

IN LEGGE DI BILANCIO

Sviluppo urbanistico con «Registro» fisso

Angelo Di Sapio e Daniele Muritano ▶ pagina 18

**Guida alla manovra**

EDILIZIA E AMBIENTE

**In Gazzetta**

Pubblicato il nuovo modello unico di dichiarazione ambientale da inviare entro il 30 aprile 2018

Sviluppo urbanistico, Registro fisso per i patti tra pubblico e privati

Esenzione per le imposte ipotecarie e catastali

**Angelo Di Sapio
Daniele Muritano**

Imposta di registro in misura fissa ed esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale per gli atti preordinati alla trasformazione del territorio posti in essere mediante accordi o convenzioni tra privati ed enti pubblici, nonché per gli atti attuativi dei primi. È quanto riconosce la legge di Bilancio 2018, n. 205/17, con una catena di rinvii.

L'articolo 1, comma 88, aggiunge un secondo comma all'articolo 20 della legge 10/1977 (cosiddetta legge Bucalossi) e fa rinvio, per tali atti, al tratta-

to tributario previsto dal comma 1 dello stesso articolo 20.

L'articolo 20, comma 1, rinvia, a sua volta, per i provvedimenti, le convenzioni e gli atti d'obbligo previsti nella stessa legge Bucalossi alle agevolazioni di cui all'articolo 32, comma 2, del Dpr 601/1973.

L'articolo 32, che è l'anello iniziale, dispone che gli atti di trasferimento delle aree Peep e Pip sono soggetti a imposta di registro in misura fissa e sono esenti dalle imposte ipotecaria e catastale; stesso trattamento per gli atti di cessione a titolo gratuito di tali aree a favore dei Comuni.

Si tratta di una *never-ending story*. Con l'articolo 10 del Dlgs 23/2011 erano state soppresse tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie, anche se previste in leggi speciali, relative agli



Peso: 1-4%, 18-30%

atti di cui ai commi 1 e 2 della tariffa, parte prima, allegata al Tu dell'imposta di registro. Il decreto sblocca Italia ha "ripristinato" l'agevolazione prevista dall'articolo 32 del Dpr 601/1973.

La legge di Stabilità 2016 ha poi chiarito che l'articolo 32 si applica indipendentemente dal titolo di acquisizione della proprietà da parte degli enti locali (articolo 1, comma 58).

La legge 205/2017 dipana ora alcuni residui dubbi interpretativi. È necessario e sufficiente che si tratti di accordi o convenzioni tra privati ed enti pubblici. Due conseguenze: il limite del-

l'edilizia residenziale pubblica non sembra più attivo; il regime di favore prescinde dalla natura pubblica degli immobili trasferiti. È quindi accolta l'interpretazione suggerita dal notariato nello studio 46/2015.

L'agevolazione di cui all'articolo 32 si applica anche alle convenzioni e agli atti di cui all'articolo 40-bis della legge provinciale di Bolzano 13/1997 per i quali non siano ancora scaduti i termini di accertamento e di riscossione o rispetto ai quali non sia stata emessa sentenza passata in giudicato.

Un rebus si apre in ordine al-

le altre convenzioni preordinate alla trasformazione del territorio tra privati ed enti pubblici e ai relativi atti esecutivi già stipulati chiedendo l'agevolazione di cui all'articolo 32 del Dpr 601/1973 per i quali i termini per l'accertamento e soprattutto per la riscossione della maggiore imposta non siano ancora scaduti o rispetto ai quali non sia intervenuta sentenza passata in giudicato.

LE MISURE

Non c'è più il limite dell'edilizia pubblica
Mini sanatoria
per convenzioni relative
alla provincia di Bolzano

In sintesi

01 | LA REGOLA

È sufficiente che si tratti di atti preordinati alla trasformazione del territorio tra privati ed enti pubblici

02 | LE CONSEGUENZE

- Disattivato il limite dell'edilizia residenziale pubblica
- Il regime di favore prescinde dalla natura degli immobili trasferiti

Le nuove regole in cinque punti

LA PROROGA	GLI ADEMPIMENTI	REGISTRI E FORMULARI	PROCEDURE FUTURE	LA PLATEA
Le sanzioni per la non corretta operatività sui Sistri non saranno applicabili fino alla data del subentro nella gestione da parte del concessionario individuato con gara non oltre il 31 dicembre 2018 (comma 1134). Idem per la riduzione al 50% delle sanzioni per la mancata iscrizione e l'omesso versamento del contributo Sistri	Si applicano gli obblighi di tracciabilità previsti per formulari, registri e Mud e relative sanzioni. Si aggiunge il Sistri fatto di chiavette Usb e black box, schede, chiavi di accesso. Occorrono una chiavetta per ogni unità locale di produzione o trattamento e per la sede legale del trasporto; la Usb per l'interoperabilità e le black box per ogni mezzo.	Dal 1° gennaio 2018 è consentita la tenuta in formato digitale di registri e formulari. Il ministero dell'Ambiente può emanare un decreto che predisponga tale formato. La quarta copia del formulario potrà essere trasmessa anche per Pec. In assenza del decreto si ritiene che non si possa rinunciare alla carta. Idem per i soggetti non tenuti a Sistri.	Con decreto, l'Ambiente disciplinerà le seguenti possibili procedure: <ul style="list-style-type: none"> • sollecito di pagamento; • compensazione dei crediti a titolo di rimborso con quanto dovuto a titolo di contributo; • semplificazioni per regolarizzare la posizione contributiva; • conciliazione giudiziale per pagare o rimborsare 	Sono circa 78 mila le imprese tenute a usare Sistri. Prima della limitazione ai rifiuti pericolosi, erano 398.160. Si legge nella delibera 4/2016/G della Corte dei conti che i contributi versati dagli utenti sono 187.251.865 euro. Selex Sema Spa, a titolo di anticipo dei costi di produzione, riceverà 10 milioni di euro anche per il 2018



Peso: 1-4%, 18-30%