

IVA

Opere urbanizzazione e trattamento Iva

di Sandro Cerato

Il rilascio del **permesso di costruire** da parte di una amministrazione comunale comporta per il privato *"la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione"* (art. 16 comma 1 del Dpr 6 giugno 2001, n. 380). Come sostenuto dalla giurisprudenza, gli **oneri di urbanizzazione** sono dovuti *"in ragione dell'obbligo del privato di partecipare ai costi delle opere di trasformazione del territorio"* (Cons. Stato, Sez. V, 23 gennaio 2006, n. 159).

Gli oneri di urbanizzazione si riferiscono quindi alle **opere indispensabili per urbanizzare l'area** interessata all'intervento edilizio, da realizzarsi da parte dell'amministrazione comunale. Il legislatore italiano ha previsto la possibilità di scomputare la quota del contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, nel caso in cui il titolare del permesso di costruire si obblighi a realizzarle direttamente: *"A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune"* (Art. 16 comma 2 del Testo Unico dell'edilizia).

Secondo quanto previsto dal n. 127-quinquies), della Tabella A, parte III, allegata al D.P.R. 633/72, fruiscono dell'aliquota del 10% le **opere di urbanizzazione primaria e secondaria** di cui all'art. 4 della Legge 29.9.1964, n. 847. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono descritte nella tabella che segue.

| OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA | |
|---|--|
| OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA | <ul style="list-style-type: none">• strade residenziali• spazi di sosta o di parcheggio• fognature• rete idrica• rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas• pubblica illuminazione• spazi di verde attrezzato |
| OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA | <ul style="list-style-type: none">• asili nido e scuole materne• scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo• mercati di quartiere |

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> • delegazioni comunali • chiese ed altri edifici per servizi religiosi • impianti sportivi di quartiere • centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie • aree verdi di quartiere |
|--|---|

Le **caratteristiche** e le **funzioni** di tali opere sono le seguenti:

- **opere di urbanizzazione primaria:** ad eccezione dei giardini privati, sono gestite dalle Amministrazioni comunali, o da sue emanazioni, che devono acquisirne la proprietà. Sono opere pubbliche e hanno la funzione servente rispetto ai singoli organismi edilizi, garantendo le condizioni minime di abitabilità, in mancanza delle quali sarebbe impedita l'utilizzazione dell'edificio stesso;
- **opere di urbanizzazione secondaria:** possono consistere sia in opere pubbliche, sia in opere di pubblica utilità, quali ospedali, scuole, eccetera, tali opere svolgono una funzione diretta a rendere più vivibile l'intera zona, e sono poste al servizio della comunità.

Le **opere di urbanizzazione**, così come elencate e descritte, per poter fruire dell'**aliquota ridotta** devono presentare alcune **condizioni**:

- costituiscono un "**numero chiuso**": come ribadito più volte dall'Amministrazione Finanziaria (si vedano, da ultimo, le risoluzioni 20.3.2006, n. 41/E, e 28.12.2007, n. 394/E), l'elencazione delle opere è tassativa, ragion per cui l'applicazione dell'aliquota ridotta non può essere estesa ad ipotesi simili se non attraverso un intervento legislativo che introduca una nuova categoria di opere;
- **destinazione ad uso pubblico** (risoluzione 15.11.1991, n. 430933);
- **vincolo funzionale** di servizio per il tessuto urbano: l'opera di urbanizzazione deve svolgere, come detto, una funzione servente al centro abitato, anche se tale vincolo funzionale non significa che l'opera possa essere realizzata anche al di fuori del centro abitato, purché permanga comunque la caratteristica di opera al servizio del tessuto urbano. Ad esempio, possono fruire dell'aliquota ridotta le **strade comunali** che attraversano un centro industriale, ovvero quella che unisce la frazione al centro, le **condutture** collocate al di fuori del centro urbano ma che consentono l'approvvigionamento del centro stesso, con esclusione solamente di quelle opere che non possono essere comprese nel concetto di rete idrica, quali gli impianti di captazione, i bacini artificiali e le relative dighe di contenimento (si veda, ad esempio, la circolare 24.10.1990, n. 69).

È ora necessario individuare con precisione l'ambito applicativo dell'aliquota ridotta del 10%.

Secondo quanto previsto dai numeri 127-quinquies/sexies/septies), della Tabella A, parte III, l'aliquota del 10% si applica ai seguenti interventi relativi alle **opere di urbanizzazione**:

- costruzione;
- cessione di beni, escluse le materie prime e semilavorate, impiegate per la costruzione;
- prestazione di servizi dipendenti da contratto d'appalto per la costruzione.

Per completezza, si segnala che le stesse disposizioni sopra richiamate prevedono l'applicazione dell'aliquota del 10% anche agli stessi interventi elencati poc'anzi, e relativi ai seguenti beni:

- linee di trasporto metropolitane, tranviarie ed altre linee di trasporto ad impianto fisso;
- impianti di produzione e reti di distribuzione calore-energia e di energia elettrica da fonte solare-fotovoltaica ed eolica;
- edifici assimilati ai fabbricati "Tupini" (art. 13, Legge n. 408/1949, ossia edifici scolastici, caserme, ospedali, case di cura, ricoveri, colonie climatiche, collegi, educandati, asili infantili ed orfanotrofi).