

*Modulistica*  
*Parte II*  
*Gli immobili*

*a cura di*  
*Patrizia Clementi*  
*Maria Elisabetta Mapelli*

Le guide operative di *exLege*

*Modulistica*  
*Parte II*  
*Gli immobili*

*a cura di*  
*Patrizia Clementi*  
*Maria Elisabetta Mapelli*

SUPPLEMENTO AL N° 2/2016 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

Con questa seconda Guida operativa completiamo la raccolta di *format* di alcuni tra i moduli che più frequentemente vengono richiesti dalle parrocchie e dagli altri enti non commerciali che gravitano intorno alle parrocchie:

- la concessione dell'uso degli spazi parrocchiali (gratuita o onerosa),
- l'aliquota IVA sulle manutenzioni degli immobili,
- la comunicazione di cessione del fabbricato.

Ciascun fac-simile è preceduto da una sintetica premessa in modo che sia possibile utilizzarlo senza incorrere in equivoci.

## La concessione dell'uso degli spazi parrocchiali

Spesso le parrocchie ricevono la richiesta di concedere l'uso dei propri spazi, per periodi limitati (poche ore) e iniziative occasionali, quali:

- assemblee di condominio,
- feste, anniversari e ricorrenze familiari (compleanni, rinfreschi in occasione di celebrazione di battesimi, prime comunioni e matrimoni),
- riunioni di associazioni e gruppi,
- prove di spettacoli organizzati da gruppi teatrali, culturali, nonché da corali,
- attività sportiva promossa da Associazioni Sportive Dilettantistiche o da semplici gruppi occasionali (amici, colleghi di lavoro, studenti),
- feste e spettacoli organizzati dalle scuole,
- attività culturali promosse dalle pubbliche amministrazioni locali,
- preghiere e iniziative di culto organizzate da gruppi informali che si ritrovano a motivo di una comune spiritualità.

Per mero scrupolo si precisa che la concessione di spazi viene disciplinata in modo diverso qualora l'uso degli ambienti sia esclusivo o prolungato (in tal caso troveranno applicazione contratti di comodato oppure di locazione).

L'uso degli ambienti parrocchiali è disciplinato da contratti assai diversi (comodato, locazione, prestazioni di servizi, rapporti di cortesia o amicali) e la loro scelta dipende essenzialmente dagli obblighi/diritti che la parrocchia intende assumere/riconoscere. Per la presentazione puntuale dei diversi contratti (e relativi obblighi) si rinvia alle due Guide operative dedicate all'argomento (allegate ai numeri di *exLege* 3/2011 e 4/2011); in questa sede ci limitiamo ad offrire dei fac-simili di richiesta e concessione degli spazi per periodi brevi (di solito poche ore), gratuiti od onerosi, distinguendo le richieste ricevute da:

- un ente pubblico per una manifestazione,
- un condominio per un'assemblea,
- una famiglia per una festa,
- un gruppo per un'attività sportiva amatoriale,
- un gruppo teatrale per uno spettacolo.

Tutti i *format* esplicitano chiaramente anche gli ob-

blighi essenziali che l'utilizzatore si impegna ad assumere nei confronti della parrocchia; in riferimento alle sale teatrali (o altre strutture complesse, quali le palestre) il relativo Regolamento – definito unilateralmente dalla parrocchia – è più analitico.

## **REGOLAMENTO PER L'USO DELLA SALA TEATRALE**

### **Premesso che:**

1. la Parrocchia di ... è proprietaria della Sala denominata ... (Sala), sita in via/p.za ...; l'accesso per il pubblico è in via/p.za ...; quello di servizio è in via/p.za. ...,
2. si intende Richiedente/Utilizzatore colui che presenta la richiesta di uso,
3. si intende Responsabile della Sala, per conto della Parrocchia, il sig. ...,
4. si intende per Tempo d'uso le fasce orarie in cui la Sala è messa a disposizione del Richiedente/Utilizzatore,
5. la Sala dispone di ... e di ambienti di servizio come precisato dalla planimetria allegata alla lettera A,
6. la Sala è dotata [*di Certificato Prevenzione Incendi n ... rilasciato/rinnovato in data ...; è altresì dotata*] delle certificazioni tecniche allegata alla lettera B,
7. la Sala è dotata delle seguenti attrezzature e impianti, le cui schede tecniche sono allegata alla lettera C,
8. la Parrocchia ha attivato le polizze assicurative inerenti l'immobile allegata alla lettera D,
9. tutti coloro che per qualsiasi motivo accedono alla Sala durante il Tempo d'uso devono essere rispettosi del luogo e del contesto parrocchiale.

### **Tenuto conto che:**

1. In caso di prima prenotazione occorre consegnare/allegare copia del documento di identità dell'Utilizzatore/Richiedente (qualora si tratti di persona giuridica, anche copia dello statuto e indicazione del legale rappresentante titolare del potere di firma).

### **Condizioni per l'uso della Sala**

1. Il Richiedente/Utilizzatore si impegna:
  - a) ad utilizzare la Sala solo per l'attività/iniziativa specificata nella Richiesta e autorizzata dalla Parrocchia in sede di conferma,
  - b) ad osservare e far osservare le normative vigenti inerenti l'attività/iniziativa e il presente Regolamento,
  - c) ad osservare e far osservare quanto specificamente concordato con il Responsabile della Sala,

- d) a custodire la Sala e gli impianti/attrezzature per tutto il Tempo d'uso, come meglio precisato in seguito,
- e) a non utilizzare impianti e attrezzature non compatibili con la Sala e con le attrezzature e gli impianti tecnici ivi presenti,
- f) a risarcire la Parrocchia per i danni a cose (immobile, arredi, impianti e attrezzature) che si verificano, o sono causati, durante il Tempo d'uso,
- g) a rispondere dei danni provocati alle persone (compresi gli spettatori) durante il Tempo d'uso,
- h) a mantenere indenne la Parrocchia da qualsiasi danno causato a beni o persone da coloro che partecipano o che comunque accedono alla Sala durante il Tempo d'uso,
- i) a custodire i minorenni che accedono alla sala durante il Tempo d'uso.

## 2. La Parrocchia:

- a) non assume alcun impegno e non esercita alcuna vigilanza in riferimento alle persone che accedono o vogliono accedere alla Sala durante il Tempo d'uso,
  - b) non assume alcun impegno in riferimento alla custodia dei beni dell'Utilizzatore/Richiedente o di terzi che accedono alla Sala per qualsiasi motivo,
  - c) non assume alcun impegno di custodia dei minorenni che accedono alla Sala durante il Tempo d'uso.
3. La Parrocchia si impegna a consegnare la Sala pulita e nelle condizioni idonee affinché il Richiedente possa utilizzarla per realizzare la propria attività/iniziativa (attrezzature funzionanti).
4. Il corrispettivo per l'uso della Sala comprende anche i seguenti servizi assicurati dalla Parrocchia ....
5. Il Richiedente/Utilizzatore si impegna a provvedere al pagamento di quanto dovuto alle seguenti scadenze ... La parrocchia rilascerà contestualmente apposita fattura.
6. La Parrocchia si riserva il diritto di incaricare un proprio collaboratore tecnico affinché sia presente nei tempi in cui la Sala è concessa in uso al Richiedente.
7. La compilazione della scheda di prenotazione debitamente sottoscritta vale anche come accettazione integrale del presente Regolamento.

## **Condizioni economiche**

- 1. Il prezzo giornaliero (oppure: orario) per l'uso della sala è pari ad euro ... (IVA inclusa).

## REGOLAMENTO PER L'USO DI SPAZI (AULE E CAMPI DA GIOCO)

### **Premesso che:**

1. la Parrocchia di ... dispone dell'aula denominata ... (Aula) [oppure: campo da gioco (Campo)], sito in via/p.za ...; l'accesso per il pubblico è in via/p.za ...,
2. si intende Richiedente/Utilizzatore colui che presenta la richiesta di uso,
3. si intende Responsabile dell'Aula/Campo, per conto della Parrocchia, il sig. ....,
4. si intende per Tempo d'uso le fasce orarie in cui l'Aula/Campo è messo a disposizione del Richiedente/Utilizzatore,
5. l'Aula/Campo dispone di ... e di ambienti di servizio/spogliatoi come precisato dalla planimetria allegata alla lettera A,
6. la Parrocchia ha attivato le polizze assicurative R/C inerenti l'immobile,
7. tutti coloro che per qualsiasi motivo accedono all'Aula/Campo durante il Tempo d'uso devono essere rispettosi del luogo e del contesto parrocchiale.

### **Tenuto conto che:**

1. In caso di prima prenotazione occorre consegnare/allegare copia del documento di identità dell'Utilizzatore/Richiedente (qualora si tratti di persona giuridica, anche copia dello statuto e indicazione del legale rappresentante titolare del potere di firma).

### **Condizioni per l'uso dell'Aula/Campo**

1. Il Richiedente/Utilizzatore si impegna:
  - a) ad utilizzare l'Aula/Campo solo per l'attività/iniziativa specificata nella Richiesta e autorizzata dalla Parrocchia in sede di conferma,
  - b) ad osservare e far osservare le normative vigenti inerenti l'attività/iniziativa e il presente Regolamento,
  - c) ad osservare e far osservare quanto specificamente concordato con il Responsabile dell'Aula/Campo,
  - d) a custodire l'Aula/Campo e gli impianti/attrezzature per tutto il Tempo d'uso, come meglio precisato in seguito,
  - e) a non utilizzare impianti e attrezzature non compatibili con l'Aula/Campo e con le attrezzature e gli impianti tecnici ivi presenti,
  - f) a risarcire la Parrocchia per i danni a cose (immobile, arredi, impianti e attrezzature) che si verificano, o sono causati, durante il Tempo d'uso,
  - g) a rispondere dei danni provocati alle persone (compresi gli spettatori) durante il Tempo d'uso,
  - h) a mantenere indenne la Parrocchia da qualsiasi danno causato a beni o persone da coloro che partecipano o che comunque accedono alla Sala durante il Tempo d'uso,



- i) a custodire i minorenni che accedono all'Aula/Campo durante il Tempo d'uso.
2. La Parrocchia:
  - a) non assume alcun impegno e non esercita alcuna vigilanza in riferimento alle persone che accedono o vogliono accedere all'Aula/Campo durante il Tempo d'uso,
  - b) non assume alcun impegno in riferimento alla custodia dei beni dell'Utilizzatore/Richiedente o di terzi che accedono all'Aula/Campo per qualsiasi motivo,
  - c) non assume alcun impegno di custodia dei minorenni che accedono all'Aula/Campo durante il Tempo d'uso.
3. La Parrocchia si impegna a consegnare l'Aula/Campo pulita e nelle condizioni idonee affinché il Richiedente possa utilizzarla.
4. Il Richiedente/Utilizzatore si impegna a provvedere al pagamento di quanto dovuto alle seguenti scadenze ... La parrocchia rilascerà contestualmente apposita ricevuta/fattura.
5. La compilazione della scheda di prenotazione debitamente sottoscritta vale anche come accettazione integrale del presente Regolamento.

### **Condizioni economiche**

Il prezzo giornaliero (oppure: orario) per l'uso dell'Aula/Campo è pari ad euro ... (IVA inclusa).

### **RICHIESTA DI UN SALONE DA PARTE DEL COMUNE**

*[Su carta intestata dell'Amministrazione comunale]*

Spett.le  
Parrocchia di ...

La scrivente amministrazione comunale di ..., presa visione dello stato delle strutture e degli allestimenti ivi presenti, chiede alla parrocchia ...:

1. di poter utilizzare nei giorni di ..., dalle ore ... alle ore ..., le seguenti strutture ..., al fine di realizzare l'iniziativa "...",
2. di conoscere il prezzo complessivo, comprensivo di IVA (se dovuta) e il valore complessivo indicativo delle spese documentate e sostenute dalla parrocchia nell'interesse dell'utilizzatore,
3. *[oppure, se la concessione è gratuita]* di conoscere il valore complessivo indicativo delle sole spese documentate e sostenute dalla parrocchia nell'interesse dell'amministrazione comunale.

L'amministrazione comunale si impegna a:

1. osservare il Regolamento per l'uso della struttura *[solo se la parrocchia ha predisposto e divulgato un Regolamento]*,

2. custodire le strutture,
3. impedire ogni fatto o comportamento non compatibile con il contesto parrocchiale,
4. rispondere di eventuali danni a persone e/o beni che si verificassero in occasione dell'iniziativa, anche per fatti imputabili alle persone che vi accederanno,
5. riconsegnare gli ambienti riordinati e puliti, nel medesimo stato in cui li ha ricevuti, entro le ore ... del giorno ....

L'amministrazione comunale solleva la parrocchia da qualsiasi responsabilità circa la custodia delle attrezzature allestite nelle strutture in oggetto, anche al di fuori degli orari in cui si svolge la manifestazione. In fede.

*[Luogo e data] ...*

L'Amministrazione Comunale *[timbro e firma] ...*

La parrocchia di ..., presa visione della richiesta, concede all'amministrazione comunale l'uso della struttura ... nei giorni di ..., dalle ore ... alle ore ..., al fine di realizzare l'iniziativa "...".

Il prezzo complessivo (IVA inclusa se dovuta) è di euro ... e dovrà essere versato con bonifico sul c/c ... entro il giorno .... *[in caso di concessione gratuita tale paragrafo deve essere omissis]*.

Il valore complessivo indicativo delle spese documentate e sostenute dalla parrocchia è pari ad euro ... *[se del caso]*.

*[Luogo e data] ...*

Per accettazione della Parrocchia di ...

Il parroco *[timbro e firma] ...*

NB. La parrocchia deve trattenere l'originale sottoscritto dall'amministrazione comunale e riconsegnare una copia della domanda ricevuta con la parte finale completata e sottoscritta in originale del parroco.

**RICHIESTA DI UN'AULA DA PARTE DI UNA FAMIGLIA**  
**RICHIESTA DI UN'AULA DA PARTE DI UN CONDOMINIO**  
**RICHIESTA DI UN CAMPO DA CALCIO PARTE DI UN GRUPPO INFORMALE**

*[Cognome e nome di un genitore – occorre indicare anche una mail o un numero di telefono]*

Spett.le

Parrocchia di ...

Il sottoscritto ..., *[amministratore del condominio sito in ..., via ...]* presa visione dello stato delle strutture e degli allestimenti ivi presenti, chiede alla parrocchia ...

1. di poter utilizzare nei giorni di ..., dalle ore ... alle ore ..., l'Aula/Campo... al fine di organizzare ... *[es. festa di compleanno, battesimo, prima comunione, assemblea di condominio, incontro di preghiera]*,
2. di conoscere il prezzo complessivo, comprensivo di IVA (se dovuta),
3. *[oppure, se la concessione è gratuita]* di conoscere il valore complessivo indicativo delle sole spese documentate e sostenute dalla parrocchia nell'interesse dell'amministrazione comunale,

Il sottoscritto si impegna a:

1. osservare il Regolamento per l'uso della struttura *[solo se la parrocchia ha predisposto e divulgato un Regolamento]*,
2. custodire le strutture,
3. impedire ogni fatto o comportamento non compatibile con il contesto parrocchiale,
4. rispondere di eventuali danni a persone e/o beni che si verificassero in occasione dell'iniziativa, anche per fatti imputabili alle persone che vi accederanno,
5. riconsegnare gli ambienti riordinati e puliti, nel medesimo stato in cui li ha ricevuti, entro le ore ... del giorno ... (se del caso).

Si allega...

In fede.

*[Luogo e data] ...*

*[Cognome e nome del genitore] ...*

La parrocchia di ..., presa visione della richiesta, concede al sig. ... l'uso della struttura ... nei giorni di ..., dalle ore ... alle ore ..., al fine di realizzare l'iniziativa ivi indicata.

Il prezzo complessivo (IVA inclusa se dovuta) è di euro ... e dovrà essere versato con bonifico sul c/c ... entro il giorno .... *[in caso di con-*

*cessione gratuita tale paragrafo deve essere omesso].*

Il valore complessivo indicativo delle spese documentate e sostenute dalla parrocchia è pari ad euro ... *[se del caso].*

*[Luogo e data] ...*

Per accettazione della Parrocchia di ...

Il parroco *[timbro e firma] ...*

NB. La parrocchia deve trattenere l'originale sottoscritto dal genitore e riconsegnare una copia della domanda ricevuta con la parte finale completata e sottoscritta in originale del parroco.

## **RICHIESTA DELLA SALA CINE-TEATRALE DA PARTE DI UNA COMPAGNIA TEATRALE**

### **Modulo di richiesta della sala cine-teatrale della parrocchia ...**

#### **PARTE 1°**

Il sottoscritto ..., residente a ..., in via ..., CF/P.IVA ..., in qualità di ... *[se il richiedente rappresenta una persona giuridica è necessario allegare lo Statuto e indicare il CF/P.IVA dell'ente], tel. ..., mail...,*

#### **chiede di poter utilizzare**

la Sala secondo il seguente calendario (Tempo d'uso):

il giorno ... dalle ore ... alle ore ...

il giorno ... dalle ore ... alle ore ...

il giorno ... dalle ore ... alle ore ...

per svolgere l'attività ...

*[Luogo e data] ...*

Il Richiedente ...

#### **PARTE 2°**

La Parrocchia di ..., nella persona del Responsabile della Sala

#### **conferma**

la disponibilità per il Tempo d'uso richiesto e per l'attività dichiarata nella Parte 1°.

Il prezzo complessivo per l'uso della struttura è pari ad euro (oltre ad IVA se dovuta) e deve essere versato almeno 7 giorni prima dell'inizio del Tempo d'uso mediante bonifico sul c/c ....

La presente **conferma** è priva d'ogni effetto qualora il Richiedente/Utilizzatore non provveda al pagamento nei termini sopra indicati.

*[Luogo e data] ...*

Per la Parrocchia ...

## Aliquota IVA sulle manutenzioni degli immobili

La manutenzione del patrimonio immobiliare incide in modo significativo sul bilancio delle parrocchie e degli altri enti ecclesiastici; a determinare il costo complessivo degli interventi concorre anche l'IVA, la cui aliquota può variare dal 22% al 4%.

Per approfondimenti sull'argomento si rinvia alla Guida operativa di *exLege 3/2007*, nella versione aggiornata pubblicata all'indirizzo: [www.chiesadimilano.it/exLege](http://www.chiesadimilano.it/exLege).

In questa sede ci limitiamo a riassumere le ipotesi di aliquota agevolata e a proporre il fac-simile di dichiarazione da rendere all'impresa che effettua i lavori per richiedere l'applicazione dell'aliquota ridotta.

In estrema sintesi si può affermare che:

- l'abbattimento di barriere architettoniche in qualsiasi tipo di immobile usufruisce dell'aliquota super ridotta del 4%;
- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria effettuate su immobili abitativi usufruiscono all'aliquota agevolata del 10%;
- le opere di manutenzione di grado superiore alla manutenzione straordinaria, cioè restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione urbanistica, effettuate su qualsiasi immobile usufruiscono dell'aliquota agevolata del 10%.

Ne consegue che le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria effettuate su immobili diversi da quelli abitativi scontano l'aliquota del 22%.

Va inoltre ricordato che le parcelle per i compensi corrisposti ai professionisti (ingegneri, architetti, geometri ...) sono sempre assoggettate all'imposta con l'aliquota ordinaria del 22%, anche quando l'intervento usufruisce dell'aliquota agevolata.

La natura degli interventi (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione urbanistica) deve essere verificata solo facendo riferimento alla legislazione urbanistica vigente, prestando attenzione al fatto che 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).

La qualificazione urbanistica degli interventi spesso è desumibile dalle autorizzazioni amministrative (D.I.A., permessi, ecc.).

Se 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. Merita ricordare che l'autocertificazione non deve essere utilizzata dal parroco (l'unico che può sottoscriverla per la parrocchia) con superficialità e non deve essere in contraddizione con altri documenti amministrativi relativi alla medesima opera e già sottoscritti dal parroco.

Per facilitare la corretta individuazione della qualificazione da attribuire all'opera edile, 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 (si veda oltre il testo delle due norme pag. 24 ss.).

Occorre però tenere conto che, per quanto riguarda gli interventi di manutenzione straordinaria, l'articolo 17, comma 1, lettera a) del decreto legge n. 133/2014 ne ha ampliato la definizione ricomprendendovi, 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 (la disciplina previgente com-

prendeva tra le manutenzioni straordinarie le modifiche, anche strutturali degli edifici, purché non comportassero l'alterazione di volumi e superfici delle singole unità immobiliari).

**L'aliquota al 10%  
sulle manutenzioni  
ordinarie  
e straordinarie  
in edifici abitativi**

Come visto sopra l'unico caso di aliquota agevolata al 10% per gli interventi di manutenzione *ordinaria* e *straordinaria* riguarda le prestazioni di servizi rese nell'ambito di lavori effettuati su *fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata*, dipendenti da contratti di appalto, prestazione d'opera, fornitura con posa in opera o di altri accordi negoziali.

Circa la tipologia di immobili che usufruiscono dell'agevolazione la Circolare 71/2000/E ha precisato che si tratta:

- di 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*»;
- degli 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*»;
- delle 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*»;
- «*degli 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*», quali ad esempio, «*gli orfanatrofi, gli ospizi, i brefotrofi, i conventi*». 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».*

Sono comprese nell'agevolazione anche le cessioni dei beni oggetto della prestazione, ma con le limitazioni previste per i beni "significativi", come identificati dal Decreto del Ministero dell'economia e delle finanze del 29 dicembre 1999: ascensori e montacarichi, infissi interni ed esterni, caldaie, videocitofoni, apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria, sanitari e rubinetteria da bagno, 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».*

Come precisato dalla Circolare n. 71/2000/E l'aliquota ridotta riguarda anche i canoni annui relativi ai contratti – relativi ad immobili a prevalente destinazione abitativa – 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.



**RICHIESTA DI APPLICAZIONE DELL'ALIQUOTA IVA RIDOTTA AL 10%  
MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA (EDIFICI ABITATIVI)**

Alla Ditta ...  
Sede ...

**Oggetto: richiesta di applicazione dell'aliquota IVA ridotta**

Il sottoscritto ... nato a ... il ... nella Sua qualità di legale rappresentante di ..., con sede in ... (prov. ...), via ... n. ..., CF ...

**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 introdotta dall'art. 7, c. 1, lett. b) della legge 488/1999, confermata con la legge 191 del 23 dicembre 2009, articolo 2, comma 11,

**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] ...*

**L'aliquota al 10%  
per i lavori di restauro  
e risanamento  
conservativo**

I lavori effettuati su immobili diversi da quelli a prevalente destinazione abitativa visti sopra sono assoggettati all'aliquota ordinaria del 22% a meno che siano costituiti da interventi di restauro e risanamento conservativo, come definiti dall'articolo 3, comma 1, lettere c) e d) del D.P.R. 380/2001.

**RICHIESTA DI APPLICAZIONE DELL'ALIQUOTA IVA RIDOTTA AL 10%  
INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO  
(SU TUTTI GLI IMMOBILI)**

Alla Ditta ...  
Sede ...

**Oggetto: richiesta di applicazione dell'aliquota IVA ridotta**

Il sottoscritto ... nato a ... il ... nella Sua qualità di legale rappresentante di ..., con sede in ... (prov. ...), via ... n. ..., CF ...

**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 ... 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*] ...

Occorre tenere presente che l'ampliamento di edifici viene classificato tra gli interventi di nuova costruzione; l'articolo 3, comma 1, lettera e) 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*».

**L'aliquota 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 si applica l'aliquota del 10% (cf D.P.R. 633/1972, tabella A, parte III, n. 127-sexies).

Ai sensi dell'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, integrato dall'articolo 44 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, le opere di urbanizzazione secondaria comprendono:

- 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.

**RICHIESTA DI APPLICAZIONE DELL'ALIQUTA IVA RIDOTTA AL 10%  
AMPLIAMENTO (OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA)**

Alla Ditta ...  
Sede ...

**Oggetto: richiesta di applicazione dell'aliquota IVA ridotta**

Il sottoscritto ... nato a ... il ... nella Sua qualità di legale rappresentante di ..., con sede in ... (prov. ...), via ... n. ..., CF ...

**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. 633/1972, 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 indi-

cata agevolazione, al fine di consentirVi l'emissione della fattura integrativa per la differenza di aliquota.

[Luogo e data] ...

[Firma] ...

**L'aliquota al 4%  
per l'abbattimento  
delle barriere  
architettoniche**

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*».

Quando gli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche sono realizzati nell'ambito di lavori più ampi, è necessario che nel contratto di appalto (scritto) siano distinti 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.

**RICHIESTA DI APPLICAZIONE DELL'ALIQUOTA IVA RIDOTTA AL 4%  
ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE (SU TUTTI GLI IMMOBILI)**

Alla Ditta ...

Sede ...

**Oggetto: richiesta di applicazione dell'aliquota IVA ridotta**

Il sottoscritto ... nato a ... il ... nella Sua qualità di legale rappresentante di ..., con sede in ... (prov. ...), via ... n. ..., CF ...

**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 ...*] rientra 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] ...

## Comunicazione cessione fabbricato

La comunicazione di cessione fabbricato è un obbligo che riguarda chiunque ceda il godimento o, in generale, consenta l'uso esclusivo di un immobile o di parte di esso (art. 12, D.L. 59/1978).

Dal 21 giugno 2012 la comunicazione è stata però sostanzialmente assorbita dalla registrazione dei contratti, così come previsto dall'articolo 2 del decreto legge 79/2012: *«La registrazione dei contratti di locazione e dei contratti di comodato di fabbricato o di porzioni di esso, soggetti all'obbligo di registrazione in termine fisso, ai sensi del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, assorbe l'obbligo di comunicazione di cui all'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 maggio 1978, n. 191»*.

Rimane l'obbligo di presentare la comunicazione nel caso in cui venga concesso in godimento un immobile sulla base di un contratto non soggetto a registrazione (ad esempio una locazione di durata inferiore ai 30 giorni). È possibile la comunicazione in forma telematica.

Rimane, invece, confermato l'obbligo di comunicazione all'autorità di pubblica sicurezza qualora venga concesso in godimento un immobile ad un soggetto extracomunitario, così come previsto dall'articolo 7 del decreto legislativo 286/1998: *«chiunque, a qualsiasi titolo, dà alloggio ovvero ospita uno straniero o apolide, anche se parente o affine, ovvero cede allo stesso la proprietà o il godimento di beni immobili, rustici o urbani, posti*

*nel territorio dello Stato, è tenuto a darne comunicazione scritta, entro quarantotto ore, all'autorità locale di pubblica sicurezza. La comunicazione comprende, oltre alle generalità del denunciante, quelle dello straniero o apolide, gli estremi del passaporto o del documento di identificazione che lo riguardano, l'esatta ubicazione dell'immobile ceduto o in cui la persona è alloggiata, ospita o presta servizio ed il titolo per il quale la comunicazione è dovuta».*

Riportiamo qui di seguito i modelli utili per la comunicazione.

(Timbro dell'Ufficio)

### Comunicazione di cessione di fabbricato

Art. 12 del D.L. 21.3.1978, n. 59, convertito in legge 18.5.1978, n. 191

...I sottoscritt.....  
..... (1)  
Il Signor

CEDENTE	Cognome	Nome	Data di nascita
	Comune di nascita	Provincia o Nazione estera di nascita	Comune di residenza
	Via /Piazza e numero civico	Recapito telefonico	

dichiara ..... (1) che in data (2) \_\_\_\_\_ ha ceduto in (3) \_\_\_\_\_  
ha comunicato  
per uso (abitazione, negozio, ufficio, ecc.) \_\_\_\_\_ al Sig.:

CESSIONARIO	Cognome	Nome	Data di nascita
	Comune di nascita	Provincia o Nazione estera di nascita	
	Cittadinanza	Comune di residenza	
	Via /Piazza e numero civico	Recapito telefonico	Tipo di documento
	Numero del documento	Autorità che ha rilasciato il documento	Data di rilascio

inerente il fabbricato sottoindicato, già adibito a (abitazione, negozio, ufficio, ecc.) \_\_\_\_\_ sito in:

FABBRICATO	Comune	Provincia	Via/Piazza	
	Numero civico	C.A.P.	Piano	
	Scala	Interno	Vani	Accessori

.....  
(DATA) (4)

....L ...DICHIANANTE  
..... (1)  
IL COMPILATORE (FIRMA)

- (1) Cancellare la parte che non interessa.  
(2) Indicare la data dell'atto di cessione.  
(3) Indicare il motivo della cessione (es. vendita, affitto, ecc.)  
(4) Indicare la data di compilazione del modulo.

### SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO ACCETTANTE

Il Signor / la Signora \_\_\_\_\_  
ha presentato la comunicazione / ha trasmesso la raccomandata n. \_\_\_\_\_  
ai sensi dell'Art. 12 del D.L. 21.3.1978, n. 59, convertito in legge 18.5.1978, n. 191.

Data \_\_\_\_\_ l'incaricato \_\_\_\_\_

(Timbro dell'Ufficio)

### Comunicazione di cessione di fabbricato

Art. 12 del D.L. 21.3.1978, n. 59, convertito in legge 18.5.1978, n. 191

...I sottoscritt.....  
----- (1)

Il Signor

CEDENTE	Cognome	Nome	Data di nascita
	Comune di nascita	Provincia o Nazione estera di nascita	Comune di residenza
	Via /Piazza e numero civico	Recapito telefonico	

dichiara ..... (1) che in data (2) \_\_\_\_\_ ha ceduto in (3) \_\_\_\_\_  
ha comunicato

per uso (abitazione, negozio, ufficio, ecc.) \_\_\_\_\_ al Sig.:

CESSIONARIO	Cognome	Nome	Data di nascita
	Comune di nascita	Provincia o Nazione estera di nascita	
	Cittadinanza	Comune di residenza	
	Via /Piazza e numero civico	Recapito telefonico	Tipo di documento
	Numero del documento	Autorità che ha rilasciato il documento	Data di rilascio

inerente il fabbricato sottoindicato, già adibito a (abitazione, negozio, ufficio, ecc.) \_\_\_\_\_ sito in:

FABBRICATO	Comune	Provincia	Via/Piazza	
	Numero civico	C.A.P.	Piano	
	Scala	Interno	Vani	Accessori

-----  
(DATA) (4)

.....L ....DICHIANANTE  
----- (1).....  
IL COMPILATORE (FIRMA)

- |   |
|---|
| <p>(1) Cancellare la parte che non interessa.<br/> (2) Indicare la data dell'atto di cessione.<br/> (3) Indicare il motivo della cessione (es. vendita, affitto, ecc.).<br/> (4) Indicare la data di compilazione del modulo.</p> |
|---|

**ALLA QUESTURA DI**



---

## **Beni culturali: denuncia di trasferimento**

Si ricorda, per mero scrupolo, che l'obbligo di denuncia al Ministero nel caso di trasferimento della detenzione di un bene culturale, ex articolo 59, decreto legislativo 42/2004, è ora previsto unicamente per i beni mobili (pertanto la locazione oppure il comodato di un immobile, pur se bene culturale, non fanno sorgere alcun obbligo in capo alla proprietà).

# DISPOSIZIONI

## DEFINIZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI L. 457/1978 - Circolare n. 57/E/1998

### Manutenzione ordinaria

#### **Art. 31, c. 1, lett. a)**

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*».

#### **Circ. n. 57/E/1998**

«*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:*

- *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

### **Art. 31, c. 1, lett. b)**

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».

### **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 acces-

sorie 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».

---

### **Art. 31, c. 1, lett. c)**

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».

## **Restauro e risanamento conservativo**

### **Circ. n. 57/E/1998**

*«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.*

*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 originari elementi di fabbrica ovvero con la sostituzione di elementi ricorrendo a tecnologie e materiali coerenti con quelli originari 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

### **Art. 31, c. 1, lett. d)**

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».

### **Circ. n. 57/E/1998**

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

*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 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».*