

LESSICO

Immobiliare

LA CESSIONE DI CUBATURA

La cessione di cubatura è il trasferimento di volumetria edificabile da un fondo ad un altro, finitimo o della medesima zona del P.R.G.

In sostanza, viene ceduta la potenzialità edificatoria di un fondo a favore di un altro, dietro rilascio di un provvedimento concessorio (cd. concessione maggiorata), da parte del Comune, a favore del cessionario.

Al termine dell'operazione il proprietario cessionario potrà edificare sfruttando la cubatura acquisita, in aggiunta a quella espressa dal proprio fondo.

Molto dibattuta, sia in dottrina che in giurisprudenza, è stata l'individuazione della natura giuridica della cessione di cubatura.

In precedenza, la tesi maggioritaria riteneva che si trattasse di una servitù inaedificandi (cessione della totale edificabilità) o una servitù altius non tollendi (cessione di parte della edificabilità).

Tale istituto, se da una parte permetteva sia la trascrivibilità del negozio, sia l'assoggettamento dell'atto ad imposta proporzionale di registro, dall'altra non era idoneo al trasferimento ed i fondi non potevano appartenere ad un unico proprietario.

Oggi, tale sistema appare superato grazie all'art. 5 comma 3 del D.L. Sviluppo convertito in Legge 106/2011 che ha inserito nell'art. 2643 c.c. il punto 2 bis con cui si sancisce espressamente 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».

Inoltre, al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate, tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili, le Regioni dovrebbero attivarsi al fine di approvare entro 60 giorni, dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, specifiche leggi per incentivare tali azioni anche con interventi di demolizione e ricostruzione che prevedano:

- il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale;
- la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse;
- l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;
- le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti.

La 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 es-

sere edificato a quel proprietario cui invece la qualificazione 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.

Pertanto, con l'introduzione della nuova norma sarà adesso possibile far sì che la volumetria acquisita non venga legata da subito a un fondo specifico, ma che possa restare in sospeso sino a quando il proprietario non abbia deciso quale sia il fondo nel quale sfruttarla concretamente, facendo parlare di "borsino" della volumetria, magari regolamentato, dove si possano incontrare operatori finanziari intenzionati ad investire in diritti volumetrici, e costruttori alla ricerca di volumetria per i propri interventi edificatori.

Inoltre, il suolo dotato di diritti edificatori è da trattare come area edificabile sia ai fini delle imposte dirette (ICI, IRPEF), sia ai fini delle imposte indirette.

PIETRO ZANELLI
Notaio e Ordinario
di Diritto Privato all'Università
degli Studi di Bologna
con la collaborazione di
Furia Dott.ssa Maria Teresa