

Sentenza del 23/01/2024 n. 2291 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

Il Comune di Silandro ha impugnato l'avviso di liquidazione, con cui l'Agenzia delle Entrate, applicando il regime degli atti traslativi di diritti reali immobiliari, ha preteso la maggiore imposta di registro, ipotecaria e catastale in ordine alla delibera comunale del 18 aprile 2013, per cambio di regime urbanistico, con cui è stato attribuito a A.A. il diritto di costruire sul suo fondo, quale corrispettivo dell'impegno dello stesso di realizzare alloggi per anziani in esecuzione di una convenzione urbanistica.

2. Il ricorso è stato accolto in primo grado.

3. L'appello dell'Agenzia delle Entrate è stato rigettato. Nella decisione di secondo grado si legge "non ricorre nella fattispecie alcun trasferimento né di proprietà né di diritti reali immobiliari ...la concessione ad edificare non è attributiva di diritti nuovi, ma presuppone facoltà preesistenti il Comune... toglie un divieto di edificazione imposto nell'interesse pubblico".

4. Avverso tale sentenza ha proposto ricorso per cassazione l'Agenzia delle Entrate.

5. Si è costituito con controricorso il Comune, che ha depositato successiva memoria.

6. La Procura Generale della Cassazione ha depositato conclusioni scritte, con cui ha chiesto rigettarsi il ricorso.

7. La causa è stata trattata all'udienza pubblica dell'11 gennaio 2024, in cui è stata decisa.

Motivi della decisione 1. La ricorrente ha denunciato la violazione, ai sensi dell' art. 360 , primo comma, n. 3, cod.proc.civ., degli artt. 2 del d.P.R. n. 131 del 1986 , 1, parte I, della tariffa allegata al medesimo

d.P.R., nonché 2643, n. 2-bis, cod.civ., atteso che la convenzione urbanistica, con cui il Comune ha riconosciuto alla controparte una variazione oggettiva del diritto di realizzare una data cubatura in cambio della realizzazione di alloggi per anziani del valore di Euro 290.000,00, ha determinato un effetto equivalente alla cessione di cubatura, a sua volta analoga al trasferimento di diritti reali immobiliari.

2. Il motivo è infondato e va rigettato.

2.1.Questa Corte ha chiarito che il negozio di cessione di cubatura tra privati, con cui il proprietario di un fondo distacca, in tutto o in parte, la facoltà inerente al suo diritto dominicale

di costruire nei limiti della cubatura assentita dal piano regolatore e, formandone un diritto a se stante, lo trasferisce a titolo oneroso al proprietario di altro fondo urbanisticamente omogeneo, e atto immediatamente traslativo di un diritto edificatorio di natura non reale a contenuto patrimoniale, non richiedente la forma scritta ad substantiam e trascrivibile ex art. 2643 , n. 2-bis, c.c., sicché ne ha ritenuto l'assoggettabilità, ai fini del registro, all'imposta proporzionale ai sensi dell'art. 9 della Tariffa, parte prima, allegata al d.P.R. n. 131 del 1986 nonché, in caso di trascrizione e voltura, ad imposta ipotecaria e catastale nella misura fissa propria degli atti diversi da quelli traslativi o costitutivi di un diritto reale immobiliare ex artt. 4 della Tariffa allegata al D.Lgs. n. 347 del 1990 e 10, comma 2, del D.Lgs. cit. (Cass., Sez. U., 9 giugno 2021, n. 16080).

Tali conclusioni rilevano anche nella presente fattispecie in cui si discute non di una cessione di cubatura tra privati, ma di una delibera comunale di cambio di regime urbanistico, con cui è stato attribuito un diritto edificatorio, sub specie di una maggiore cubatura, ad un privato, a fronte dell'assunzione, da parte dello stesso, di alcuni obblighi di fare.

Il diritto edificatorio non rientra, difatti, nel novero dei diritti reali, che costituiscono un numero chiuso, come confermato dalla previsione di cui all' art. 2643 , n. 2-bis cod.civ.: difatti, una specifica ed autonoma previsione di trascrivibilità dei diritti edificatori in quanto tali non avrebbe avuto ragion d'essere, né logica né pratica, qualora questi ultimi, partecipando di natura reale, risultassero comunque già prima trascrivibili in base alla disciplina generale. A ciò si aggiunga che proprio l' art. 2643 , n. 2-bis, cod.civ. assegna un ruolo di normazione, in materia di diritti edificatori, alla normativa regionale ed agli strumenti di pianificazione territoriale, che mal si concilia con l'esigenza che le restrizioni reali al diritto di proprietà rinvenienti dall'ordinamento civile vengano dettate in maniera uniforme e centralizzata, ex art. 117 lett. l) Cost., dal legislatore statale.

Alla luce di tali premesse, il motivo deve essere rigettato (a prescindere dalla legge 27 dicembre 2017, n. 205 , che ha modificato l' art. 20 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 , riferito alle convenzioni, mentre oggetto del presente giudizio è una delibera comunale), in virtù del seguente principio di diritto: in tema di imposta di registro, i diritti edificatori non sono diritti reali, sicché gli atti che li costituiscono, attribuiscono o trasferiscono, siano essi privati o pubblici, non sono soggetti all'art. 1, parte I, della tariffa allegata al d.P.R. n. 131 del 1986 .

3. In conclusione, il ricorso deve essere rigettato. Le spese, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza.

P.Q.M. La Corte: rigetta il ricorso;

condanna la ricorrente al pagamento, in favore del controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità liquidate in Euro 6.500,00, oltre ad Euro 200,00 per esborsi ed oltre rimborso forfettario delle spese generali nella misura del 15% ed altri accessori di legge.

Documenti citati



Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza