

queste istituzioni

**Circolazione dei diritti edificatori:
principali conseguenze fiscali**

Chiara Esposito

Numero 3/2025

5 ottobre 2025

Circolazione dei diritti edificatori: principali conseguenze fiscali

di Chiara Esposito*

Sommario

1. I diritti edificatori: origine del fenomeno. – 2. La dibattuta natura giuridica dei diritti edificatori. – 3. La cessione di cubatura. Profili fiscali. – 4. Diritti edificatori compensativi: sull'assoggettabilità ad ICI/IMU.

Sintesi

Il contributo si propone di esaminare il fenomeno della circolazione dei diritti edificatori, alla luce del dibattito giurisprudenziale e dottrinale; la loro natura giuridica e le implicazioni fiscali derivanti dalla loro trasferibilità.

Abstract

The paper aims to examine the phenomenon of the circulation of building rights, in the light of the jurisprudential and doctrinal debate; their legal nature and the fiscal implications deriving from their transferability.

Parole chiave

Diritti edificatori, circolazione, cessione di cubatura, perequazione, urbanistica, ICI, imposta di registro, redditi diversi.

1. I diritti edificatori: origine del fenomeno.

Il fenomeno della circolazione dei diritti edificatori, nel dibattito giurisprudenziale e dottrinale, ha riguardato principalmente la loro natura giuridica e le implicazioni fiscali derivanti dalla loro trasferibilità.

Tradizionalmente, il diritto a edificare è stato considerato una proiezione del diritto di proprietà: un proprietario poteva edificare nella misura in cui il suo terreno fosse classificato come edificabile dagli strumenti urbanistici comunali. Questo legame stretto tra proprietà del suolo e facoltà edificatoria ha cominciato a incrinarsi con l'introduzione di strumenti di pianificazione perequativa e con l'adozione di una concezione più funzionale del diritto a edificare. Da qui nasce il concetto di "smaterializzazione" del diritto edificatorio, ossia il processo attraverso cui il diritto a edificare viene separato dal fondo originario e trasformato in un valore autonomo e trasferibile, riconosciuto dall'amministrazione per finalità urbanistiche.

In altri termini, si configura un diritto non più radicato direttamente nel suolo, ma riconosciuto dalla pianificazione urbanistica come "credito edilizio", "diritto edificatorio" o "indice edificatorio trasferibile".

* Avvocato e Cultore della materia presso la cattedra di Diritto tributario dell'università Luiss Guido Carli e dell'università di Bari Aldo Moro-Dipartimento Jonico.

Si possono distinguere diversi strumenti di pianificazione perequativa, a seconda delle finalità perseguite dalla Pubblica Amministrazione, dai quali può originare un diritto edificatorio (categoria, ad oggi, non unitaria).

Tra queste figurano la *perequazione urbanistica*¹, deputata a ripartire la capacità volumetrica su vari terreni, con conseguente “atterraggio” del diritto edificatorio su altro terreno diverso da quello di “decollo”² (funzione retributiva); la *compensazione urbanistica*, dove, a seguito di apposizione di un vincolo di inedificabilità assoluta o di esproprio su un terreno, nell’ottica della redistribuzione, la P.A. individua l’area di “atterraggio” nella quale il titolare del fondo di “decollo” potrà esercitare il diritto edificatorio ad esso connesso (funzione indennitaria).

La fase intermedia, c.d. del “volo”, comporta la circolazione del diritto edificatorio separatamente dal fondo da cui origina.

Si rende opportuno altresì menzionare le *premialità edilizie*, ossia diritti attribuiti come incentivo per taluni comportamenti virtuosi (es. rigenerazione urbana, edilizia sostenibile)³, che comportano l’attribuzione di un *bonus* volumetrico, nell’ottica di orientare il mercato edilizio verso obiettivi pubblici.

I diritti edificatori costituiscono l’evoluzione dei negozi di trasferimento di cubatura⁴ o di volumetria, che consistono sostanzialmente nel «disporre a favore di altro soggetto del proprio *ius aedificandi*». Rispetto alla cessione di volumetria, che è possibile tra aree contigue e nasce da atto tra privati, tanto da essere descritta come una *servitus non aedificandi*, i diritti edificatori costituiscono un riconoscimento pubblicistico, possono operare anche tra fondi non contigui e non

¹ Più precisamente, «la perequazione consiste nell’attribuire anche ad aree qualificate dal piano non edificabili una cubatura potenziale da realizzare altrove, cioè su aree qualificate come edificabili»; si attua in tale modo una dissociazione tra la conformazione della proprietà e la distribuzione della edificabilità, P. STELLA RICHTER, *Diritto urbanistico*, Milano, 2010, p. 51; in giurisprudenza cfr. Cons. Stato, Sez. IV, 14 aprile 1981, n. 367, in Foro amm., 1981, I, 851.

² Più nel dettaglio, la perequazione urbanistica consiste nell’attribuire a tutti i proprietari di aree omogenee (di un comparto o di una zona) un indice edificatorio (standardizzato), a prescindere dalla localizzazione delle specifiche previsioni urbanistiche, al fine di evitare squilibri e conflitti tra i proprietari, garantendo equità. L’edificabilità viene perequata tra più fondi: si crea un diritto edificatorio trasferibile, che può circolare tra fondi compatibili.

³ Consistono, nel dettaglio, nell’attribuzione di un diritto edificatorio aggiuntivo in caso di raggiungimento di determinati obiettivi pubblici, ed in particolare di interventi di riqualificazione urbanistica ed ambientale: anche in tale caso, seppure con qualche variante, riemergono i diritti edificatori, S. FANTINI, *Profili pubblicistici dei diritti edificatori*, consultabile al sito <http://www.giustizia-amministrativa.it>.

⁴ Secondo Cass. 20 maggio 2009, n. 21177, l’istituto del c.d. “asservimento di terreno per scopi edificatori” (o cessione di cubatura) — al quale, secondo pacifica interpretazione giurisprudenziale, può farsi ricorso pure in mancanza di un riconoscimento espresso da parte di fonti normative — consiste in un accordo tra proprietari di *aree contigue*, aventi la stessa destinazione urbanistica, in forza del quale il proprietario di un’area “cede” una quota di cubatura edificabile sul suo fondo per permettere all’altro di disporre della minima estensione di terreno richiesta per l’edificazione, ovvero di realizzare una volumetria maggiore di quella consentita dalla superficie del fondo di sua proprietà. Gli effetti che ne derivano hanno carattere definitivo ed irrevocabile, integrano una qualità oggettiva dei terreni e producono una minorazione permanente della loro utilizzazione da parte di chiunque ne sia il proprietario.

derivano dal diritto di proprietà, costituendo diritti autonomi. Essi, inoltre, vedono attenuato il carattere della realtà, intesa come vincolo reale sul fondo cedente⁵.

Il presente contributo si propone di analizzare non solo la dibattuta natura giuridica dei diritti edificatori, ma anche di soffermarsi sui risvolti fiscali della cessione di cubatura e dei diritti edificatori nascenti da compensazione urbanistica e, per i quali si è recentemente espressa la giurisprudenza di legittimità a Sezioni Unite, fugando molti dubbi.

2. La dibattuta natura giuridica dei diritti edificatori.

L'assenza di una chiara qualificazione giuridica dei detti diritti, tuttavia, ha generato incertezze sia in dottrina che in giurisprudenza.

Il comune denominatore dei diritti edificatori è l'art. 2643, n. 2-*bis*⁶, cod. civ., introdotto nel 2011, che, recependo esperienze straniere, ha disciplinato la trascrivibilità dei diritti edificatori, senza, però, chiarirne la natura reale, ostacolata, invero, proprio dal loro totale distacco dal fondo di origine e dalla loro conseguente perfetta ed autonoma ambulatorietà.

Il dibattito circa la natura giuridica si è soffermato su distinte e possibili ricostruzioni normative, ossia l'alternativo inquadramento nelle categorie dei diritti reali (con possibile assimilazione alle servitù prediali o al diritto di superficie), del bene autonomo, dell'interesse legittimo pretensivo, delle *obbligazioni propter rem* e dei semplici diritti personali. Sono state le Sezioni Unite, con sentenza n. 23902/2020, argomentando in materia di ICI, a prendere posizione sulla questione, seppure con esclusivo riguardo ai diritti edificatori di natura compensativa "in fase di volo".

⁵ S. FANTINI, *op. ult. cit.*, p. 2; ove è possibile cogliere un riferimento anche a P. URBANI, S. CIVITARESE MATTEUCCI, *Diritto urbanistico*, Torino, 2004, 225, che rappresentano come «il rapporto che viene versato in convenzione concerne l'obbligazione del proprietario di asservire in tutto o in parte il proprio terreno, edificabile secondo le prescrizioni urbanistiche, alla costruzione di un edificio che dovrà sorgere su altro terreno legato, con il primo, da uno stretto vincolo di unitarietà sia fisica sia urbanistica, onde consentire al proprietario dello stesso di realizzare una maggiore volumetria, giacché aumentando la superficie disponibile aumenta il volume realizzabile secondo l'indice – di densità fondiaria – proprio dell'area».

⁶ 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 (...).

È stata negata la natura di diritti reali⁷⁸ dei diritti edificatori, argomentando sulla base della relazione diretta e stabile sussistente fra i detti diritti e il bene immobile originario, sul presupposto che i diritti edificatori non sempre derivano da una intrinseca qualità del fondo, quanto da una decisione amministrativa resa nell'ambito della pianificazione urbanistica. L'inserimento dei contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano diritti edificatori nel regime generale di trascrivibilità degli atti relativi ai beni immobili, previsto dall'art. 2643 c.c., non può essere, inoltre, interpretato come prova della natura reale di tali diritti. La norma si limita a fare riferimento, in termini generici, ai diritti che possono essere oggetto di contratti, senza fornire indicazioni utili per definirne il contenuto o gli effetti, non ricavandosi dalla stessa alcun elemento che confermi la realtà del diritto; inoltre, lo stesso regime di trascrivibilità previsto dall'art. 2643 c.c. include anche atti che producono effetti puramente obbligatori, come i contratti di locazione con durata superiore a nove anni o i contratti preliminari (art. 2645-bis c.c.), con la conseguenza che la trascrivibilità non implica necessariamente la natura reale dell'istituto.

I diritti edificatori, inoltre, si distinguono tanto dalla servitù, quanto dalla superficie, ossia da quei diritti reali a cui più potrebbero avvicinarsi:

- nei diritti edificatori manca il rapporto di dominanza-asservimento tra i fondi correlati che contraddistingue le servitù. Inoltre, utilità e *vicinitas* non potrebbero riferirsi a un'area ancora da individuare, come quella di arrivo;

- nei diritti edificatori l'alterità riguarda i luoghi di produzione ed esercizio dello *jus aedificandi*, mentre nella superficie vi è alterità soggettiva tra proprietario del fondo e proprietario dell'edificio sovrastante⁹.

La tesi del bene autonomo, invece, valorizzava il dato testuale della legge, che vi attribuirebbe questa natura giuridica.

⁷ In tal senso la Massima n. 189 dell'Associazione Dottori commercialisti ed Esperti contabili (AIDC), *Cessione di volumetria edificabile: trattamento ai fini delle imposte dirette e indirette*, secondo cui "il contratto che prevede la cessione di volumetria edificabile è qualificabile come un negozio avente ad oggetto un diritto "reale atipico". Ai fini delle imposte dirette, se la cessione è effettuata da persona fisica non imprenditore si applicano le disposizioni dell'art. 67, comma 1, lett. b) del DPR 917/1986: se la cessione è effettuata da un'impresa, dà luogo ad un ricavo se il terreno è un bene merce, oppure ad una plusvalenza patrimoniale se il terreno rientra tra le immobilizzazioni. Ai fini delle imposte indirette, si applica l'imposta di registro con le aliquote proprie dei trasferimenti immobiliari se il cedente non è un soggetto passivo Iva, altrimenti si applica l'Iva con aliquota ordinaria ove sussistano i presupposti soggettivi per il cedente, oltre in ogni caso alle imposte ipotecaria e catastale».

⁸ Natura censurata sia da Cass., Sez. Un., n. 16080/2021, sia da Cass., Sez. Un., 29 ottobre 2020, n. 23902; e già da R. FRANCO, *Il trasferimento della 'potenzialità' edificatoria. I diritti edificatori tra beni e situazioni giuridiche soggettive*, in *Liber Amicorum* per Biagio Grasso, a cura di P. Pollice, Napoli, 2015, p. 352 s.s.

⁹ *La nozione di area edificabile a fini fiscali anche alla luce della Corte di Cassazione, sez. unite, 29 ottobre 2020 n. 23902*, disponibile su <https://www.giustizia-tributaria.it>.

Inoltre, l'inquadramento come bene autonomo consentirebbe alla fattispecie di atteggiarsi come diritto soggettivo tra i privati, oggetto di contrattazione negoziale, e come interesse legittimo nei confronti della P.A.¹⁰

È stata smentita altresì l'impostazione che suggerisce che i diritti edificatori possano essere considerati *obbligazioni propter rem*¹¹, ossia obbligazioni che sorgono in capo al proprietario di un bene immobile in ragione della titolarità del bene stesso. Questa qualificazione, che si adeguerebbe alle situazioni in cui il diritto edificatorio è vincolato a determinati obblighi urbanistici o condizioni imposte dal piano regolatore generale, presenta tuttavia la criticità della inerenza, atteso che i diritti edificatori sono perlopiù trasferiti indipendentemente dal fondo da cui derivano. Inoltre, le *obbligazioni propter rem* sono caratterizzate dal requisito della tipicità, con la conseguenza che possono sorgere per contratto solo nei casi e col contenuto espressamente previsti dalla legge.

Infine, secondo una terza impostazione, i diritti edificatori sono da considerarsi diritti personali di natura obbligatoria, come tali autonomamente trasferibili e non legati da un legame diretto col suolo.

3. La cessione di cubatura. Profili fiscali.

Un caso interessante ha riguardato l'istituto affine della cessione di cubatura¹², che è stato definito dalla Cassazione a Sezioni Unite, con la sentenza n. 16080/2021 (resa in materia di imposta di registro), quale vicenda in cui «il proprietario di un fondo distacca in tutto o in parte la facoltà inerente al suo diritto dominicale di costruire nei limiti della cubatura assentita dal piano regolatore e, formandone un diritto a sé stante, lo trasferisce a titolo oneroso al proprietario di un altro fondo urbanisticamente omogeneo» con un «atto: immediatamente traslativo di un diritto

¹⁰ A.L. RUM, “Diritti edificatori, perequazione e compensazioni urbanistiche. L'imponibilità a fini ICI”, in *Il Diritto Amministrativo*, 2021.

¹¹ Le obbligazioni reali – ancora oggi – sono caratterizzate dal fatto che il debitore e il creditore vengono individuati *per relationem*. Secondo la definizione più ricorrente esse sono «obbligazioni collegate alla proprietà o altro diritto reale su un immobile». In particolare, in esse appaiono salienti due dati: l'accessorietà rispetto ad un rapporto reale e l'ambulatorietà. Si vedano Così C.M. BIANCA, *La proprietà*, in *Diritto Civile*, VI, Milano, 1999, 136. Si veda anche la definizione data da G. BALBI, *Le obbligazioni propter rem*, Torino, 1950, 117, che ritiene di poter parlare di obbligazione *p. r.* ogni qualvolta «è soggetto debitore qualunque persona sia titolare di un dato diritto reale di godimento, così che, estinto o trasmesso tale diritto reale, si estingue o si trasmette contemporaneamente la qualità di debitore».

¹² Cfr. anche Cass., Sez. II, 5 dicembre 2024, n. 31213, secondo cui “in tema di c.d. cessione di cubatura, la circostanza che le disposizioni sopravvenute abbiano limitato la possibilità di sfruttamento dell'indice ceduto non incide sulla causa del negozio, non giustifica il ricorso al principio della presupposizione e non comporta la responsabilità per inadempimento del Comune cedente per la successiva modifica della disciplina urbanistica”.

edificatorio di natura non reale a contenuto patrimoniale; non richiedente la forma scritta *ad substantiam* ex art. 1350 cod. civ.; trascrivibile ex art. 2643, n. 2 bis cod. civ.»¹³.

Ne deriva che l'assimilazione sovente operata dall'Agenzia delle Entrate fra cessione della cubatura e costituzione di un diritto reale di godimento deve ritenersi non corretta, e di ciò ha altresì preso atto l'ente impositore a mezzo di propri atti di prassi, tanto che essa, con risposta a interpello n. 69/2023, ha affermato esplicitamente che “la tesi dell'assimilazione della cessione di cubatura ad un trasferimento di un diritto reale (...) debba considerarsi superata”¹⁴ (Cass., ord. n. 103 del 16 ottobre 2024).

Quanto ai profili fiscali, la cessione di cubatura genera conseguenze sul piano dell'imposta di registro e ipocatastale, delle imposte sui redditi e dell'IVA.

Con espresso riguardo all'imposta di registro, dal principio di diritto sancito dalle Sezioni Unite 2021 discende l'inapplicabilità dell'art. 9, comma 5, del T.U.I.R.¹⁵, secondo cui ai fini delle imposte sui redditi le disposizioni relative alle cessioni a titolo oneroso valgono anche per gli atti a titolo oneroso che importano costituzione o trasferimento di diritti reali di godimento.

L'atto, pertanto, alla luce della giurisprudenza di legittimità del 2021, sarà assoggettato ad imposta proporzionale di registro come atto “diverso” avente ad oggetto prestazione a contenuto patrimoniale, con applicazione dell'aliquota pari al 3%; ad imposta catastale e ipotecaria in misura fissa di 200 euro per ciascun tributo¹⁶, in caso di trascrizione e voltura.

In materia di imposte sui redditi, l'Amministrazione finanziaria, con circolare n. 1/E del 15 febbraio 2013, ha ritenuto rientrante nella disciplina dell'art. 67, comma 1, lett. b), TUIR, il fenomeno dei diritti edificatori (cubatura) ceduti autonomamente dal terreno o dal fabbricato, in quanto assimilati agli immobili.

¹³ Si veda, per approfondire, Cass., S.U., sent. n. 16080 del 2021 (resa in materia di imposta di registro e imposta ipotecaria e catastale), dove si è affrontata nuovamente la questione attinente la materia dei diritti edificatori per tramite dell'istituto della cessione di cubatura.

¹⁴ A. PICCOLO, *Al fine della tassazione della plusvalenza la cessione della cubatura di area fabbricabile non ha natura reale*, in *Il fisco*, n. 8/2024, p. 708.

¹⁵ L'art. 9 TUIR, rubricato “Determinazione dei redditi e delle perdite”, dispone che: “1. I redditi e le perdite che concorrono a formare il reddito complessivo sono determinati distintamente per ciascuna categoria, secondo le disposizioni dei successivi capi, in base al risultato complessivo netto di tutti i cespiti che rientrano nella stessa categoria. 2. Per la determinazione dei redditi e delle perdite i corrispettivi, i proventi, le spese e gli oneri in valuta estera sono valutati secondo il cambio del giorno in cui sono stati percepiti o sostenuti o del giorno antecedente più prossimo e, in mancanza, secondo il cambio del mese in cui sono stati percepiti o sostenuti; quelli in natura sono valutati in base al valore normale dei beni e dei servizi da cui sono costituiti. In caso di conferimenti o apporti in società o in altri enti si considera corrispettivo conseguito il valore normale dei beni e dei crediti conferiti. Se le azioni o i titoli ricevuti sono negoziati in mercati regolamentati italiani o esteri e il conferimento o l'apporto è proporzionale, il corrispettivo non può essere inferiore al valore normale determinato a norma del successivo comma 4, lettera a) (...) 5. Ai fini delle imposte sui redditi, laddove non è previsto diversamente, le disposizioni relative alle cessioni a titolo oneroso valgono anche per gli atti a titolo oneroso che importano costituzione o trasferimento di diritti reali di godimento e per i conferimenti in società.

¹⁶ Artt. 10, comma 2, del d.lgs. n. 347/1990 e 4 dell'allegata Tariffa. Queste le indicazioni contenute nei paragrafi 1.5 e 2 della circolare dell'Agenzia delle entrate n. 2/E del 14 marzo 2025.

Sul piano dell’IVA, infine, la natura giuridica della cessione, sancita a livello giurisprudenziale con la pronuncia summenzionata, ha indotto gli uffici finanziari ad adottare la risposta ad interpello n. 69/2023, alla luce della quale “ai fini del corretto inquadramento agli effetti dell’IVA del contratto di cessione della cubatura occorre invece fare riferimento alla disposizione di carattere residuale contenuta nell’art. 3, comma 1, del D.P.R. n. 633/1972, nella parte in cui ha stabilito che costituiscono prestazione di servizi le prestazioni verso corrispettivo dipendenti da “obbligazioni di fare, di non fare e di permettere quale che ne sia la fonte”. Tali prestazioni di servizi, nel nostro caso l’atto di cessione della cubatura, ai fini delle imposte dirette rientrerebbero nella fattispecie dei “redditi diversi” nella forma dei redditi derivanti dall’assunzione di “obblighi di fare, non fare o permettere”¹⁷.

Sebbene l’Amministrazione finanziaria, con la circolare n. 1/E del 2013, in materia di imposte sui redditi, abbia ritenuto che i diritti edificatori possano essere assimilati agli immobili ai fini della tassazione della plusvalenza *ex art. 67, co. 1, lett. b)*, TUIR, tale impostazione appare criticabile, soprattutto se confrontata con la disciplina IVA. Infatti, in ambito IVA — sia secondo la normativa unionale che la giurisprudenza della Corte di Giustizia — la cessione di cubatura è considerata prestazione di servizi, non cessione di bene immobile. Questa divergenza evidenzia come la qualificazione giuridica dell’oggetto ceduto non possa essere semplicemente tralata da un ambito impositivo all’altro, e impone una riflessione più attenta sulla natura del diritto edificatorio.

4. Diritti edificatori compensativi: sull’assoggettabilità ad ICI/IMU.

Un’altra questione interessante ha riguardato l’imponibilità di un’area attributiva di un diritto edificatorio compensativo ai fini ICI/IMU.

Nel caso che ha occupato la Corte di giustizia tributaria di II° del Lazio, sent. n. 6253/2024, si statuiva in merito ad un’area già edificabile e poi assoggettata a vincolo di inedificabilità assoluta, inserita in un programma di compensazione urbanistica (da cui, pertanto, scaturivano diritti edificatori compensativi).

Al fine di inquadrare la problematica dal punto di vista tributario, giova sottolineare che la disciplina ICI è recata dal d.lgs. n. 504 del 1992, che all’articolo 1 annovera, quale presupposto dell’imposta, «il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli», per poi specificare, all’articolo 2 che «per area fabbricabile si intende l’area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell’indennità di espropriazione per

¹⁷ Cfr. A. PICCOLO, *Al fine della tassazione della plusvalenza la cessione della cubatura di area fabbricabile non ha natura reale, cit.*, p. 709.

pubblica utilità»; pertanto, posto che la disciplina ICI, nell'ambito della fiscalità locale, funge altresì da «matrice di riferimento anche per i tributi che si sono ad essa succeduti (d.lgs. n. 23 del 2011, Imu; L. n. 147 del 2013, Iuc-Tasi; L. n. 160 del 2019, nuova Imu) e che hanno accolto la medesima nozione di area fabbricabile, la fattispecie impositiva è incentrata, da un lato, sulla tassativa ed esaustiva elencazione dei beni immobili colpiti (fabbricati, aree fabbricabili, terreni agricoli) e, dall'altro, su una relazione di realtà con tali immobili»¹⁸.

Nel caso sottoposto alla Corte di Giustizia Tributaria di II grado del Lazio difettava proprio il presupposto impositivo oggettivo della “relazione di realtà” dell'imposta con gli immobili colpiti.

Con la sentenza delle Sezioni Unite del 2020, infatti, si è affrontato il caso in cui l'area, già edificabile e poi assoggettata a vincolo di inedificabilità assoluta, fosse inserita in un programma di compensazione urbanistica; si trattava di stabilire se tale area fosse da considerare edificabile ai fini ICI ancorché il procedimento compensatorio non si fosse ancora concluso, «non essendo stata specificamente individuata ed assegnata al proprietario la cd. area di atterraggio, ossia l'area sulla quale deve essere trasferita l'edificabilità già cessata sull'area cd. di decollo».

Le Sezioni Unite hanno escluso l'imponibilità ICI, come area edificabile, del terreno dal quale origina il diritto edificatorio compensativo, atteso che – ferme alcune previsioni di natura eccezionale e derogatoria – gli elementi costitutivi generali del tributo fanno inequivoco riferimento al sostrato reale dell'imposta “e questo sostrato reale fa certamente difetto nel caso del diritto edificatorio compensativo”; “In tema di ICI, un'area già edificabile e poi assoggettata a vincolo di inedificabilità assoluta, ove sia inserita in un programma di "compensazione urbanistica" non è assoggettabile ad imposta, atteso che il diritto edificatorio compensativo non ha natura reale, non inerisce al terreno, non costituisce una sua qualità intrinseca ed è trasferibile separatamente da esso”.

Tale principio completa il quadro giurisprudenziale di riferimento dei riflessi fiscali dei diritti edificatori, atteso che il precedente orientamento, espresso con riguardo ai diritti edificatori scaturenti da perequazione urbanistica.

La giurisprudenza di legittimità, invero, affermava che “la nozione di area fabbricabile è da intendersi riferita alla «mera potenzialità edificatoria» cosicché, ai fini della determinazione della base imponibile, era necessario soppesare non il valore catastale ma, in una con l'incidenza degli oneri di urbanizzazione, la minore o maggiore attualità di tale potenzialità edificatoria” (Cass. SS.UU. n. 25506/2006); su tale presupposto, nel 2018, la Corte Suprema aveva ritenuto assoggettabili ad ICI – sulla base del richiamato criterio della mera potenzialità edificatoria – i terreni compresi in una perequazione urbanistica, ricadenti in un'area destinata a verde pubblico

¹⁸ Cfr. *Diritti edificatori: profili fiscali*, consultabile al sito <https://www.brunobianchipartners.it/2022/05/09/diritti-edificatori-profilo-fiscali/>.

e viabilità, alla quale, in base al meccanismo perequativo, era stato attribuito un indice edificatorio: “E' assoggettato ad ICI il terreno inserito nell'ambito di una "perequazione urbanistica", per effetto della quale viene attribuito un valore edificatorio uniforme a tutte le proprietà destinate alla trasformazione di uno o più ambiti del territorio comunale, a prescindere dalla effettiva localizzazione dei diritti edificatori, trasferibili e negoziabili separatamente dal suolo, atteso che l'applicazione di tale imposta presuppone il possesso di immobili aventi potenzialità edificatoria, sebbene non immediatamente attuabile, desunta dalla qualificazione operata nel piano regolatore generale anche semplicemente adottato” (Cass., sent. n. 27575 del 2018).

Alla luce di ciò, la Corte territorialmente competente riteneva insussistente il presupposto impositivo oggettivo dell'IMU in relazione ai diritti edificatori compensativi, mancando in essi il carattere reale presupposto dall'imposta.