
Da: GIAMPIERO PETTERUTI [mailto:gpetteruti.2@notariato.net]

Inviato: venerdì 14 novembre 2008 17.26

A: Filippo Calarco; sigillo@notariato.net

Oggetto: Re: piani urbanistici particolareggiati

Logico corollario dell'aver ritenuto non necessaria l'approvazione del piano particolareggiato è ritenere anche che, in caso di pianificazione negoziata (leggi: piano di lottizzazione, ad es.), non si sia più nella precedente situazione per cui occorre che l'iter fosse giunto a conclusione con la stipulazione della convenzione (prima si riteneva necessaria la detta stipulazione, perché la legge 388 pretendeva un piano "regolarmente approvato" e tale sintagma veniva inteso come piano giunto a completamento).

Si segnala la DRE Marche (v.Lista) come posizione diversa, se non contraria, perché continuerebbe a pretendere la stipula della convenzione, probabilmente per aver trasposto acriticamente dalle precedenti istruzioni il relativo brano.

Quanto alla questione plusvalenze, a prescindere dalla condivisibilità della recente Ris.Min., nulla depone per l'attrazione automatica a plusvalenza, perché un piano particolareggiato del genere non va inteso sempre e comunque come piano di "distruzione-ricostruzione" e, comunque, quand'anche ci si trovasse di fronte all'ipotesi concreta di tal fatta, la cessione di fabbricato non potrebbe assimilarsi a quella di terreno solo a causa delle intenzioni successive dell'acquirente (che, in ipotesi, abbia intenzione di demolire per ricostruire e non di acquistare per possedere). Infatti, gli intenti speculativi che contano nelle plusvalenze sono quelli del cedente.

Giampiero PETTERUTI

----- Original Message -----

From: [Filippo Calarco](#)

To: '[Adriano Pischetola](#)'; gsantarcangelo.3@notariato.net; sigillo@notariato.net

Sent: Friday, November 14, 2008 4:16 PM

Subject: R: piani urbanistici particolareggiati

Scusatemi, ma leggo nella dettagliatissima mail del sempre ottimo Adriano Pischetola che .. "Ove si tratti di Piano Esecutivo Convenzionato non sarà quindi necessaria la preventiva stipula della apposita convenzione con il Comune".

Cosa vuol dire "ove si tratti di piano esecutivo convenzionato non sarà necessaria la preventiva stipula della convenzione".

Forse vuol dire che, ove si tratti di piano attuativo già approvato dal Consiglio (con approvazione dello schema di convenzione), soggetto quindi, alla successiva stipula della convenzione, ai fini delle agevolazioni è sufficiente la approvazione e non anche la preventiva stipula della Convenzione.

Altro quesito: se cedo un fabbricato che fa parte di una piano attuativo approvato e la convenzione sarà stipulato dopo dalla parte acquirente, ritenete che sia area edificabile (vedi anche la recente Risoluzione del 23/10/2008). A> me sembra di sì, salvo opinare che la mancata stipula della convenzione da parte dei proprietari che vendono sia condizione di efficacia del piano: non mi convince tale ricostruzione e secondo me è già edificabile (il prezzo lo stabilisco in base alla volumetria). IL fatto che la convenzione sia stipulata un attimo dopo dall'acquirente, non può determinare che il fabbricato appena prima venduto (oggetto di un piano attuativo approvato, anche se non ancora convenzionato) non sia soggetto a plusvalenza.

Grazie mille in anticipo.

Filippo Calarco

Da: Adriano Pischetola [mailto:apischetola.2@notariato.net]

Inviato: venerdì 14 novembre 2008 15.49

A: gsantarcangelo.3@notariato.net; sigillo@notariato.net

Oggetto: Re: piani urbanistici particolareggiati

Eppure una qualche significazione specifica dovrà pur averla quella di 'piani urbanistici particolareggiati, comunque denominati' e non quella di piani urbanistici *tout court* (nel cui ampio concetto potrebbe rientrare sia il p.r.g. che un qualunque strumento urbanistico di dettaglio o meno).

A ben riflettere sulla sistemazione sul piano normativo - oltre che sotto il profilo concettuale - che è stata data ai p.u.p. (vedi artt. 13 e ss. L.U. n.1150/42), si distingue tra una fase di 'predisposizione' (o adozione) del piano e quella della sua formale e definitiva approvazione; il che si giustifica perchè dall'atto del deposito del piano 'predisposto' a quello della sua approvazione intercorre il tempo entro il quale " *Fino a 30 giorni dopo la scadenza del periodo di deposito potranno essere presentate opposizioni dai proprietari di immobili compresi nei piani ed osservazioni da parte delle Associazioni sindacali interessate* (art. 15 L.U.)"

Il che poi anche spiega perchè vada assegnata particolare e distinta rilevanza - da un punto di vista giuridico-urbanistico - all' "approvazione" in sè rispetto alla pregressa fase dell' "adozione", in quanto solo la prima e non la seconda costituisce " *dichiarazione di pubblica utilità delle opere in esso previste*" (cfr. sentenza del Consiglio di Stato Sez. IV, sent. n. 622 del 03-06-1980,) Del resto anche la Commissione Tributaria del CNN nello studio (1) apparso su CNN Notizie del 25 febbraio 2008 u.s. così si esprime " Con una probabile simmetria rispetto al nuovo concetto tributario di terreno edificabile, che attribuisce rilevanza alla destinazione in base ad uno strumento urbanistico generale anche solo adottato, la novella non richiede più la preventiva approvazione del piano particolareggiato, comunque denominato, e, pertanto, deve ritenersi che sia idoneo ai fini del trattamento tributario di cui trattasi anche un piano particolareggiato solo adottato...."

Ciò in generale: in quanto - per quanto segnatamente afferisce ai p.u.p. di iniziativa privata che si intendano approvati in seguito alla stipula di apposita convenzione - da quanto sopra discende *in primis* che .."Ove si tratti di Piano Esecutivo Convenzionato non sarà quindi necessaria la preventiva stipula della apposita convenzione con il Comune"

Il che costituisce ulteriore corollario (uno dei tanti possibili) delle considerazioni svolte.

E nel contempo apparendo ovvio che altra cosa è la mera previsione nel P.r.g. della possibilità di rimettere alla (successiva) adozione di strumenti urbanistici

esecutivi la definizione di precise modalità per l'esecuzione di specifici interventi edilizi, previsti solo attraverso indicazioni generali nel primo.

saluti

ap

(1) Studio n. 18-2008/T, *Il regime tributario dei trasferimenti di immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati*, Approvato dalla Commissione studi tributari il 18 gennaio 2008.

----- Original Message -----

From: <gsantarcangelo.3@notariato.net>

To: <sigillo@notariato.net>

Sent: Friday, November 14, 2008 2:07 PM

Subject: piani urbanistici particolareggiati

> L'art. 333 della legge 23 dicembre 2000 n. 388, in vigore dal 1 gennaio 2001,

> disponeva:

> «I trasferimenti di beni immobili in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati, comunque denominati, regolarmente approvati ai sensi della

> normativa statale o regionale, sono soggetti all'imposta di registro dell' 1% e

> alle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa, a condizione che l'

> utilizzazione edificatoria dell'area avvenga entro cinque anni dal

> trasferimento.

>

> L'attuale normativa dispone solamente:

> «Se il trasferimento ha per oggetto immobili compresi in piani urbanistici

> particolareggiati diretti all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale

> comunque denominati, a condizione che l'intervento cui è finalizzato il

> trasferimento venga completato entro cinque anni dalla stipula dell'atto: 1 per

> cento» con la soppressione delle parole "regolarmente approvati"

>

> Ciò fa intendere che è sufficiente l'esistenza di un piano regolatore generale

> che prevede la destinazione dell'area come diretta "all'attuazione di edilizia

- > residenziale" per far godere dell'agevolazione (salvo in ogni caso la
- > realizzazione dell'intervento nei cinque anni. Ciò significa che l'agevolazione
- > compete anche prima che sia approvato un piano particolareggiato o un piano di
- > lottizzazione o altro strumento attuativo.
- >
- > Per maggiori dettagli consiglio gli studi di Rizzi e Petrelli sulla finanziaria
- > 2008
- >
- > GS
- >
- >
- >
- > -----
- >
- >