

Gli atti traslativi della cubatura (o volumetria)

di Angelo Busani (*)

Si è in passato discusso se la **cubatura** (per tale intendendosi la "capacità edificatoria" di un fondo) sia considerabile come una "**aspettativa**", come un "**diritto**" o anche come un "**bene**" (immobile, mobile, immateriale) e se, di conseguenza, gli atti che hanno a oggetto la volumetria abbiano efficacia reale o solamente obbligatoria. Tale questione evidentemente rileva ai fini della tassazione degli **atti di cessione** di "volumetria" o di "cubatura". Nell'ambito di questa discussione ha fatto un decisivo ingresso l'introduzione dell'art. 2643, n. 2-bis, c.c., che consente la **trascrizione** nei **Registri Immobiliari** dei **contratti** che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale.

La materia della tassazione degli atti di cessione di "volumetria" o di "cubatura" (per tale intendendosi la "capacità edificatoria" di un fondo) è strettamente dipendente dalla qualificazione della natura giuridica di questi atti, questione oltremodo complicata poiché richiede di "incrociare" principi di diritto pubblico e di diritto privato in relazione a una entità (la volumetria o cubatura, appunto) che in tanto è nella disponibilità dei privati in quanto la Pubblica amministrazione ne consenta la materiale realizzazione e che, evidentemente, può essere "traslocata" da un terreno all'altro solo in base a previsioni in tal senso degli strumenti urbanistici. Si è dunque ampiamente discusso (1) se

la cubatura sia considerabile come una "aspettativa", come un "diritto" o anche come un "bene" (immobile, mobile, immateriale) e se, di conseguenza, gli atti che hanno a oggetto la volumetria abbiano efficacia reale o solamente obbligatoria.

La natura giuridica degli atti di cessione di "volumetria" o di "cubatura"

L'impostazione "classica" (anche perché da essa discendeva la opportuna e necessaria trascrivibilità dell'atto di cessione della volumetria nei Registri Immobiliari) (2) era quella secondo cui si sarebbe nel campo della costituzione o del trasferimento dei diritti reali di godimento (3): più

(*) *Notaio in Milano*

(1) Cfr., *ex multis*, Candian, "Trasferimento di volumetria", in *Digesto discipline privatistiche, Sez. Civ.*, Aggiornamento, I, Torino, 2000, pag. 735; Cimmino, "La cessione di cubatura nel diritto civile", in *Riv. not.*, n. 5/2003, pag. 1113; Grassano, "La cessione di cubatura", in *Riv. Not.*, n. 5/1992, pag. 1069; Leo, "Trasferimento di cubatura", in *Dizionario enciclopedico del notariato*, Aggiornamento, V, Roma, 2002, pag. 710; Patti - Russo, "La cessione di cubatura tra diritto privato e diritto pubblico", in *Vita not.*, n. 3/2001, pag. 1675; Urbani, "Conformazione della proprietà, diritti edificatori e modelli di destinazione dei suoli", in *Urb. e appalti*, n. 10/2006, pag. 908.

(2) Cfr. Busani, "La cubatura si trasferisce creando una servitù", in *Il Sole - 24 Ore* del 12 aprile 2010.

(3) In tal senso, seppur in una fattispecie in campo IVA, Cass., 14 dicembre 1988, n. 6807, in *Rass. trib.*, 1989, II, pag. 1034; nonché R.M. n. 250948 del 17 agosto 1976, secondo la quale "nella cessione di cubatura si verifica l'acquisto di un diritto strutturalmente assimilabile alla categoria dei diritti reali immobiliari di godimento, in quanto la volontà dei privati contraenti, nel porre in essere il trasferimento di una delle facoltà in cui si estrinseca il diritto di proprietà, e cioè quella di costruire, modifica il limite di edificabilità fissato dal piano regio-

latore per i singoli appezzamenti, con la conseguente compressione del diritto di proprietà del cedente e il correlativo aumento dell'edificabilità sull'area del cessionario".

Nel medesimo senso cfr. la risoluzione n. 233/E del 20 agosto 2009.

Nella giurisprudenza di legittimità, nel senso della qualificazione della cessione di cubatura in termini di costituzione di un diritto di servitù, cfr. ad esempio Cass., 14 dicembre 1988, n. 6807, in *Corr. giur.*, 1989, pag. 276, con nota di De Lorenzi; in *Giur. imp.*, 1989, I, pag. 164, con nota di Zampini; e in *Giur. it.*, 1989, I, pag. 1, con nota di Chianale, ove la Suprema Corte ha affermato che attraverso la cessione di cubatura "si attua un trasferimento assimilabile, negli e ai fini previsti dalla legge tributaria, al trasferimento di un diritto reale immobiliare in quanto il proprietario dell'area cui ineriva la cubatura ceduta perde il diritto di costruire sulla medesima e tale diritto viene acquistato dal proprietario del fondo cui la cubatura è trasferita"; e Cass., 14 maggio 2007, n. 10979, secondo cui "la cessione di cubatura" è "definibile [...] quale facoltà inerente al diritto di proprietà e, in quanto tale, avente sicure caratteristiche di realtà".

In senso analogo, cfr. Cass., 6 luglio 1972, n. 2235, in *Riv. leg. fisc.*, 1973, pag. 766; e in *Rass. Avv. Stato*, 1972, I, pag. 5;

precisamente, con la cessione di volumetria si realizzerebbe un asservimento del fondo servente (consistente nel gravame - simile a una *servitus altius non tollendi* - di non poter subire alcuno sfruttamento edificatorio oppure di poter avere uno sfruttamento edificatorio non superiore a un certo numero di metri cubi) a vantaggio di un fondo dominante nel quale, evidentemente con il *placet* del Comune, venga sfruttata la volumetria non utilizzata sul fondo servente.

Questa impostazione (condizionata anche dal fatto che, anteriormente alla più recente filosofia urbanistica la quale si avvale - come appena oltre si vedrà - della volumetria come strumento di pianificazione del territorio, si parlava di cessione di cubatura essenzialmente solo tra fondi finitimi) non era tuttavia universalmente accolta, specie in nome della menzionata incidenza della discrezionalità della Pubblica amministrazione

SOLUZIONI OPERATIVE

Trascrizione nei Registri Immobiliari

Il nuovo art. 2643, n. 2-bis, c.c. consente la trascrizione nei Registri Immobiliari dei **contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori** comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale: se dunque Tizio e Caio sono 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 l'assenso 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**.

nel concedere il concreto sfruttamento della volumetria (4); oppure reputando di natura obbligatoria l'atto portante l'espressione del consenso al trasferimento della volumetria (5).

Il nuovo art. 2643, n. 2-bis, Codice civile, e i riflessi tributari

Ebbene, nell'ambito di questa discussione ha fatto un decisivo ingresso l'introduzione (6) dell'art. 2643, n. 2-bis, Codice civile, che consente la trascrizione nei Registri Immobiliari dei "contratti che trasferiscono, costitui-

scono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale": se dunque Tizio e Caio sono 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 dona-

Cass., 6 marzo 1973, n. 641, in *Riv. not.*, 1973, pag. 1165 (con nota di Triola a pag. 114); Cass., 21 marzo 1973, n. 802, in *Riv. leg. fisc.*, 1973, pag. 2200; e in *Foro it.*, 1973, I, pag. 2117; Cass., 30 aprile 1974, n. 1231, in *Riv. not.*, 1975, pag. 547, con nota di Di Paolo; e in *Giust. civ.*, 1974, I, pag. 1424, con nota di Triola; Cass., 22 gennaio 1975, n. 250, in *Riv. leg. fisc.*, 1975, pag. 1595; Cass., 21 maggio 1975, n. 2017, in *Riv. leg. fisc.*, 1975, pag. 2288; Cass., 20 ottobre 1975, n. 3416, in *Riv. leg. fisc.*, 1976, pag. 585; Cass., 8 ottobre 1976, n. 3334, in *Riv. not.*, 1977, pag. 1006; Cass., 20 ottobre 1976, n. 3639, in *Riv. leg. fisc.*, 1977, pag. 1146; Cass., 14 maggio 2003, n. 7417.

(4) Cfr. Cass., 22 febbraio 1996, n. 1352, in *Nuova Giur. Civ. Comm.*, 1997, I, pag. 339, con nota di De Martinis; e in *Corr. giur.*, n. 11/1996, pag. 1284, con nota di Pagano, secondo cui "tale accordo [...] ha una efficacia soltanto obbligatoria tra i suoi sottoscrittori, giacché, sul piano pubblicitario a rilevare è la rinuncia, all'utilizzazione della volumetria, che il cedente, aderente al progetto edilizio presentato dal cessionario, abbia manifestato al Comune. Infatti, a determinare il trasferimento di cubatura tra le parti e nei confronti dei terzi, è esclusivamente il provvedimento concessorio, discrezionale e non vincolato, che, a seguito della rinuncia, può essere emanato dall'ente pubblico a favore del cessionario"; Cass., 12 settembre 1998, n. 9081, secondo cui "la 'cessione di cubatura' si realizza in virtù del solo provvedimento amministrativo di concessione edilizia, che ha effetto verso i terzi e tra le parti. [...] non è necessario, all'uopo, un atto negoziale con effetti obbligatori o

reali, essendo sufficiente l'adesione al progetto da parte di colui che cede la propria cubatura"; Cfr. Cass., 29 settembre 2009, n. 20623, in *Giur. It.*, n. 3/2010, pag. 549, ove i giudici di legittimità hanno ritenuto che l'accordo preliminare diretto alla cessione della cubatura "non richiede la forma scritta *ad substantiam*, perché se ne deve escludere la natura di contratto traslativo di un diritto reale"; e che "nella cessione di cubatura si è in presenza di una fattispecie a formazione progressiva in cui confluiscono, sul piano dei presupposti, dichiarazioni private nel contesto di un procedimento di carattere amministrativo; a determinare il trasferimento di cubatura, tra le parti e nei confronti dei terzi, è esclusivamente il provvedimento concessorio, discrezionale e non vincolato, che, a seguito della rinuncia del cedente, può essere emanato dall'ente pubblico a favore del cessionario, non essendo configurabile tra le parti un contratto traslativo".

(5) Cfr. Cons. Stato, Ad. Plen., 23 aprile 2009, n. 3, in *Foro it.*, 2009, 10, 3, pag. 518, secondo cui la cessione di volumetria sarebbe una "fattispecie negoziale atipica ad effetti obbligatori in base ai quali un'area viene destinata a servire al compito dell'edificabilità di altro fondo".

(6) Ad opera dell'art. 5, comma 3, D.L. 13 maggio 2011, n. 70 (intitolato "Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia"), convertito, con modificazioni, dalla Legge 12 luglio 2011, n. 106. Cfr. Busani, "Cubatura in libera vendita", in *Il Sole - 24 Ore* del 24 agosto 2011; Busani, "Per il passaggio serve l'atto scritto", in *Il Sole - 24 Ore* del 15 luglio 2013.

re i 200 metri cubi residui a Tizio il quale, con l'assenso 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 (viceversa, qualunque avente causa del fondo "beneficiario" dall'incremento di volumetria, potrà comprare detto fondo con la sicurezza di questa maggior sua capacità volumetrica).

In sostanza, prima dell'introduzione dell'art. 2643, n. 2-bis, Codice civile, si doveva necessariamente ricorrere alla costituzione di una servitù al fine di rendere pubblico, mediante la trascrizione nei Registri immobiliari, il fatto che chiunque avesse poi comprato il fondo servente avrebbe acquisito un'area diminuita o priva di capacità edificatoria (quella in teoria che gli sarebbe spettata in ragione della superficie dell'area medesima) 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 sua estensione), anche della capacità volumetrica "derivata" dal fondo servente, il tutto ovviamente previo beneplacito comunale circa la possibilità di usare questa volumetria nel fondo dominante.

Con la nuova norma si sono aperti invece scenari prima impensabili: la volumetria acquisita

PROSPETTIVE FUTURE

Volumetria acquisita e "prelevata" da un fondo

Con la nuova norma si sono aperti scenari prima impensabili: la volumetria acquisita, e "prelevata" da un dato fondo, **non deve essere legata da subito a un fondo specifico ma può restare "in volo" sino a quando il titolare del diritto edificatorio non abbia deciso se alienarla a sua volta o se sfruttarla concretamente su un dato fondo; non è quindi inimmaginabile uno scenario nel quale, qualora le transazioni aventi a oggetto la volumetria si facessero frequenti, si formi un vero e proprio "borsino" dei diritti volumetrici.**

(e "prelevata" da un dato fondo) non deve essere legata da subito a un fondo specifico (in cui "imprimerla") ma può restare "in volo" sino a quando il titolare del diritto edificatorio non abbia deciso se alienarla a sua volta o se sfruttarla concretamente su un dato fondo; non è quindi inimmaginabile uno scenario nel quale, qualora le transazioni aventi a oggetto la volumetria si facessero frequenti, si formi un

vero e proprio "borsino" dei diritti volumetrici (7), magari regolamentato, dove si possano incontrare finanziari, intenzionati a investire in diritti volumetrici, e costruttori alla ricerca di volumetria per i propri interventi edificatori.

Più in generale, la norma in questione non solo permette di non ricorrere più allo schema della servitù prediale per "passare" la volumetria da un fondo all'altro (fattispecie evidentemente plausibile nel concreto ove si tratti di fondi, se non finitimi, almeno vicini) ma sdogana, sotto il profilo civilistico, la fattibilità concreta della pianificazione urbanistica imposta (8) sui principi:

- della "perequazione", e cioè il principio per il quale tutti i proprietari di aree devono essere equamente favoriti o sfavoriti dalle manovre di pianificazione urbanistica (9);
- della "compensazione", e cioè il principio per il quale occorre ristorare - con l'attribuzione di un credito volumetrico - il proprietario fondiario sfavorito dalla pianificazione urbanistica (10); e:

(7) Cfr. Busani, "Il metro cubo quotato in un 'borsino'", in // *Sole - 24 Ore* del 16 maggio 2011.

(8) Si veda ad esempio l'art. 11, Legge Regione Lombardia 11 marzo 2005, n. 12, recante una normativa in materia appunto di "Compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica"; nonché, in sua attuazione, il "Registro delle cessioni dei Diritti Edificatori" istituito e tenuto dal Comune di Milano e consultabile al seguente indirizzo internet: http://www.comune.milano.it/wps/portal/ist/it/servizi/territorio/pianificazione_urbanistica_generale/il_registro_dei_diritti_edificatori.

(9) 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 fon-

do 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 beneficiati dai "retini" del pianificatore comunale e cittadini invece titolari di fondi privi di capacità edificatoria.

(10) Un concreto esempio di compensazione è stato quello disciplinato dalla Legge Regione Emilia Romagna 1° dicembre 1998, n. 38, con la quale i soggetti espropriati a causa del passaggio della linea dell'Alta Velocità, hanno potuto rilocalizzare altrove (anche in deroga alle previsioni dei vigenti strumenti urbanistici) una volumetria pari, per superficie, volume e destina-

- della "incentivazione", e cioè il principio per il quale, con l'attribuzione di un premio volumetrico, si sospinge l'attuazione della pianificazione urbanistica comunale (11).

Alla luce di tutto quanto si è fin qui detto, può dunque fondatamente ritenersi che il diritto edificatorio possa non più essere considerato come un diritto reale immobiliare (e pure può fondatamente ritenersi che il contratto il quale abbia a oggetto il trasferimento del diritto edificatorio possa essere qualificato come un contratto che ha bensì un effetto reale - nell'accezione di cui all'art. 1376, Codice civile, in quanto traslativo di un diritto - ma avendo a oggetto un diritto non qualificabile in termini di diritto reale immobiliare). E ciò principalmente perché:

a) se è vero che il diritto edificatorio necessariamente "decolla" da un fondo (il fondo "sorgente") e, infine, "atterra" su un altro fondo (il fondo "ricevente" o "accipiente"), dove viene materialmente sfruttato, è pure vero che detto diritto può stare a lungo "in volo", completamente staccato sia dal fondo "di decollo" che dal fondo "di atterraggio" e può pure essere oggetto di una (anche lunghissima) catena di successive cessioni, da un precedente avente causa a un nuovo avente causa, senza nessuna connessione con alcun fondo, prima di imprimersi definitivamente sul fondo ove esso venga materialmente sfruttato; insomma, una situa-

zione che non ha nulla a che fare con un vero e proprio diritto reale, perché non ha nessun carattere di "immediatezza" e di "inerenza", che sono - come noto - i tratti identificativi di qualsiasi diritto reale;

b) più in generale, il distacco del diritto edificatorio da un fondo in vista della sua futura allocazione su altro fondo, sono solo una parte dell'*iter* da compiere per poter concretamente imprimere la volumetria sul fondo di atterraggio: la cessione del diritto volumetrico è dunque un mero presupposto del procedimento amministrativo che deve essere svolto presso il Comune competente per ottenere un titolo edilizio il quale consenta il prelievo della volumetria da un fondo e la sua allocazione su un altro fondo;

c) non ha pregio l'osservazione che la disposta trascrivibilità degli atti di cessione di volumetria conferirebbe ad essi un *fumus* di atti ad efficacia reale, in quanto vi sono altri rilevanti casi di trascrizione di atti ad efficacia obbligatoria (i contratti di locazione ultranovennali, ai sensi dell'art. 2643, n. 8), Codice civile; il contratto preliminare, ai sensi dell'art. 2645-bis, Codice civile).

Non si è dunque lontano dal vero se da quanto precede si derivi che la volumetria è da considerare (12) come una sorta di "bene immateriale" (13) (di "derivazione" immobiliare) (14): "bene" perché si tratta di un'entità che è possi-

zione, a quella dell'edificio preesistente, demolito in seguito al provvedimento di esproprio o ceduto all'ente espropriante.

Cfr. pure la Legge Regione Veneto 23 aprile 2004, n. 11, che concede (artt. 36 e 37) un credito edilizio in corrispondenza della demolizione di opere incongrue, della eliminazione di elementi di degrado o della realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale.

(11) Cfr. in materia Boscolo, "Le perequazioni e le compensazioni", in *Riv. giur. urban.*, n. 1/2010, pag. 104; Consiglio Nazionale del Notariato, Studio n. 671-2009/C, "Dalla cessione di cubatura alle operazioni sui crediti di cubatura: evoluzione o mutazione del diritto", in *CNN Notizie* del 4 maggio 2011; Crosetti, "Evoluzione del regime d'uso dei suoli e nuovi strumenti di perequazione urbanistica", in *Quad. reg.*, 2004, pag. 547; Inzaghi, "Milano scambia le aree urbane", in *Il Sole - 24 Ore* del 5 luglio 2013; Mazzarelli, "Proprietà e piano", in *Università degli Studi della Tuscia*, Annali 1998-1999, Viterbo, 2000, pag. 9; Police, "Gli strumenti di perequazione urbanistica: magia evolutiva dei nomi, legalità ed effettività", in *Riv. giur. edil.*, 2004, II, pag. 3; Trapani, "Normative speciali e circolazione dei diritti edificatori", in *Notariato*, n. 4/2012, pag. 411; Urbani, "I problemi giuridici della perequazione urbanistica", in *Riv. giur. urb.*, 2002, pag. 587.

(12) Minoritaria, seppur autorevole, è la tesi del Gazzoni, "Cessione di cubatura, 'volo' e trascrizione", in www.judiciu-m.it, secondo la quale, dandosi rilievo al ruolo determinante della Pubblica amministrazione (solo a giudizio discrezionale della quale è possibile ottenere il titolo abilitativo edilizio che permette di concretizzare il diritto edificatorio) e posizionando la fase negoziale avente a oggetto quel diritto nell'ambito di un procedimento amministrativo più ampio e complesso che si conclude con la predetta attività perfezionativa della Pubblica amministrazione, evoca il concetto di "chance edificatoria" e qualifica la situazione giuridica soggettiva del titolare del diritto edificatorio in termini di interesse legittimo (e cioè una aspettativa di diritto, possibile oggetto di negoziazione).

(13) Cfr. Busani, "La cubatura si vende come il *software*", in *Il Sole - 24 Ore* del 16 maggio 2011.

(14) Cfr. in tal senso Gambaro, "I beni", in *Tratt. Cicu - Messineo - Mengoni*, 2012, pag. 126; e Trapani, "Normative speciali e circolazione dei diritti edificatori", in *Notariato*, n. 4/2012, pag. 428. Cfr. anche Bergamo, "La cessione dei diritti edificatori", in *Corr. merito*, n. 2/2012, pag. 119, secondo il quale "sono note le ricostruzioni effettuate e che hanno portato all'affermazione che la cubatura, in quanto tale, è in sé stessa bene in senso giuridico ed in quanto tale è un elemento idoneo a formare oggetto di diritto. Si è affermato, infatti, che la

bile oggetto di diritti, “im-
materiale” perché non è
un’entità concreta, ma
una immaginazione del-
l’intelletto umano; e,
quindi, non certo un drit-
to reale di natura immobi-
liare, anche se indubbiamente
esso origina e deriva da
una proprietà immobiliare
(e si dirige verso un’altra
proprietà immobiliare, nella
quale infine si imprime) per
mezzo di un atto dispositivo
del titolare del diritto di
proprietà immobiliare dal
quale la volumetria decolla.

Sotto il profilo tributario (15),
tutte queste argomentazioni
conducono a ritenere che se
il soggetto che cede la volumetria
non è un soggetto passivo IVA
(16), al contratto avente a
oggetto la cessione del diritto
edificatorio (sia

SOLUZIONI OPERATIVE

Cessione del diritto edificatorio

Sotto il profilo tributario, se il
soggetto che cede la volumetria
non è un soggetto passivo IVA,
al contratto avente a oggetto la
cessione del diritto edificatorio
(sia che lo si intenda come
“bene immateriale” che come
“aspettativa”) **non si applica
l’aliquota dell’imposta di registro
propria dei trasferimenti immobiliari**
(e cioè l’aliquota del 9%),
**ma la meno gravosa aliquota del
3%.**

che lo si intenda come “bene
immateriale” che come “aspettativa”) non
si applica l’aliquota dell’imposta di
registro propria dei trasferimenti
immobiliari (e cioè l’aliquota del
9%), ma la meno gravosa aliquota
del 3% (17) (in “termine fisso”, ai
sensi dell’art. 2, della TP1 - Tariffa,
Parte Prima, allegata al D.P.R. n.
131/1986 - ,

norma concernente i beni diversi
dagli immobili; oppure, sempre in
“termine fisso”, ai sensi dell’art. 9,
TP1, norma che la legge dell’imposta
di registro dispone residualmente per
tutti i contratti che hanno per oggetto
“prestazioni a carattere patrimoniale”
e che non trovano nella TP1 e nella
TP2 una specifica tassazione) (18).

cupatura, quale bene giuridico
autonomo, non urta con il principio
del numero chiuso dei diritti reali,
non costituendo essa stessa un
diritto, bensì un bene in sé, bene,
dotato di una sua apprezzabilità
economica, che può costituire
oggetto di accordo tra privati ed
in particolare oggetto di diritti
reali”.

(15) Cfr. Pischetola, “La circolazione
di cubatura, di crediti edilizi e di
diritti edificatori: profili fiscali”, in
il fisco, n. 17/2011, pag. 2664.

(16) Nel caso di un soggetto passivo
IVA che cede un diritto edificatorio
si ha una ordinaria fattispecie di
“cessione”, soggetta ad aliquota
IVA altrettanto ordinaria: art. 2,
comma 1, D.P.R. 26 ottobre 1972,
n. 633: cfr. in tal senso circolare
n. 27/E del 21 giugno 2012, par. 3.

(17) Cfr. Busani, “Cessione della
volumetria con registro legato al
3%”, in *Il Sole - 24 Ore* del 17
ottobre 2014.

(18) Cfr. in tal senso Consiglio
Nazionale del Notariato, Studio
n. 540-2014/T, “Negoziazione dei
diritti edificatori e relativa
rilevanza fiscale, anche alla luce
dell’art. 2643, n. 2-bis c.c.”, in
CNN Notizie del 16 ottobre 2014.
Cfr. pure Consiglio Nazionale
del Notariato, Quesito n. 254-
2007/T e 661-2007/C, “In tema
di ‘Cessione crediti edilizi -
Tassazione’”, in *CNN Notizie*
del 1° febbraio 2008; Associazione
Italiana Dottori Commercialisti,
Norma di comportamento 10/2013,
n. 189, “Cessione di volumetria
edificabile: trattamento ai fini delle
imposte dirette e indirette”; nonché
Pischetola, “La circolazione di
cubatura, di crediti edilizi e di
diritti edificatori: profili fiscali”, in
il fisco, n. 17/2011, pag. 2664.

In giurisprudenza cfr. Comm. trib.
prov. di Novara, 14 novembre 2013,
n. 99 (sulla quale cfr. Busani, “Volumetria,
fisco soft sulle cessioni”, in *Il Sole - 24
Ore* del 18 luglio 2016), in *Notariato*,
n. 2/2014, pag. 210; e in *il fisco*, n.
37/2016, pag. 3588, con nota di
Piccolo, secondo cui “il contratto di
cessione di volumetria va qualificato
come trasferimento di diritti obbligatori
e, di conseguenza, non può essere
assoggettato a tassazione come se
contenesse una vendita immobiliare”;
e Comm. trib. reg. Piemonte, 8 giugno
2016, n. 721, in *Notariato*, n. 5/2016,
pag. 529, secondo cui “il negozio di
cessione di cubatura è una fattispecie
complessa a formazione progressiva,
in cui il primo elemento è rappresentato
dall’accordo tra le parti avente
efficacia obbligatoria e il secondo
elemento è il rilascio della concessione
ad edificare da parte dell’organo
amministrativo; tale negozio pertanto
sconta l’imposta di registro nella
misura del 3% prevista dall’art. 9
della Tariffa Parte Prima allegata al
D.P.R. n. 131/1986”.