

E-book di approfondimento

LUCA SANTI

LA DISCIPLINA DEI CONSORZI DI URBANIZZAZIONE



FISCO e TASSE  **com**

la tua guida per un fisco semplice

Luca Santi

LA DISCIPLINA DEI CONSORZI DI URBANIZZAZIONE

Sintesi

Il presente intervento analizza una particolare tipologia di consorzi vale a dire quelli di urbanizzazione. Si tratta di figura non tipizzata nel codice civile che tuttavia è "regolata" dalla prassi e dalla giurisprudenza.

Il **consorzio di urbanizzazione** è un fenomeno che si afferma nella prassi allo scopo di permettere ai privati proprietari di beni immobili, di intervenire nella pianificazione del territorio che, in base alla legislazione urbanistica, è di competenza pubblica.

Come si vedrà nel proseguo del presente lavoro, attraverso il consorzio di urbanizzazione, i proprietari di terreni situati in aree destinate ad essere lottizzate si associano al fine di realizzare su tali aree i servizi e le opere imposte dalla normativa urbanistica. Non è facile tracciare la natura giuridica dei consorzi di urbanizzazione in quanto rappresentano una figura atipica di organizzazione non espressamente disciplinata dal nostro Codice civile.

Con il presente lavoro si provvederà ad inquadrare giuridicamente i consorzi di urbanizzazione oltre ad analizzarne la **gestione contabile e fiscale** con riguardo sia alla disciplina delle imposte dirette sia che indirette.

Per quanto concerne le ultime "novità" in materia di imposte dirette va richiamata la massima della Corte di Cassazione, sezione TRI civile relativa alla sentenza del 15 ottobre 2014 (n. 21760) richiamata più oltre nel presente lavoro.

Riguardo all'imposizione indiretta e precisamente all'IVA si richiama la recente sentenza (depositata il 18/02/2015) che induce la Suprema Corte a ritenere che i consorzi di urbanizzazione siano soggetti obbligati ai fini IVA: "*si tratta di imprenditori se operano quali mandatari senza rappresentanza delle imprese consorziate*".

Luca Santi

Cultore della materia in Modelli Organizzativi e gestionali - Università degli Studi di Verona. Specializzato in operazioni straordinarie e di riorganizzazione societaria, ha creato una fitta rete di legami con altri Professionisti al fine di fornire una consulenza completa ed esaustiva. Esperto di difesa del contribuente durante tutte le fasi del contenzioso tributario. Componente di alcune Commissioni di Studio presso l'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Verona.

Curatore fallimentare per il Tribunale Civile Penale di Verona, Consulente esperto del Giudice in campo civile e penale.

Mediatore professionista presso la Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Verona e la Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Vicenza. Collabora alla stesura di articoli, libri e monografie di approfondimento in materia fiscale e tributaria, ed è docente in seminari di formazione ed in convegni di aggiornamento destinati a professionisti e personale amministrativo in materia fiscale, di bilancio e società.

ISBN: 978-88-6805-206-5

Aprile 2015

© Copyright 2015 by Fisco e Tasse

www.fiscoetasse.com

FISCO e TASSE 
la tua guida per un fisco semplice

Indice

Premessa	5
1. Tipologie di Consorzi (cenni e rimando)	7
1.1 Consorzi con Attività esterna	8
1.2 Consorzi con Attività interna.....	8
2. Natura Giuridica dei consorzi di Urbanizzazione	10
3. Consorzio interno come Associazione non riconosciuta: il patrimonio	14
4. Consorzio di Urbanizzazione come Mandato senza rappresentanza	15
5. Analisi contabile e Fiscale.....	16
5.1 Premessa.....	16
5.2 Componenti positivi del reddito	16
5.3 Consorzi e Bilancio	17
5.4 Deposito del Bilancio nel Registro delle Imprese	19
6. Consorzi e le imposte dirette (IRES-IRAP).....	21
6.1 Libri Contabili.....	22
7. Enti non commerciali ed IRAP	24
7.1 Premessa.....	24
7.2 Applicazione dell'IRAP nei confronti degli enti non commerciali.....	26
8. Profili IVA.....	29
9. Opere di Urbanizzazione ed IVA	33
10. Aspetti Fiscali consolidati	36
10.1 RM. 27.8.2009 n. 242: esigibilità IVA fra consorziati e consorzio	36
10.2 RM. 22.06.2009 n. 166/E: Imposta di Registro	36
10.3 Risoluzione 10.10.2008 n. 380/E: ribaltamento costi tra consorzio e consorziate.....	37
10.4 RM. 19.05.2008, n.202/E: ambito applicativo dell' aliquota IVA del 10%	38
10.5 R.M. 18.2.2008, n. 52/E: Lavori preparatori alle opere di urbanizzazione.....	40
10.6 R.M. 21.08.2007, n. 229/E: lavori preparatori alle opere di urbanizzazione	40
10.7 RM. 07/05/2007 n.84: Detrazione IRPEF 36%	41
10.8 RM. 14.11.2002 n. 355: riaddebito dei costi sostenuti presso terzi	42
10.9 RM. 23.09.2002 n.307/E: consorzio per la sistemazione straordinaria delle strade vicinali	44
10.10 RM. 24.12.1999, n. 168/E: gestione e costruzione di impianto fognario per conto di un comune	46
10.11 RM 17.11.1994 n. 5-1112: contributi versati a consorzio obbligatorio	47

10.12 RM 8.01.1993 n. 8/420: contributi versati a consorzio non obbligatori.....	48
11. Aspetti Giuridici consolidati	50
11.1 Cassazione, 06/10/2014, n.20989: Recesso da partecipante.....	50
11.2 Corte di Cassazione, Sezione TRI civile Sentenza 15 gennaio 2014, n. 669.....	53
11.3 T.A.R. Liguria Genova, 09/01/2009, n. 39: requisiti di ammissione.....	54
11.4 Cons. Stato, 08/10/2008, n. 4952 : recesso da un consorzio	55
11.5 Cass. civ., 03/07/2008, n. 18235: responsabilità verso i terzi.....	55
11.6 Trib. Monza, 05/05/2008: responsabilità verso i terzi	55
11.7 Trib. Bologna, 16/04/2008: liquidazione e potestà deliberativa	56
11.8 T.A.R. Campania Napoli, Sez. I, 28/06/2006, n. 7183: disciplina giuridica	56
11.9 Trib. (Ord.) Mantova, 17/11/2005: disciplina giuridica.....	57
11.10 Trib. Brescia, Sez. III, 01/04/2003: disciplina giuridica	57
11.11 Cass. civ., Sez. III, 09/12/1996, n. 10956: responsabilità del consorzio.....	57
11.12 Cass. civ., Sez. I, 26/07/1996, n. 6774: disciplina giuridica.....	58
Allegato: facsimili	59
1. Statuto di Consorzio di Urbanizzazione	59
2. Convenzione per la realizzazione di opere di urbanizzazione attraverso Consorzio	68
3. Atto di proroga della durata del Consorzio: verbale di assemblea straordinaria.....	75