

Registro al 3% sulla cessione del diritto di cubatura

Sezioni unite

Respinta la tesi del diritto reale, la cui cessione sarebbe imponibile al 9 per cento

L'accordo relativo alla volumetria ha efficacia solo interna tra gli stipulanti

Angelo Busani

È del 3% l'aliquota dell'imposta di registro per il contratto sul diritto di cubatura. Vale a dire la facoltà che compete al proprietario di costruire sul suo fondo e che questi trasferisce a un altro soggetto affinché quest'ultimo costruisca sul proprio fondo. È questa l'attesa decisione delle Sezioni unite della Cassazione 16080/2021, sollecitata dall'ordinanza 19152/2020 (si veda «Il Sole 24 Ore» del 17 settembre 2020). La Cassazione ha rigettato la tesi della considerazione del diritto di cubatura come diritto reale, la cui cessione sarebbe imponibile con l'aliquota del 9 per cento. L'argomentazione (già sostenuta nelle decisioni 4245/1981, 6807/1988, 1352/1996, 9081/1998 e 24948/2018), è che la cessione di cubatura va intesa come un contratto di natura obbligatoria, che consiste nell'assunzione, da parte del proprietario cedente, dell'obbligo di prestarsi, presso la pubblica amministrazione, affinché questa rilasci il provvedimento concessorio (discrezionale e non vincolato) a favore del proprietario cessionario, a maggiorazione della cubatura già

precedentemente a questi riconoscibile in base agli strumenti di pianificazione urbanistica.

L'accordo di cessione di volumetria avrebbe efficacia solo interna tra gli stipulanti (non comportando un diretto e immediato asservimento di un fondo a favore di un altro), posto che il trasferimento, non soltanto nei confronti dei terzi, ma anche tra gli stessi contraenti, sarebbe determinato solo dal provvedimento concessorio rilasciato dall'amministrazione comunale a favore del cessionario e sulla base del programma edificatorio da lui proposto.

La tesi avversa qualificava il diritto di edificare quale manifestazione inerente al diritto di proprietà, assumendo la natura di atto traslativo di un diritto reale, variamente qualificato, ora come servitù atipica (Cassazione 2743/1973), ora come diritto di superficie atipico (1655/1953), ora come limitazione legale al diritto di proprietà (3334/1976), ora come rinuncia abdicativa del cedente notificata al Comune (9081/1998).

Viene svalutato anche l'argomento della trascrivibilità del contratto di cessione di volumetria nei Registri Immobiliari perché esistono altri esempi di contratti a effetti obbligatori che sono trascrivibili (la locazione ultranovennale e il contratto preliminare).

La sentenza 16080 fa il paio con la pronuncia delle Sezioni Unite 23902/2020 (si veda «Il Sole 24 Ore» del 30 ottobre 2020) secondo la quale non è soggetta a Ici l'area inedificabile inserita in un programma di compensazione urbanistica in quanto il diritto edificatorio compensativo non ha natura reale.