

CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

Studio 29/2000/T

Nuova disciplina della cessione di aree già concesse in diritto di superficie dai Comuni e delle modifiche delle convenzioni per la cessione del diritto di proprietà

Approvato dalla Commissione Studi Tributarî il 17 marzo 2000

Approvato dal Consiglio Nazionale del Notariato il 6 aprile 2000

1. Cenni sulla nuova disciplina

Cessione della proprietà

L'art. 31 comma 45 della legge 23 dicembre 1998 n. 448, abrogando in parte la legge 28 dicembre 1995 n. 549 modificata dalle leggi 23 dicembre 1996 n. 662 e 27 dicembre 1997 n. 449, concede ai Comuni la facoltà di *"cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962 n. 167 ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della medesima legge n. 865 del 1971"*.

Le aree prese in considerazione sono quindi quelle relative alla edilizia residenziale economica popolare, con esclusione delle aree comprese "nell'ambito dei piani delle aree da destinare a insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865" ⁽¹⁾.

Diversamente da quanto stabilito dalla abrogata normativa, non vengono posti limiti temporali entro i quali esercitare la facoltà concessa dalla legge, fermi restando, per le aree che i Comuni acquisiscano in dipendenza di esproprio posteriormente alla entrata in vigore della novella, i limiti contenuti dalla legge n. 865/1971 relativi alla disponibilità di tali aree ⁽²⁾.

La novella stabilisce nuovi criteri di determinazione del corrispettivo e sopprime la obbligatorietà della adesione per tutti gli assegnatari alla proposta di

alienazione del Comune ove deliberata dalla maggioranza di due terzi dell'assemblea del condominio o della cooperativa ⁽³⁾.

Modifica delle convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge n. 865/1971, prima del 17 febbraio 1992 n. 179, per la cessione del diritto di proprietà

La legge in esame consente di "sostituire" le convenzioni che regolamentano l'acquisto degli alloggi ubicati nei piani di edilizia economica popolare, stipulate anteriormente alla legge 17 febbraio 1992 n. 179 con la convenzione di cui all'articolo 8, commi primo, quattro e quinto della legge 28 gennaio 1977 n. 10.

L'espresso riferimento alla legge n. 179/1992 (il cui art. 23 elimina i divieti di vendita connessi agli alloggi acquistati in proprietà nei piani di edilizia economica popolare) fa venir meno i dubbi relativi alla libera disponibilità dei beni acquisiti in proprietà ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971, che erano sorti alla lettura del precedente testo normativo che stabiliva la soppressione dei limiti di godimento decennali e ventennali previsti.

Il corrispettivo della sostituzione, è determinato con le stesse modalità stabilite per l'acquisto della nuda proprietà di cui al comma precedente.

2. Trattamento fiscale

Le nuove disposizioni non abrogano l'art. 81 della legge n. 549/1995, come modificato dalla legge n. 662/1996, il quale testualmente recita:

Gli atti e le convenzioni di cui ai commi da 75 a 79 sono soggetti a registrazione a tassa fissa e non si considerano, agli effetti della imposta sul valore aggiunto, operazioni svolte nell'esercizio di attività commerciali.

Il testo di tale articolo, così modificato rispetto alla sua originaria scrittura, è contenuto all'interno del comma 60 dell'art. 3 della legge n. 662/1996, anch'esso non abrogato dalla novella.

Appare quindi tuttora in vigore una disposizione che ha per oggetto il regolamento di fattispecie contemplate in norme abrogate.

A questa singolare situazione deve darsi una ragione.

Se il legislatore non avesse inteso concedere alle ipotesi prese in considerazione il trattamento di favore portato dalla precedente normativa, avrebbe dovuto abrogare la parte del comma 60 dell'art. 3 che le contemplava, così come ha fatto per tutte le altre parti che ha voluto modificare.

Se ciò non ha fatto deve concludersi che ha voluto mantenere il trattamento di favore per gli atti e le convenzioni (cessione del diritto di proprietà, modifica delle convenzioni) che, contenute nei soppressi commi da 75 a 79, sono ora disciplinate dalla novella.

Per quanto riguarda i problemi interpretativi della disposizione fiscale e, in particolare, la applicabilità della disciplina prevista dall'art. 32 del d.p.r. 29 settembre 1973 n. 601 alle imposte ipotecarie e catastali discendenti dall'atto di cessione, riteniamo di poter confermare la soluzione data in sede di commento della precedente normativa ⁽⁴⁾.

Paolo Giunchi

-
- (1) Così definite dall'abrogato art. 3, comma 62 della legge n. 662/1996.
- (2) Al riguardo e, più in generale, sull'argomento, cfr. studio Commissione Studi Tributarî CNN, n. 789 *bis*, estensore P. GIUNCHI.
- (3) Con ciò, come già osservato da G. PETRELLI, potranno aversi condomini pieni proprietari dell'appartamento e dell'area e condomini solo superficiali di tali beni (v. Comunicazione in internet, rete notarile, gennaio 1999)
- (4) Vedi il citato studio n. 789 *bis*.

(Riproduzione riservata)