



*Agenzia delle Entrate*

*Direzione Centrale  
Normativa e Contenzioso*

Roma, 11 dicembre 2002

Oggetto: Istanza di interpello - Art.11, legge 27 luglio 2000, n.212 - Dr .... notaio  
– Agevolazioni per i Trasferimenti di immobili nei confronti di soggetti  
che attuano piani di recupero – Art. 5 della legge 22 aprile 1982, n. 168

Con l'istanza di interpello, proposta dal notaio Dr....., concernente l'abrogazione o meno dell'articolo 5 della legge 22 aprile 1982, n. 168 a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 33, c.3, della legge 23 dicembre 2000, n. 388, (legge finanziaria 2001) è stato esposto il seguente

### **QUESITO**

Il Dr....- notaio, nell'istanza presentata presso la Direzione Regionale ha fatto presente che, l'articolo 33 comma 3 della legge finanziaria 2001 (legge 388/2001) ha introdotto un regime di favore per i trasferimenti di beni immobili situati in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati e che l'art. 5 della legge 168/1982 già stabiliva un regime agevolato – più favorevole rispetto a quello previsto dall'articolo 33 - per i trasferimenti di immobili posti in essere nell'ambito di piani di recupero di iniziativa pubblica o di iniziativa privata; inoltre evidenzia il mancato coordinamento tra le norme richiamate.

In proposito chiede se è da ritenersi ancora in vigore il regime di cui all'articolo 5 della legge 168 in quanto non espressamente abrogato.

Ha infine precisato di avere in sospeso il ricevimento di un atto di compravendita interessato dal quesito.

### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

Secondo l'interpellante l'articolo 5 della legge n. 168 è ancora in vigore in quanto non espressamente abrogato e quale norma speciale rispetto alla norma di regime introdotta dall'articolo 33 comma 3 della legge n. 388/2000.

### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA DELL'AGENZIA**

L'art. 5 della legge 168/1982 stabilisce che *“Nell'ambito dei piani di recupero di iniziativa pubblica, o di iniziativa privata purché convenzionati, di cui agli articoli 27 e seguenti della legge 5 agosto 1978, n. 457 ai trasferimenti di immobili nei confronti dei soggetti che attuano il recupero, si applicano le imposte di registro, catastali e ipotecarie in misura fissa... ”*.

I piani di recupero, individuati dall'articolo 28 della legge 457/1978, *“prevedono la disciplina per il recupero degli immobili dei complessi edilizi degli isolati e delle aree (...) anche attraverso interventi di ristrutturazioni urbanistiche”*. Inoltre, hanno come destinazione *“le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso”* (art. 27 della legge 457/1978). Si tratta dunque di uno strumento attuativo che nasce per adattare il tessuto edilizio e urbanistico esistente a finalità specifiche.

La giurisprudenza costante (Consiglio di Stato sez. IV del 27 febbraio 1996, n. 181, Consiglio di Stato sez. V del 20 novembre 1989, n. 749) individua, all'interno della pianificazione urbanistica attuativa, da un lato gli strumenti a destinazione indifferenziata, quali il piano particolareggiato e il piano di lottizzazione convenzionata, e dall'altro gli strumenti per l'insediamento di particolari tipi di costruzione e/o attività per la realizzazione di speciali finalità urbanistiche. Rientrano in questa seconda categoria i piani di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico, che hanno per fine l'eliminazione di particolari situazioni di degrado e perciò devono prevedere interventi su edifici da recuperare o risanare.

Sotto tale aspetto il piano di recupero è strumento più complesso rispetto al piano particolareggiato dovendo, a differenza di quest'ultimo, valutare la compatibilità del tessuto preesistente con le nuove esigenze urbanistiche, e potendo rivedere, quindi, l'assetto urbanistico con ad esempio differente distribuzione dei lotti, reperimento di aree di interesse pubblico, riassetto delle vie di comunicazione.

Tali caratteristiche del piano di recupero emergono in modo chiaro dagli articoli dal 27 al 31 della più volte citata legge n. 457, ove è ripetutamente sottolineata la relazione tra piano di recupero, patrimonio edilizio e interventi preordinati alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Per queste peculiarità il Consiglio di Stato si è più volte pronunciato sull'illegittimità di un piano di recupero che riguardi aree quasi completamente inedificate (Consiglio di Stato sez. IV del 27 febbraio 1996, n. 181)

D'altro canto l'art. 33 comma 3 della legge 388/2001 prevede che *“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."*

Con riferimento agli acquisti di fabbricati, nella circolare 31 ottobre 2001 n. 11 è stato precisato che l'agevolazione compete solo nel caso di "*utilizzazione edificatoria*" e che tale intervento consiste "*...nella demolizione e ricostruzione integrale*".

Risulta, pertanto, evidente la diversità dell'articolo 33 di cui si è appena detto e quella dell'articolo 31 della legge 457/1978, il quale prevede che gli interventi di recupero del patrimonio edilizio possano consistere in:

- "a) interventi di manutenzione ordinaria*
- b) interventi di manutenzione straordinaria*
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo*
- d) interventi di ristrutturazione edilizia*
- e) interventi di ristrutturazione urbanistica"*

Si tratta dunque di un'ampia gamma di interventi in cui la ricostruzione del manufatto è solo una delle possibili attività necessarie per la ridefinizione del tessuto urbanistico - edilizio.

Pertanto, pur riconoscendo la natura di piano particolareggiato, il piano di recupero opera su specifici fronti, diversi da quelli interessati dagli altri piani particolareggiati. Infatti, il primo riguarda zone in cui esiste già un tessuto urbanistico - edilizio che deve essere recuperato, mentre gli altri si riferiscono ad aree di espansione urbanistica.

In conclusione, l'Agenzia condivide la soluzione interpretativa prospettata dall'interpellante riconoscendo la vigenza del regime di favore stabilito dall'art. 5 della legge n. 168/1982 – più favorevole rispetto a quello stabilito per i piani particolareggiati dall'articolo 33, comma 3, della legge 388/2000 - poiché la normativa sui piani di recupero, non espressamente abrogata, costituisce, per la particolare finalità, norma speciale rispetto a quella di regime enunciata nella legge 388 del 2000.

