

Come avviare attività di impresa di pulizia: requisiti, adempimenti e reverse

SINTESI OPERATIVA

Per avviare un'impresa di pulizia occorre individuare il codice ATECO 2025 coerente con l'attività, presentare la SCIA e possedere i requisiti morali richiesti. La classificazione distingue, tra l'altro, pulizia generale degli edifici, pulizia specializzata, sanificazione, disinfezione, disinfestazione e servizi stradali. Le prestazioni sono rese con contratti di appalto e, quando riguardano edifici, possono ricadere nel reverse charge IVA: il committente integra la fattura e versa l'imposta, mentre il prestatore deve applicare correttamente gli adempimenti.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Codici ATECO 2025, SCIA, requisiti morali e la disciplina del reverse charge IVA sui servizi di pulizia relativi a edifici, in scadenza al 2026. Le imprese di pulizia operano quasi sempre tramite contratti di appalto di servizi, disciplinati dagli artt. 1655 e seguenti del Codice civile, e si muovono in un perimetro fiscale caratterizzato da una particolarità non trascurabile: il meccanismo del reverse charge sulle prestazioni relative a edifici, che sposta l'onere del versamento dell'IVA dal prestatore al committente. Le imprese di pulizia devono selezionare, tra i codici della classificazione ATECO 2025, quello corrispondente all'attività effettivamente svolta: 81.21.00 per la pulizia generale di edifici, 81.22.09 per le altre attività di pulizia di edifici e la pulizia specializzata, 81.23.10 per sanificazione, disinfezione e disinfestazione, 81.23.91 per la pulitura delle strade e la rimozione di neve e ghiaccio, 81.23.99 per le altre attività di pulizia non altrimenti classificate.

I CODICI ATECO 2025

Le imprese di pulizia devono selezionare, tra i codici della classificazione ATECO 2025, quello corrispondente all'attività effettivamente svolta: 81.21.00 per la pulizia generale di edifici, 81.22.09 per le altre attività di pulizia di edifici e la pulizia specializzata, 81.23.10 per sanificazione, disinfezione e disinfestazione, 81.23.91 per la pulitura delle strade e la rimozione di neve e ghiaccio, 81.23.99 per le altre attività di pulizia non altrimenti classificate.

SCIA E ADEMPIMENTI

ADEMPIMENTO	TEMPISTICA	SOGGETTI A CUI È RIVOLTO
SCIA	All'avvio dell'attività	SUAP del Comune tramite ComUnica
Iscrizione Registro delle imprese (spesso in forma artigianale)	Entro 30 giorni	Camera di commercio
Apertura partita IVA	–	Agenzia delle Entrate
Iscrizione INPS	–	Sede INPS
Iscrizione INAIL	Contestuale all'inizio dell'attività, solo se con dipendenti	Sede INAIL
Istituzione dei registri contabili	All'avvio dell'attività	–

Non è invece prevista, per le imprese di pulizia in senso proprio, alcuna autorizzazione amministrativa preventiva ulteriore rispetto alla SCIA: eventuali riferimenti a procedure autorizzative diverse riguardano altri settori regolamentati (per esempio il commercio di generi di monopolio) e non trovano applicazione qui.

IL REQUISITO MORALE DI ONORABILITÀ

Per svolgere l'attività è richiesto il possesso del requisito morale previsto dall'art. 71 del D.Lgs. 26 marzo 2010, n. 59: non possono avviare l'attività coloro che sono stati dichiarati delinquenti abituali, professionali o per tendenza; che hanno riportato condanne definitive per delitti non colposi puniti con pena detentiva non inferiore nel minimo a tre anni; che hanno riportato condanne per i delitti di cui al Libro II, Titolo VIII, capo II del codice penale, o per ricettazione, riciclaggio, insolvenza fraudolenta, bancarotta fraudolenta, usura, rapina, delitti contro la persona commessi con violenza, estorsione; che hanno riportato condanne per reati contro l'igiene e la sanità pubblica; che hanno riportato due o più condanne nel quinquennio precedente per frodi nella preparazione e nel commercio di alimenti; o che sono sottoposti a misure di prevenzione antimafia o di sicurezza. In assenza di riabilitazione, il divieto dura cinque anni dalla data in cui la pena è stata scontata, o dal passaggio in giudicato della sentenza se la pena si è estinta altrimenti. Il requisito deve essere posseduto dal titolare dell'impresa individuale (o da un soggetto preposto, possibilità introdotta dal D.Lgs. n. 147/2012) oppure, per le società, dal legale rappresentante e dagli altri soggetti individuati dall'art. 2, comma 3, del Dpr 3 giugno 1998, n. 252.

IL REVERSE CHARGE SUI SERVIZI DI PULIZIA RELATIVI A EDIFICI

L'aspetto più delicato per chi opera nel settore riguarda il regime IVA. Ai sensi dell'art. 17, sesto comma, lettera a-ter), del Dpr n. 633/1972, i servizi di pulizia relativi a edifici resi nei confronti di soggetti passivi IVA sono soggetti al meccanismo del reverse charge interno: il fornitore emette fattura senza addebito d'imposta, mentre il committente integra il documento e versa l'IVA tramite il meccanismo dell'inversione contabile.

RIENTRANO NEL CONCETTO DI "EDIFICIO" (CIRCOLARE 14/E/2015)	NON RIENTRANO NEL CONCETTO DI "EDIFICIO"
Fabbricati a uso abitativo e strumentali, anche di nuova costruzione, comprese le singole porzioni (es. un solo locale); edifici in corso di costruzione in categoria catastale F3; unità in corso di definizione in categoria F4	Terreni, parti del suolo, parcheggi, piscine, giardini, salvo che costituiscano parte integrante dell'edificio (es. piscine su terrazzi, giardini pensili, impianti fotovoltaici sui tetti)

Per individuare le prestazioni soggette al meccanismo occorre fare riferimento, paradossalmente, non alla più recente classificazione ATECO 2025 ma alla previgente ATECO 2007, richiamata espressamente dalla circolare 14/E/2015 e mai formalmente aggiornata sul punto:

CATEGORIA	CODICI ATECO 2007 RILEVANTI
Demolizione	43.11.00
Installazione di impianti relativi a edifici	43.21.01/02 (elettrici, elettronici), 43.22.01/02/03 (idraulici, gas, antincendio), 43.29.01/02/09 (ascensori, isolamento, altri lavori su edifici)
Completamento di edifici	43.31.00 (intonacatura), 43.32.01/02 (casseforti, infissi), 43.33.00 (pavimenti/muri), 43.34.00 (tinteggiatura/vetri), 43.39.01/09 (lavori edili-muratori su edifici)
Servizi di pulizia	81.21.00 (pulizia generale edifici), 81.22.02 (pulizia specializzata edifici/impianti industriali)

Ciò che conta, secondo quanto chiarito dalla risoluzione dell'Agenzia delle Entrate 13 luglio 2007, n. 172/E, è il codice ATECO della prestazione effettivamente resa, indipendentemente dal codice attività con cui il fornitore risulta registrato ai fini IVA: se un'impresa svolge sistematicamente attività soggette a reverse charge senza averle comunicate ai sensi dell'art. 35, terzo comma, del Dpr n. 633/1972, dovrà comunque applicare l'inversione contabile e provvedere all'adeguamento del proprio codice attività.

UN ESEMPIO PRATICO

Un'impresa di pulizie fattura a una società committente un servizio di pulizia generale di uffici per € 5.000. Trattandosi di un servizio di pulizia relativo a un edificio reso a un soggetto passivo IVA, la fattura viene emessa senza applicazione dell'IVA, con l'annotazione del riferimento normativo (art. 17, sesto comma, lett. a-ter, Dpr 633/1972, inversione conta-



bile). La società committente integra la fattura con l'aliquota ordinaria del 22% ed effettua la doppia registrazione, a debito e a credito, nel proprio registro IVA, assolvendo così l'imposta in luogo del fornitore.



STUDIO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

STUDIO SABATINO PIZZANO

Sede: via Sant'Alessio, 5, 83030 Venticano (AV)
Contatti: info@studiopizzano.it • dev.studiopizzano.it

Nota informativa: Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (18/08/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.