

# SENATO DELLA REPUBBLICA

VI LEGISLATURA

(N. 907-A)

## RELAZIONE DELLA 6<sup>a</sup> COMMISSIONE PERMANENTE

(FINANZE E TESORO)

(RELATORE DE LUCA)

SUL

## DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori ALBERTINI, LEPRE, CIPELLINI, BRANCA e ZUCCALA

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 23 FEBBRAIO 1973

---

Interpretazione autentica dell'articolo 14 della legge 2 luglio 1949, n. 408, recante disposizioni per l'incremento delle costruzioni edilizie, in relazione all'articolo 9 del testo unico approvato con regio decreto 30 dicembre 1923, n. 3269

---

Comunicata alla Presidenza il 3 aprile 1974

---

ONOREVOLI SENATORI. — Il presente disegno di legge mira a precisare la portata e il contenuto dell'articolo 14 della legge 2 luglio 1949, n. 408, di fronte all'atteggiamento applicativo dell'Amministrazione finanziaria.

Il caso ipotizzato è quello nel quale più acquirenti, nell'acquistare un'area a scopo edificatorio di casa d'abitazione, precostituiscono il condominio con attribuzione in proprietà delle singole edificande unità immobiliari.

Si tratta di stabilire come va applicato agli atti relativi l'articolo 14 della citata legge secondo il quale sono concessi il beneficio dell'imposta fissa di registro e quello della riduzione al quarto dell'imposta ipotecaria per gli acquisti di aree edificabili e per i contratti di appalto quando abbiano per effetto la costruzione di case di abitazione non di lusso purchè la costruzione sia iniziata ed ultimata entro termini stabiliti dall'articolo 13 della legge stessa.

Si può osservare innanzitutto, sul piano lessicale, che si parla di « acquisti » e non di « acquisto ». L'uso del plurale può evidentemente riferirsi ad acquisti fatti da singoli nell'ambito di un condominio.

Il fatto logico e saliente è però quello del legame stretto tra acquisti di aree e contratti di appalto come di soli atti necessari ai fini di una costruzione anche per il caso in oggetto, senza la necessità di passare attraverso l'intermediazione di un istituto collettivo quale può essere un condominio.

Quando si riflette alla circostanza che gli appalti presuppongono un progetto, la configurazione del caso appare maggiormente delineata e chiara.

Una quota di casa di abitazione è configurabile e definibile perfettamente, anche prima della costruzione effettiva, nelle sue forme, nelle sue dimensioni, nella sua struttura, nei materiali costruttivi, nella sua precisa collocazione planimetrica e altimetrica rispetto all'area e alle altre quote, nei suoi confini, nelle interdipendenze esterne, nel suo valore, attraverso il progetto.

Un progetto non è che l'espressione anticipata, precisa e totale, di un'opera che successivamente si realizza: questa ha già attra-

verso il progetto, la sua individualità precisa e può essere realizzata in modo esatto anche da persona diversa dal progettista.

Ogni parte viene ad occupare rispetto all'area una posizione predeterminata: si può dire che ogni punto si colloca in una posizione univoca. Il valore delle quote, tenute presenti anche le parti comuni, è anche predeterminato.

Per tutte queste considerazioni, il diritto di superficie, perfettamente definito, non è un diritto traslato, ma originario e specifico della quota e non passa attraverso lo stadio obbligato del condominio: di questo è premessa, ma non derivazione.

Nella fattispecie ipotizzata dal disegno di legge non si può parlare di doppio negozio giuridico come crede di fare l'Amministrazione finanziaria, ossia di quello dell'acquisto dell'area e di quello della concessione di diritti reciproci di superficie, invocando l'articolo 9 del regio decreto-legge 30 dicembre 1923, n. 3269.

Questo articolo è abbastanza eloquente ma per tutt'altro uso.

E opportuno richiamarlo:

« Se in un atto sono comprese più disposizioni indipendenti o non derivanti necessariamente le une dalle altre, ciascuna di esse è sottoposta a tassa come se formasse un atto distinto.

Un atto che comprende più disposizioni necessariamente connesse e derivanti, per l'intrinseca loro natura, le une dalle altre, è considerato quanto alla tassa di registro, come se comprendesse la sola disposizione che dà luogo alla tassa più grave ».

Abbiamo già dimostrato che il negozio giuridico è uno solo nella fattispecie in considerazione.

Se per assurda ipotesi si pensasse per un momento all'esistenza anche del negozio giuridico della traslazione di diritti reciproci di superficie tra i condomini si arriverebbe al paradosso di dover pagare per esso l'imposta normale di registro e ipotecaria e viceversa:

a) per gli appalti (atti « esterni » concernenti rapporti tra proprietari e imprese)

## LEGISLATURA VI — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

verrebbero applicate le facilitazioni fiscali mentre per ipotetici atti tra condomini (atti interni) si dovrebbero corrispondere imposte normali;

b) a norma dell'articolo 17 vi sono facilitazioni fiscali perfino per trasferimenti di case di abitazione mentre le facilitazioni stesse non ci sarebbero nel nostro caso;

c) vi sarebbe uno svuotamento della legge che è improntata alla concessione delle massime agevolazioni fiscali allo scopo di incrementare le costruzioni edilizie. Questa idea informatrice della legge trova la sua espressione riassuntiva nell'articolo 24 il

quale stabilisce che « sono fatte salve le più favorevoli agevolazioni fiscali e tributarie consentite dalle leggi vigenti ».

Le considerazioni fatte che sono confortate anche da recenti sentenze della Corte di cassazione (Sezione 1<sup>a</sup> civile n. 1849 del 15 febbraio - 7 ottobre 1970; Sezione 1<sup>a</sup> civile 31 marzo - 22 giugno 1971) portano alla convinzione fondata che i proponenti del disegno di legge sono nel giusto.

Pertanto il relatore invita il Senato a voler dare la sua approvazione al disegno di legge stesso.

DE LUCA, *relatore*

**PARERE DELLA 5<sup>a</sup> COMMISSIONE PERMANENTE****(PROGRAMMAZIONE ECONOMICA, BILANCIO, PARTECIPAZIONI STATALI)**

22 maggio 1973

La Commissione bilancio e programmazione, nell'esprimere il proprio parere favorevole al disegno di legge, comunica che esso è collegato alla valutazione di merito che del provvedimento darà la 6<sup>a</sup> Commissione. Qualora questa ritenga che l'interpretazione proposta dal disegno di legge sia sostanzialmente innovativa delle norme interpretate e che, conseguentemente, da essa possa derivare una riduzione di entrata la Commissione bilancio chiede di essere nuovamente interpellata in ordine alle conseguenze finanziarie del provvedimento.

COLELLA

**DISEGNO DI LEGGE**

—

**Art. 1.**

I benefici per gli acquisti di aree edificatorie previsti dalla legge 2 luglio 1949, n. 408, e successive conferme, modificazioni e proroghe, e in particolare i benefici della imposta fissa di registro e della riduzione al quarto della imposta ipotecaria, si intendono spettanti anche per gli atti nei quali gli acqui-

renti per quota preconstituiscono il condominio con attribuzione in proprietà esclusiva delle singole edificande unità immobiliari e che pertanto non possono essere considerati come traslativi di un *jus aedificandi*.

**Art. 2.**

La norma dell'articolo 1 si applica anche ai contratti, di cui alla presente legge, conclusi prima dell'entrata in vigore della stessa, salvi restando i rapporti tributari comunque già definiti.