



Il conferimento dei diritti edificatori

RIMINI – 14 MARZO 2014

GIAMPAOLO MARCOZ

Art. 2643 n. 2 bis codice civile (legge 106/2011)

- ▶ Si devono rendere pubblici col mezzo della **trascrizione**:
- ▶ 1) i contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili;
- ▶ 2) i contratti che costituiscono, trasferiscono o modificano il diritto di usufrutto su beni immobili, il diritto di superficie, i diritti del concedente e dell'enfiteuta;
- ▶ **2-bis) i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale;**
- ▶ 3) i contratti che costituiscono la comunione dei diritti menzionati nei numeri precedenti.

NORMA DI PUBBLICITA' MA NON SOLO

Il legislatore nazionale riconduce ad

UNITA'

(diritti edificatori comunque denominati e previsti da normative statali, regionali e da strumenti di pianificazione territoriale)

UN FENOMENO CHE TROVA UNA PLURALITA' DI FONTI DI DIVERSO RANGO NON SEMPRE ALLINEATE NE' SOTTO IL PROFILO TERMINOLOGICO NE' SOTTO QUELLO DI DISCIPLINA SOSTANZIALE.

Ne consegue il superamento delle posizioni ancora presenti che distinguono la «volumetria» dai «diritti edificatori» sulla base della diversa pianificazione territoriale (zonizzazione - perequazione).

NORMA DI PUBBLICITA' MA NON SOLO

Il legislatore nazionale evidenzia il ruolo centrale della

AUTONOMIA PRIVATA

E DEL CONTRATTO CUI CONSEGU E UN'EFFICACIA REALE DELLA
COSTITUZIONE / CESSIONE / MODIFICAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI.

Ne consegue il superamento delle posizioni precedenti che
attribuivano efficacia meramente obbligatoria all'accordo tra i privati
di cessione dei diritti edificatori.

NORMA DI PUBBLICITA' MA NON SOLO

Il legislatore nazionale risponde ad una esigenza di

CERTEZZA

NELLA CIRCOLAZIONE A MEZZO DI UNO STRUMENTO AFFIDABILE E SICURE QUALE QUELLO DELLA TRASCRIZIONE NEI PUBBLICI REGISTRI IMMOBILIARI CON EFFICACIA.

LA TRASCRIZIONE VIENE ESEGUITA CON EFFICACIA DICHIARATIVA: mezzo di risoluzione dei conflitti tra più aventi causa di diritti incompatibili.

Ne dovrebbe conseguire l'abbandono dei registri alternativi a quelli immobiliari previsti da alcune normative comunali.

LA NATURA DEI DIRITTI EDIFICATORI

(ASSENZA DISCIPLINA SOSTANZIALE)

TESI N. 1:

DIRITTO
EDIFICATORIO

=

CHANCE

► **Tesi sostenuta da GAZZONI:**

Abbandono della efficacia solo
obbligatoria, ma

**PERMANENZA DEL RUOLO CENTRALE
DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE.**

*La chance consiste nella possibilità già
esistente nel patrimonio del soggetto di
conseguire un vantaggio economico
sperato, essendo inserita in sequenza
causale.*

LA NATURA DEI DIRITTI EDIFICATORI

(ASSENZA DISCIPLINA SOSTANZIALE)

TESI N. 1:

DIRITTO
EDIFICATORIO

=

CHANCE

► **Tesi sostenuta da GAZZONI:**

Il contratto ha per oggetto *l'interesse legittimo* ad ottenere dalla P.A. il permesso maggiorato.

La differenza con il diritto soggettivo consiste nel **modo o la misura con cui l'interesse sostanziale ottiene protezione** che non necessita dell'intervento positivo di alcuno nell'ipotesi di diritto soggettivo, mentre richiede un'attività della P.A. nel caso di interesse legittimo.

LA NATURA DEI DIRITTI EDIFICATORI

TESI N. 2:

DIRITTO
EDIFICATORIO

=

**BENE IMMATERIALE
DI ORIGINE
IMMOBILIARE**

Tesi sostenuta da TRAPANI:

Art. 810 c.c.: Sono *beni* le cose che possono formare oggetto di diritti.

Attenzione: cose e beni sono due concetti distinti; la categoria del «bene» è più ampia di quella della «cosa» perché ricomprende anche entità immateriali o ideali.

Certe cose NON sono beni.

Certi beni NON sono cose.

CUBATURA = BENE IMMATERIALE

LA NATURA DEI DIRITTI EDIFICATORI

TESI N. 2:

DIRITTO
EDIFICATORIO

=

**BENE IMMATERIALE
DI ORIGINE
IMMOBILIARE**

PERCHE' LA TRASCRIZIONE NEI REGISTRI IMMOBILIARI DI UN BENE IMMATERIALE?

La cubatura può essere qualificata come bene

«immateriale di origine immobiliare»

in quanto *non può essere considerata disgiuntamente* rispetto al suolo cui inerisce.

Analogia con le figure della c.d. quote latte e del diritto al reimpianto del vitigno.

Bene distinto e autonomo rispetto al bene finale costituito dalla costruzione.

LA NATURA DEI DIRITTI EDIFICATORI

TESI N. 3:

DIRITTO
EDIFICATORIO

=

**DIRITTO REALE
NOMINATO E NON
TIPIZZATO**

Tesi sostenuta da AMADIO

Diritto assoluto di natura reale.

Elementi di forza di tale tesi:

1) la lettera del 2bis che si esprime in termini di *diritti* e che si esprime in chiave di *costituzione*;

2) il quadro sistematico dell'intero art. 2643 che richiama *diritti menzionati ai numeri precedenti* e che disciplina la proprietà al punto 1.

LA NATURA DEI DIRITTI EDIFICATORI

TESI N. 3:

DIRITTO
EDIFICATORIO

=

**DIRITTO REALE
NOMINATO E NON
TIPIZZATO**

Situazione storica del tutto analoga a quella della superficie, la cui disciplina ha preso le mosse proprio dal libro VI.

Diritto reale che presenta la caratteristica della *DOPPIA INERENZA* che può essere differita.

Siamo quindi al di fuori della fattispecie in esame in tutte le ipotesi di volumetria premiale o incentivante.

Profili di ordine pratico:

Tesi bene immateriale

- ▶ Contratto: costituzione/cessione della piena proprietà/usufrutto della volumetria/cubatura
- ▶ Pubblicità immobiliare: QUADRO «A» – diritto di piena proprietà e nel QUADRO «B» della nota dovrà essere indicato il bene cubatura
- ▶ Catastralmente dovrà essere individuata un'autonoma categoria
- ▶ Possibile ipotecabilità separatamente dal suolo

Tesi diritto reale immobiliare

- ▶ Contratto: costituzione/cessione dei diritti edificatori inerenti ad uno specifico fondo
- ▶ Pubblicità immobiliare: QUADRO «A» – verrà utilizzata la categoria *altri diritti* e nel QUADRO «B» verrà indicato il terreno cui inerisce il diritto edificatorio
- ▶ Catastralmente dovrà essere individuato il diritto edificatorio.
- ▶ Impossibilità di ipoteca autonoma

IL CONFERIMENTO IN SOCIETA' DI PERSONE

- ▶ Nessun problema di ordine generale in ordine alla natura dei diritti edificatori, stante la ampiezza della norma di cui agli articoli 2253 e 2255 (conferimento di crediti): purché vi sia l'efficacia reale.
- ▶ Ammissibilità anche in sede di costituzione in quanto non è richiesta la titolarità di un fondo.
- ▶ Art. 2254: le garanzie sono quelle della vendita (irrilevanti l'adesione all'una piuttosto che all'altra tesi); problema connesso al mancato rilascio del permesso «maggiorato» perché si tratta di un'ipotesi di vizio del bene conferito e come tale crea problemi di permanenza del socio all'interno della società.

IL CONFERIMENTO IN SOCIETA' DI CAPITALI

- ▶ Art. 2342 comma III: il conferimento in natura impone la *immediatezza della liberazione*, che impone di verificare l'incidenza del profilo pubblicistico.
- ▶ Applicazione della disciplina dei conferimenti in natura:
 - ▶ Perizia: oggetto della valutazione va verificato sul presupposto del rilascio del permesso maggiorato.
 - ▶ Revisione da parte degli amministratori: verifica in ordine alla corretta valutazione e al rilascio effettivo (eccedenza superiore al 1/5)
 - ▶ Esclusione del diritto di opzione
- ▶ Sopravvenienza del diniego da parte della P.A. all'utilizzo della volumetria acquistata: esclusione? versamento in denaro?