

■ Segnalazione Novità Prassi interpretative

Sull'applicabilità delle agevolazioni di cui all'art. 5 della legge n. 168/1982 ai trasferimenti di immobili compresi in programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale

Agenzia delle Entrate

Risoluzione n. 181/E del 24 luglio 2007

Oggetto: agevolazioni fiscali ex art. 5 Legge 22 aprile 1982, n. 168. Interpello - Art. 11, Legge 27 Luglio 2000, n. 212.

(in CNN Notizie del 31 luglio 2007)

Con la **Risoluzione n. 181/E del 24 luglio 2007**, L'Agenzia delle Entrate, Direzione centrale normativa e contenzioso, ha fornito chiarimenti in ordine alla possibilità di applicare ad atti di trasferimento di beni immobili ricadenti in un programma integrato di intervento, approvato ai sensi della Legge n. 179/1992, le agevolazioni di cui art. 5 della Legge n. 168/1982, in base al quale *"nell'ambito di piani di recupero di iniziativa pubblica, o di iniziativa privata purché convenzionati, di cui all'art. 27 e seguenti della Legge 5 agosto 1978, n. 457, ai trasferimenti di immobili nei confronti di soggetti che attuano il recupero, si applicano le imposte di registro, catastali e ipotecarie in misura fissa"*.

Al fine di delimitare il presupposto e l'ambito di applicazione della norma di cui all'art. 5 della Legge n. 168/1982, l'Agenzia, nella risoluzione in esame, effettua alcune brevi notazioni di carattere urbanistico; in primo luogo, precisa che i "piani di recupero" di cui alla Legge n. 457/1978 sono strumenti attuativi, a disposizione dei Comuni, per avviare il recupero del tessuto edilizio urbano degradato per vetustà e per condizioni igieniche precarie. L'adozione di tali strumenti presuppone l'esistenza di uno strumento urbanistico generale in cui sono da individuare *"le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla miglior utilizzazione del patrimonio stesso"* (art. 27, Legge n. 457/1978). L'Agenzia riferisce, in aggiunta, che la stessa Corte di Cassazione ha specificato che il trattamento di favore di cui al menzionato art. 5

della Legge n. 168/1982 è subordinato all'esistenza di un **requisito di carattere soggettivo**, costituito dall'**essere l'acquirente dell'immobile uno dei soggetti che attuano il recupero**; e da un ulteriore **requisito di carattere oggettivo** consistente nell'**inserimento dell'immobile di cui trattasi in un "piano di recupero di iniziativa pubblica o privata"** (Cass., n. 14478 del 29 settembre 2003). Per comprendere - pure alla luce della giurisprudenza della Cassazione e del Consiglio di Stato - se anche i trasferimenti di immobili compresi in "programmi integrati" di cui alla Legge n. 179/1992 possano beneficiare delle summenzionate agevolazioni, nella risoluzione che si annota, l'Agenzia delle Entrate pone in evidenza la circostanza che, ai sensi della Legge n. 457/1978, i "piani di recupero" possono attuarsi unicamente mediante la realizzazione di specifiche forme di intervento - la cui completa elencazione è contenuta nell'art. 31 della predetta legge - che hanno la caratteristica di incidere su manufatti da recuperare e non già su aree inedificate. In proposito, si riferisce che pure il Consiglio di Stato si è più volte espresso sostenendo **l'illegittimità dei "piani di recupero" qualora gli stessi prevedano interventi in aree quasi completamente inedificate** (Consiglio di Stato, sez. IV del 27 febbraio 1996, n. 181).

Atteso, dunque, che **i piani recupero sono caratterizzati da interventi mirati ad incidere su di un tessuto edilizio esistente** che versi in particolari condizioni di degrado e che siano volti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione od alla miglior utilizzazione di questo, nella risoluzione in esame, l'Agenzia esclude la possibilità di equiparare ai "piani di recupero" ogni altra forma di pianificazione di intervento urbanistico qualora la stessa non preveda interventi riconducibili alle tipologie di cui all'art. anzidetto 31 della Legge n. 457/1978.

I nuovi strumenti di riqualificazione del tessuto urbano, edilizio ed ambientale attualmente presenti nella legislazione urbanistica - tra i quali si rinvencono i "programmi integrati di intervento" (art. 16, Legge n. 179/1992) di cui alla fattispecie oggetto dell'interpello proposto all'Agenzia delle Entrate - sono, infatti, contraddistinti dalla presenza di una pluralità di funzioni, dall'integrazione di diverse e molteplici tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, con una dimensione tale da poter incidere sulla riorganizzazione urbana e con il possibile concorso delle risorse finanziarie di operatori pubblici e privati. La descritta polivalenza ed il carattere estremamente versatile dei programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale non consente di affermare aprioristicamente ed in via generale se gli stessi possano essere assimilabili ai "piani di recupero"; tale equiparabilità dovrà essere, invece, valutata in concreto.

Sulla scorta delle osservazioni svolte dall'Agenzia delle Entrate, è chiaro che non sarà possibile assimilare tali emergenti strumenti di riqualificazione del tessuto urbano, edilizio ed ambientale ai piani di recupero - e, di conseguenza, riservare

agli stessi il medesimo regime fiscale di quelli - laddove tali nuove forme di programmazione interessino solo aree da destinare a nuova edificazione e non prevedano forme di intervento volte ad incidere su di un tessuto di opere edilizie preesistenti (si fa presente che anche dallo Studio n. 64/2007/T del Consiglio Nazionale del Notariato – pubblicato su CNN Notizie il 28 maggio 2007 - emerge la possibilità di applicare il trattamento fiscale di cui all'art. 5, comma 1 della Legge n. 168/1982 ai trasferimenti di immobili compresi nei nuovi strumenti di programmazione negoziata, laddove, ovviamente, ricorrano i presupposti per una assimilazione di questi ultimi ai piani di recupero).

Maria Concetta Cignarella