

# SENATO DELLA REPUBBLICA

XV LEGISLATURA

**N. 743**

## **DISEGNO DI LEGGE**

**d’iniziativa del senatore BORNACIN**

**COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 4 LUGLIO 2006**

Modifica dell’articolo 7 del decreto legislativo 30 dicembre  
1992, n. 504, in materia di esenzione dall’ICI per gli immobili  
edificati su aree in diritto temporaneo di superficie

ONOREVOLI SENATORI. - L'obiettivo del presente disegno di legge è quello di esentare dal pagamento dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) tutti quei proprietari che hanno edificato la propria abitazione su un'area che è stata concessa temporaneamente dai comuni, qualora quell'immobile costituisca, per chi l'abbia costruito, la prima casa.

Secondo la normativa vigente, spetta al titolare del diritto di superficie su cui viene realizzato un immobile il versamento dell'ICI. Soggetto passivo dell'imposta è, infatti, il proprietario e non il concedente.

Il diritto di superficie è stato costituito per un tempo determinato, ai sensi dell'articolo 953 del codice civile: «allo scadere del termine, il diritto di superficie si estingue e il proprietario del suolo diventa proprietario della costruzione».

Con la legge 23 dicembre 1998, n. 448, si sono introdotte nuove disposizioni in ordine alla possibilità per i comuni di cedere in proprietà aree comprese nei piani di edilizia economica e popolare approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, e della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto temporaneo di superficie.

L'articolo 31, comma 47, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, stabilisce che la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 del medesimo articolo.

Pertanto se i comuni non cedessero in piena proprietà le aree un tempo concesse in diritto temporaneo di superficie, allo spirare del termine prefissato diverrebbero pro-

prietari delle costruzioni che - si noti bene - furono erette non già dai comuni concedenti, bensì dagli assegnatari superficiali, a loro complete cure e spese.

Nonostante in data 26 giugno 2002 sia stato siglato il Protocollo di intesa tra ANCI (Associazione nazionale dei comuni italiani) e APU (Associazione proprietari utenti) sulla «trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà», volto all'individuazione di linee guida ed indirizzi generali al fine di incoraggiare ed orientare accordi locali, tra comuni e proprietari utenti, che agevolino l'applicazione operativa della normativa, molti comuni tardano ad attuare quanto indicato dal protocollo d'intesa o definiscono per l'acquisizione un corrispettivo spesso troppo oneroso per i proprietari degli immobili che, il più delle volte, sono adibiti a principale abitazione.

I comuni, o in generale gli enti pubblici proprietari delle aree, non rinunciano ad apprendere un'entità patrimoniale rilevante, quale è quella del fabbricato eretto dal superficario sul terreno oggetto di concessione, senza adeguato corrispettivo da sommarsi a quello relativo all'area. Nel caso di specie, quindi, l'esenzione dal pagamento dell'ICI da un lato restituirebbe ai proprietari degli immobili una sorta di «indennità» per un bene costruito a proprie spese e sul quale, però, non possono esercitare la piena proprietà e, dall'altro, costituirebbe un elemento di sprone per i comuni nell'incentivare, eventualmente, l'acquisto dei terreni interessati da parte degli assegnatari superficiali. Quanto sopra in attesa dell'accoglimento da parte delle Amministrazioni comunali del protocollo d'intesa già citato, affinché i proprietari possano rientrare in piena e legittima proprietà dei loro immobili.

## DISEGNO DI LEGGE

---

### Art. 1.

1. Al comma 1 dell'articolo 7 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, dopo la lettera *i*) è aggiunta la seguente:

«*i-bis*) gli immobili realizzati su aree in diritto temporaneo di superficie che risultino adibiti ad abitazione principale».

