

LEGISLAZIONE E PRASSI

PRASSI

Risposte agli interPELLI



31.08.22

Applicazione del regime agevolato di cui all'art. 32, comma 2, del d.P.R. 29 settembre 1973, n. 601 agli atti di acquisto degli immobili da destinare agli occupanti delle aree baraccate. La risposta a interpello n. 434/2022 dell'Agenzia delle Entrate

Agenzia delle Entrate

Risposta n. 434

Roma, 25 agosto 2022

OGGETTO Applicazione del regime agevolato di cui all'articolo 32, comma 2, del d.P.R. 29 settembre 1973, n. 601 agli atti di acquisto degli immobili da destinare agli occupanti delle aree baraccate.

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

QUESITO

L'*Istante*, in qualità di Commissario straordinario del Governo per l'espletamento di determinate attività, riferisce che, in base a quanto disposto dalla legge, ha proceduto, tra l'altro, all'adozione di un 'Piano degli interventi volto ad attuare, in via d'urgenza, la demolizione nonché la rimozione, lo smaltimento e il conferimento in discarica dei materiali di risulta, il risanamento la bonifica e la riqualificazione urbana ed ambientale delle aree ove insistono le baraccopoli della città xxx, anche in relazione all'emergenza epidemiologica da 'Covid-19', nonché ad assicurare gli investimenti necessari al ricollocamento abitativo delle persone ivi residenti.

Al riguardo, l'*Istante* fa presente che il ricollocamento abitativo delle persone residenti nelle baraccopoli avverrà, oltre che attraverso la realizzazione di nuovi immobili nelle aree oggetto di demolizione, anche mediante acquisto di appartamenti dal mercato immobiliare privato e di

amministrazioni pubbliche, la cui attività di reperimento è stata affidata all'Agenzia comunale per il risanamento e la riqualificazione della città, appositamente individuato quale soggetto attuatore.

Detta Agenzia procederà a breve, in qualità di soggetto attuatore, alla sottoscrizione - per conto dell'interpellante e con le risorse finanziarie dallo stesso assegnate, derivanti da fondi statali assegnati sulla contabilità speciale dell'Autorità interpellante - dei rogiti per l'acquisizione delle predette abitazioni.

Alla luce di quanto proposto, l'*Istante* intende conoscere se il regime agevolato di cui all'articolo 32, comma 2, del d.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, possa trovare applicazione anche con riferimento agli atti di acquisto degli immobili da destinare agli occupanti delle aree baraccate, evidenziando che il comma 8 del citato articolo 11- *ter* include espressamente, tra gli investimenti utili al ricollocamento abitativo delle persone residenti nell'area perimetrata, l'acquisto e il conferimento al patrimonio del Comune xxx di immobili da destinare a unità abitative.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante* ritiene che per gli atti di acquisto degli alloggi sul libero mercato in esame possa trovare applicazione l'agevolazione in parola, in quanto tra i 'Programmi pubblici di edilizia residenziale' cui devono riferirsi gli atti riconducibili al regime fiscale di favore rientrano anche "*la costruzione di alloggi destinati alla generalità dei lavoratori ed a coloro che occupano abitazioni improprie, malsane e fatiscenti da demolire; la costruzione di alloggi destinati a soddisfare i fabbisogni abitativi di zone colpite da calamità naturali; la costruzione di case-albergo per studenti, lavoratori; lavoratori immigrati e persone anziane, nonché di alloggi destinati ai cittadini più bisognosi, anche riuniti in cooperative edilizie...*".

L'articolo 1, comma 1 della legge n. 560 del 1993 ha stabilito, inoltre, che sono alloggi di edilizia residenziale pubblica quelli acquisiti, realizzati o recuperati, ivi compresi quelli di cui alla legge 6 marzo 1976, n. 52, a totale carico o con concorso o con contributo dello Stato, della regione o di enti pubblici territoriali, nonché con i fondi derivanti da contributi dei lavoratori ai sensi della legge 14 febbraio 1963, n. 60, e successive modificazioni, dallo Stato, da enti pubblici territoriali, nonché dagli Istituti autonomi per le case popolari(IACP) e dai loro consorzi comunque denominati e disciplinati con legge regionale.

A tale riguardo, l'*Istante* fa presente che l'Agenzia subentrata, per effetto della legge regionale nelle funzioni dello IACP per svolgere l'attività di risanamento delle aree baraccate, e conseguentemente, con la nomina del Commissario straordinario si è provveduto, tramite il conferimento *ex lege* di poteri derogatori, ad imprimere una percepibile accelerazione all'azione di risanamento in ragione degli obiettivi sociali da conseguire.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 32 (rubricato "*Edilizia economica e popolare*") del d.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, dispone al secondo comma che "*gli atti di trasferimento della proprietà delle aree previste al titolo III della legge 865/1971 e gli atti di concessione del diritto di superficie sulle aree stesse sono soggetti all'imposta di registro in misura fissa e sono esenti dalle imposte ipotecarie e catastali. Le stesse agevolazioni si applicano agli atti di cessione a titolo gratuito delle aree a favore dei comuni o loro consorzi nonché agli atti e contratti relativi all'attuazione dei programmi pubblici di edilizia residenziale di cui al titolo IV della medesima legge indicata nel primo comma (L. n. 865 del 22 ottobre 1971)*".

Al riguardo, si fa presente che, con orientamento costante (fra le tante, *cfr.* sentenze n. 30180 del 2017; n. 17282 del 2017; n. 23042 del 2016; n. 25171 del 2013; n. 28903 del 2008), la Corte di

Cassazione ha precisato che le agevolazioni di cui all'articolo 32 del d.P.R. n. 601 del 1973 "si applicano solo agli atti e contratti relativi all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale previsti al titolo IV della legge 22 ottobre 1971, n. 865, affidati ad istituti autonomi, cooperative edilizie, società con prevalente partecipazione statale, con esclusione di qualsiasi programma, sia pure introdotto da altro ente pubblico, quale una Regione", esplicitando, pertanto, che la concessione del regime agevolato debba essere subordinata alla sussistenza di requisiti di natura soggettiva ed oggettiva.

Tale interpretazione della norma è stata ribadita anche con la risoluzione 16 novembre 2007, n. 333/E.

Quanto al requisito soggettivo, nella citata risoluzione si precisa che l'articolo 1 del d.P.R. 30 dicembre 1972, n. 1035, e successivamente l'articolo 1 della legge 24 dicembre 1993, n. 560, hanno individuato i soggetti legittimati a realizzare gli alloggi in attuazione di detti programmi.

Tra i predetti soggetti sono ricompresi gli Istituti Autonomi Case Popolari e loro consorzi comunque denominati e disciplinati con legge regionale. A tali istituti, il titolo IV della legge 22 ottobre 1971, n. 865 (artt. 54 e 57) riserva un ruolo determinante per l'attuazione dei programmi pubblici di edilizia residenziale.

Attualmente, ai sensi dell'articolo 93 del d.P.R. 24 luglio 1977, n. 616, ai predetti IACP sono subentrate le ATER (Aziende residenziali per l'edilizia residenziale pubblica), nonché, a livello nazionale, enti aventi anche diversa denominazione, quali ACER, ALTER etc. (cfr. risposta n. 358 pubblicata il 30 agosto 2019).

Sotto il profilo oggettivo, si osserva che la nozione di "edilizia residenziale pubblica" è contenuta nell'articolo 1, comma 2, del d.P.R. n. 1035 del 1972, in base al quale "Sono considerati alloggi di edilizia residenziale pubblica gli alloggi costruiti o da costruirsi da parte di enti pubblici a totale carico o con il concorso o con il contributo dello Stato con esclusione degli alloggi costruiti o da costruirsi in attuazione di programmi di edilizia convenzionata o agevolata".

L'articolo 1 del citato d.P.R. n. 1035 del 1972, nell'attuare i principi e i criteri fissati nell'articolo 8 della legge n. 865 del 1971, da una parte ha ricompreso nella categoria dell'edilizia residenziale pubblica soltanto "gli alloggi costruiti o da costruirsi da parte di enti pubblici", dall'altra ha espressamente escluso "gli alloggi costruiti o da costruirsi in attuazione di programmi di edilizia convenzionata o agevolata", alloggi realizzati, cioè, da privati operatori (cfr. risoluzione 9 marzo 1985, n. 251276).

Successivamente, la legge n. 560 del 1993, relativa a norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ha ricompreso tra i soggetti concedenti i fondi per il finanziamento dell'intervento non più solo lo Stato bensì tutti gli Enti pubblici territoriali, gli IACP e loro consorzi ed ha altresì incluso nel perimetro degli alloggi di edilizia residenziale pubblica non solo quelli costruiti, ma anche quelli acquisiti e recuperati con fondi pubblici.

L'articolo 1, comma 1 della legge n. 560 del 1993 ha stabilito, infatti, che sono alloggi di edilizia residenziale pubblica "quelli acquisiti, realizzati o recuperati, ivi compresi quelli di cui alla legge 6 marzo 1976, n. 52, a totale carico o con concorso o con contributo dello Stato, della regione o di enti pubblici territoriali, nonché con i fondi derivanti da contributi dei lavoratori ai sensi della legge 14 febbraio 1963, n. 60, e successive modificazioni, dallo Stato, da enti pubblici territoriali, nonché dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) e dai loro consorzi comunque denominati e disciplinati con legge regionale".

Sulla base delle predette disposizioni e della citata prassi, emerge che l'edilizia residenziale oggetto dei programmi pubblici di cui al titolo IV è quella c.d. "sovvenzionata", ossia realizzata dai soggetti previsti nella legge n. 865 del 1971 direttamente o indirettamente con fondi pubblici, per la

creazione a costi ridotti di abitazioni da assegnare, a condizioni economiche particolarmente favorevoli, a cittadini con redditi bassi o che si trovino in condizioni economiche disagiate (cfr. circolare n. 151 del 09 luglio 1999).

Si ritiene, invece, esclusa dall'agevolazione di cui all'articolo 32 del d.P.R. n. 601 del 1973:

- l'edilizia "*convenzionata*", ovvero quella diretta a far acquisire la proprietà della casa, per specifiche categorie di persone, attraverso prezzi calmierati in base a convenzioni stipulate con i comuni;

- l'edilizia "*agevolata*", finalizzata alla costruzione di alloggi da destinare a prima abitazione, realizzata da privati con finanziamenti messi a disposizione dallo Stato o dalle Regioni, a condizioni di particolare favore, e con contributi in conto interessi e a fondo perduto.

Ciò posto, in merito all'ambito di applicazione dell'agevolazione, si fa presente che il titolo IV della legge n. 865 del 1971 reca l'intestazione "*Programmi pubblici di edilizia residenziale*" e racchiude un'articolata e variegata disciplina delle modalità in cui si possono atteggiare i programmi stessi (riportati negli artt. da 48 a 71), da attuarsi a mezzo di opere che l'articolo 52 della legge n. 865 del 1971 qualifica "*a tutti gli effetti ... di pubblica utilità*" e con lavori "*dichiarati urgenti e indifferibili*".

Così come affermato dalla Corte di Cassazione, con l'ordinanza del 28 gennaio 2021, n. 1899 "*Per effetto dell'art. 32 cit., pertanto, il regime premiale da esso previsto si applica agli atti e contratti relativi all'attuazione dei programmi pubblici di edilizia residenziale, programmi che a loro volta possono articolarsi con variegate modalità e che prevalentemente risultano finalizzati alla costruzione (o alla ristrutturazione) di alloggi destinati a soddisfare i bisogni di classi sociali particolarmente disagiate in riferimento al bene primario della propria abitazione o comunque finalizzati a favorire direttamente o indirettamente (anche attraverso finanziamenti o erogazione di contributi) la soddisfazione di tali bisogni*".

In particolare, ai sensi dell'articolo 48 della legge n. 865 del 1971, "i programmi pubblici di edilizia residenziale" di cui al titolo IV della legge n. 865 del 1971 prevedono "*la costruzione di alloggi destinati alla generalità dei lavoratori ed a coloro che occupano abitazioni improprie, malsane e fatiscenti da demolire; la costruzione di alloggi destinati a soddisfare i fabbisogni abitativi di zone colpite da calamità naturali; la costruzione di case-albergo per studenti, lavoratori; lavoratori immigrati e persone anziane, nonché di alloggi destinati ai cittadini più bisognosi, anche riuniti in cooperative edilizie...*".

Dal tenore letterale della predetta disposizione, si evince la finalità solidaristica sottesa all'attuazione dei programmi pubblici di edilizia residenziale (in tal senso, si veda la risoluzione n. 333/E del 2007).

In relazione alla fattispecie prospettata, ai fini dell'applicazione del regime agevolativo di cui all'articolo 32 del d.P.R. n. 601 del 1973, si ritiene sussistente il requisito soggettivo. In particolare, l'*Istante* fa presente che l'Agenzia per il recupero è subentrata, per effetto della legge regionale 8 maggio 2018, n.8, nelle funzioni dello IACP per svolgere l'attività di risanamento delle aree baraccate. In particolare, così come rappresentato dall'*Istante*, con Ordinanza n. 4/2021 detta Agenzia è stata individuata quale soggetto attuatore dell'intervento sopra descritto, nonché stazione appaltante per l'espletamento delle procedure finalizzate all'acquisto, sul libero mercato degli immobili da destinare al ricollocamento abitativo delle persone residenti nelle baraccopoli di xxx.

Ultimate le valutazioni tecnico-estimative, l'Agenzia procederà, come rappresentato, in qualità di soggetto attuatore alla sottoscrizione per conto dell'*Istante* e con le risorse che lo stesso le ha assegnate, alla sottoscrizione dei rogiti per l'acquisizione dei predetti immobili.

Con riferimento alla sussistenza del requisito oggettivo, si fa presente che, nel caso di specie, alla luce di quanto rappresentato e descritto nell'istanza, gli atti in argomento appaiono relativi ad un programma di edilizia residenziale "*sovvenzionata*" nel senso sopra precisato, realizzato con fondi

pubblici per la "creazione" a costi ridotti di abitazioni da assegnare, a condizioni economiche particolarmente favorevoli, a cittadini con redditi bassi o che si trovino in condizioni disagiate, così come sopra definito e richiamato anche dall'*Istante*.

In considerazione di quanto premesso, dato anche il tenore del citato articolo 32, comma 2, ultima parte, del d.P.R. n. 601 del 1973, che fa riferimento ad "*atti e contratti relativi all'attuazione dei programmi pubblici di edilizia residenziale*", si condivide la soluzione proposta dall'*Istante*, secondo cui devono ritenersi inclusi nel perimetro agevolativo in esame anche i sopra descritti atti di acquisto, da privati da parte dell'Agenzia, di immobili da destinare ad alloggi, in quanto finalizzati, come detto, alla realizzazione di un programma di edilizia sovvenzionata nel senso sopra precisato.

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.

*** *Testo riportato come pubblicato sul sito dell'Agenzia delle Entrate N.d.R.* ***



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

note legali

I testi pubblicati sono di proprietà del Consiglio Nazionale del Notariato e ad uso esclusivo del destinatario. La riproduzione e la cessione totale o parziale effettuata con qualsiasi mezzo e su qualsiasi supporto idoneo alla riproduzione e trasmissione non è consentita senza il consenso scritto della Redazione. Ai sensi dell'art. 5 della legge 633/1941 sul diritto d'autore, i testi di legge e degli atti ufficiali dello Stato e delle pubbliche amministrazioni, italiane o straniere, non sono coperti da diritto d'autore; tuttavia l'elaborazione, la forma e la presentazione dei testi stessi si intendono protette da copyright.

CNN Notizie a cura di
Alessandra Mascellaro

Responsabile
Massimiliano Levi

Coordinamento di Redazione
Francesca Minunni, Chiara Valentini

Redazione
Francesca Bassi, Daniela Boggiali,
Chiara Cinti, Mauro Leo,
Annarita Lomonaco

Contatti

cnn.redazione@notariato.it
www.notariato.it
Trasmissione di Notartel
S.p.A.

WWW.NOTARIATO.IT