

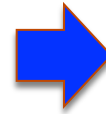
# **COMITATO DEI DISTRETTI NOTARILI DEL TRIVENETO**

**LA PEREQUAZIONE URBANISTICA TRA DIRITTI  
EDIFICATORI E RICOMPOSIZIONE FONDIARIA  
(ossia la perequazione quale causa di negozi giuridici)**

**Abano Terme 5 maggio 2012**

**A cura di Giovanni Rizzi**

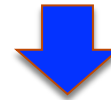
**PIANIFICAZIONE URBANISTICA:** si assiste alla ricerca di procedure sempre più flessibili per contemperamento esigenze pubbliche/interessi privati



**DISCIPLINA: leggi Regionali**  
Competenza concorrente governo territorio a. 117 Cost.



**PEREQUAZIONE**  
persegue l'equa distribuzione tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi di espansione urbanistica dei vantaggi connessi a detta espansione, e degli oneri derivanti, invece, dalla realizzazione delle dotazioni territoriali



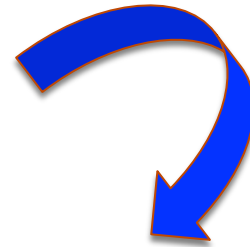
**COMPENSAZIONE**  
consente ai Comuni di acquisire aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio attribuendo in compensazione **diritti edificatori**



**INCENTIVAZIONE**  
consente ai Comuni di stimolare interventi di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale mediante il riconoscimento ai proprietari interessati di **diritti edificatori.**

## PEREQUAZIONE

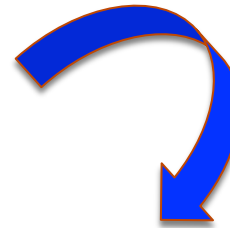
segna il superamento schema tradizionale di pianificazione fondata sulla suddivisione del territorio in zone di espansione e zone F preordinate all'esproprio (per opere pubbliche)



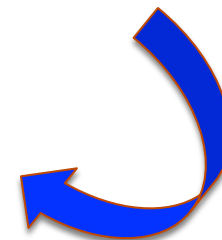
Tutte le aree per le quali è prevista la variazione della destinazione urbanistica vengono ricomprese nel **medesimo ambito (comparto)**, da assoggettare a P.U.A., con previsione dell'obbligo per gli attuatori del P.U.A. di cessione gratuita al Comune delle aree per opere di urbanizzazione e per dotazioni e/o opere pubbliche (espresso in una percentuale dell'intera superficie fondiaria)

Inevitabilmente l'attuazione di un P.U.A. crea degli **squilibri di carattere economico** tra i vari proprietari. La **configurazione urbanistica** del piano non può infatti rispettare i "confini" delle singole proprietà ma deve rispondere essenzialmente a canoni di compatibilità urbanistica e di corretto assetto del territorio.

**Scopo della perequazione:** distribuzione paritaria tra i proprietari dei vantaggi connessi alla nuova espansione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni pubbliche, eliminando gli effetti distorsivi del P.U.A.



La **perequazione** costituisce il rimedio per ovviare a gli effetti distorsivi del P.U.A.



**Tale distribuzione può ottenersi:**

- o attraverso il riconoscimento dei DIRITTI EDIFICATORI
- o con la RICOMPOSIZIONE FONDIARIA.



La perequazione assurge a **causa** giustificatrice di negozi giuridici, sia che si tratti:

- *dei negozi inerenti il riconoscimento o il trasferimento dei diritti edificatori,*
- *che dei negozi giuridici volti a realizzare una ricomposizione fondiaria,*

tutti accomunati dalla medesima funzione economico-sociale (ossia l'equa distribuzione tra i proprietari dei vantaggi degli oneri derivanti da un'espansione urbanistica)

## LE MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLA PEREQUAZIONE

Innanzitutto il P.U.A., affinché possa trovare attuazione la perequazione, deve individuare:

- le aree ove è ammessa l'edificazione e nelle quali è destinata a "concentrarsi" la volumetria complessiva riconosciuta in base all'indice di edificabilità attribuito all'intero comparto (**aree di concentrazione**)
- le aree da cedersi gratuitamente al Comune o da assoggettare a vincolo di uso pubblico, destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, delle dotazioni e/o opere pubbliche o da destinare alle compensazioni (**aree ad uso pubblico**)



Per l'attuazione della perequazione, invece, gli strumenti a disposizione dei proprietari interessati dal P.U.A., sono:

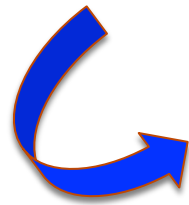
- **i diritti edificatori**  
ovvero
- **la ricomposizione fondiaria.**

**PEREQUAZIONE mediante i DIRITTI EDIFICATORI:**

I Comuni nei Piani urbanistici (PAT, PGT, ecc.) attribuiscono a tutte le aree soggette a trasformazione urbanistica un **identico indice di edificabilità** inferiore a quello minimo fondiario richiesto per la edificazione (“**diritto edificatorio**”).



La **cessione gratuita** al comune delle “**aree ad uso pubblico**” non priva i cedenti dei “**diritti edificatori**” connessi a dette aree, diritti che potranno essere ceduti a terzi proprietari di **aree di concentrazione** nell’ambito del medesimo comparto ovvero di altri comparti a tal fine individuati negli strumenti urbanistici (e ciò al fine raggiungere l’indice minimo fondiario richiesto per la edificazione)



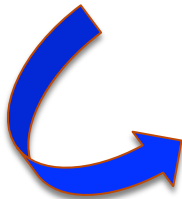
lo **scopo perequativo**, in questo caso, viene attuato attraverso i **negozi giuridici** volti al riconoscimento e successivamente al trasferimento dei diritti edificatori.

**PEREQUAZIONE mediante  
RICOMPOSIZIONE  
FONDIARIA:**

La capacità edificatoria del comparto viene riequilibrata tra i proprietari attraverso una ricomposizione dell'assetto proprietario delle aree ricomprese nel comparto.



In pratica anziché agire sui “diritti edificatori” si ridistribuiscono tra i proprietari le “**aree di concentrazione**” di modo che ogni interessato risulti proprietario di una superficie fondiaria (anche diversa da quella di partenza) che esprima la medesima capacità edificatoria che gli spettava sin dall'inizio



Lo **scopo perequativo**, in questo caso, viene attuato attraverso i negozi giuridici volti alla realizzazione della ricomposizione fondiaria.

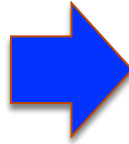


# I DIRITTI EDIFICATORI

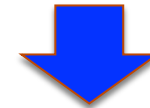
## **DIRITTI EDIFICATORI**

Riconoscimento legislativo con il **D.L. 13.05.2011 n. 70 conv. L. 13.07.2011 n. 106**: art. 5 prevede la trascrivibilità dei *“contratti che trasferiscono, costituiscono e modificano i **diritti edificatori** comunque denominati previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale” (nuovo art. 2643, c.1, n. 2bis cod. civ.)*

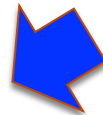
**I DIRITTI EDIFICATORI** possono costituire strumenti di attuazione della **PEREQUAZIONE** (art. 11 L.R.Lombardia n. 12/2005)



**Manca** disciplina unitaria di tutte le fattispecie di operatività dei DIRITTI EDIFICATORI. Prevista nel DL 70/2011 SOLO una figura analoga alla **INCENTIVAZIONE** (manca qualsiasi norma su **PEREQUAZIONE** e **COMPENSAZIONE**)



In mancanza di una disciplina unitaria a livello nazionale è alle **LEGGI REGIONALI** che bisogna fare riferimento per individuare gli **AMBITI** di operatività dei **diritti edificatori**



## IL RICONOSCIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI PEREQUATIVI

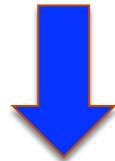
Il riconoscimento dei *diritti edificatori* è operato dallo strumento urbanistico laddove viene riconosciuto l'indice di edificabilità all'intero comparto. Spetta **al P.U.A.** individuare nell'ambito del comparto le *aree di concentrazione* e le *aree ad uso pubblico*



Con l'individuazione delle *aree ad uso pubblico* si individuano anche i **soggetti titolari dei diritti edificatori perequativi** destinati ad essere trasferiti in quanto non utilizzabili in "loco".

Il tutto dovrà essere formalizzato con la sottoscrizione della **convenzione urbanistica** di attuazione del P.U.A.

Nel caso di specie alla convenzione urbanistica deve essere riconosciuta una **causa plurima**:



- dall'altro la **causa specifica**, connessa al riconoscimento formale dei **diritti edificatori**, discendente dalla stipula della convenzione, da individuarsi nell'esigenza di perseguire l'equa distribuzione tra i proprietari dei vantaggi e degli oneri derivanti da un'espansione urbanistica, ossia la **perequazione**.

da un lato quella che è la **causa tipica** di ogni convenzione urbanistica  
SCOPO: disciplinare l'attività urbanistica ed edilizia, da attuarsi mediante i mezzi e le risorse dei privati, al fine di garantire il rispetto, nell'esercizio di tale attività, delle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, concretando una sorta di collaborazione tra Pubblica Amministrazione e privati nell'attività di pianificazione urbanistica, nel contemperamento dei rispettivi interessi;

Se è vero che i diritti edificatori trovano la loro fonte diretta di riconoscimento negli strumenti urbanistici vigenti è altrettanto vero che **la** convenzione di attuazione del P.U.A. costituisce il titolo per il **riconoscimento formale**, in capo ai singoli proprietari, dei *diritti edificatori perequativi*, titolo, pertanto, **da trascrivere presso i RR.II.** a sensi:

- dell'art. 28, c. 5, legge 17.8.1942 n. 1150 (che prescrive l'obbligo di trascrivere le convenzioni urbanistiche)

- dell'art. 2643 c.c. (modificato dal DL. 70/2011), che sancisce la *trascrivibilità dei contratti* per la costituzione dei *diritti edificatori* comunque denominati.

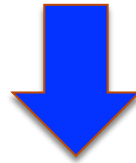
Necessita una **doppia nota**:

- una nota **A CARICO** dei proprietari degli immobili ricompresi nel PUA **ed a FAVORE** del Comune (*per la pubblicità dei vincoli di carattere urbanistico e degli obblighi assunti dai proprietari ai fini dell'attuazione del PUA, e ciò ai sensi dell'art. 28, c. 5, legge 17.8.1942 n. 1150*);

- una nota **A CARICO** del Comune **ed a FAVORE** dei proprietari degli immobili ricompresi nel PUA (*per la pubblicità del riconoscimento a ciascun proprietario dei diritti edificatori perequativi generati dagli immobili di rispettiva proprietà ai sensi dell'art. 2643, c1, n.2bis, c.c.*)

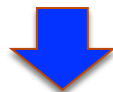
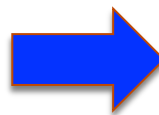
**I beni** da indicare saranno gli immobili oggetto del PUA.

**REGIME FISCALE:** la convenzione de quo sarà assoggettata al trattamento fiscale previsto dal combinato disposto dell'art. 20 legge 28 gennaio 1977 n. 10 e dell'art. 32 D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601



***imposta di registro in misura fissa  
esenzione dalle imposte di trascrizione e catastale***

## LA CIRCOLAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI



Con il prevederne la libera commerciabilità, la "*quantità volumetrica*" rappresentata dal diritto edificatorio diventa un "**valore economico**" commutabile in denaro, mediante il trasferimento a terzi, qualora non ne sia possibile un'utilizzazione diretta.

Ecco che la perequazione, ossia l'esigenza di perseguire l'equa distribuzione tra i proprietari dei vantaggi e degli oneri derivanti da un'espansione urbanistica, assurge a **causa "mediata"** anche degli atti di trasferimento dei diritti edificatori

I *diritti edificatori perequativi* possono circolare liberamente e quindi sono ***trasferibili a terzi***.

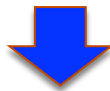
Anzi la libera trasferibilità dei diritti edificatori è funzionale allo scopo per il quale gli stessi sono riconosciuti.

In caso contrario il ricorso al diritto edificatorio sarebbe stato possibile solo con riguardo ai proprietari in grado di utilizzare la "*quantità volumetrica*" in relazione ad altri beni di loro proprietà o in loro disponibilità ricompresi negli ambiti di utilizzo.

Un utilizzo, ovviamente, in questo caso limitato e tale da non garantire il perseguimento dello scopo perequativo.

Se il riconoscimento del diritto edificatorio, attuato con la convenzione, costituisce il **presupposto** per l'attuazione dello scopo perequativo, la concreta attuazione di tale scopo avviene con il **trasferimento** del diritto edificatorio, ossia con la sua commutazione in denaro.

Al riguardo possono prospettarsi due diverse situazioni:



### **ACQUISTO PER IMMEDIATO UTILIZZO:**

l'acquirente è già titolare di un'*area di concentrazione* (nel medesimo comparto o in un altro comparto se ammessa tale "fungibilità") ed acquista il *diritto edificatorio* al fine di unire il diritto acquistato al diritto edificatorio già riconosciuto all'*area di concentrazione* di proprietà ed ottenere la volumetria necessaria per attuare il progetto edificatorio.

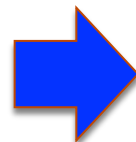


### **ACQUISTO con facoltà di successivo trasferimento:**

l'acquirente non intende destinare il diritto acquistato a d u n a *area di concentrazione già individuata* (riservandosi di procedere a tale individuazione in un successivo momento o in quanto non ha ancora la disponibilità di un'*area di concentrazione*).



In ogni caso il trasferimento del *diritto edificatorio* va **trascritto presso i RR.II.** a sensi dell'art. 5 c. 3, *DL. 13 maggio 2011 n. 70 conv. con L. 12 luglio 2011 n. 106* che, con il modificare la norma dell'art. 2643 c.c., sancisce la ***trascrivibilità dei contratti*** comportanti il trasferimento dei *diritti edificatori* comunque denominati.



***Nota di trascrizione:***  
**A CARICO** del titolare del diritto edificatorio (*a cui favore risulta trascritta la CONVENZIONE che riconosce il diritto medesimo*)  
**A FAVORE** dell'acquirente  
**BENI:** *immobile di partenza che ha originato il diritto edificatorio*

**REGIME FISCALE:** *tenuto conto indirizzo giurisprudenza in tema di cessione cubatura:*

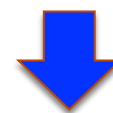
- ***imposta registro 8%***
- ***imposta trascrizione 2%***

Se alienante è impresa cessione soggetta ad IVA 21% - registro, trascrizione e catastale misura fissa

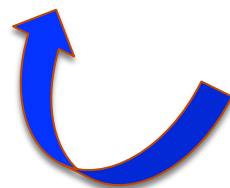
Il diritto edificatorio perequativo **non potrà più circolare** dal momento in cui viene utilizzato.



Si ritiene che tale circostanza debba essere **pubblicizzata nei RR.II. per evitare abusi** (circolazione di diritti già esauriti o eventuali riutilizzi a fini edificatori)



*Ad esempio: subordinare rilascio permesso di costruire alla sottoscrizione di un **atto di asservimento** ossia di atto nel quale il diritto edificatorio venga asservito **all'area ricevente** (ossia all'area di concentrazione)*



Le norme delle **leggi regionali non disciplinano** questo aspetto. I Comuni potrebbero ovviare alla lacuna negli strumenti urbanistici o nella convenzione originaria

Atto da **trascrivere** nei RR.II. (riconducibile all'art. 2643, c.1, n. 2bis c.c. che nel testo definitivo fa riferimento non solo agli atti traslativi e costitutivi ma anche agli atti modificativi)

Un autonomo atto finale di asservimento sarà necessario solo nel caso di acquisto del diritto edificatorio con facoltà di successivo trasferimento (asservimento da perfezionare **al momento dell'utilizzo finale**)

Nel caso, invece, di acquisto per immediato utilizzo, l'asservimento potrà risultare dallo stesso **atto di cessione** (trascrizione dell'asservimento con autonoma nota)

**Nota di trascrizione:**

a **FAVORE e CARICO** del medesimo soggetto, ossia del soggetto che risulta essere sia titolare del diritto edificatorio perequativo che titolare dell'area "di concentrazione".

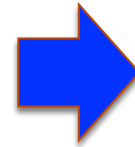
Gli **immobili da indicare** nell'atto e quindi nella nota saranno oltre a quelli di "*partenza*", ossia gli immobili che hanno dato origine al *diritto edificatorio perequativo* anche gli immobili "*di arrivo*" sui quali dovrà essere utilizzata la volumetria espressa dal diritto edificatorio.

Viene così garantita la **pubblicità nei RR.II. dell'intera vicenda** riguardante il diritto edificatorio dal suo riconoscimento alla sua estinzione

# LA RICOMPOSIZIONE FONDIARIA

Inevitabilmente l'attuazione di un P.U.A. crea degli **squilibri di carattere economico** tra i vari proprietari:

Es. nel caso di un P.d.L., mentre l'**edificabilità** complessiva è calcolata sull'intera superficie territoriale, una volta attuata la lottizzazione, con la individuazione dei lotti, delle aree destinate alle opere di urbanizzazione (*strade, parcheggi, ecc*) e delle aree destinate ad opere pubbliche, la **edificabilità effettiva** si va a concentrare solo nei lotti a tal fine individuati

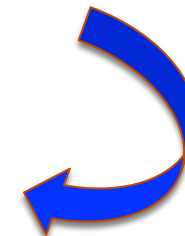


Vanno, pertanto, distinte nell'ambito del P.U.A.:

- le cd. **"aree di concentrazione"** ossia le aree ove è ammessa l'edificazione e nelle quali è destinata a "concentrarsi" la volumetria complessiva riconosciuta

- le **"aree ad uso pubblico"** aree da cedere gratuitamente al Comune o da assoggettare a vincolo di uso pubblico, destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, delle dotazioni e/o opere pubbliche o da destinare alle compensazioni

Può capitare (anzi ciò è quasi inevitabile) che un lottizzante si veda destinata l'intera o gran parte della sua proprietà a finalità pubbliche (cd. **"area ad uso pubblico"**) con conseguente inedificabilità della stessa, mentre altro lottizzante si veda destinata l'intera o gran parte della sua proprietà a *lotto edificabile* (cd. **"area di concentrazione"**), godendo di una volumetria maggiore rispetto a quella di partenza.



### **ESEMPIO**

*In base al P.R.G. un'area di complessivi mq. 10.000 (per mq. 3.000 di proprietà di Tizio e per mq. 7.000 di proprietà di Caio) è classificata residenziale di espansione soggetta a Piano urbanistico attuativo e con indice di edificabilità di 1mc/1mq.*

*All'intera area spetta pertanto una edificabilità di 10.000 mc (di cui 3.000 mc di spettanza di Tizio e 7.000 mc di spettanza di Caio).*

*Le strade e le altre opere di urbanizzazione nonché le opere pubbliche, in base alla configurazione assunta dal Piano, vanno ad incidere sull'intera area di proprietà di Tizio mentre l'intera capacità edificatoria pari a mc 10.000 si è concentrata sulla proprietà di Caio.*

*E' evidente come in questo caso il Piano Urbanistico abbia prodotto degli **effetti "distorsivi"** nei rapporti tra i lottizzanti, in quanto Tizio è stato privato della sua capacità edificatoria iniziale di 3000 mc a tutto vantaggio di Caio che invece si è arricchito di 3.000 mc in più rispetto a quelli di sua spettanza.*

Scopo dell'*atto di ricomposizione fondiaria* è quello di **riequilibrare la capacità edificatoria** del piano tra i lottizzanti attraverso una ricomposizione **dell'assetto proprietario delle aree** ricomprese nell'ambito del Piano stesso, attuando in tal modo la **perequazione urbanistica**, ossia la equa distribuzione tra tutti i proprietari dei vantaggi e degli oneri derivanti dall'attuazione del Piano

### **ESEMPIO**

Scopo dell'*atto di ricomposizione fondiaria* sarà quello di far acquisire a Tizio una porzione dell'area di proprietà di Caio corrispondente ad un lotto urbanistico con capacità edificatoria di mc. 3000 (cosicché Tizio avrà alla fine del procedimento di lottizzazione un'area che seppur non corrispondente sotto il profilo territoriale e catastale a quella originariamente posseduta comunque gli attribuisce la medesima capacità edificatoria che aveva prima dell'inizio della lottizzazione)

A giustificazione dell'atto di ricomposizione fondiaria è stato richiamato il principio ricavabile dall'art. 2041 c.c., norma che mira a riparare gli squilibri non giustificabili sul piano della giustizia sostanziale, ed in forza della quale "a nessuno è consentito di arricchirsi senza giusta causa provocando un depauperamento altrui".

L'atto in questione è stato ritenuto un "atto atipico la cui causa è prevenire ingiustificati arricchimenti determinati dall'effetto conformativo della convenzione di PUA; quest'atto è autonomo causalmente ma **collegato** geneticamente e funzionalmente alla convenzione e quindi legato alle sorti della convenzione medesima



Vi è, pertanto, uno stretto collegamento tra convenzione urbanistica e atto di ricomposizione, cosicché il secondo è ritenuto una sorta di **attuazione** della convenzione

Ne discende che eventuali cause di invalidità o inefficacia della convenzione si ripercuotono anche sulla **validità e l'efficacia** dell'atto di ricomposizione fondiaria, il quale pertanto non potrà "esistere" giuridicamente in mancanza di una valida convenzione di attuazione di PUA, che ne costituisca il fondamento causale.



Nella pratica l'*atto di ricomposizione fondiaria* è stato **variamente configurato**:

1) come una serie di **cessioni reciproche** tra i vari lottizzanti senza corrispettivo in quanto poste in essere per le finalità di riequilibrare la capacità edificatoria del piano

2) come una serie di **permute** senza conguaglio

3) come una **assegnazione** ai singoli lottizzanti dei lotti urbanistici finali in proporzione alla capacità edificatoria di spettanza in base alla superficie territoriale di proprietà

4) come trasferimento di tutte le aree ad un **Consorzio** costituito tra tutti i lottizzanti e successivo ritrasferimento dei lotti urbanistici ai lottizzanti consorziati



Tra le varie soluzioni **preferibile è la soluzione sub 1)** che appare la più rispondente alla struttura ed alla causa dell'atto in questione.

La **soluzione 2** non sempre è percorribile perché non sempre chi trasferisce a un lottizzante riceve qualcosa da quello stesso lottizzante, ma può invece ricevere da un altro lottizzante

La **soluzione 3** deve, per avere un fondamento giuridico, essere preceduta da una preventiva messa in comproprietà di tutte le aree, in proporzione ai diritti edificatori, il che rende la soluzione nella pratica molto complicata o comunque più complicata della soluzione 1)

La **soluzione 4** è la più lineare ma implica un doppio trasferimento (lottizzanti/Consorzio, Consorzio/lottizzanti) dagli incerti risvolti fiscali

Non sempre risulta possibile ottenere **una esatta corrispondenza** tra lotti urbanistici e situazione originaria di ripartizione della capacità edificatoria tra i lottizzanti. In questo caso quindi si dovrà procedere:

- o ad una cessione tra i lottizzanti di diritti edificatori (cessione onerosa per la quale valgono le norme, anche fiscali, dettate per la compravendita di diritti edificatori)
- ovvero ad una cointestazione del lotto urbanistico indivisibile in proporzione ai rispettivi diritti edificatori

### **ESEMPIO**

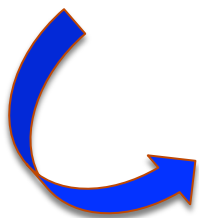
*Il piano non prevede lotti urbanistici con capacità edificatoria di 3000 mc ma solo lotti da 2500 mc o 3500 mc*

- *Tizio potrebbe accettare un lotto da 2.500 mc cedendo a Caio i suoi diritti pari ad una capacità edificatoria di 500 mc (la cessione in oggetto può configurarsi alla stregua di una "cessione di cubatura")*
- *Caio potrebbe trasferire a Tizio un lotto da 3.500 mc cedendo allo stesso i suoi diritti pari ad una capacità edificatoria di 500 mc (anche in questo caso la cessione in oggetto può configurarsi alla stregua di una "cessione di cubatura")*
- *Caio potrebbe trasferire a Tizio un lotto da 3.500 mc, per una quota indivisa di 30/35, riservandosi la residua quota indivisa di 5/35*

## FORMA:

Essendo atto che comporta trasferimento della proprietà di immobili è prescritto **l'atto scritto** a pena di nullità (art. 1350 c.c.).

Tuttavia proprio perché si tratta di atto che comporta trasferimento della proprietà di immobili se ne rende necessaria la **trascrizione** per cui è comunque necessario che detto atto risulti o da **atto pubblico o da scrittura privata autenticata**, al fine di precostituire titolo idoneo alla trascrizione (art. 2657 c.c.)



La **competenza di rogito** è esclusiva del Notaio, esclusa invece la potestà di rogito del Segretario Comunale ex art. 97 TUEL (D.lgs 267/2000), posto che il Comune non è parte di questo atto (che interviene esclusivamente tra i lottizzanti e segue necessariamente la stipula della convenzione urbanistica)

## IL REGIME FISCALE:

Lo stretto collegamento che esiste tra convenzione urbanistica e atto di ricomposizione ha fatto ritenere il secondo, ai fini della disciplina fiscale, come una sorta di atto di attuazione della convenzione stessa.

*L'art. 20, c.1, L. 28 gennaio 1977, n. 10, stabilisce che "Ai provvedimenti, alle **convenzioni** e agli atti d'obbligo previsti dalla presente legge si applica il trattamento tributario di cui all'art. 32 secondo comma del DPR 29 settembre 1973 n. 601"*



**Imposte indirette:** avendo l'art. 20 L.10/1977 menzionato le "**convenzioni**" tra gli atti destinatari del regime di favore in essa previsto, lo stesso ricomprende in tale regime anche l'atto di ricomposizione fondiaria che rappresenta **l'attuazione della stessa convenzione**.

Ne consegue che all'atto di ricomposizione fondiaria si applicano le agevolazioni di cui **all'art. 32, c.2, D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 (imposta di registro in misura fissa ed esenzione dalle imposte di trascrizione e catastale)**

### **REGIME AGEVOLATIVO e la POSIZIONE DELL'A.E.**

*L'Amministrazione finanziaria, in un primo momento, si era pronunciata riconoscendo l'applicazione del trattamento tributario ex art. 32, c.2, DPR n. 601/73, qualora l'attribuzione o le cessioni (anche nella formula di "permuta" reciproche) delle aree fossero state attuate attraverso il "filtro" di un consorzio (di urbanizzazione) ed in mancanza di "conguagli" tra i lottizzanti (Risoluzione n. 156/E del 17 dicembre 2004); l'A.E. richiama l'art. 13, c. 6, L. 10/77 che consente al Comune di espropriare le aree ricomprese nel PUA, se nei termini di legge, gli aventi diritto non presentino istanza di concessione singolarmente o riuniti in consorzio.*

*Escludeva invece la necessità del Consorzio il C.N.N.*

**Studio n. 28-2006/T:** *“l'art. 13 L.10/77, nello stabilire che il Comune può espropriare le aree ricomprese nei P.U.A. non pone su di un piano, per così dire, "privilegiato" i lottizzanti consorziati rispetto a quelli singoli, ma intende solo consentire che l'attuazione degli strumenti urbanistici ..... possa svolgersi **anche attraverso il modulo consortile**, in considerazione del più agevole coordinamento di mezzi, strutture e programmi destinati a dare compiuta esecuzione agli impegni assunti dai lottizzanti nei confronti del Comune. ....”.*

**LA NUOVA POSIZIONE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE  
(Risoluzione n. 1/E del 4 gennaio 2012)**

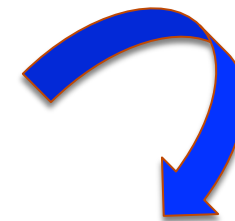
A seguito di apposita istanza di interpello l'Amministrazione Finanziaria, nuovamente richiesta di esprimersi sulla materia, ha **modificato la posizione** assunta nella *Risoluzione n. 156/E del 17 dicembre 2004*, accogliendo in sostanza le motivazioni espresse nel succitato studio n. 28-2006/T del CNN.

Pertanto anche per l'Agenzia delle Entrate agli atti di ricomposizione fondiaria, se posti in essere **senza intenti speculativi**, al solo scopo di eliminare gli effetti distorsivi che derivano dalla convenzione di lottizzazione e se ed in quanto inscindibilmente connessi con la convenzione suddetta, possono beneficiare del regime di favore di cui all'art. 32 D.P.R. 601/1973 (***imposta di registro in misura fissa ed esenzione dalle imposte di trascrizione e catastale***)

Tutto ciò a prescindere dal fatto che i lottizzanti che procedono alla ricomposizione fondiaria siano e meno riuniti in un **consorzio** ed a prescindere anche dal fatto che il piano urbanistico sia un piano ad **iniziativa privata ovvero ad iniziativa pubblica**.

Mancando corrispettivo deve ritenersi **esclusa per i soggetti IVA** l'assoggettamento dei relativi trasferimenti all'IVA (*la situazione è analoga a quella disciplinata dall'art. 51, L. 21.11.2000, n. 342 che sancisce la irrilevanza ai fini I.V.A della cessione ai Comuni di aree o opere di urbanizzazione in esecuzione di convenzioni di lottizzazione*)

In entrambi i casi siamo in presenza di una cessione di aree senza corrispettivo in esecuzione di convenzione di lottizzazione



Agli effetti delle **imposte dirette** l'atto in questione non genera plusvalenze tassabili stante l'assenza di corrispettivi a condizione che:

- *la volumetria finale spettante a ciascun lottizzante sia quantitativamente corrispondente a quella espressa dalle aree appartenenti originariamente a ciascuno di essi;*
- *i lottizzanti si siano determinati ad effettuare i trasferimenti delle aree al sol fine di riequilibrare la capacità edificatoria del Piano.*

**LA PEREQUAZIONE URBANISTICA TRA DIRITTI  
EDIFICATORI E RICOMPOSIZIONE FONDIARIA  
(ossia la perequazione quale causa di negozi giuridici)**

**GRAZIE PER L'ATTENZIONE**