Canone Unico patrimoniale, dall’Ance l’analisi dei casi di esenzione

23 Marzo 2026

L’Ance riepiloga la disciplina relativa all’esenzione dal pagamento del Canone Unico patrimoniale per le occupazioni di suolo pubblico, prevista a favore dello Stato, degli Enti territoriali, degli Enti religiosi e degli Enti pubblici non commerciali per specifiche finalità. L’analisi è accompagnata dai principali orientamenti della giurisprudenza e dell’Amministrazione finanziaria, con l’obiettivo di fornire un supporto operativo alle imprese di costruzioni coinvolte in appalti pubblici.

Il riferimento normativo

Il Canone Unico patrimoniale è disciplinato dall’articolo 1, commi 816-847, della legge n. 160/2019, che individua anche le ipotesi di esenzione, tassativamente previste.

In particolare, il comma 833, lettera a), stabilisce che sono esenti dal pagamento le occupazioni effettuate:

- dallo Stato, dalle Regioni, dalle Province, dalle Città metropolitane, dai Comuni e dai loro consorzi;
- dagli Enti religiosi per l’esercizio dei culti ammessi nello Stato;
- dagli Enti pubblici non commerciali, di cui all’articolo 73, comma 1, lettera c), del TUIR (Testo unico delle imposte sui redditi), per finalità di assistenza, previdenza, sanità, educazione, cultura e ricerca scientifica.

Le tipologie di esenzione

Alla luce della norma, è possibile distinguere tre principali fattispecie di esenzione.

1. **Occupazioni effettuate da Stato ed Enti territoriali** Sono esenti tutte le occupazioni di suolo pubblico realizzate da Stato, Regioni, Province e Comuni, indipendentemente dalla finalità perseguita.
2. **Occupazioni effettuate da Enti religiosi** L’esenzione si applica esclusivamente nei casi in cui l’occupazione sia strettamente connessa all’esercizio del culto. È quindi necessario un collegamento diretto con tale attività (ad esempio, strutture temporanee per una processione), mentre restano escluse le occupazioni legate ad attività diverse, come lavori edilizi sugli edifici di culto.
3. **Occupazioni effettuate da Enti pubblici non commerciali** In questo caso, l’esenzione è subordinata alla presenza di due requisiti:

- un requisito soggettivo, relativo alla natura dell’ente;
- un requisito oggettivo, legato alle finalità (assistenza, sanità, educazione, cultura, ricerca scientifica).

È necessario, quindi, che l'occupazione sia direttamente e verificabilmente collegata a tali finalità.

In sostanza, mentre con riferimento agli Enti religiosi ed agli Enti pubblici non commerciali (fattispecie n. 2 e 3) è richiesta una specifica finalità dell'occupazione di suolo pubblico, per lo Stato e per gli altri Enti territoriali è sempre escluso il pagamento del Canone senza ulteriori condizioni.

Anche in caso di appalto di lavori, l'occupazione si intende comunque realizzata da parte di questi ultimi soggetti, in quanto soggetti che hanno interesse all'occupazione del suolo per la realizzazione dell'opera appaltata.

Il caso degli appalti pubblici

Un aspetto particolarmente rilevante riguarda le occupazioni di suolo pubblico nell'ambito di appalti.

La Corte di Cassazione ha chiarito in modo costante che il contratto di appalto non trasferisce la soggettività passiva dal committente pubblico all'impresa esecutrice. Anche quando l'occupazione materiale è effettuata dall'impresa, il soggetto passivo resta l'ente pubblico titolare della concessione o dell'autorizzazione.

Di conseguenza, l'occupazione si considera effettuata dal committente pubblico, mentre l'impresa opera per conto di quest'ultimo nell'esecuzione dei lavori.

Un orientamento consolidato

La giurisprudenza ha più volte confermato che, nei lavori pubblici, l'occupazione del suolo da parte dell'impresa appaltatrice costituisce una conseguenza degli obblighi contrattuali assunti nei confronti dell'amministrazione.

Si è così consolidato un orientamento secondo cui l'esenzione si applica non solo alle occupazioni effettuate direttamente dagli Enti pubblici, ma anche a quelle realizzate dalle imprese incaricate dell'esecuzione delle opere.

Tale principio deve ritenersi valido anche con riferimento all'attuale Canone Unico patrimoniale, in continuità con la disciplina previgente.

Indicazioni operative

Alla luce di tutto ciò, si invitano le imprese a prestare particolare attenzione nei casi di appalti pubblici relativi a interventi edilizi su immobili dello Stato o degli enti locali, per evitare che venga loro richiesto il pagamento del Canone Unico patrimoniale anche quando non dovuto.

Per informazioni rivolgersi a:

Direzione Politiche Fiscali
Tel. 06 84567.291/256
E-Mail:
politichefiscali@ance.it