

Immobili. La commissione tributaria provinciale di Novara interviene sulla compravendita dei diritti edificatori

Cessione di volumetria al 3%

L'acquisto di chi non è imprenditore «paga» l'imposta di Registro in misura ridotta

Angelo Busani

■ La **compravendita di volumetria**, realizzata da un soggetto non imprenditore, si tassa con l'imposta di registro applicando l'aliquota del 3 per cento al prezzo pattuito. Questa la decisione della Commissione Provinciale Tributaria di Novara con la sentenza n. 99 del 14 novembre 2013, con la quale è stata rigettata la pretesa dell'Amministrazione Finanziaria di applicare al trasferimento di diritti edificatori a titolo oneroso l'aliquota dell'imposta di registro propria delle compravendite immobiliari (e cioè l'aliquota dell'8 per cento).

La Ctp, in sostanza, ha aderito alla tesi per la quale la cessione dei diritti edificatori è un atto traslativo che ha per oggetto non un immobile ma un "bene immateriale" (la volumetria, appunto), consistente nella **potenzialità edificatoria** pertinente a un dato fondo della quale, con l'atto traslativo, viene dotato un altro fondo.

La sentenza è importante perché giunge all'indomani dell'introduzione nel Codice civile (per effetto dell'articolo 5, comma 3, Dl 70/2011) dell'articolo 2643, n. 2-bis, con il quale viene consentita la trascrivibilità nei registri immobiliari dei «con-

tratti che trasferiscono, costituiscono o modificano diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale».

Con questa norma è stato finalmente risolto il problema della natura dei diritti edificatori, e cioè quello di stabilire

LE POSSIBILITÀ

Oggi si possono vendere le cubature edilizie anche senza specificarne la destinazione finale, rispettando comunque il Prg

se la potenzialità edificatoria spettante a una data area, in base agli strumenti urbanistici, sia possibile oggetto di contrattazione e se, quindi, la "capacità volumetrica" di un dato fondo sia anche trasferibile ad altro fondo (o, addirittura, potesse essere distaccata da un fondo e rimanere in attesa di essere impressa su un altro fondo da decidere in un momento successivo).

Con l'introduzione di questa norma, oggi non c'è più dubbio che:

■ i diritti edificatori siano un possibile oggetto di un contratto traslativo di una compraven-

dita ma anche di una donazione, di una permuta, di un conferimento in società, eccetera;

■ una volta "prelevata" una volumetria da una data area, si possa dare pubblicità nei registri immobiliari al fatto che questo fondo "di partenza" è stato privato di una certa quantità di volumetria; così come, reciprocamente, al fatto che, una volta che si sia impressa una certa volumetria sul fondo di destinazione, la pubblicità immobiliare possa dar conto del suo avvenuto incremento volumetrico;

■ i diritti edificatori staccati da un fondo possano sia essere immediatamente aggregati a un al-

tro fondo, sia rimanere immagazzinati nel patrimonio del soggetto che li abbia acquistati, in attesa di essere da costui ceduti ad altro acquirente oppure in attesa di essere impressi sul fondo che sia destinato al materiale sfruttamento della capacità edificatoria prelevata dal fondo di partenza.

In concreto, però, l'acquirente potrà usare la volumetria se gli strumenti urbanistici comunali lo consentono: dove ci sono vincoli legati, per esempio, all'altezza degli edifici, una sopraelevazione potrebbe essere impossibile.

Gli avvisi bonari possono essere pagati a rate?

IL FISCO SI PAGA A RATE DOMANI LO SPECIALE DEL SOLE
Come frazionare i versamenti: i diritti dei contribuenti, i calcoli, le procedure, il costo della riscossione e le sanzioni



In vendita a 0,50 euro oltre al prezzo del quotidiano

Il Sole **24 ORE**.com

SU INTERNET

Il quotidiano di casa e territorio



Il nuovo strumento digitale del Sole, il Quotidiano della Casa e del Territorio, riserva agli abbonati tutti gli articoli dedicati a casa ed edilizia. Sottoscrivendo un abbonamento Base o Gold, ogni mattina da lunedì a venerdì su pc e tablet è disponibile un prodotto che integra l'intera informazione cartacea e digitale del gruppo 24 Ore.

www.ilssole24ore.com

Condominio. Impianti di riscaldamento

Terzo responsabile, restano escluse le società di persone

Edoardo Riccio

■ Il «terzo responsabile» per il riscaldamento non potrà essere una società di persone.

Dal 12 luglio 2013 (data di entrata in vigore del Dpr 16 aprile 2013 n. 74, attuativo del Dlgs 192/2005) sono cambiate le competenze del **terzo responsabile**. Queste risultano ora essere: esercizio, conduzione, controllo, manutenzione dell'impianto termico, rispetto delle disposizioni di legge in materia di efficienza energetica, sicurezza e tutela dell'ambiente. La nomina è una facoltà e non un obbligo.

Nel caso di impianti termici con potenza nominale superio-

rianti termici civili. Nel caso in cui la potenza termica sia superiore a 0,232 MW, l'incaricato deve essere munito di un patentino di abilitazione.

Ma l'individuazione del soggetto che può assumere l'incarico è determinato dall'allegato A del Dlgs 192/2005, recentemente modificato dal Dm del 22 novembre 2012. Secondo la norma il terzo responsabile dell'impianto termico è una «**persona giuridica**» in possesso dei requisiti. Ma se la precedente versione comprendeva anche le "persone fisiche", queste, ora, sono escluse. Il termine "persona giuridica" sta ad indicare un complesso organizzato di persone e di beni al quale l'ordinamento giuridico attribuisce la capacità giuridica, cioè la possibilità per un soggetto di essere titolare di diritti e doveri. E secondo il codice civile, sono persone giuridiche solo le Società a Responsabilità Limitata, le Società per Azioni, le Società in Accomandita per Azioni e le Società Cooperative a Responsabilità Limitata.

Quindi non possono assumere l'incarico di terzo responsabile le imprese individuali, le Società in Nome Collettivo, le Società Semplici e le Società in Accomandita Semplice. È stata operata una restrizione di non poco conto, andando a escludere molte attività dalla possibilità di ricoprire l'incarico che, sino a pochi mesi addietro, hanno svolto. Soprattutto considerando che nell'ambito dell'artigianato, quindi con organizzazioni societarie personali e non giuridiche, non sono poche le realtà imprenditoriali che svolgono attività di «terzo responsabile» dell'impianto di riscaldamento. Tra le associazioni che si sono poste la questione, l'Anac (Associazione degli amministratori condominiali) è arrivata alla conclusione di dare indicazione agli associati di non stipulare contratti con soggetti diversi dalle persone giuridiche.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LE RESTRIZIONI

Potranno svolgere la funzione solo le società per azioni e in accomandita per azioni, le Srl e le Coop a responsabilità limitata

re a 350 kW è necessario essere in possesso di certificazione UNI EN ISO 9001 relativa all'attività di gestione e manutenzione degli impianti termici, o attestazione rilasciata ai sensi del Dpr 207/2010.

La delega non è consentita nel caso di singole unità immobiliari residenziali in cui il generatore o i generatori non siano installati in locale tecnico esclusivamente dedicato.

Il ruolo di terzo responsabile di un impianto è incompatibile con il ruolo di venditore di energia per il medesimo impianto, e con le società a qualsiasi titolo legate al ruolo di venditore, in qualità di partecipate o controllate o associate in Associazione Temporanea di Impresa o aventi stessa partecipazione proprietaria o aventi in essere un contratto di collaborazione, a meno che la fornitura sia effettuata nell'ambito di un contratto di «servizio energia» (Dlgs 115/2008).

Cosa diversa è, invece, la conduzione degli im-

Nell'ardente dibattito mediatico e politico accesi a seguito della cosiddetta *vendita delle spiagge*, i soli a cui non è stato concesso manifestare la propria opinione sono stati i diretti interessati, titolari delle 30.000 imprese balneari italiane.

Affidiamo quindi le nostre osservazioni a questa lettera, puntualizzando che, negli emendamenti "incriminati", nessuno propone o legittima:



la vendita di tratti di spiaggia

ma esclusivamente delle superfici occupate da strutture destinate a fornire i servizi balneari e quelli accessori e che ormai spiaggia non sono più;



la sanatoria di eventuali abusi

perché l'alienazione riguarderebbe le superfici coperte realizzate dietro debita autorizzazione e sulle quali non siano stati realizzati abusi edilizi;



la selvaggia cementificazione:

le leggi lo impediscono e, se i litorali italiani sono stati preservati dall'edilizia selvaggia, è anche grazie a chi ha salvaguardato le coste perché la loro integrità rappresentava il bene più importante della propria azienda;



un prezzo di favore

perché l'alienazione dovrà avvenire "sulla base delle valutazioni correnti di mercato".

Abbiamo, invece, assistito sulla nostra pelle a una colossale mistificazione di queste proposte e a una palese strumentalizzazione degli importi dei **canoni demaniali** con l'esito calunnioso di criminalizzare la categoria. In questa sede ribadiamo la nostra disponibilità, espressa da lungo tempo e in ogni sede, a rivedere i meccanismi di calcolo dei canoni per renderli più equi e precisiamo che il canone demaniale costituisce solo una parte del **trattamento fiscale complessivo** riservato alle nostre imprese che, tra l'altro, comprende:
l'IVA al 22 % invece che al 10 % come per tutte le altre imprese turistiche;
l'IMU che siamo gli unici a dover pagare anche se affittuari e non proprietari;
la TARES che viene calcolata sull'intera superficie oggetto di concessione (fino alla battaglia!).

**Altro che "potente lobby di privilegiati":
conferiamo allo Stato ciò che ci viene chiesto
e non si tratta di cespiti irrilevanti per attività prettamente stagionali.**

Le 30.000 piccole imprese – stabilimenti balneari ma anche alberghi, ristoranti, discoteche, campeggi e altro ancora – nelle quali lavorano 100.000 addetti diretti, meritano rispetto e considerazione e non demagogiche prese di posizione pregiudiziali. Per la sopravvivenza di questo settore chiediamo agli organi competenti un sereno esame delle proposte, tese a far uscire il comparto da anni di strumentali incertezze che hanno causato il blocco degli investimenti, falciato le imprese dell'indotto e reso precaria un'attività che, come ogni altra, ha il diritto di guardare con serenità al **proprio futuro**.



CONFESERCENTI
TOSCANA



FIPE-CONFCOMMERCIO
TOSCANA



COORDINAMENTO
BALNEATORI
TOSCANA



CONFARTIGIANATO
TOSCANA

Coordinamento: Massimo Mallegni

NOTIZIE

In breve

ENTI LOCALI

Al via il decreto con i «mini-premi»
Distribuiti ufficialmente i premi sul Patto di stabilità per i Comuni che hanno rispettato i vincoli di finanza pubblica l'anno scorso. Gli importi, però, nel provvedimento pubblicato ieri dalla Ragioneria sono ridottissimi: poco più di 2 milioni per i Comuni, e meno di 9 per le Province.

CONSIGLIO DI STATO

Arriva l'ok alla carta d'identità elettronica
Via libera del Consiglio di Stato alla nuova tessera che dovrà assemblare carta di identità elettronica con tessera sanitaria. Al ministero

dell'Interno è stato raccomandato di fare in modo che sulla nuova tessera trovi spazio anche la tessera europea di assicurazione malattia, che con il documento unificato diventerà una tessera a parte.

NAPOLI

Responsabilità dei medici

Arrivano da Napoli le proposte di riforma della Legge Balduzzi (189/12) in tema di responsabilità professionale del personale sanitario. La XII Commissione Affari sociali della Camera ha infatti ascoltato in audizione tecnica l'Associazione per la tutela dei diritti umani «Valore uomo». Tra le proposte fatte, l'adozione di un Testo unico per armonizzare tutte le leggi in materia e la stipula obbligatoria di coperture assicurative da parte delle Aziende sanitarie per medici e infermieri.