CONSORZI DI URBANIZZAZIONE: UN MISTERO SVELATO?
prima parte

La situazione che intendiamo esaminare può essere esemplificata nel modo seguente:
Tizio, Caio e la società Alfa s.r.l. sono proprietari di distinte porzioni di aree edificabili ricomprese in un piano di lottizzazione residenziale con indice di fabbricabilità di 1mc/1mq; la superficie fondiaria è di complessivi mq. 9.000. Tizio è proprietario di mq. 2.000, Caio di mq. 3.000 e la società Alfa s.r.l. di mq. 4.000.
Tutta l'area di Tizio è destinata a standard urbanistici (strade, verde, parcheggi, etc.) ed è quindi inedificabile; solo Caio e la società Alfa s.r.l. possono costruire per mc. 15.000, ma ovviamente Tizio non è disposto a sottoscrivere la convenzione poiché non ne ricaverebbe alcun vantaggio. Infatti Tizio desidera che gli venga riconosciuta la proprietà di un lotto con edificabilità pari a quella della sua originaria area destinata a standard. Pertanto Caio e la società Alfa s.r.l. si accordano con Tizio per attribuirgli un lotto che gli consenta di edificare per 2.000 mc.

Nella pratica professionale dopo aver stipulato la convenzione di P.L. si procede alla stipula di un atto individuato con terminologia non uniforme; riportiamo qui di seguito tre soluzioni tra quelle praticate con un breve commento. Nel prossimo numero di **FederNotizie**, proporremo una quarta soluzione che vuole costituire lo spunto per un confronto.

SOLUZIONE N. 1

Repertorio n. Raccolta n.

ATTO DI RIORDINO E RIASSEGNAZIONE DEI LOTTI RISULTANTI
A SEGUITO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA
REPUBBLICA ITALIANA

.....
sono presenti i signori:
1) "A" 2) "B" 3) "C"
Detti comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo e dei quali ho indagato la volontà, rinuncianti con il mio consenso all'assistenza dei testimoni al presente atto, premettono che:
- i comparenti sono proprietari ed hanno la libera disponibilità in forza dei titoli appresso citati dei seguenti terreni siti in....., distinti nel N.C.T. al foglio..... coi mappali: .....
- i riferimenti catastali devono intendersi antecedenti alla lottizzazione appresso indicata;
- per le dette aree, di superficie complessiva di mq..... è stata stipulata, a seguito di piano di lottizzazione regolarmente approvato, convenzione per la cessione delle aree destinate a servizi pubblici e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, con atto ricevuto da me Notaio in data odierna al n.....di rep., in corso di registrazione e trascrizione perché nei termini;
- in base alla succitata convenzione sono state cedute al Comune di ....., con destinazione verde e servizi pubblici, viabilità e parcheggi, aree per una superficie complessiva di mq.....;

- la lottizzazione, la convenzione e la cessione delle aree al Comune di ..... hanno costituito presupposti essenziali ai fini dell'utilizzazione edificatoria delle aree in oggetto;
- dette aree, ai fini della lottizzazione, sono state considerate unitariamente, come unitariamente è stata calcolata la percentuale delle aree da cedere al Comune di ..... senza calcolo del singolo interesse di ciascuno dei proprietari;
- parimenti unitariamente vengono considerati gli oneri e gli obblighi gravanti sui lottizzanti in forza della convenzione sopracitata;
- di conseguenza in maniera unitaria si considerano gli interessi dei singoli lottizzanti alla utilizzazione delle aree, restando l'originaria proprietà individuale come mero criterio di riferimento per la ripartizione tra i lottizzanti del diritto di utilizzazione edificatoria (viabilità e parcheggi) delle aree nette residue, nonchè degli oneri ed obblighi nascenti dalla convenzione;
- per la lottizzazione in oggetto, la cessione delle aree al Comune di....., conformemente a quanto sopra esposto, è stata fatta dai lottizzanti non in proporzione alle loro originarie proprietà, ma in base alle esigenze tecniche di progetto e degli strumenti urbanistici vigenti, nell'interesse comune dei partecipanti, e non per spirito di liberalità, ma in ossequio a disposizioni di legge, dando luogo cosl ad uno squilibrio di diritti ed interessi;
- pertanto la superficie residua di mq..... di cui mq..... utilizzabili per uso edificatorio; mq..... verde e servizi pubblici; mq..... viabilità e parcheggi; è di spettanza dei contraenti per quote corrispondenti alle singole originarie proprietà;
- si rende necessario pertanto provvedere al riequilibrio dei diritti dei lottizzanti mediante assegnazione a ciascuno di essi della quota di proprietà spettante sui lotti edificabili e delle aree per uso privato derivanti dalla lottizzazione, in corrispondenza dei diritti che ciascuno dei contraenti vanta in base alla quota di apporto originaria, così come disciplinato nella citata convenzione;
- come criterio di ripartizione delle quote di proprietà, considerato quale presupposto per l'ottenimento della concessione ad edificare per quei lotti comprendenti in tutto o in parte superficie classificata nel piano di lottizzazione come fondiaria, si adotta semplicemente quello della proporzionalità alle originarie proprietà dei partecipanti escludendosi cessioni di diritti e pagamento di conguagli.

Tutto ciò premesso, le parti convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

Viene confermata in ogni sua parte, clausola, condizione e termini la sopra citata convenzione stipulata con il Comune di ....., riconoscendo come criterio valido per la ripartizione interna degli oneri ed obblighi derivanti a carico dei lottizzanti, quello della proporzionalità alle originarie loro rispettive proprietà, per le quali si fa espresso riferimento alla medesima convenzione suddetta.

ARTICOLO 2

In conformità a quanto sopra esposto, vengono riconosciuti ai contraenti in proprietà comune ed indivisa i lotti di area facenti parte della lottizzazione cosl come specificati in appresso, contenente la descrizione catastale dei lotti medesimi, che vengono di seguito assegnati.
i dati catastali che individuano le aree sono desunti dal tipo di frazionamento n. ....., prot. n..... riconfermato nella validità in data ..... al n..... del mod....., che trovasi allegato all'atto di convenzione a mio rogito in data..... rep. n..... in corso di registrazione e trascrizione.
Descrizione dei lotti attribuiti ai contraenti in proprietà:
1) QUOTA N. 1 al sig. "A"

LOTTO N. 1

Foglio ... costituito dai mappali...
2) QUOTA N. 2 al sig. "B"

LOTTO N. 2

Foglio ... costituito dai mappali...
3) QUOTA N. 2 al sig. "C"

LOTTO N. 3

Foglio... costituito dai mappali...

ARTICOLO 3

i contraenti, gli assenti a mezzo dei loro procuratori speciali, dichiarano che il valore complessivo delle aree è di Lire...
I comparenti, gli assenti a mezzo dei loro procuratori speciali e generali, dichiarano di prestarsi reciprocamente le più ampie e formali garanzie per i casi di evizione e rinunciano ad ogni eventuale ipoteca legale, con esonero del signor Conservatore dei Registri Immobiliari di ..... da ogni e qualsiasi responsabilità.

ARTICOLO 4

I comparenti mi consegnano il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco del Comune di ..... in data ..... che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "...", previa dichiarazione fattami dai medesimi, che dal momento del rilascio non è avvenuta nessuna modifica agli strumenti urbanistici.

ARTICOLO 5

Gli effetti attivi e passivi del presente atto, compresa l'immissione in possesso delle aree, decorrono da oggi.

ARTICOLO 6

Si chiede la registrazione del presente atto in misura fissa, trattandosi di atto necessariamente conseguente a convenzione di lottizzazione che non dà luogo ad acquisto di proprietà ulteriori, ma ad assegnazioni fatte sulla base dei diritti originari.

OSSERVAZIONI

La Commissione Studi del C.N.N. ha rilevato (parere del 19 ottobre 1993 in Strumenti 590.2.1) che questa soluzione "prevede un atto nel quale si premette che le aree sono state considerate unitariamente ai fini della lottizzazione mentre l'originaria proprietà individuale viene considerata come <mero criterio di riferimento per la ripartizione tra i lottizzanti del diritto di utilizzazione edificatoria delle aree nette residue, nonchè degli obblighi ed oneri nascenti dalla Convenzione>; indi <vengono riconosciuti ai contraenti in proprietà comune ed indivisa i lotti di area facenti parte della lottizzazione> e residuati dopo le cessioni gratuite e detti lotti vengono assegnati ai singoli lottizzanti con il criterio proporzionale di cui sopra, senza corresponsione di alcun conguaglio.

"Non è del tutto chiaro ... il meccanismo operativo adottato.... che non si avvale di alcuna cessione reciproca di proprietà.

A prima vista l'atto in questione sembrerebbe contenere una divisione di beni relativamente ai quali manca, peraltro, ogni previa messa in comunione: *se così fosse parrebbe difficile sottrarsi ad un rilievo di nullità del negozio, per difetto oggettivo della sua causa e dei suoi presupposti....."*

SOLUZIONE N. 2

Repertorio n. Raccolta n.

RICOMPOSIZIONE DI TERRENI A SEGUITO DI LOTTIZZAZIONE

REPUBBLICA ITALIANA

.....

sono presenti i signori:

1) "A"
2) "B"
3) "C"
4) "D"
5) "E"
6) "F"

I sunnominati comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di voler ricevere il presente atto al quale

PREMETTONO

- che con atto a mio rogito in data odierna repertorio n..... in corso di registrazione, i comparenti hanno stipulato col Comune di..... apposita Convenzione per la realizzazione delle opere previste dal Piano di Lottizzazione nei terreni di proprietà dei lottizzanti posti in Comune di....., distinti in Catasto con i mappali .....
- che con tale convenzione, tra l'altro, sono state cedute al Comune di..... le aree da destinare a strade, parcheggi e verde pubblico della superficie complessiva di mq. ...;
- che essendo state le suddette cessioni effettuate da parte di ciascuna parte lottizzante non in proporzione alla superficie alla medesima spettante nell'ambito della lottizzazione ma in esecuzione del progetto di lottizzazione, al fine di ristabilire un rapporto di equità fra le stesse parti lottizzanti, queste ultime si sono accordate di addivenire alla cessione tra di loro di alcune porzioni di aree ricomprese nella lottizzazione di cui trattasi senza alcun esborso di denaro, trovando ogni cessione il suo corrispettivo nel maggior onere da ciascuna parte cessionaria sostenuto nella alienazione da parte di quest'ultima in favore del Comune di ..... di superfici di terreno proporzionalmente superiori alla originaria superficie di sua spettanza;
- che conseguentemente le parti, in relazione a quanto sopra esposto, intendono ristabilire fra di esse quell'equilibrio venuto meno con il maggior onere da alcuna di esse a suo tempo sostenuto per effetto delle cessioni delle aree in favore del Comune di.....

TUTTO CIO' PREMESSO

e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto i comparenti convengono e stipulano quanto segue:

RICOMPOSIZIONE DI TERRENI

ARTICOLO 1

I signori "A" e "B" cedono in comune al sig. "C" che accetta ed acquista la piena e perfetta proprietà del seguente immobile facente parte del lotto n. 1 e precisamente:

- quota pari a ..... del tratto di area della superficie complessiva di mq....., confinante con strada, ... distinto nel N.C.T. del Comune di: .....

al foglio....., mappale..... - Ha..... redditi di Lire ..... e di Lire.....

Le parti precisano che quanto ceduto ha il valore di Lire.....

ARTICOLO 2

I signori "D" ed "E" cedono in comune al sig. "F" che accetta ed acquista la piena e perfetta proprietà del seguente immobile facente parte del lotto n. 2 e precisamente:

- quota pari a ..... del tratto di area della superficie complessiva di mq....., confinante con strada, ... distinto nel N.C.T. del Comune di: .....

al foglio....., mappale..... - Ha..... redditi di Lire ..... e di Lire.....

Le parti precisano che quanto ceduto ha il valore di Lire.....

ARTICOLO 3

Le cessioni comprendono le descritte porzioni di terreno con tutti i diritti, azioni e ragioni, annessioni e pertinenze, servitù attive e passive, nulla escluso né eccettuato così come pervenute ai cedenti-cessionari per i titoli sopra citati e con tutti i vincoli, oneri e diritti derivanti dalla convenzione di lottizzazione di cui in premessa.

Le parti si garantiscono reciprocamente la piena proprietà e la libertà di quanto rispettivamente ceduto da pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, si promettono reciprocamente al riguardo tutte le più ampie garanzie contro qualsiasi evizione, turbativa o molestia.

ARTICOLO 4

Agli effetti fiscali ed a tutti gli effetti di legge le parti dichiarano che le predette cessioni vengono fatte ed accettate in permuta delle aree cedute per le opere di urbanizzazione e che ciascuna di esse a seguito delle cessioni sopra riportate ha conseguito una quota di area fabbricabile corrispondente a quella di diritto per cui non vengono versati conguagli e ciascuna delle parti stesse dichiara di non aver nulla da pretendere nei confronti delle altre a qualunque titolo.

Le cessioni che precedono, pertanto, vengono effettuate senza corresponsione alcuna di denaro, ma esclusivamente in adempimento dell'obbligo da ciascuna delle parti assunto al momento della predisposizione della lottizzazione di ripartire equamente fra tutti gli oneri conseguenti alla lottizzazione deliberata.

Le parti si rilasciano pertanto reciproca quietanza e discarico e rinunciano all'ipoteca legale che possa sorgere dal presente atto.

ARTICOLO 5

Ai sensi dell'art. 18 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 i comparenti dichiarano che i terreni descritti ricadono in zona C di espansione residenziale come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco del Comune di ....., in data ..... che le parti mi consegnano dichiarando che successivamente non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Detto certificato viene da me notaio allegato al presente atto sotto la lettera "....", omessane la lettura per avermene i comparenti espressamente dispensato.

ARTICOLO 6

Per il frazionamento le parti fanno riferimento al tipo n..... anno ..... approvato dall'U.T.E. di ..... in data ..... prot. n..... che trovasi allegato sotto la lettera "..." alla convenzione di lottizzazione citata in premessa.

ARTICOLO 7

Si chiede per il presente atto la registrazione con imposta fissa ai sensi dell'art. 20 legge 28 gennaio 1977 n. 10 e dell'art. 5 legge 22 aprile 1982 n. 168, in quanto stipulato al solo fine della ricomposizione della lottizzazione di cui in premessa divenendo atto dovuto a seguito della vigente normativa urbanistica (vedi Risoluzione Ministeriale n. 2 del 3 gennaio 1983 prot. n. 250666/VIII).

ARTICOLO 8

Agli effetti della legge 19 maggio 1975 n. 151:

(dichiarazioni matrimoniali)

Le parti dichiarano che fra cedenti e cessionari non intercorrono vincoli di cui all'art. 26 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131.

OSSERVAZIONI

La Commissione Studi del Consiglio Nazionale del Notariato (citato parere del 19 ottobre 1993 in Strumenti 590,2.1) ha rilevato che tale soluzione "consiste nel procedere ad una pluralità di reciproche cessioni da parte dei terreni residuati in proprietà, in adempimento dell'obbligo assunto dai colottizzanti di ricondurre ad equità le loro rispettive posizioni; non viene per tali cessioni corrisposta alcuna somma di denaro, poiché il corrispettivo viene individuato nel maggior onere da ciascun cessionario sostenuto nella alienazione al Comune di superfici di terreno proporzionalmente superiori all'originaria superficie di sua spettanza....." Tale "soluzione non pare suscitare, di per sé, fondati dubbi di validità....."

A queste osservazioni occorre aggiungere però il rilievo che la formulazione non corrisponde alla struttura della vicenda poiché, come dimostreremo, tra cessione gratuita al Comune delle aree a standard e cessione di aree a fini di "ricomposizione" non vi è nesso di corrispettività: le prestazioni convergono verso lo stesso obiettivo e nascono dal collegamento di due figure negoziali.

SOLUZIONE N. 3

N.....di repertorio N..... di raccolta

COSTITUZIONE DI CONSORZIO DI URBANIZZAZIONE
PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE
REPUBBLICA ITALIANA

.....

sono presenti:
- società ...
- società ...
- signori ...

Parti della cui identità personale delle quali sono certo, le quali

PREMESSO

- che il Comune di ..... è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con decreto di Giunta Regionale n..... del.....;
- che il Comune di ..... ha adottato una "Variante Generale" approvata con decreto di Giunta Regionale n..... del.....;
- che il Comune di..... ha adottato una nuova "Variante Generale" approvata con decreto di Giunta Regionale n..... del.....;
- che il progetto di piano di lottizzazione di Via..... per la cui attuazione si stipula il presente atto, si inquadra perfettamente nelle previsioni del Piano Regolatore Generale approvato;
- che le proprietà e le carature catastali dell'intero comparto di lottizzazione risultano così ripartite:
+ superficie reale metri quadrati 7.603,783
+ superficie catastale metri quadrati 7.652

identificate in catasto terreni di .... al foglio.., anche in base al tipo di frazionamento n..... approvato dall'ufficio tecnico erariale di.... il..... che in originale, visto dalle parti, allego a quest'atto "A", come segue:

.....

Confini in corpo:

.....

per una superficie complessiva di metri quadrati 7.603,783, così destinati:
+ superficie edificabile metri quadrati 5.069,187,
+ superficie stradale metri quadrati 74,597,
+ superficie a standards di Piano Regolatore Generale metri quadrati 2.534,593,

per un totale di metri quadrati 7.603,78
e per una volumetria di metri cubi 11.405,674;
- che l'intera proprietà interessata alla lottizzazione risulta così attualmente distribuita tra gli attuali proprietari:
+ società .....: area già identificata al foglio..... con i mappali ....., ora da identificare in base al tipo di frazionamento citato, come segue:

.....

superficie catastale originaria metri quadrati 4.944,
superficie reale originaria metri quadrati 4.906,545
per una percentuale di 6.452,77/10.000 sull'intero comparto di lottizzazione.
Atto di provenienza:

.....

+ società ...: area già identificata al foglio ... con i mappali..., ora da identificare in base al tipo di frazionamento citato come segue:
.....
superficie catastale originaria metri quadrati 2.086,
superficie reale originaria metri quadrati 2.082,761
per una percentuale di 2.764,10/10.000 sull'intero comparto di lottizzazione.
Atto di provenienza:
.....
+ i signori ...: area già identificata al foglio ... con i mappali..., ora da identificare in base al tipo di frazionamento citato come segue:
.....
superficie catastale originaria metri quadrati 603
superficie reale originaria metri quadrati 595,475
per una percentuale di 783,13/10.000 sull'intero comparto di lottizzazione.
Atto di provenienza:
.....
- che la parte edificabile delle aree descritte è classificata dal Piano Regolatore Generale citato come "Zona Residenziale di Piano di Lottizzazione" con densità edilizia fondiaria massima pari a 15.000 metri cubi per ettaro e facente parte di un comparto soggetto a Piano di Lottizzazione obbligatorio;
- che l'amministrazione comunale ha ritenuto di promuovere l'attuazione delle previsioni del Piano Regolatore Generale relative alla zona in oggetto con il Programma Pluriennale di Attuazione ..... e delle relative Norme di Attuazione di cui alla delibera di consiglio comunale n..... del .....;
- che detto Piano Pluriennale di Attuazione prevede l'approvazione del Piano di Lottizzazione e l'attuazione dell'intera volumetria massima consentita rispettivamente entro tre mesi dalla data di esecutività della delibera di approvazione di detto piano, salvo quanto previsto dalla legge regionale del ...;
- che in data..... i suindicati proprietari delle aree facenti parte del comparto hanno presentato istanza al Comune di..... per essere autorizzati a lottizzare ed utilizzare le aree per scopo edilizio, presentando contemporaneamente progetto di lottizzazione di cui alla convenzione oggi stipulata con mio atto n... di repertorio;
- che in fase esecutiva, senza necessità di approvazione preventiva di variante, potranno essere consentite modificazioni consigliate da specifiche esigenze, a condizione che comunque non vengano superati gli indici massimi di volumetria, superficie coperta, altezze massime previste nel Piano di Lottizzazione e nel Piano Regolatore Generale e venga mantenuta uniformità tra gli edifici;
- che il progetto di lottizzazione, oltre che coerente con la strumentazione urbanistica generale, è conforme alla prescrizione delle Norme Tecniche di Attuazione ed ai dettami del regolamento edilizio vigente;
- che l'attuazione del progetto di lottizzazione sulle aree situate in comune di..... suddescritte, avverrà in conformità alle norme di cui alla convenzione stipulata oggi da me al n..... di repertorio con il Comune di..... e che dovrà avere attuazione nel termine massimo di cinque anni da oggi, convenzione e relativo progetto approvati definitivamente dal consiglio comunale di..... con delibera del ....., divenuta esecutiva a sensi di legge.

TUTTO CIO' PREMESSO

e ritenuto parte integrante del presente atto, le parti stipulano e convengono quanto segue:
1) Per la realizzazione del progetto di lottizzazione predetto, i comparenti lottizzanti, per sé ed aventi causa, al fine di ripartire la volumetria complessiva edificabile tra tutti i proprietari del comparto, in proporzione alla superficie dagli stessi posseduta, cosicché sia ottemperata l'esigenza di un corretto sviluppo edilizio con quella di non sacrificare integralmente lo ius aedificandi di alcuni proprietari del comparto rispetto ad altri meno incisi dai programmi urbanistici, si costituiscono in consorzio di lottizzazione e aggregano accorpandole in unico comparto, secondo le percentuali suddette, l'intera proprietà delle singole aree descritte e poi, come previsto dal progetto di lottizzazione richiamato

RIDISTRIBUISCONO

ripartendola tra loro l'intera proprietà immobiliare come segue:
A) viene assegnata in piena proprietà alla società... l'area costituente il LOTTO A, contornata in rosso nella planimetria che, vista dalle parti, a loro richiesta allego a quest'atto sotto "B", identificata in catasto terreni, anche in base al tipo di frazionamento allegato, al foglio.... come segue:
.....
Superficie catastale metri quadrati 3.300,
superficie reale edificatoria metri quadrati 3.271,030,
volumetria realizzabile metri cubi 7.359,819,

per una percentuale di volumetria spettante a detto lotto pari a 6.452,77/10.000 della volumetria complessiva dell'intero comparto;
B) viene assegnata in piena proprietà alla società..... l'area costituente il LOTTO B, contornata in giallo nella planimetria allegata, identificata in catasto terreni anche in base al tipo di frazionamento allegato, al foglio ..... come segue:
.....
superficie catastale metri quadrati 1.377,
superficie edificatoria metri quadrati 1.382,174,
volumetria realizzabile metri cubi 3.152,643,
per una percentuale di volumetria spettante a detto lotto pari a 2.764,10/10.000 della volumetria complessiva dell'intero comparto;
C) viene assegnata in piena proprietà ai signori... l'area costituente il LOTTO C, contornata in azzurro nella planimetria allegata, identificata in catasto terreni anche in base al tipo di frazionamento allegato, al foglio ... come segue:
.....
superficie catastale metri quadrati 404
superficie edificatoria metri quadrati 396,983
volumetria realizzabile metri cubi 893,212
per una percentuale di volumetria spettante a detto lotto pari a 783,13/10.000 della volumetria complessiva dell'intero comparto;
D)al fine di consentire l'accesso della proprietà ai mappali..... dalla strada vicinale di....., anche attraverso le aree che saranno cedute al Comune di....., viene costituita servitù di passo pedonale e carraio, di posa e manutenzione di tutte le tubazioni per i servizi tecnologici, sulla striscia di terreno larga metri sei lungo tutto il confine est della proprietà ai mappali.....; analoga servitù viene costituita a favore del terreno al mappale ..... di proprietà del sig..... sulla striscia di terreno larga metri sei lungo tutto il confine est della proprietà ai mappali.....;
E) le parti costituenti il consorzio di lottizzazione convengono di mantenere in comproprietà (ciascuna secondo le percentuali sopra richiamate) le aree da cedere al Comune di..... contornate in verde nella planimetria allegata, così come previsto dalla convenzione di lottizzazione da me ricevuta in data odierna n..... di repertorio, al fine di consentire l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e l'accesso alle aree edificabili di proprietà individuale.
Le aree a standard di piano di lottizzazione sono da identificare in catasto terreni, anche in base al tipo di frazionamento allegato al foglio..... come segue:
.....
confini:
.....
L'area destinata a strada da cedere, esistente all'esterno del Piano di Lottizzazione, è da identificare in catasto terreni, anche in base al tipo di frazionamento allegato, come segue:
.....
La redistribuzione delle quote di fatto di volumetria spettante alle singole aree assegnate rispetto all'intera volumetria realizzabile corrisponde alle quote di diritto relative alle singole aree originarie, rispetto alle aree dell'intero comparto di lottizzazione, e pertanto non si fa luogo fra le parti ad alcun conguaglio.
I lottizzanti prestano reciproca garanzia per l'evizione e dichiarano che le aree, già di loro proprietà, sono libere da vincoli, pesi, oneri, trascrizioni pregiudizievoli e iscrizioni ipotecarie; dichiarano inoltre di rinunciare a qualunque eventuale diritto di iscrizione dell'ipoteca legale.
Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, le parti dichiarano che le aree oggetto del presente atto hanno la destinazione urbanistica che risulta dal certificato n..... rilasciato dal sindaco di..... in data....., che in originale allego a quest'atto sotto "C" e che posteriormente a tale data non sono intervenute nel comune di..... modificazioni degli strumenti urbanistici relativamente ai terreni contrattuali.
Le parti lottizzanti convengono inoltre che:
- tutte le spese tecniche e notarili di stipula della convenzione di lottizzazione e di quest'atto verranno suddivise secondo la proporzione decimillesimale sopra indicata;
- le spese di urbanizzazione a scomputo oneri saranno eseguite congiuntamente tra le parti tramite un unico appalto, sentita la migliore offerta preventiva, come pure le opere di urbanizzazioni tecnologiche, il tutto da suddividere secondo la proporzione decimillesimale sopra indicata.
Al solo fine della iscrizione di quest'atto a repertorio, le parti dichiarano che la presente convenzione ha il valore di Lire.....

Il presente atto è soggetto a tassa fissa di registro, catastale e trascrizione, fruendo delle agevolazioni previste dall'articolo 20 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 e dall'articolo 5 della legge 22 aprile 1982 n. 168.

OSSERVAZIONI

Questa soluzione appare supportata da recenti sentenze della Cassazione:
"La stipulazione con il Comune di una Convenzione di Lottizzazione implica la costituzione, tra i proprietari dei terreni interessati al progetto di un consorzio volontario ex art. 870 c.c. Posto che ai consorzi volontari si applica la norma in materia di comunione di cui all'art. 1011, 2^ comma, c.c., in difetto di esplicite previsioni negoziali, ne discende il principio in base al quale le quote ed i pesi e gli svantaggi inerenti alla lottizzazione si distribuiscono in misura proporzionale tra i proprietari. Il conferimento nella lottizzazione di un'area astrattamente edificabile ma vincolata a parcheggio, e quindi al servizio di tutti gli edifici realizzati, rappresenta un costo della comunione che deve pertanto essere rimborsato proporzionalmente al partecipante che lo ha sopportato a titolo di anticipo, a meno che dal regolamento negoziale non emerga una chiara volontà di derogare alla suddetta proporzione.".
(Cassazione Sez. II, 3 febbraio 1994 n. 1125 in Giur.It. 94, I, 1735 con nota di A. Candian)
"Le associazioni ed i comitati privi di riconoscimento, pur non essendo persone giuridiche, sono figure soggettive alle quali può essere attribuita la titolarità diretta sia di beni mobili che immobili....."
(Cassazione Sez. I, 23 giugno 1994 n. 6032 in Foro It. 95, I, 1268 con nota di Lenoci).

Tuttavia questa terza soluzione non tiene conto:
a) delle eventuali implicazioni fiscali a livello di imposte dirette nascenti dalla costituzione del consorzio, dal conferimento delle aree al consorzio e dalla assegnazione delle aree ai consortisti-lottizzanti (per utili indicazioni, da attualizzare, si rinvia a: G.Verna, Dei consorzi di urbanizzazione e della loro disciplina tributaria, in Bollettino Trib. 1985, 709);
b) del principio della continuità delle trascrizioni che non risulta osservato poiché a rigore occorre trascrivere con distinte note il conferimento al consorzio e il trasferimento successivo dal consorzio ai consortisti (art. 17, 3^ comma, L. 27 febbraio 1985 n. 52).

Queste tre soluzioni godono di un inaspettato trattamento tributario di favore ai fini delle imposte indirette; tale trattamento, tuttavia spesso si richiama in modo non del tutto coerente alle più disparate agevolazioni urbanistiche nonchè ad istituti urbanistici similari, tralasciando gli aspetti civilistici (vedasi la documentazione in calce al presente lavoro, pubblicata sul prossimo numero).
Spesso negli atti che adottano una delle tre soluzioni si chiedono anche le agevolazioni fiscali di cui all'articolo unico della L. 28 giugno 1943 n. 666 (pure riprodotto in calce), che sembra riferirsi a un fenomeno diverso (comparti) e che probabilmente è stato coinvolto nella abrogazione delle agevolazioni fiscali disposta dall'art. 80 del D.P.R. 634/72.

Arturo Brienza

FONTI AMMINISTRATIVE

Risoluzione della Direzione generale tasse n. 250666/VIII del 3 gennaio 1983.

Alcuni Consorzi di Urbanizzazione del Comune di....., tramite il loro rappresentante, con esposto diretto alla Scrivente, hanno fatto presente, preliminarmente, che il piano regolatore generale ed il piano particolareggiato dello stesso Comune prevedono che l'urbanizzazione delle zone indicate con Q4 e Q5 avvenga per comparti e subcomparti edificatori.
Peraltro, per contemperare l'esigenza di un corretto sviluppo edilizio con quella di non sacrificare integralmente lo "jus aedificandi" di alcuni proprietari del comparto rispetto ad altri meno incisi dai programmi urbanistici, il piano regolatore generale prevede: che le attività connesse all'urbanizzazione dei comparti o subcomparti siano svolte da un consorzio costituito tra i proprietari della zona; che la volumetria complessiva edificabile sia ripartita tra tutti i proprietari del comparto in proporzione della superficie da loro posseduta, eventualmente corretta, per tener conto della diversa appetibilità della tipologia edilizia assegnata. Lo stesso art. 20 del regolamento di attuazione del piano particolareggiato, infatti, così espressamente dispone:
"La formazione dei comparti dovrà avvenire previa approvazione di una normativa speciale che regoli i rapporti tra il comparto e l'autorità comunale e tra i partecipanti al comparto stesso, al fine di rispettare il principio fondamentale che assegna a ciascun proprietario un volume edificabile corrispondente al prodotto dell'area originariamente posseduta per l'indice di fabbricabilità territoriale stabilita dal piano regolatore generale, eventualmente corretto opportunamente per tener conto della diversa appetibilità della tipologia edilizia assegnata".
Tutto ciò premesso, i Consorzi chiedono, in particolare, di conoscere se gli atti di ridistribuzione immobiliare con i quali vengono assegnati per le esigenze di cui sopra ai proprietari consorziali volumi edificabili anche in

terreni di proprietà altrui, possano essere ricompresi tra gli atti di cui all'art. 20 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, e scontare, quindi, l'imposta di registro nella misura fissa.
Codesto Ispettorato, interessato al riguardo, ha espresso l'avviso che sia possibile applicare l'agevolazione prevista dall'art. 20 della citata legge n. 10 agli atti stipulandi, di cui trattasi, in quanto la costituzione del consorzio è prevista come unica alternativa all'intervento coattivo della pubblica autorità. Qualora, infatti, i proprietari non provvedano all'edificazione, da soli o riuniti in consorzio, il Comune procederà alla espropriazione delle aree giusta il disposto del VI comma dell'art. 13 della ricordata legge n. 10.
La Scrivente condivide, in proposito, il parere espresso da codesto ufficio ispettivo, tenuto conto che la costituzione del comparto, inteso quale aggregato di aree, tra loro confinanti eventualmente appartenenti a diversi proprietari; assume la figura di una lottizzazione obbligatoria come disposto dal citato articolo 13.
D'altra parte si deve ritenere che l'art. 20 della citata legge n. 10, per aver menzionato genericamente le "convenzioni" tra gli atti destinatari del regime di favore, ha inteso comprendere in tale regime anche gli atti in rassegna, che rappresentano l'attuazione della stessa convenzione.
Quest'ultima infatti stipulata tra il Comune di ..... ed i proprietari consorziati, denominata per l'appunto "Convenzione per l'attuazione del progetto di lottizzazione relativo al comparto Q4" concretizza in tali atti un importante e necessario momento attuativo della convenzione medesima peraltro già previsto, come sopra ricordato, nel piano particolareggiato.
Inoltre, si deve ricordare che, di recente, il legislatore, in materia urbanistica, con l'art. 5 della legge 22 aprile 1982 n. 168, ha disposto l'applicabilità delle imposte fisse di registro, ipotecarie e catastali per i trasferimenti di immobili effettuati nell'ambito dei piani di recupero d'iniziativa pubblica o privata.
Da tale norma può evincersi una conferma della "voluntas legis" tendente ad agevolare tutti i trasferimenti posti in essere per la realizzazione dei diversi strumenti previsti dalla normativa vigente.
Pertanto, sembra alla Scrivente che gli stipulandi atti qualora per mancanza dei presupposti soggettivi siano fuori dal campo di applicazione dell'Iva, devono essere assoggettati all'imposta di registro nella misura fissa sempreché nell'assegnazione delle quote siano rispettate quelle di diritto; qualora invece la quota di diritto originariamente posseduta, tenuto naturalmente conto della quantità in percentuale di area che dovrà essere acquisita dal Comune, non venga rispettata, le parti dovranno corrispondere le normali imposte.
Se invece rientrano nel campo di applicazione dell'Iva i relativi trasferimenti devono essere assoggettati all'ordinaria aliquota, attualmente del 18%.

(Ris. Min. 16 dicembre 1986, n. 220210, della Dir. gen. tasse e imposte indirette affari, Div. VIII).
".....ha chiesto di conoscere il trattamento tributario, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, degli atti di ridistribuzione immobiliare con cui i proprietari consorziati, per conseguire gli scopi urbanistici della legge 28 gennaio 1977, n. 10, addivengono tra loro a permute di terreni per potere realizzare le volumetrie edificabili di loro competenza.
Lo stesso Consorzio ha chiesto, inoltre, di sapere se dette cessioni, qualora si riferiscano a terreni acquistati ai sensi della legge 2 luglio 1949, n. 408, incorrano o meno nella decadenza da tale beneficio ed, infine, per quanto concerne il trattamento tributario agli effetti dell'INVIM, se possano rientrare nella fattispecie agevolativa di cui all'art. 5 della legge 22 aprile 1982, n. 168, che prevede, per gli atti di permuta attuati nell'ambito dei piani di recupero di iniziativa pubblica o privata, l'esenzione dall'assolvimento di detto tributo.
Codesto Ispettorato, interessato in merito con la nota in riferimento, ritiene che la fattispecie in questione, qualora venga debitamente documentata, sia riportabile ad un caso analogo già esaminato da questa Direzione Generale con nota n. 250666 del 3 gennaio 1983.
Al riguardo la Scrivente è dell'avviso che - qualora la fattispecie di cui si discute presenti in concreto gli stessi elementi di fatto già presi in considerazione da questa Direzione Generale con il citato foglio n. 250666 - i relativi e stipulandi atti di ridistribuzione immobiliare che i proprietari consorziati porranno in essere per conseguire gli scopi urbanistici di cui alla citata legge n. 10, possano essere ricompresi, per le motivazioni già addotte nel citato foglio, tra gli atti di cui all'art. 20 della stessa legge n. 10 che espressamente prevede:
"Ai provvedimenti, alle convenzioni ed agli atti d'obbligo previsti dalla presente legge si applica il trattamento tributario di cui all'art. 32, secondo comma, del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601.".
Gli stipulandi atti, peraltro, qualora per mancanza dei presupposti soggettivi, siano fuori dal campo di applicazione dell'IVA, possono essere assoggettati all'imposta di registro nella misura ugualmente fissa sempreché nell'assegnazione delle quote siano rispettate quelle di diritto. Qualora invece la quota di diritto originariamente posseduta, tenuto naturalmente conto della quantità in percentuale di area che dovrà essere acquisita dal Comune, non venga rispettata, le parti dovranno corrispondere le normali imposte di registro, ipotecarie e catastali previste per i trasferimenti immobiliari.
Se, invece, gli atti in parola rientrano nel campo di applicazione dell'IVA, i medesimi dovranno essere assoggettati all'aliquota ordinaria (18%) prevista per il cennato tributo... Per quanto attiene all'Invim ... i trasferimenti non possono rientrare nell'ambito di applicazione della norma esonerativa contenuta nel

secondo comma dell'art. 5 della L. 22 aprile 1982 n. 168. Tale norma si riferisce infatti alle permute effettuate nell'ambito dei piani di recupero ... di cui agli artt. 27 e segg. della L. 5 agosto 1978 n. 457..."

Tassazione degli atti di ridistribuzione immobiliare - Quesito (Direzione Regionale delle entrate per la Puglia. Servizio Affari Giuridici e Contenzioso tributario del 2 febbraio 1994).

Con istanza qui prodotta il 10 novembre 1993 il notaio ... ha chiesto il parere dell'Ispettorato Compartimentale delle Tasse, nonchè un orientamento preciso per tutti gli uffici - relativamente alla tassazione agli effetti dell'imposta di registro, trascrizione, catasto e INVIM - degli atti stipulati ai sensi dell'art. 15, legge regionale n. 6 del 12 febbraio 1979 recante, per la regione Puglia, le norme di attuazione della legge statale n. 10 del 28 gennaio 1977.

La citata disposizione, al fine di un corretto sviluppo edilizio, prevede in talune zone la costituzione dei comparti definiti come unità di intervento aventi la finalità di ripartire fra gli interessati, in misura proporzionale alla loro proprietà gli utili e gli oneri connessi all'attuazione degli strumenti urbanistici generali, una volta approvati gli strumenti attuativi (piano di fabbricazione o P.P.A.).

La realizzazione di tutte le opere previste nel comparto diventa di conseguenza esigenza di pubblica utilità e, pertanto i proprietari hanno solo la possibilità di scegliere se all'esecuzione delle medesime debbano procedere da soli o riuniti in consorzio.

Inquadrata la fattispecie, questa Direzione Regionale delle Entrate subentrata nel frattempo all'Ispettorato, rileva che la stessa ha già formato oggetto di chiarimenti, con le risoluzioni ministeriali n. 250666 del 3 gennaio 1983 e n. 220210 del 16 dicembre 1986, anche se, relativamente all'imposta INVIM, il problema non è stato sufficientemente approfondito.

Con dette pronunce, il Ministero - premessa la natura di atto di obbligo, in quanto unica alternativa all'intervento coattivo del Comune come disposto dall'art. 13 della L. n. 10 del 1977, per le convenzioni aventi oggetto la ridistribuzione immobiliare fra i proprietari della volumetria edificabile anche in terreni di proprietà altrui - ha ritenuto applicabile agli stessi il trattamento tributario agevolato previsto dall'art. 20 della citata L. n. 10 del 1977.

Pertanto, qualora per mancanza dei presupposti soggettivi, gli atti in questione, siano fuori dal campo di applicazione dell'IVA (dovuta con l'aliquota ordinaria), devono essere assoggettati all'imposta di registro in misura fissa e, stante il richiamo all'art. 32, D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601, essere esenti dalle imposte ipotecarie e catastali, sempreché, ovviamente, nell'assegnazione delle quote di fatto siano rispettate quelle di diritto.

Per quanto attiene l'imposta INVIM osserva la scrivente che i negozi giuridici in esame stante la esaustiva previsione dell'art. 2 D.P.R. 643/72, non sembrano rientrare nell'ambito applicativo di detta imposta non potendo ritenersi atti di natura traslativa né a titolo oneroso né gratuito.

Il meccanismo giuridico, consistente nelle reciproche cessioni di porzioni di area, realizza, infatti, l'intento empirico di riequilibrare, senza corresponsione di alcun conguaglio, le quote, in modo che ciascuno dei proprietari venga ad essere titolare, dopo le cessioni gratuite al Comune, di una volumetria proporzionale alla sua proprietà. L'assenza di un corrispettivo, d'altronde, ove si consideri il collegamento negoziale con le statuizioni contenute nella convenzione urbanistica, non può deporre per un atto stipulato con intento di liberalità.

A diversa conclusione, a parere della scrivente, non può condurre la risoluzione ministeriale n. 220210 del 16 dicembre 1986, dalla quale, oltre la precisazione dell'inapplicabilità agli atti di specie della disposizione agevolativa dell'art. 5, legge 22 aprile 1982 n. 168 (dettata per gli atti di permuta attuati nell'ambito dei piani di recupero di iniziativa pubblica o privata) non appare consequenziale far scaturire l'imponibilità ai fini INVIM, degli atti di ridistribuzione immobiliare.

Trattandosi di questione di particolare rilevanza, la presente è portata a conoscenza di tutti gli Uffici dipendenti di questa Direzione Regionale.

Legge 28 giugno 1943 n. 666 - Articolo unico.

Gli atti di trapasso a favore di Comuni per l'espropriazione o l'acquisto di immobili occorrenti per l'esecuzione di piani regolatori generali e particolareggiati e gli atti di trapasso a favore di Enti o privati che provvedano alle costruzioni o alle ricostruzioni in luogo e vece dei Comuni in relazione ad apposite convenzioni aventi data certa e stipulate per la esecuzione dei piani medesimi, sono soggetti alle imposte fisse minime di registro e di trascrizione nei Registri Immobiliari per ogni trasferimento.