

RISOLUZIONE N. 1/E



Direzione Centrale Normativa

Roma, 4 gennaio 2012

OGGETTO: Istanza di interpello – Trattamento fiscale degli atti di ricomposizione fondiaria tra colottizzanti non riuniti in consorzio - Art. 20 legge n. 10 del 1977

Con l'interpello specificato in oggetto, concernente l'interpretazione dell'articolo 20 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, è stato esposto il seguente

QUESITO

L'interpellante Notaio Tizio chiede di conoscere il trattamento fiscale cui va assoggettato un atto di ricomposizione fondiaria tra colottizzanti non riuniti in consorzio, posto in essere in attuazione di una convenzione di lottizzazione stipulata tra le parti lottizzanti ed il Comune

In adempimento delle obbligazioni scaturenti da detta convenzione di lottizzazione, le parti si sono obbligate a cedere gratuitamente, in favore di tale comune, appezzamenti di terreni da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

A fronte di ciò, posto che dette cessioni gravano in misura maggiore in capo a determinati lotti urbanistici, occorre procedere, al fine di evitare effetti distorsivi, alla ricomposizione fondiaria delle aree.

Tale ricomposizione fondiaria avrà luogo tramite un atto con il quale verranno effettuate delle cessioni reciproche tra colottizzanti, finalizzate ad eliminare l'enunciato squilibrio.

I colottizzanti non corrisponderanno alcun conguaglio o corrispettivo per effetto di detta ricomposizione.

Ciò premesso, l'istante chiede di conoscere se trova applicazione il regime agevolato previsto dal combinato disposto degli articoli 20 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e 32 del DPR 29 settembre 1973, n. 601.

In base all'articolo 20 della legge n. 10 del 1977 *“ai provvedimenti, alle convenzioni e agli atti d'obbligo previsti dalla presente legge si applica il trattamento tributario di cui all'articolo 32, secondo comma, del DPR 29 settembre 1973, n. 601”*.

Il richiamato articolo 32 del DPR n. 601 del 1973 prevede, tra l'altro, l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dal pagamento delle imposte ipotecarie e catastali per gli atti, i provvedimenti e le convenzioni di cui all'articolo 20, tra le quali rientrano le convenzioni di lottizzazione.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene che gli atti di ricomposizione fondiaria siano soggetti al regime di favore previsto dalle citate norme.

Al riguardo, ritiene che al caso di specie si estendano le precisazioni fornite con la risoluzione dell'Amministrazione Finanziaria 3 gennaio 1983, n. 250666, secondo la quale il beneficio fiscale si applica a tutti i trasferimenti posti in essere per la realizzazione dei diversi strumenti previsti dalla normativa vigente.

Detto regime agevolativo dovrebbe trovare applicazione a prescindere dalla circostanza che i lottizzanti non siano riuniti in consorzio.

La 'ratio' sottesa alla disciplina agevolativa invocata è volta a rendere fiscalmente meno oneroso l'utilizzo di tutti gli strumenti negoziali utili a conseguire il risultato finale di una sistemazione dell'assetto territoriale, che sia quanto più fedele alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

L'interpellante, da ultimo, evidenzia che ciascuna assegnazione di area edificabile a vantaggio dei lottizzanti che risultino maggiormente incisi dalla preventiva cessione a titolo gratuito delle aree a favore del Comune è inscindibile e connessa ad ogni altra, in quanto, anche in mancanza di una sola assegnazione, non viene reintegrato nei confronti di tutti i lottizzanti il rapporto di proporzionalità tra le aree originariamente possedute.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Come precisato con la risoluzione n. 250666 del 1983, gli atti di redistribuzione immobiliare tra coltizzanti, in quanto attuativi della convenzione di lottizzazione, sono ricompresi tra le convenzioni che godono del regime di favore di cui all'articolo 20 della legge n. 10 del 1977.

Detta disposizione normativa prevede che *“ai provvedimenti, alle convenzioni e agli atti d'obbligo previsti dalla presente legge si applica il trattamento tributario di cui all'articolo 32, secondo comma, del DPR 29 settembre 1973, n. 601”*.

Il richiamato articolo 32 del DPR n. 601 del 1973 prevede l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dal pagamento delle imposte ipotecarie e catastali.

Preliminarmente alla trattazione del caso di specie, è opportuno evidenziare che questa Agenzia, per un caso analogo a quello in trattazione, con la risoluzione 17 dicembre 2004, n. 156, ha avuto modo di precisare che il regime di favore in parola trova applicazione esclusivamente nelle ipotesi di atti di redistribuzione immobiliare tra proprietari di aree che si siano previamente riuniti in consorzio.

In detto documenti di prassi, si afferma, altresì, che il regime di favore recato dal combinato disposto degli articoli 20 della legge n. 10 del 1977 e 32 del

DPR n. 601 del 1973, non può essere applicato laddove gli atti di redistribuzione di aree avvengono nel quadro di una lottizzazione ad iniziativa privata.

Con riferimento ai chiarimenti forniti con la richiamata risoluzione sono stati tuttavia formulati alcuni rilievi critici da parte degli operatori che non individuano quale presupposto necessario di applicazione della norma la previa costituzione di un consorzio tra coltizzanti.

Dette osservazioni inducono a sviluppare ulteriori considerazioni sulla questione rappresentata.

Al riguardo, si fa presente che l'articolo 13, comma 6, della legge 27 gennaio 1977, n. 10, prevede che *“qualora nei tempi indicati nei programmi di attuazione gli aventi titoli non presentino istanza di concessione singolarmente o riuniti in consorzio, il comune espropria le aree sulla base delle disposizioni della legge 22 ottobre 1971, n. 865”*.

In base alla predetta norma, che interviene in relazione alla fase attuativa degli strumenti urbanistici generali, l'azione di espropriazione da parte del comune è inibita laddove ricorra una delle condizioni prescritte dalla norma, vale a dire che gli aventi titolo presentino istanza singolarmente ovvero riuniti in consorzio, al fine di procedere all'edificazione nel rispetto delle prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici.

Non sembra tuttavia che, al fine di impedire l'azione espropriativa del comune, tali condizioni debbano ricorrere congiuntamente, essendo sufficiente che, anche laddove manchi la previa costituzione dei coltizzanti in consorzio, i soggetti che partecipano alla lottizzazione producano, anche singolarmente, istanza per ottenere il permesso di costruire.

L'utilizzo, nel testo della norma, della locuzione disgiuntiva - *“istanza di concessione singolarmente o riuniti in consorzio”* - avvalorata una ricostruzione che induce a non considerare la mancata previa costituzione di un consorzio tra coltizzanti quale elemento che impedisca la riconducibilità di un atto di ricomposizione fondiaria tra le convenzioni che possono fruire del regime

agevolato recato dal combinato disposto degli articoli 20 della legge n. 10 del 1977 e 32 del DPR n. 601 del 1973.

Con riferimento alla fattispecie rappresentata dall'interpellante, dall'atto di ricomposizione fondiaria allegato si evince che i trasferimenti sono effettuati tra le parti al fine di riequilibrare la capacità edificatoria dei singoli lottizzanti.

In altri termini, detto atto di ricomposizione fondiaria è finalizzato ad eliminare gli effetti distorsivi che derivano dalla convenzione di lottizzazione.

Difatti, in attuazione di detta convenzione, le parti si sono obbligate ad effettuare delle cessioni a titolo gratuito in favore del comune, di aree da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La gran parte delle aree da cedere gratuitamente al comune si è concentrata, infatti, su determinati lotti urbanistici, così da determinare un ingiustificato incremento di utilità economiche a vantaggio di alcuni lottizzanti.

Ne consegue che si configurano i tratti essenziali di un atto redistributivo delle aree laddove, per effetto di detto atto, i lottizzanti, sminuiti dalla cessione gratuita a favore del comune, risultino assegnatari di porzioni aggiuntive di aree da parte di altri assegnatari, così che venga reintegrato il rapporto di proporzionalità tra le stesse.

Inoltre, come risulta dall'atto di ricomposizione fondiaria, i trasferimenti sono effettuati senza intenti speculativi e sono inscindibilmente connessi con la convenzione di lottizzazione in relazione alla quale sono intesi a favorire la trasformazione urbanistica dei beni senza provocare squilibri patrimoniali.

Tali operazioni risultano di fatto attuative della convenzione di lottizzazione, a prescindere dalla circostanza che i proprietari coinvolti risultino costituiti in consorzio o meno.

Si ritiene, pertanto, che detti atti di redistribuzione, se posti in essere dai soggetti che hanno assunto gli obblighi connessi con l'attuazione della convenzione di lottizzazione, possono beneficiare del regime di favore di cui all'articolo 32 del DPR n. 601 del 1973.

Da ultimo, si fa presente che non rileva in senso preclusivo alla fruibilità del regime agevolato in parola, la circostanza che la convenzione di lottizzazione e gli atti di ricomposizione fondiaria attuativi della stessa, siano frutto di una iniziativa privata dei colottizzanti.

Difatti, l'articolo 20 della legge n. 10 del 1977, nell'agevolare le convenzioni ovvero gli atti attuativi delle stesse, non distingue tra lottizzazioni ad iniziativa privata e ad iniziativa pubblica, ai fini della determinazione dell'ambito applicativo della disciplina di favore.

Le Direzioni regionali vigileranno affinché i principi enunciati e le istruzioni fornite con la presente risoluzione vengano puntualmente osservati dalle Direzioni provinciali e dagli Uffici dipendenti.

IL DIRETTORE CENTRALE