



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE

DI BOLOGNA

SEZIONE 8

riunita con l'intervento dei Signori:

| | | | |
|--------------------------|-------------|--------------------|------------|
| <input type="checkbox"/> | GRANDINETTI | GIORGIO MARIANO L. | Presidente |
| <input type="checkbox"/> | SALZANO | ALBERTO | Relatore |
| <input type="checkbox"/> | TRENTI | GIORGIO | Giudice |
| <input type="checkbox"/> | | | |

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sull'appello n. 1200/11
spedito il 05/04/2011

- avverso la sentenza n. 148/1/10
emessa dalla Commissione Tributaria Provinciale di REGGIO NELL'EMILIA
proposto dall'ufficio: AG.ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE REGGIO EMILIA

controparti:

EDILGRISENDI SPA
PIAZZA DELLA VITTORIA N. 1 42100 REGGIO NELL'EMILIA RE

difeso da:

GUIDETTI VITTORIO
PIAZZA DELLA VITTORIA N. 1 42100 REGGIO NELL'EMILIA RE

difeso da:

GUIDETTI VITTORIO
PIAZZA DELLA VITTORIA N.1 42100 REGGIO NELL'EMILIA RE

difeso da:

GUIDETTI VITTORIO
PIAZZA DELLA VITTORIA 1 42100 REGGIO NELL'EMILIA RE

difeso da:

GUIDETTI VITTORIO
PIAZZA DELLA VITTORIA N. 1 42100 REGGIO NELL'EMILIA RE

difeso da:

GUIDETTI VITTORIO
PIAZZA DELLA VITTORIA N.1 42100 REGGIO NELL'EMILIA RE

SEZIONE

N° 8

REG.GENERALE

N° 1200/11

UDIENZA DEL

10/02/2014

ore 09:00

SENTENZA

N°

723

PRONUNCIATA IL:

10/02/2014

DEPOSITATA IN
SEGRETERIA IL

09 APR. 2014

Il Segretario

ASSISTENTE TRIBUTARIO
dott. ANGELO GITTO





(segue)

SEZIONE

N° 8

REG.GENERALE

N° 1200/11

UDIENZA DEL

10/02/2014

ore 09:00

difeso da:

GUIDETTI VITTORIO
PIAZZA DELLA VITTORIA 1 42100 REGGIO NELL'EMILIA RE

GHERPELLI RENZA
PIAZZA DELLA VITTORIA 1 42100 REGGIO NELL'EMILIA RE

difeso da:

GUIDETTI VITTORIO
PIAZZA DELLA VITTORIA N. 1 42100 REGGIO NELL'EMILIA RE

difeso da:

GUIDETTI VITTORIO
PIAZZA DELLA VITTORIA N.1 42100 REGGIO NELL'EMILIA RE

difeso da:

GUIDETTI VITTORIO
PIAZZA DELLA VITTORIA 1 42100 REGGIO NELL'EMILIA RE

GHIZZONI MARTA
PIAZZA DELLA VITTORIA 42100 REGGIO NELL'EMILIA RE

difeso da:

GUIDETTI VITTORIO
PIAZZA DELLA VITTORIA N. 1 42100 REGGIO NELL'EMILIA RE

difeso da:

GUIDETTI VITTORIO
PIAZZA DELLA VITTORIA N.1 42100 REGGIO NELL'EMILIA RE

difeso da:

GUIDETTI VITTORIO
PIAZZA DELLA VITTORIA 1 42100 REGGIO NELL'EMILIA RE

Atti impugnati:

AVVISO DI LIQUIDAZIONE n° 08IT005018000P002 REGISTRO 2009



L'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale di Parma, ha impugnato la sentenza 148.01.2010 del 12 luglio - 9 settembre 2010 con la quale la Commissione tributaria provinciale di Reggio Emilia ha accolto il ricorso proposto avverso gli avvisi di liquidazione dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale, anno 2009, da Edilgrisendi s.p.a., Gherpelli Renza, Ghizzoni Lauro, Ghizzoni Marta, Dolci Antonio e Dolci Mauro.

L'appellante afferma che la sentenza impugnata è errata giacchè ha differenziato due istituti, cessione di cubatura e delocalizzazione, sostanzialmente identici per ciò che concerne la causa economico giuridica: trasferimento di capacità edificatoria contro pagamento di un prezzo. A nulla rileva il fatto che nel negozio di delocalizzazione una delle parti sia un soggetto pubblico poichè, ai sensi dell'art. 1 bis legge 7 agosto 1990 n. 241, la pubblica amministrazione, nell'adozione di atti di natura non autoritativa, agisce secondo le norme di diritto privato, salvo che la legge disponga altrimenti. Da ciò deriva che se si riconosce alla cessione di cubatura tra privati natura di atto traslativo di diritti reali, altrettanto deve farsi per la delocalizzazione ove il trasferimento della capacità edificatoria avviene per atto notarile. L'appellante chiede che la Commissione respinga il ricorso di controparte dichiarando la legittimità dell'avviso di liquidazione con condanna al pagamento delle spese e competenze di giudizio.

Edilgrisendi s.p.a., Gherpelli Renza, Ghizzoni Lauro, Ghizzoni Marta e Dolci Mauro personalmente e quale erede di Dolci Antonio hanno formulato controdeduzioni.

Gli appellati affermano che la convenzione di assegnazione di volumetria da parte dell'ente pubblico non può essere assimilata alla cessione di un diritto reale traendo essa origine da esigenze di tutela di interessi pubblici e concreta disciplina della complessa materia urbanistica; in sostanza, essa non differisce dall'ordinario procedimento amministrativo autorizzativo o concessorio che





culmina con il rilascio del permesso di costruzione/licenza edilizia. Il Consiglio di Stato, proseguono gli appellati, ha affermato che la cessione di cubatura è contratto atipico ad effetti obbligatori, senza oneri di forma pubblica o di trascrizione che si inserisce in un procedimento complesso volto al conseguimento da parte del cessionario della licenza edilizia per una volumetria maggiore. Anche la Suprema Corte, in sede penale e civile, ha negato effetti reali a tale contratto che, quindi, deve essere inquadrato tra i contratti ad effetti meramente obbligatori.

Gli appellati chiedono che la Commissione rigetti l'appello confermando la sentenza impugnata.

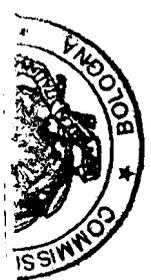
MOTIVI DELLA DECISIONE

L'appello è fondato e va accolto.

La giurisprudenza della Suprema Corte ha affrontato il problema della natura giuridica del c.d. "atto di asservimento" con cui viene trasferita la cubatura, prevalentemente sul piano fiscale, riscontrando l'assimilabilità del trasferimento, ai fini dell'imposta di registro e dell'IVA ad un negozio traslativo di diritti reali immobiliari; più precisamente, ha affermato che con la cessione del diritto di cubatura si esercita una facoltà inerente al diritto di proprietà, come tale avente caratteristiche di sicura realtà.

Deve considerarsi che l'art. 5, comma 3, del D.L. 13 maggio 2011, n. 70, in vigore dal 14 maggio 2011, come modificato dalla legge 12 luglio 2011, n. 106, in vigore dal 13 luglio 2011, ha inserito nel codice civile, all'art. 2643, il numero 2) bis così che oggi si devono rendere pubblici con il mezzo della trascrizione *"i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale"*, da chiunque conclusi, soggetti pubblici o privati.

La norma, che per espressa previsione di legge è finalizzata a *"garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori"* e, come





specificato al comma 1, lettera c) alla "tipizzazione di un nuovo schema contrattuale diffuso nella prassi: la "cessione di cubatura"", pone fine all'annoso dibattito sulla natura giuridica degli anzidetti contratti. Il legislatore, infatti, ha introdotto la nozione di "diritto edificatorio" equiparandolo al "diritto immobiliare", opponibile ai terzi, di cui all'art. 2645 cod. civ.

Ciò posto, devono giudicarsi legittimi gli avvisi impugnati di liquidazione dell'imposta e di irrogazione delle sanzioni.

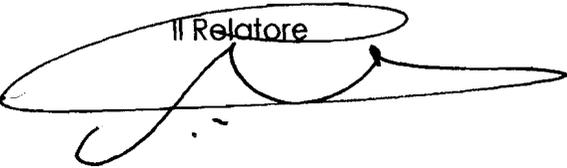
Le spese devono essere compensate in considerazione della molteplicità di interpretazioni sulla natura giuridica dei contratti di "cessione di cubatura" e di "delocalizzazione" prima dell'intervento legislativo sopra indicato, successivo alla proposizione del ricorso introduttivo del giudizio.

P.Q.M.

accoglie l'appello, spese integralmente compensate.

Bologna, 10 febbraio 2014

Il Relatore



Il Presidente

