

LEGGE DI BILANCIO 2018: l'ampliamento dell'ambito oggettivo dell'art. 20 della legge Bucalossi

Come già segnalato in CNN Notizie del 29 dicembre 2017 ⁽¹⁾, l'art.1, comma 88 della Legge 27 dicembre 2017, n. 205 ⁽²⁾ ha recato importanti modifiche integrative all'art. 20 della Legge n. 10/77 (cd. Legge Bucalossi) prevedendo che il trattamento tributario agevolato (imposta di registro in misura fissa ed esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali) di cui al primo comma del citato articolo per rinvio all'art. 32 del d.p.r. n.601/1973, si applichi anche a tutti gli atti preordinati alla trasformazione del territorio posti in essere mediante accordi o convenzioni tra privati ed enti pubblici, nonché a tutti gli atti attuativi posti in essere in esecuzione dei primi.

La stessa disciplina precisa che la previsione si applica a tutte le convenzioni e atti di cui all'art. 40 *bis* della legge provinciale di Bolzano n. 13/1997, per i quali non siano ancora scaduti i termini di accertamento e di riscossione ai sensi della normativa vigente o rispetto ai quali non sia stata emessa sentenza passata in giudicato.

La novella (che pare raccogliere intuizioni e argomentazioni già elaborate dal Notariato ⁽³⁾ in ordine alla legittima applicazione non solo 'ai provvedimenti, alle convenzioni e agli atti d'obbligo' previsti dalla Legge Bucalossi ⁽⁴⁾, ma anche a tutti gli atti posti in essere in esecuzione degli stessi) afferisce ad un ambito applicativo più ampio rispetto al raggio di azione della medesima legge n. 10/77 (che, come è noto, è Legge sulla edificabilità dei suoli); si ritengono infatti agevolati tutti gli atti preordinati alla **trasformazione del 'territorio'** (sia pure recepiti in accordi o convenzioni con enti pubblici).

In particolare, non ostante la norma soppressiva contenuta nel comma quarto art. 10 del d.lgs. n. 23/2011 ⁽⁵⁾ pare ora legittimo ritenere possibile l'applicazione del regime fiscale agevolato ex art. 20 legge n. 10/77 anche a fattispecie (come gli atti posti in essere per dare esecuzione a piani attuativi 'di dettaglio') per i quali il previgente regime speciale, sinora, risultava non più applicabile in forza della norma soppressiva stessa: ciò dicasi espressamente per gli atti attuativi di piani particolareggiati esecutivi e di piani di recupero (laddove, per questi ultimi, abbiano riferimento ad aree utilizzate per la ricostruzione). Né pare confutabile che anche gli atti traslativi posti in essere in esecuzione dei menzionati strumenti di 'terzo' livello (come vengono talora definiti) siano assoggettabili al trattamento premiale al vaglio: il trasferimento delle aree interessate dai detti strumenti è proprio l'evento negoziale strumentale all'articolazione del procedimento di 'trasformazione', in quanto in sua mancanza non è possibile realizzare l'intervento urbanistico oggetto della pianificazione di dettaglio.

Piuttosto va qui rilevato che essa norma non contempla, *stricto iure*, la eventualità che i medesimi vincoli, patti, condizioni e clausole, per ipotesi prefigurate come possibile oggetto di un accordo o convenzione bilaterale tra privati ed ente pubblico, siano formulati – con impegno assunto solo dal privato lottizzante – attraverso una dichiarazione unilaterale d'obbligo, dichiarazione che peraltro già la medesima Legge Bucalossi annovera tra gli atti soggetti al particolare regime speciale da essa previsto. Parrebbe strano che ciò che è 'agevolato' ai sensi della legge Bucalossi (se formulato sotto la specie della dichiarazione unilaterale d'obbligo) ai sensi del primo comma art. 20, non lo sia più ai sensi del secondo comma se riferito ad un atto

‘preordinato alla trasformazione del territorio’, formulato alla stessa maniera: risulterebbe oltretutto violato lo spirito della novella ‘de qua’ che (ormai appare chiaro da quanto finora esposto) si atteggia ad essere estensiva ed onnicomprensiva, anche rispetto al dato normativo agevolativo già preesistente. In ogni caso si potrebbe pensare che siffatta dichiarazione unilaterale, configurandosi come una specie di ‘contratto per adesione’ ⁽⁶⁾, possa essere utilizzata allo scopo del ‘convenzionamento’ in parola e pertanto beneficiare del regime fiscale agevolato qualora esista una convenzione-tipo regionale e/o comunale o una pregressa deliberazione di approvazione dell’organo competente sufficientemente dettagliate, di cui la dichiarazione stessa rappresenti una integrale, fedele riproduzione e, in qualche modo, ‘esecuzione’.

Infine la novella, come sopra si è accennato, trova applicazione anche per la tassazione di tutte le convenzioni e atti di cui all’art. 40 bis della legge provinciale di Bolzano n. 13/1997, per i quali non siano ancora scaduti i termini di accertamento e di riscossione ai sensi della normativa vigente o rispetto ai quali non sia stata emessa sentenza passata in giudicato. Si tratta di convenzioni e atti che, in forza della citata legge, possono essere posti in essere con privati o enti pubblici al fine di facilitare, nel pubblico interesse, l’attuazione di interventi previsti nel piano urbanistico comunale oppure in un piano attuativo e allo scopo di coprire il fabbisogno abitativo della popolazione residente, mettendo a disposizione aree per insediamenti produttivi o di realizzare e gestire opere ed impianti pubblici. Orbene, la novella si preoccupa di precisare - al nuovo terzo comma art. 20 Legge Bucalossi – che la medesima ha una parziale efficacia retroattiva potendo trovare applicazione anche a convenzioni ed atti per i quali non siano ancora scaduti i termini di accertamento e di riscossione ai sensi della normativa vigente o rispetto ai quali non sia stata emessa sentenza passata in giudicato.

Viene allora da chiedersi se siffatta previsione debba avere una (speciale) efficacia limitata ai soli atti e convenzioni stipulati e posti in essere con riferimento alla normativa della menzionata Legge provinciale di Bolzano o, al contrario, non debba intendersi che essa sia suscettibile di trovare applicazione a ‘qualsiasi’ atto o convenzione stipulati, anche a norma di altre diverse leggi statali, regionali e/o provinciali.

Più ampi approfondimenti saranno comunque svolti in un prossimo studio della Commissione Studi Tributarî.

Adriano Pischetola

-
- 1) Cfr. *Legge di Bilancio 2018 e le modifiche all’art. 20 del Testo Unico dell’imposta di registro ed altre novità fiscali di interesse notarile* (Est. LOMONACO A. - MASTROIACOVO V.)
 - 2) Pubblicata sulla GU n.302 del 29-12-2017
 - 3) Cfr. Studio CNN n.46-2015/T *Trasferimenti di immobili pubblici e di edilizia economica e popolare, e trasferimenti effettuati da fondi immobiliari dopo il decreto n.133/2014 convertito in l. n.164/2014 (cd. decreto ‘sblocca-Italia’) - Profili fiscali*, (est. A. Pischetola); nonché. Studio n. 22/2001/T, est. Cantamessa e Cipollini, *Retrocessione di aree funzionali ad una lottizzazione già trasferite gratuitamente al Comune*, approvato dalla Commissione studi tributarî il 20 settembre 2002, e Studio CNN N. 307 bis, est. Petrelli, *Regime fiscale degli atti di cessione gratuita di aree ai Comuni*
 - 4) Così come letteralmente dispone il cit. art. 20

- 5) Comma che, che come si ricorderà, recita “4. In relazione agli atti di cui ai commi 1 e 2 **sono soppresse tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie, anche se previste in leggi speciali** ad eccezione delle esenzioni di cui agli articoli 19 e 20 dell'Accordo tra la Repubblica italiana e il BIE sulle misure necessarie per facilitare la partecipazione all'Esposizione universale di Milano 2015, ratificato con legge 14 gennaio 2013, n. 3, ad eccezione delle disposizioni di cui all'articolo 2, comma 4-bis, del decreto-legge 30 dicembre 2009, n. 194, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 2010, n. 25, e delle disposizioni di cui all'articolo 2 della legge 1° dicembre 1981, n. 692, e all'articolo 40 della legge 16 giugno 1927, n. 1766. È altresì esclusa la soppressione delle esenzioni e delle agevolazioni tributarie riferite agli atti di cui ai commi 1 e 2 aventi ad oggetto immobili pubblici interessati da operazioni di permuta, dalle procedure di cui agli articoli 2, 3, 3-ter e 4 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, e successive modificazioni, all'articolo 11-quinquies del decreto-legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248, e successive modificazioni, e agli articoli 33 e 33-bis del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, e successive modificazioni, e all'articolo 32 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, e delle disposizioni di cui all'articolo 9, secondo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601”.
- 6) Cfr. FIALE, Diritto urbanistico, Napoli 2003, 669