/o messa a norma	Impianto per la distribuzione e l'utilizzazione di gas	18
Riparazione, integrazione, efficientamento, rinnovamento, sostituzione e integrazione apparecchi sanitari e impianti di scarico e/o messa a norma	Impianto igienico e idro-sanitario	19
Installazione, riparazione, integrazione, rinnovamento, efficientamento e/o messa a norma	Impianto di illuminazione esterno	20
Installazione, adeguamento, integrazione, rinnovamento, efficientamento, riparazione e/o messa a norma	Impianto di protezione antincendio	21
Installazione, adeguamento, integrazione, efficientamento (comprese le opere correlate di canalizzazione) e/o messa a norma	Impianto di climatizzazione	22
Riparazione, adeguamento, integrazione, efficientamento (comprese le opere correlate di canalizzazione) e/o messa a norma	Impianto di estrazione fumi	23
Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento e/o messa a norma	Antenna/parabola e altri sistemi di ricezione e trasmissione	24
	Punto di ricarica per veicoli elettrici	25

REGIME GIURIDICO	Edilizia Libera D.P.R. 380/2001 art. 6, c. 1, lett. a-bis)	
CATEGORIA DI INTERVENTO	Pompe di calore di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW Interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW D.Lgs. 222/2016 Tab. A, Sezione II – Edilizia – attività 2)	
OPERA	ELEMENTO	N.
Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento e/o messa a norma	Pompa di calore aria-aria	26

REGIME GIURIDICO	Edilizia Libera D.Lgs. 128/2006 art. 17	
CATEGORIA DI INTERVENTO	Depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc D.Lgs. 128/2006 art. 17	
OPERA	ELEMENTO	N.
Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento e/o messa a norma	Deposito di gas di petrolio liquefatti	27

REGIME GIURIDICO	Edilizia Libera D.P.R. 380/2001 art. 6, c. 1, lett. b)	
CATEGORIA DI INTERVENTO	Eliminazione delle barriere architettoniche Interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio D.Lgs. 222/2016 Tab. A, Sezione II – Edilizia – attività 21)	
OPERA	ELEMENTO	N.
Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento, messa a norma, purché non incida sulla struttura portante	Ascensore, montacarichi	28
Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento, messa a norma	Servoscala e assimilabili	29
Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento	Rampa	30
	Apparecchio sanitario e impianto igienico e idro-sanitario	31
	Dispositivi sensoriali	32

REGIME GIURIDICO	Edilizia Libera D.P.R. 380/2001 art. 6, c. 1, lett. c)	
CATEGORIA DI INTERVENTO	Attività di ricerca nel sottosuolo Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato. D.Lgs. 222/2016 Tab. A, Sezione II – Edilizia – attività 23)	
OPERA	ELEMENTO	N.
Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento	Opere strumentali all'attività di ricerca nel sottosuolo attraverso carotaggi, perforazioni e altre metodologie	33

REGIME GIURIDICO	Edilizia Libera D.P.R. 380/2001 art. 6, c. 1, lett. e)	
CATEGORIA DI INTERVENTO	Movimenti di terra Movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari. D.Lgs. 222/2016 Tab. A, Sezione II – Edilizia – attività 24)	
OPERA	ELEMENTO	N.
Manutenzione, gestione e livellamento	Terreno agricolo e pastorale	34
Manutenzione e gestione	Vegetazione spontanea	35
Manutenzione e gestione	Impianti di irrigazione e di drenaggio, finalizzati alla regimazione ed uso dell'acqua in agricoltura.	36

REGIME GIURIDICO	Edilizia Libera D.P.R. 380/2001 art. 6, c. 1, lett. e)	
CATEGORIA DI INTERVENTO	Serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola D.Lgs. 222/2016 Tab. A, Sezione II - Edilizia- attività 25)	
OPERA	ELEMENTO	N.
Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento	Serra compresi elementi di appoggio e/o ancoraggio	37

REGIME GIURIDICO	Edilizia Libera D.P.R. 380/2001 art. 6, c. 1, lett. e- <i>ter</i>)	
CATEGORIA DI INTERVENTO	Pavimentazione di aree pertinenziali Opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati D.Lgs. 222/2016 Tab. A, Sezione II – Edilizia – attività 27)	
OPERA	ELEMENTO	N.
Realizzazione, riparazione, sostituzione, rifacimento	Intercapedine	38
	Locale tombato	39
	Pavimentazione esterna, comprese le opere correlate, quali guaine e sottofondi	40
	Vasca di raccolta delle acque	41

REGIME GIURIDICO	Edilizia Libera D.P.R. 380/2001 art. 6, c. 1, lett. e- <i>quater</i>)	
CATEGORIA DI INTERVENTO	Pannelli fotovoltaici a servizio degli edifici Pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 D.Lgs. 222/2016 Tab. A, Sezione II – Edilizia – attività 28)	
OPERA	ELEMENTO	N.
Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento	Pannello solare, fotovoltaico e generatore microeolico	42

REGIME GIURIDICO	Edilizia Libera D.P.R. 380/2001 art. 6, c. 1, lett. e- <i>quinquies</i>)	
CATEGORIA DI INTERVENTO	Aree ludiche ed elementi di arredo delle aree di pertinenza Aree ludiche senza fini di lucro ed elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici D.Lgs. 222/2016 Tab. A, Sezione II – Edilizia – attività 29)	
OPERA	ELEMENTO	N.
Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento	Opera per arredo da giardino (es. barbecue in muratura/fontana/muretto/scultura/fioriera, panca) e assimilate	43
	Gazebo, di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo	44
	Cioco per bambini e spazio di gioco in genere, compresa la relativa recinzione	45
	Pergolato, di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo	46
	Ricovero per animali domestici e da cortile, voliera e assimilata, con relativa recinzione	47
	Ripostiglio per attrezzi, manufatto accessorio di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo	48
	Sbarra, separatore, dissuasore e simili, stallo biciclette	49
	Tenda, Tenda a Pergola, Pergotenda, Copertura leggera di arredo	50
	Elemento divisorio verticale non in muratura, anche di tipo ornamentale e similare	51

REGIME GIURIDICO	Edilizia Libera D.P.R. 380/2001 art. 3, c. 1, lett. e.5)	
CATEGORIA DI INTERVENTO	Manufatti leggeri in strutture ricettive Installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore. D.Lgs. 222/2016 Tab. A, Sezione II – Edilizia – attività 16)	
OPERA	ELEMENTO	N.
Installazione, riparazione e rimozione	Manufatti leggeri in strutture ricettive all'aperto (roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni) e assimilati	52

REGIME GIURIDICO	Edilizia Libera D.P.R. 380/2001 art. 6, c. 1, lett. e- <i>bis</i>)	
CATEGORIA DI INTERVENTO	Opere contingenti temporanee Opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni D.Lgs. 222/2016 Tab. A, Sezione II – Edilizia – attività 26)	
OPERA	ELEMENTO	N.
Installazione, previa Comunicazione Avvio Lavori, nonché interventi di manutenzione, riparazione e rimozione per i quali non è necessaria la Comunicazione	Manufatti leggeri in strutture ricettive all'aperto (roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni) e assimilati	52
	Cazebo	53
	Stand fieristico	54
	Servizi igienici mobili	55
	Tensostrutture, pressostrutture e assimilabili	56
	Elementi espositivi vari	57
	Lavori Aree di parcheggio provvisorio, nel rispetto dell'orografia dei luoghi e della vegetazione ivi presente	58

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA
D.P.R. 380/2001, articolo 16

- asili nido e scuole materne
- scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore dell'obbligo
- mercati di quartiere
- delegazioni comunali
- chiese ed altri edifici religiosi
- impianti sportivi di quartiere
- aree verdi di quartiere
- centri sociali
- attrezzature culturali
- attrezzature sanitarie, comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate

