

Risposta n. 668/2021

OGGETTO: Applicazione dell'art. 20 della legge n. 10 del 1977, che richiama il trattamento tributario previsto dall'art. 32 del d.P.R. 601 del 1973, ad un atto transattivo posto in essere da un Comune.

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

Il Comune istante, con delibera della Giunta Comunale, ha approvato il progetto definitivo per la realizzazione di un'area fieristica ed ha valutato di interesse pubblico, attraverso un intervento mirato, la valorizzazione di tutta l'area circostante un'importante Abbazia. L'area in questione, infatti, fa parte di una più ampia area che il vigente Regolamento Urbanistico classifica come area per attrezzature di interesse comune, la cui destinazione è quella per attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi comprese residenze per studenti universitari.

Il Comune istante precisa che, a seguito della citata delibera, è stato approvato il progetto definitivo per la realizzazione di un'area fieristica e dichiarata la pubblica utilità dell'intervento da eseguirsi sull'area in questione. Secondo il Regolamento Urbanistico all'epoca vigente, approvato con delibera del Consiglio Comunale, per le

aree oggetto del suddetto intervento è stata prevista la destinazione a "*zona per attrezzature di interesse comune, pubblico o di uso pubblico*". Con Provvedimento dell'allora Dirigente della Sezione Uso e Assetto del Territorio fu anche disposta l'occupazione d'urgenza delle aree, successivamente eseguita.

Il Comune istante fa, tuttavia, presente che non è mai stato emanato il relativo decreto di esproprio né, successivamente ad esso, è stata definita in qualche modo l'acquisizione dell'area.

Attualmente l'area oggetto di trasferimento consiste, di fatto, in un'area di parcheggio adibita periodicamente ad area fieristica per pubbliche manifestazioni e l'occupazione di urgenza disposta dal Comune, in assenza di alcuna convenzione con i privati proprietari dell'area, è potenzialmente fonte di danno per gli stessi e quindi di nocumento per la finanza pubblica.

Con delibera del Consiglio Comunale, il Comune istante ha deliberato, pertanto, di procedere alla definitiva, completa e legittima trasformazione dell'area a mezzo di due passaggi di carattere giuridico:

- a) la stipula di un atto convenzionale con i privati per l'acquisizione dell'area;
- b) la definitiva trasformazione del territorio a mezzo dell'inserimento a tutti gli effetti dell'area nel patrimonio comunale e concreta destinazione della stessa a piazza per fiere ed altre manifestazioni.

I descritti passaggi da compiere sono stati preceduti da una trattativa avviata con la proprietà dell'area occupata. L'atto negoziale, fa presente, l'istante conterrà anche disposizioni di carattere transattivo, tanto che la determinazione del corrispettivo monetario da versarsi dal Comune non ha tenuto conto del solo valore di mercato dell'area in oggetto ma anche di una valutazione fatta dalla proprietà quale risarcimento dei danni patiti in conseguenza del fatto che l'Amministrazione comunale ha avviato l'intervento di trasformazione dell'area stessa senza adottare un provvedimento di esproprio, con conseguente illegittima sottrazione all'uso da parte della proprietà stessa. Tale importo ha carattere forfettario e non risulta, pertanto,

costituito da importi riferibili a specifiche causali come sarebbe nel caso del provvedimento acquisitivo ex art. 42-bis del d.P.R. 327 del 2001.

Prima di procedere con la sottoscrizione del suddetto atto, da stipularsi con atto notarile, l'istante chiede chiarimenti in ordine alla corretta qualificazione di tale atto ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro, nonché delle imposte ipotecaria e catastale. Nello specifico, dal momento che l'atto di acquisto si rende necessario per completare la trasformazione del territorio, di fatto già avviata, e che sussiste un interesse pubblico, attraverso un intervento mirato, alla valorizzazione di tutta l'area circostante, il Comune istante intende conoscere se sia possibile applicare, all'atto transattivo che si intende stipulare, le agevolazioni di cui all'art. 20 della legge n. 10 del 1977 ovvero quelle previste dall'art. 32 del d.P.R. 601 del 1973 con conseguente applicazione dell'imposta di registro in misura fissa (Euro 200,00) e dell'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

Il Comune istante ritiene che nel caso proposto possano trovare applicazione le agevolazioni di cui all'articolo 20 della legge n. 10 del 1977, in quanto, l'atto in esame è volto a dare attuazione alla attività di pianificazione e governo del territorio dell'ente pubblico e alla trasformazione del medesimo in esecuzione delle sopra citate delibere di Giunta comunale e di Consiglio Comunale. Tale accordo consente la realizzazione in concreto di quelle modifiche del territorio precedentemente pianificate.

Il trattamento tributario di cui al primo comma dello stesso articolo 20 (imposta di registro in misura fissa ed esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale ex art. 32, comma 2, del d.P.R. n. 601 del 1973) si applica oggi 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. Tale nuova formulazione della disposizione di cui all'articolo 20 appare volta ad

un ampliamento della portata applicativa della previsione agevolativa, in quanto la stessa viene di fatto estesa ad atti, compresi quelli attuativi, in precedenza non agevolati, purché gli stessi siano comunque finalizzati alla "trasformazione del territorio" e siano posti in essere sulla base di "accordi o convenzioni tra privati ed enti pubblici".

Nel caso in esame, fa presente il Comune istante, l'intervento edilizio è direttamente riconducibile a quelli di cui all'articolo 20 della citata legge n. 10 del 1977, atteso che l'acquisto dell'area è integralmente rivolto alla acquisizione e definitiva realizzazione di una area di uso pubblico, di una piazza, che costituisce evidentemente un'opera di urbanizzazione, ed è, a parere del Comune istante, chiaramente volto alla definitiva trasformazione del territorio.

L'atto di trasferimento oggetto del presente interpello realizza, dunque, direttamente ed immediatamente la funzione di trasformazione del territorio.

Il trasferimento del terreno in esame, assume, dunque, ai fini dell'agevolazione in parola, la valenza di un evento negoziale strumentale alla trasformazione del territorio, in quanto, in mancanza dello stesso trasferimento, non sarà possibile assolvere agli interventi ed agli obblighi di trasformazione del territorio definiti dalla sopra citata delibera, in conformità agli strumenti urbanistici vigenti.

Tale presupposto, quindi, ne fa discendere una connessione funzionale con la finalità della trasformazione del territorio, proprio in quanto l'atto di trasferimento in parola trova la propria causa nell'esigenza di dare attuazione all'atto amministrativo che ha stabilito la creazione, nella località interessata, di una piazza di uso pubblico.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare, si osserva che ai sensi del comma 2 all'articolo 20 della legge n. 10 del 1977, introdotto dall'articolo 1, comma 88, della legge 27 dicembre 2017, n. 205 il trattamento tributario di cui al primo comma dello stesso articolo 20 (imposta di

registro in misura fissa ed esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali ex art. 32, comma 2, del d.P.R. n. 601 del 1973) *«si applica 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»*.

Tale formulazione della disposizione di cui all'articolo 20 amplia la portata applicativa della previsione agevolativa, in quanto la stessa viene di fatto estesa ad atti, compresi quelli attuativi, in precedenza non agevolati, purché gli stessi siano, comunque, finalizzati alla *«trasformazione del territorio»* e siano posti in essere sulla base di *«accordi o convenzioni tra privati ed enti pubblici»*.

Con la risoluzione n. 80/E del 2018 sono stati forniti chiarimenti interpretativi in ordine alla disposizione introdotta dall'articolo 1, comma 88, della legge n. 205 del 2017, precisando che la stessa deve essere comunque coordinata con il contesto normativo alla quale la medesima si riferisce (ovvero con la legge n. 10 del 1977, cd. "*Legge Bucalossi*"), per cui il regime agevolativo previsto da tale disposizione non potrebbe di conseguenza essere esteso ad atti che, sebbene genericamente preordinati alla trasformazione del territorio, non abbiano quale oggetto interventi edilizi riconducibili a quelli previsti dalla citata legge n. 10 del 1977; in tale sede, è stato peraltro precisato che rientrano, fra gli altri, nell'ambito di tale legge le cessioni di aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione connesse all'intervento edilizio e gli atti finalizzati alla redistribuzione di aree fra colottizzanti, sulla base anche delle istruzioni fornite con la Risoluzione n. 56/E del 1° giugno 2015.

Nel caso rappresentato, occorre rilevare che il riferimento contenuto nella novella agli *«accordi o convenzioni tra privati ed enti pubblici»* induce a ritenere che gli atti "agevolati" di cui al comma 88, presuppongono, quale elemento essenziale della fattispecie agevolativa, l'esistenza di un accordo o convenzione, da stipularsi tra privato ed ente pubblico.

La stipula di un accordo o di una convenzione attiene, tuttavia, alla fase di

regolamentazione del rapporto tra il soggetto pubblico ed il soggetto privato delle modalità, contenuti di attività e procedure finalizzate alla 'trasformazione' del territorio, che può riguardare, tra l'altro, le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione (che ad es. possono, sulla base di quanto previsto in convenzione, essere realizzate dal privato a scomputo della quota dovuta per gli oneri di urbanizzazione) ovvero le caratteristiche degli immobili da realizzare, ed i criteri di fissazione dei prezzi di cessione degli stessi, nel rispetto della disciplina recata dalla legge n. 10 del 1977 e del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (cd. Testo unico edilizia).

Nel caso di specie, in base a quanto rappresentato, non si ritiene che possa rientrare nella categoria sopra definita di accordo o convenzione tra le parti l'atto descritto nella fattispecie in esame, che, configurandosi in un accordo per il trasferimento della proprietà del terreno, non realizza direttamente ed immediatamente la funzione di trasformazione del territorio.

Dalla lettura della delibera sopra citata, reperita dal sito internet del Comune avente ad oggetto "*Acquisizione dell'area destinata a servizi pubblici ...*", nonché dell'allegato n. 1 a tale delibera emerge, infatti, che l'atto in esame, più che concretizzare un accordo od un convenzione nel senso delineato, si sostanzia in un atto di natura transattiva volto a "*regolarizzare*" l'occupazione dell'area da parte dell'Ente a seguito della mancata definizione del procedimento espropriativo. Il negozio in esame, pertanto, più che preordinato alla trasformazione del territorio, appare, invero, rivolto alla definitiva acquisizione dell'area occupata illegittimamente dal Comune, già utilizzata quale piazza adibita periodicamente ad area fieristica per pubbliche manifestazioni e sulla quale sono già stati effettuati degli interventi.

In assenza di accordi o convenzioni come sopra individuate, l'atto in commento non può essere, nemmeno, considerato attuativo degli stessi accordi o convenzioni, ai fini agevolativi in parola.

Alla luce delle suddette considerazioni, in mancanza delle condizioni sopra rappresentate, si ritiene che per l'atto in argomento non si possa accedere

all'agevolazione prevista dall'art. 20 della legge 10 del 1977. Torna in tale ipotesi, pertanto, applicabile l'ordinario regime impositivo previsto ai fini dell'imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)