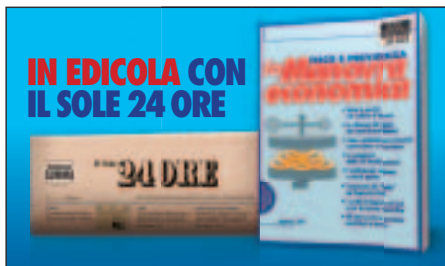


**MANOVRA ESTIVA:
PER NON
NAVIGARE
A VISTA.**

NORME E TRIBUTI

Il Sole **24 ORE**



Pubblico impiego. Negli enti virtuosi sale al 18% il tetto dei dirigenti assunibili **Pag. 31**

Consiglio di Stato. Il contribuente può accedere alla denuncia del Fisco **Pag. 31**

Scadenze. Dal 1° al 15 settembre **Pag. 29-30**

Contenzioso. Gli stabilimenti balneari pagano la Tarsu solo per i mesi estivi **Pag. 31**

Mercoledì 24 Agosto 2011

www.ilsole24ore.com/norme

Immobili. Dopo l'entrata in vigore del decreto sviluppo le cessioni di volumetria sono trascrivibili nei registri

Cubatura in libera vendita

Superato il sistema delle servitù ora diventa possibile un vero mercato

Angelo Busani

Emanuele Lucchini Guastalla

La vendita della "cubatura" (detta anche volumetria) non dovrebbe più essere un problema, da quando il Dl Sviluppo (articolo 5, comma 3) ha sancito che sono trascrivibili nei registri immobiliari «i contratti che trasferiscono i diritti edificatori comunque denominati nelle normative regionali e nei conseguenti strumenti di pianificazione territoriale, nonché nelle convenzioni urbanistiche a essi relative».

Se dunque Tizio e Caio sono

IN MUNICIPIO

Al Comune spetta l'ultima parola per lo sfruttamento degli indici: un vincolo di altezza può bloccare la sopraelevazione

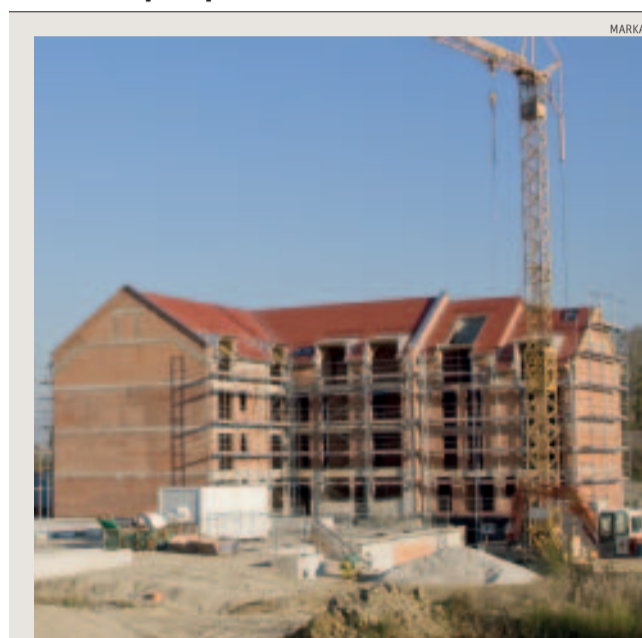
proprietari di due terreni (anche non confinanti) e su quello di Caio sono edificabili 900 metri cubi, Caio può ad esempio limitare la propria costruzione a 700 metri cubi e vendere o donare i 200 metri cubi residui a Tizio il quale, con il permesso del Comune, potrà sfruttarli sul proprio fondo. Chiunque comprerà il lotto dal quale la volumetria è stata "prelevata" sarà quindi reso avvertito, dalla lettura dei registri immobiliari, che si tratta di un fondo a capacità edificatoria nulla o ridotta.

Più in generale, la norma in

questione sdogana, sotto il profilo civilistico, la fattibilità concreta della pianificazione urbanistica impostata sul principio della cosiddetta "perequazione": con questo sistema, in sintesi, viene impresso a ogni metro quadrato di territorio comunale, senza distinzioni, un indice volumetrico standard, di modo che il proprietario del fondo che sia destinato a non essere edificato (perché ad esempio è un'area di uso pubblico o a verde) possa cedere la sua virtuale edificabilità a quel proprietario cui invece la pianificazione comunale consente di costruire. Realizzando in tal modo una completa equiparazione tra cittadini beneficiari dai "retini" del pianificatore comunale e cittadini invece titolari di fondi privi di capacità edificatoria. 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.

Prima del Dl Sviluppo, al risultato pratico di trasferire la cubatura da un fondo all'altro si giungeva mediante vari escamotage: quello più praticato era la costituzione di una servitù, mediante la quale veniva individuato come «fondo servente» quello gravato da un vincolo di inedificabilità (e cioè con il vincolo di non ospitare costruzioni di volumetria corrispondente a quella «ceduta») e come «fondo dominante» quello che acquisiva la capacità volumetri-

Prima e dopo il provvedimento



01 | LA SERVITÙ

Prima del Dl 70/2011, per "cedere" i diritti edificatori si usava costituire una servitù a carico del «fondo servente» (cioè quello che aveva i diritti era gravato da un vincolo di inedificabilità) e a vantaggio del «fondo dominante», cioè quello, confinante, che acquisiva la capacità volumetrica che il fondo servente non avrebbe potuto usare. La servitù veniva trascritta nei Registri immobiliari, stabilizzando così il diritto

02 | LE NUOVE REGOLE

La nuova norma è ispirata al principio della perequazione: per ogni metro quadrato di territorio comunale c'è un indice volumetrico standard liberamente cedibile da parte del proprietario del fondo che non può essere edificato a quel proprietario cui invece la pianificazione comunale consente di costruire ma ha già esaurito la sua volumetria. In concreto, però, l'acquirente potrà usare la volumetria solo se gli strumenti urbanistici comunali lo consentono

ca inibita al fondo servente.

Con la costituzione della servitù si riusciva quindi a rendere pubblico, mediante la trascrizione nei Registri immobiliari, il fatto che chiunque avesse poi comprato il fondo servente avrebbe acquisito un'area priva di capacità edificatoria (quella in teoria che gli sarebbe spettata in ragione della sua superficie) e che chiunque avesse invece comprato il fondo dominante avrebbe avuto a disposizione un'area dotata, oltre che della capacità volumetrica «propria» (vale a dire quella derivante dalla propria estensione), anche della capacità volumetrica «derivata» dal fondo servente, il tutto ovviamente previo benplacito comunale circa la possibilità di usare questa volumetria nel fondo dominante.

Oggi si aprono scenari prima impensabili: la volumetria acquisita non deve essere legata da subito a un fondo specifico ma può restare in sospeso sino a quando il proprietario non abbia deciso quale sia il fondo nel quale sfruttarla concretamente. Non è quindi inimmaginabile uno scenario in cui, qualora le transazioni avventi a oggetto la volumetria si facessero frequenti, si formi un vero e proprio "borsino" della volumetria, magari regolamentato, dove si possano incontrare finanziari, intenzionati a investire in diritti volumetrici, e costruttori alla ricerca di volumetria per i propri interventi edificatori.

**Le prospettive
I volumi
edificatori
saranno
ipotecabili**

Non esiste più il problema di "cosa sia" la cubatura sotto il profilo giuridico e, di conseguenza, neppure sotto il profilo della contrattazione che abbia a oggetto il trasferimento della volumetria da un fondo a un altro fondo: il Dl Sviluppo mette infatti la parola fine alla pluridecennale discussione sul tema della qualificazione giuridica della cubatura, e quindi dell'impostazione dei contratti che vengono redatti per permettere di sfruttare altrove la capacità edificatoria di cui un dato fondo sarebbe "dotato" per effetto sia della sua estensione superficiale che delle previsioni della pianificazione urbanistica comunale.

Potendosi ora trascrivere nei registri immobiliari i contratti che hanno a oggetto il volume edificatorio, si riconosce che la cubatura è un «bene» (evidentemente da collocare nella categoria dei beni immateriali, gli intangibili assets, come il marchio, il know-how, la griffe, il software eccetera) e che, come tale, ai sensi dell'articolo 810 del Codice civile, essa può «formare oggetto di diritti».

Inoltre, in conseguenza del fatto che la volumetria può essere oggetto di un contratto e che, con ciò, essa diventa un vero e proprio «bene» (di natura probabilmente «immobiliare», anche se intangibile), non sembra lontano il giorno in cui la volumetria possa essere concessa in ipoteca, a garanzia del finanziamento che il suo proprietario (sia esso un costruttore oppure un "immagazzinatore" di cubatura) richieda a una banca. Insomma, scenari fino a ieri impercorribili e che oggi appaiono veramente a portata di mano, a servizio di un'urbanistica più ordinata, equa e trasparente.

A. Bu.
E. L. G.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il danno & la beffa

Casa fantasma regolarizzata ma da demolire

di Saverio Fossati

La casa fantasma torna nelle tenebre. Dopo averla fatta emergere con spesa e fatica, un proprietario della provincia di Trento si è visto recitare dal Comune l'ordine di demolizione. Perché il fabbricato era senza licenza. L'unica via, per il malcapitato che ha raccontato la sua storia al Sole 24 Ore, è tentare prima l'autotutela e poi il ricorso al Tar, facendosi scudo di una legge provinciale che autorizza i capanni per gli attrezzi di modeste dimensioni senza permesso di costruire. Ma naturalmente ci vorranno altri soldi. E, se va storta, demolizione a proprie spese.

Questo è probabilmente uno dei primissimi casi di azione del Comune nei confronti delle case fantasma regolarizzate dal punto di vista fiscale. Come era emerso sin dai primi passi della normativa che metteva alle strette i fabbricati non dichiarati al Catasto (il termine per dichiararli è scaduto il 2 maggio), per tutte queste costruzioni si sarebbe posto il problema urbanistico. E dato che, come ampiamente previsto dal Sole 24 Ore, molte case fantasma sono irregolari dal punto di vista edilizio, chi non è sicuro dell'esito comunale della faccenda rischia grosso.

La mega operazione dell'emersione dei fabbricati non denunciati al Catasto si è ormai conclusa, con la denuncia spontanea di quasi 600 mila unità immobiliari. Altrettante, stime alla mano, restano da fare emergere e proprio a questo si stanno dedicando i tecnici dell'agenzia del Territorio con l'aiuto dei geometri e di altri professionisti del settore.

Proprio in questa seconda fase scoppierà il problema: chi ha denunciato la casa nei termini si trovava probabilmente in una situazione di semiregolarità, con possibilità di chiedere il permesso di costruire in sanatoria (perché l'immobile avrebbe comunque potuto essere costruito) e chiudere così la partita. Anche se il caso del lettore di Trento è indicativo del fatto che molti

non hanno neppure pensato ai problemi edilizi di immobili che erano indisturbati da decenni. E invece la regolarizzazione fiscale ha provocato un effetto domino, perché ai Comuni è stata data a suo tempo comunicazione delle «particelle» (cioè appezzamenti di terreno) dove erano stati rilevati fabbricati non risultanti al Catasto. E ora sono arrivate le comunicazioni degli immobili che hanno ricevuto rendita e identificativi catastali. Difficile far finta di nulla. Tanto più che la soluzione del condono edilizio per queste situazioni è rimasta nel cassetto. Ma chissà: con 2 mila euro a edificio arriverebbero almeno un miliardo di entrate. Che potrebbero far gola a chi sta correggendo la manovra di Ferragosto.

Il Comune trentino del nostro lettore ha fatto così la verifica: per quel deposito di attrezzi, alto poco più di due metri, che al Catasto ormai risulta, non era stata chiesta la licenza edilizia. Quindi, va demolito, con danno e beffa di chi avrebbe voluto pagare le tasse. Già, perché adesso, dopo la demolizione, si dovrà chiedere la cancellazione in Catasto per evitare, almeno, di versare l'Ici su un edificio che non c'è più.

Risultato: il contribuente ha speso qualche centinaio di euro in pratiche burocratiche e ha perso il capanno, e il Comune non incasserà l'Ici.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA PAROLA
CHIAVE

Casa fantasma

Si tratta degli edifici che non risultavano al Catasto: sono stati scoperti, con una complessa operazione, sovrapponendo le fotografie aeree alle mappe catastali. Quindi è stato reso pubblico l'elenco delle particelle con fabbricati fuori mappa ed è stato concesso di dichiararli entro il 2 maggio (pagando però tasse e sanzioni). Ora è in corso il rilevamento di quanto non ancora dichiarato.

Trattamento fiscale. Poco praticabile l'idea di considerare l'oggetto dei contratti estraneo al mondo del mattone

Assimilazione alle aree edificabili

Se la cessione di volumetria ottiene, dal Dl Sviluppo, una definitiva legittimazione sotto il profilo civilistico, rimane invece aperto il cantiere della fiscalità applicabile a questi contratti.

Se ci si pone dunque sotto il profilo della cessione della volumetria a opera di un soggetto non imprenditore, e quindi dell'applicazione dell'imposta di registro, appare poco praticabile l'idea che il fisco possa qualificare la volumetria, in quanto entità non tangibile, in termini non immobiliari. Se infatti fosse percorribile la strada di non equiparare il trattamento fiscale della cessione di

volumetria a quello della cessione dei beni immobili, il contratto avente a oggetto la cessione di cubatura a titolo oneroso sarebbe da tassare con l'aliquota del 3 per cento (articolo 9 della Tariffa, parte prima, allegata al Dpr 131/1986), cui aggiungere un'inevitabile aliquota del 2 per cento a titolo di imposta ipotecaria per effettuare la pubblicazione del contratto nei registri immobiliari.

C'è invece da aspettarsi che la cessione dei diritti volumetrici sia equiparata a quella di area edificabile e quindi sia da tassare con l'aliquota dell'8 per cento (articolo 1, comma 1, della Tariffa), cui aggiungere il solito 2

per cento di imposta ipotecaria (base imponibile è il prezzo della cessione o, se maggiore, il suo più elevato valore). Se questa fosse la strada da percorrere, bisogna anche considerare che al venditore sarà probabilmente applicabile, ai fini Irpif, la tassazione per «le plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione», di cui all'articolo 68, comma 1, lettera b), del Tuir.

Se poi si pensa a una donazione della volumetria o a una sua trasmissione *mortis causa*, la natura del diritto ceduto in que-

sto caso non viene in considerazione, perché la tassazione dei trasferimenti gratuiti non dipende dalla natura dei beni trasferiti ma dal rapporto familiare esistente o meno tra dante e avente causa.

Passando poi al caso della cessione onerosa della volumetria da parte di un soggetto imprenditore, e volendo anche qui ragionare in termini di equiparazione di questa fattispecie a quella dell'area edificabile, si avrebbe l'applicazione dell'aliquota Iva del 20 per cento, oltre, per il principio di alternatività, alle imposte di registro e ipotecaria nella misura di 168 euro cadauna.

A. Bu.
E. L. G.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

A. Bu.
E. L. G.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

MASTER BREVE 13^A

1999-2012:

LA FORMAZIONE CHE NASCE DALLA PROFESSIONE

Da 13 anni, ogni anno, rispondiamo alle reali esigenze di oltre 7.500 professionisti

Da 13 anni un selezionato pool di Esperti costruisce un percorso ad hoc per una formazione innovativa

Da 13 anni sviluppiamo contenuti pratico-operativi per risposte immediatamente applicabili

EUROCONFERENCE

www.euroconference.it masterbreve@euroconference.it

2 di 3