



Parere in tema di applicazione dell'art. 32 co 2 del D.P.R. 601/73 agli atti di assegnazione in forza di convenzioni concluse ai sensi del Titolo III della l. 865/71

Associato richiedente: *Notaio G. Perrella*

La società cooperativa Alfa spa assegna ad uno dei suoi soci, Tizio, uno degli alloggi dalla stessa realizzato sulla base di una convenzione conclusa con il Comune di Roma ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71.

Si richiede se all'atto di trasferimento in esame sia applicabile l'agevolazione fiscale prevista dall'art. 32 co 2 del D.P.R. 601/73.

Risposta al quesito

Al fine di rispondere al quesito in esame è necessario precisare quale sia stata l'evoluzione della norma, anche al fine di effettuarne un inquadramento sistematico.

L'art. 32 co 2 del D.P.R. 601/73 prevede una tassazione agevolata per gli atti di trasferimento della proprietà delle aree previste al titolo III della legge 865/71, per gli atti di concessione del diritto di superficie sulle medesime aree, per gli atti di cessione a titolo gratuito delle aree a favore dei comuni o loro consorzi nonché per gli atti e contratti relativi alla attuazione dei programmi pubblici di edilizia residenziale di cui al titolo IV della legge 865/71.

Detta norma, che ad oggi è nuovamente in vigore, era stata abrogata dal d. lgs. 23/2011 ed è stata poi ripristinata, con tecnica addittiva, dal d.l. 133/2014, convertito con legge n. 164/2014.

Successivamente alla reintroduzione dell'agevolazione è intervenuta anche un'interpretazione autentica da parte del legislatore, alla quale si fa qui riferimento per completezza di esposizione, che, con l'art. 1 co 58 della legge 208/2015 così si esprime: *“Ai sensi dell'articolo 1, comma 2, della legge 27 luglio 2000, n. 212, l'articolo 32, secondo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, si interpreta nel senso che l'imposta di*

Civillaw International Notary Public Association

Milano (Italy) | 0236755250 | www.civillaw.it | segreteria@civillaw.it | p.iva 05088681217



registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali si applicano agli atti di trasferimento della proprietà delle aree previste al titolo III della legge 22 ottobre 1971, n. 865, indipendentemente dal titolo di acquisizione della proprietà da parte degli enti locali."

Da un'analisi della norma si evince come la *ratio legis* sia quella di alleggerire il carico fiscale nel caso in cui sussistano interessi di natura pubblicistica di modo che, come osservato da Autorevole dottrina¹, siano ricompresi, per espressa disposizione normativa, non soltanto gli atti di circolazione dei beni immobili pubblici in senso stretto (in quanto di titolarità dello Stato, degli enti pubblici territoriali e non territoriali) bensì gli atti dispositivi di tutti gli immobili la cui circolazione realizzi, di fatto, interessi della collettività.

Il comma 2 dell'art. 32, infatti, nella sua ultima formulazione, ricomprende non soltanto gli alloggi costruiti o da costruirsi da parte di enti pubblici (titolo IV della legge 865/71) ma altresì gli alloggi che siano stati realizzati su aree concesse in diritto di superficie o cedute in proprietà per la costruzione di case di tipo economico e popolare (cd. aree P.E.E.P.), ai sensi del titolo III della legge 865/71, cui la norma fa espressamente riferimento.

Già alla luce del dato letterale, quindi, la fattispecie di cui in quesito pare ricompresa nell'alveo applicativo dell'art. 32 co 2 d.p.r. 601/73.

A tacere dell'argomento letterale, inoltre, vi sono anche ragioni di ordine sistematico alla luce delle quali la norma in esame pare estendibile al caso di specie.

L'art. 32 co 2 infatti fa espresso riferimento a tutti quei programmi di edilizia convenzionata che abbiano natura "pubblicistica".

Come sopra già anticipato, infatti, la *ratio legis* consiste nell'alleggerire il carico fiscale di tutte le operazioni immobiliari che abbiano un beneficio sulla collettività.

Il legislatore ha predisposto, con la legge n. 865/1971, vari strumenti dei quali l'ente pubblico possa servirsi nel raggiungimento degli scopi propri dell'edilizia pubblica: sarebbe ingiustificato che il legislatore avesse esteso solo ad alcuni di essi benefici ed agevolazioni

¹ Studio C.N.N. n. 46-2015/T a firma del Notaio Pischetola, pag. 4.



fiscali, sussistendo un'evidente *eadem ratio*, evento che, infatti, non si è verificato, essendo ricompreso il titolo III nell'alveo applicativo della norma.

In breve può concludersi che il legislatore, anche fiscalmente, pare aver voluto ricondurre un regime di agevolazione fiscale che prescinde dalla natura pubblica o meno dell'immobile o del soggetto alienante: ciò che conta nella definizione dei confini applicativi della norma è la sussistenza o meno di una finalità pubblica di riorganizzazione equa e solidale dell'urbanizzazione del territorio².

² Per sola chiarezza espositiva si cita sul punto lo Studio C.N.N. n. 46-2015/T a firma del Notaio Pischetola, pag. 9: *“Ciò che sembra avere rilevanza ai fini dell'applicazione della norma agevolativa, come 'ripristinata' dal d.l. n. 133/2014, è sempre e solo la natura 'pubblica' del programma di edilizia residenziale, e le finalità - appunto di rilevanza e di portata pubblica - che il singolo atto o contratto posto in essere sono idonei a realizzare. Da un lato, certo, mette conto evidenziare come la Giurisprudenza della Cassazione abbia sottolineato a più riprese che solo l'attuazione di siffatti programmi (collegati più che altro con fattispecie di 'edilizia sovvenzionata' e non già solo di edilizia agevolata o convenzionata) da parte dei soggetti indicati dalla stessa legge n. 865/71 (nel titolo IV, segnatamente art. 57) dà legittimo accesso al regime premiale di cui qui si discute; e dall'altro non va sottaciuto come - essendo oggetto di particolare attenzione appunto la 'attuazione' del programma pubblico di edilizia residenziale - gli stessi atti di assegnazione degli immobili realizzati nell'ambito di siffatto programma non si sottraggono al regime fiscale agevolativo. Ciò perché il trasferimento di siffatti immobili ai soggetti destinatari finali soddisfa le finalità sociali per la cui realizzazione risulta concepito il programma, dovendosi pertanto ritenere che si verifichi la sua attuazione laddove, direttamente o indirettamente, risulti comunque realizzata la finalità da questo perseguita.”*

Peraltro, per completezza di indagine, nello studio appena citato si sostiene altresì l'applicabilità dell'art. 32 co 2 del D.P.R. 601/73 anche in assenza di preventive convezioni di lottizzazione, tenuto conto dell'utilizzo sempre più frequente che gli enti pubblici fanno degli strumenti perequativi: *“Va solo rilevato in aggiunta a quanto fin qui esposto che il regime premiale detto potrebbe e dovrebbe trovare applicazione in relazione a cessioni a titolo gratuito di 'aree' a favore dei Comuni anche in assenza di un piano o convenzione di lottizzazione. Le recenti e più evolute politiche di pianificazione territoriale (basti qui pensare a quanto accade con riferimento alla cd. 'perequazione urbanistica', o alla 'compensazione' o alla 'incentivazione premiale', disciplinate da recenti normative statali e vieppiù regionali), richiedono talora - per la loro più compiuta attuazione - la cessione gratuita di aree ai Comuni, pur in assenza della formale stipula di convezioni di lottizzazione. Anche per siffatte cessioni sembrerebbe di non potersi escludere tout court l'accesso al regime agevolato qui all'attenzione, e ciò in quanto dal punto di vista letterale l'art. 32 2° comma più volte citato non fa menzione espressa della necessità della preventiva 'convenzione' di lottizzazione e, soprattutto, dal punto di vista sostanziale e finalistico concorrono tutte le medesime ragioni che sono a fondamento del regime stesso.”*



Va da sé che non è possibile considerare ricomprese nell'ambito dell'art. 32 co 2 del D.P.R. n. 601/73 i soli programmi previsti dal Titolo IV, oltre che per il tenore letterale della norma altresì per ulteriori evidenti ragioni di ordine sistematico.

Né si può fare riferimento alla giurisprudenza della Suprema Corte per contrastare le ricostruzioni fin qui svolte, posto che la norma ha subito numerose modifiche e la sua recentissima reintroduzione (avvenuta, si ricorda, nel 2014) preclude la possibilità di riferirsi ad un orientamento giurisprudenziale consolidato sul punto che frequentemente, peraltro, si riferiva ad una disciplina diversa da quella evidenziata dal richiedente.

Milano, 9.05.2017

In fede

Prof. Notaio GAM Trimarchi

Avv. Marco Nagar

Dott.ssa Valeria Zampaglione