

Lottizzare costa l'11% in meno: niente imposte di trasferimento anche per i proprietari privati

I trasferimenti di aree all'interno di un piano di lottizzazione tra proprietari confinanti arrivano a costare l'11% in meno. L'agenzia delle Entrate infatti ha chiarito che sono esenti da imposte ipocatastali anche quando manca il consorzio.

DI MARCO ZANDONÀ (*)

Testo a pagina 35

Nei piani di lottizzazione, la redistribuzione di aree fra i soggetti attuatori dell'intervento, sconta l'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali (anziché le ordinarie imposte complessivamente pari all'11% - 8% registro e 3% ipocatastali), anche nell'ipotesi in cui gli operatori non si sono preventivamente riuniti in un consorzio.

Questo è l'innovativo principio fissato dall'agenzia delle Entrate con la risoluzione n. 1/E del 4 gennaio 2012, in risposta a un'istanza d'interpello sull'applicabilità delle agevolazioni fiscali, ai fini delle imposte indirette, previste per i trasferimenti di immobili (anche in permuta e a titolo gratuito) nell'ambito di piani di lottizzazione.

Allo stesso modo, viene precisato che le citate agevolazioni spettano indipendentemente dalla «circostanza che la convenzione di lottizzazione, e gli atti di ricomposizione fondiaria siano frutto di una iniziativa privata, o pubblica dei colottizzanti». L'innovativo orientamento facilita notevolmente la realizzazione dei piani di lottizzazione, di qual-

siasi specie, ostacolata dall'incidenza fiscale sui trasferimenti di aree tra i comproprietari del lotto edificabile. Infatti, il regime fiscale ordinario, pari all'11% del valore di mercato delle aree interessate, va a colpire le imprese coinvolte nell'attuazione dei programmi urbanistici proprio nel momento prodromico dell'attività in cui l'esposizione finanziaria richiede il massimo sforzo economico degli operatori.

Si tratta, infatti, di imposte (registro, ipotecarie e catastali), non detraibili e che, come tali, finiscono con l'incidere sul piano economico-finanziario dell'intervento. In base all'articolo 32, comma 2, del Dpr 601/1973, sono riconosciute l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali per diverse ipotesi di trasferimenti di immobili. In particolare, sono agevolati i trasferimenti effettuati nell'ambito di piani urbanistici di edilizia residenziale pubblica, tra i quali rientra-

no, le convenzioni e gli atti d'obbligo relativi ai piani di lottizzazione di iniziativa pubblica (articolo 20, della legge 10/1977), gli atti e i contratti relativi all'attuazione dei piani di edilizia residenziale pubblica (titolo IV della legge 865/1971), i trasferimenti di aree comprese in piani comunali di insediamenti produttivi (titolo III, articolo 27, legge 865/1971).

La legge 28 gennaio 1977, n. 10, sull'edificabilità dei suoli, prevede, all'articolo 13, che i programmi pluriennali di attuazione degli strumenti urbanistici generali possano prevedere che l'urbanizzazione di alcune zone avvenga per comparti o subcomparti edificatori, intendendosi per tali aggregati di aree tra loro confinanti, eventualmente appartenenti anche a diversi proprietari. L'articolo 20 della citata legge prevede altresì che ai provvedimenti, alle convenzioni e agli atti d'obbligo previsti dalla medesima si possano applicare le agevolazioni disposte dal citato articolo 32 del Dpr 601/1973, ossia proprio l'imposta di registro in misura fissa, pari a € 168, e l'esenzione dalle ipotecarie e catastali.

I precedenti

Sul tema, l'Amministrazione finanziaria si è più volte espressa, innanzitutto precisando che tali agevolazioni trovano applicazione per tutti gli atti di redistribuzione delle aree che i proprietari, riuniti in consorzio, pongono in essere per l'attuazione dello strumento urbanistico (cfr. Rm 250666/1983). Confermando tale orientamento, l'agenzia delle Entrate, con la Rm n. 156/E/2004 ha ribadito che i benefici suddetti possono trovare applicazione solo nel caso in cui i proprietari si riuniscano, prima di effettuare la redistribuzione delle aree, in un consorzio. Infatti, a parere dell'Amministrazione, la costituzione del consorzio è prevista come unica alternativa all'intervento coattivo della pubblica autorità (ai sensi del comma 6 dell'articolo 13 della ricordata legge n. 10 che prevede che, qualora i proprietari non provvedano all'edificazione, da soli o riuniti in consorzio, il Comune procederà alla espropriazione delle aree). Sotto questo profilo, l'interpretazione ministeriale, ora rivista appariva alquanto restrittiva, poiché la costituzione del consorzio, alla luce del citato articolo 13 della legge 10/1977, deve essere considerata come una facoltà e non invece come condizione essenziale e necessaria per l'applicazione del regime fiscale agevolato. Con la medesima pronuncia del 2004, l'Amministrazione finanziaria aveva limitato il regime fiscale agevolativo alla presenza di lottizzazioni a iniziativa pubblica (programmi di edilizia economico-popolare). A tali fini, si considerano alloggi di edilizia residenziale pubblica quelli «costruiti o da costruirsi da parte di enti pubblici a totale carico o con il concorso o il contributo dello Stato, con esclusione degli alloggi costruiti o da costruirsi in attuazione di programmi di edilizia convenzionata o agevolata».

Le limitazioni introdotte in sede interpretativa rendevano, di fatto, inapplicabili i benefici fiscali, specie negli ultimi anni in cui i pro-

grammi di edilizia economico-popolare sono ridotti al minimo, in assenza di risorse finanziarie pubbliche a ciò destinate. In sostanza, i trasferimenti di tali aree indispensabili per garantire l'equo riparto delle volumetrie assentite dai programmi urbanistici (pubblici o privati) tra i proprietari del comparto edificatorio, finivano per essere gravati da costi fiscali, che non garantivano la convenienza economica dell'operazione.

SENZA AGEVOLAZIONI

8%

Imposte ipotecarie e catastali sui trasferimenti in assenza di consorzio

3%

Imposta di registro sui trasferimenti in assenza di consorzio

CON LE AGEVOLAZIONI

0%

Imposte ipotecarie e catastali sui trasferimenti in assenza di consorzio

168 Euro

Imposta di registro fissa sui trasferimenti in assenza di consorzio

Cambio orientamento

L'agenzia delle Entrate, con la Rm n. 1/E/2012, rivede il proprio restrittivo orientamento. In particolare, nella convenzione esaminata, è prevista la cessione gratuita al Comune di alcune aree poste all'interno dei piani di lottizzazione, per consentire la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tenuto conto che tali trasferimenti avrebbero inciso solo su determinati

lotti, l'operazione avrebbe comportato squilibri patrimoniali fra i diversi proprietari delle aree, alcuni dei quali avrebbero subito svantaggi economici derivanti dalla cessione gratuita. Per ovviare a tale circostanza, in attuazione della medesima convenzione, le parti, ancorché non costituitesi previamente in consorzio, intendevano redistribuire tra loro la proprietà dei terreni, mediante cessioni reciproche a titolo gratuito, in modo da riequilibrare la cd. "potenzialità edificatoria" delle aree possedute da ciascuno di essi. Con riferimento a tali operazioni, la risoluzione chiarisce, ora e per la prima volta, che alle cessioni reciproche di aree fra i coltizzanti sono applicabili l'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali, indipendentemente dalla loro preventiva costituzione in consorzio. L'Amministrazione finanziaria giunge a tale conclusione sulla base dello stesso dettato normativo dell'articolo 13, comma 6, della legge 10/1977, che, ai fini della presentazione della richiesta al Comune del permesso di costruire, legittima i lottizzanti sia singolarmente, sia riuniti in consorzio. In sostanza, è stato espressamente riconosciuto che la costituzione del consorzio deve essere vista come una facoltà, e non come condizione essenziale e necessaria per l'applicazione del regime fiscale agevolato.

La seconda innovazione apportata dalla Rm n. 1/E/2012, è il riconoscimento delle citate agevolazioni indipendentemente dalla circostanza che la convenzione di lottizzazione, e gli atti di ricomposizione fondiaria siano frutto di una iniziativa privata, o pubblica dei comproprietari dei lotti. Ciò in considerazione che il citato articolo 20 della legge 10/1977 non distingue, ai fini dell'applicabilità dei benefici fiscali, tra lottizzazioni a iniziativa privata e a iniziativa pubblica. In tal modo tutti i programmi urbanistici ricollegabili alla legge 10/1977, sull'edificabilità dei suoli possono fruire dell'applicazione dell'imposta fissa di registro e dell'esenzione dalle ipo-catastali, riducendo, di fatto,

dell'11% i costi di costruzione.

Le imprese edili

Naturalmente ciò vale nell'ipotesi in cui i trasferimenti di aree siano soggetti all'applicazione dell'imposta di registro. Per contro, se i proprietari che cedono le aree nell'ambito della redistribuzione esercitano attività commerciale (soggetti Iva, come è il caso delle imprese di costruzioni), i trasferimenti sono assoggettati comunque a Iva con aliquota del 21 per cento. Il regime agevolativo può, infatti, trovare applicazione solo nel caso di cessioni di aree non soggette a Iva, quali quelle effettuate da persone fisiche che non svolgono attività commerciale (Rm 220210/E/1986).

Un'altra estensione

Sempre in tema di attuazione dei piani urbanistici, la Cassazione si è recentemente espressa in materia di applicabilità delle previgenti agevolazioni stabilite dall'articolo 33, comma 3, della legge 388/2000 (imposta

di registro dell'1% e ipotecarie e catastali in misura fissa), per i trasferimenti di aree comprese in piani urbanistici particolareggiati. In particolare, con l'ordinanza 26046/11 la Cassazione ha stabilito che i citati benefici spettano anche nell'ipotesi in cui il trasferimento dell'area sia avvenuto in base a un «atto unilaterale d'obbligo di natura convenzionale», e non a un piano urbanistico particolareggiato. Tale atto, infatti, assume la medesima valenza sostanziale del piano particolareggiato, poiché è volto agli stessi risultati in termini di immediata utilizzabilità dell'area (fermo restando, ai fini delle agevolazioni, il rispetto del termine quinquennale dal trasferimento per l'utilizzazione edificatoria delle aree). Con la stessa ordinanza è stato, inoltre, precisato che nell'ipotesi in cui il piano regolatore generale presenti tutte le prescrizioni necessarie all'edificazione, l'adozione del piano particolareggiato risulta superflua.

In sostanza, la citata ordinanza

della Cassazione rende legittima l'applicabilità delle agevolazioni fiscali, anche nella forma normativa attuale, in presenza di qualsiasi strumento attuativo del piano urbanistico generale, a prescindere dalla relativa denominazione, ivi compresi gli «atti unilaterali d'obbligo di natura convenzionale». Infatti, la disposizione cui fa riferimento l'ordinanza è stata successivamente modificata dal 1° gennaio 2008, prevedendo ora, per i trasferimenti di immobili nell'ambito dei piani di edilizia residenziale, comunque denominati, l'applicabilità dell'imposta di registro e delle imposte ipocatastali nella misura complessiva pari al 5%, a condizione che l'ultimazione dei lavori avvenga entro otto anni dalla fine dei lavori di edificazione (articolo 1, commi 25-28, della legge 244/2007, e articolo 2, comma 23, del Dl 225/2010, convertito, con modificazioni, dalla legge 10/2011). ■

(*) *Direttore area fiscale Ance*

Tassazione agevolata per le ricomposizioni fondiarie anche se manca il consorzio

Niente imposte ipotecarie e catastali e tassa di registro in misura fissa pari a 168 euro per le ricomposizioni e le redistribuzioni di terreni tra co-lottizzanti anche se non sono riuniti in consorzio. Lo ha chiarito l'agenzia delle Entrate.

**AGENZIA DELLE ENTRATE
DIREZIONE CENTRALE NORMATIVA
RISOLUZIONE DEL 4 GENNAIO 2012, N. 1/E
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 distortivi, 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 colottizzanti, 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 colottizzanti.

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 colottizzanti 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 colottizzanti 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. ■

L'Autorità: «Con la banca dati dei contratti costerà meno partecipare agli appalti»

L'Autorità di vigilanza sollecita la banca dati sui contratti pubblici: un grande sistema informativo a cui le Pa possono attingere per controllare i requisiti di gara. Alla banca dati è dedicata una norma del Dl semplificazioni.

AUTORITÀ PER LA VIGILANZA SUI CONTRATTI PUBBLICI DI LAVORI, SERVIZI E FORNITURE
Segnalazione ai sensi dell'art. 6, comma 7, lettera f), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 «Misure per la riduzione dei costi amministrativi negli appalti pubblici»
As n. 1 del 2012

Premessa

Il buon funzionamento del mercato degli appalti pubblici è una condizione indispensabile per lo sviluppo del Paese, impegnando oltre cento miliardi di euro, spesa che si realizza attraverso circa un milione e duecentomila contratti posti in essere da circa 37.000 stazioni appaltanti, che, a loro, volta si organizzano in oltre 60.000 centri di spesa.

Il nostro sistema è, quindi, frantumato in una miriade di micro azioni che ostacolano l'efficienza complessiva del mercato e non consentono un efficace controllo.

Il presente atto di segnalazione si propone, pertanto, di offrire al Governo alcune proposte di modifica della legislazione sui contratti pubblici, ai sensi dell'articolo 6, comma 7, lettera f), del Dlgs 12 aprile 2006, n. 163 (d'ora innanzi "Codice") finalizzate a:

a) ridurre i costi finanziari e gli oneri amministrativi a carico di stazioni appaltanti ed imprese, generati dalla

complessità delle attuali procedure di affidamento e di gestione dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture, mediante la costruzione di un efficace sistema di controllo della spesa di gestione e di esecuzione dei singoli contratti e dei relativi programmi; tale sistema deve essere funzionale ai cicli di *spending review* in atto, al fine di ottimizzare l'impiego delle risorse pubbliche, liberare quelle allocate su progetti non operativi, dare certezza ai tempi di pagamento e consentire il finanziamento di nuovi progetti di sviluppo;

b) riqualificare gli attori del sistema affinché la spesa pubblica possa essere veicolo di sviluppo, qualità ed innovazione.

1. Riduzione dei costi amministrativi ed ottimizzazione delle risorse attraverso un migliore controllo di gestione

1.1. La Banca Dati Nazionale dei Contratti Pubblici come strumento per superare l'attuale sistema dei controlli

Il taglio dei costi amministrativi rappresenta un fattore chiave per eliminare vincoli e liberare risorse per lo sviluppo e la competitività delle imprese, senza aumenti della spesa pubblica. Tali costi, nonostante le varie misure di semplificazione adottate nel corso del tempo ed il ricorso al sistema delle cd. «autocertificazioni», sono, nel settore dei contratti pubblici, tuttora eccessivi sia dal lato privato che dal lato pubblico^[1].

Si tratta, *in primis*, dei costi sostenuti dalle imprese