

IMPOSTE E TASSEdi **FABIOLA PIETRELLA****Il diritto di superficie nel mirino del superbonus**

Un problema di non poco conto soprattutto laddove questo possa costituire titolo idoneo a ottenere le agevolazioni fiscali per la realizzazione di interventi edilizi.

L'art. 952 C.C. stabilisce che " *il proprietario può costituire il diritto di fare e mantenere al di sopra del suolo una costruzione a favore di altri, che ne acquista la proprietà. Del pari può alienare la proprietà della costruzione già esistente, separatamente dalla proprietà del suolo* ".

La norma rappresenta lo strumento giuridico noto come **diritto di superficie**, mediante il quale il superficiario è il proprietario della costruzione sia che **l'abbia egli stesso eseguita** a seguito di una concessione *ad aedificandum*, sia che la proprietà della costruzione già esistente gli sia stata **trasferita separatamente** rispetto la proprietà del suolo.

Tenendo distinti il diritto di mantenere e il diritto di realizzare la costruzione, la demarcazione tra l'alienazione della proprietà separata e la costituzione del *jus aedificandi* è netta, sebbene riconducibili al medesimo diritto di superficie.

La **proprietà superficiaria** (diritto di realizzare) si sostanzia nel diritto di costruire e mantenere la proprietà di una costruzione su suolo altrui, concedendo al proprietario della costruzione il potere di riedificarla e mantenerla sino al termine del diritto di superficie.

La **proprietà separata** (diritto di mantenere) riguarda invece la piena proprietà di una "cosa", in tal caso una costruzione, separata e indipendente dal "suolo", escludendo la possibilità di riedificarla in caso di distruzione, con la conseguente estinzione del diritto di superficie.

Più semplicemente, **è solo mediante la proprietà superficiaria che il superficiario potrà demolire la costruzione e riedificarla**. Tale fattispecie è molto utile se si pensa agli effetti che potranno svilupparsi a livello fiscale e soprattutto oggi, nel caso di chi volesse accedere al superbonus mediante l'effettuazione di interventi di demolizione e ricostruzione. Difatti il committente che ha interesse a realizzare interventi sismici mediante demolizione e ricostruzione potrà effettuarli in virtù anche del diritto di superficie nella sua accezione di " *proprietà superficiaria* ".

Quest'ultima, viene a configurarsi quale migliore alternativa ai fini di una possibile " *ricostruzione* *previa demolizione* ".

L'art. 11, c. 1 D.P.R. 380/2011 stabilisce inoltre che " *Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o di chi abbia titolo per richiederlo* ". Il diritto di superficie si sostanzia quale titolo idoneo per la richiesta di **permesso di costruire** delle opere atteso che, ai fini dell'edificazione, il diritto di superficie ha contenuto del tutto coincidente con la proprietà (Consiglio di Stato, Sez. VI, n. 3048/2018). L'Agenzia delle Entrate ha confermato l'orientamento espresso dal Consiglio di Stato tanto che con la risposta all'interpello n. 64/2021 ha stabilito che, come anche chiarito dalla circolare n. 24/E/2020, possono essere eseguiti interventi che danno diritto al superbonus, su un immobile detenuto **in qualità di proprietario, nudo proprietario o di titolare di altro diritto reale di godimento**, tra cui il diritto di superficie.

Proprio l'Agenzia delle Entrate, con la risposta n. 194/2020, ha equiparato al diritto di proprietà anche il **diritto di rilocalizzazione**. Successivamente, la Suprema Corte ha confermato le caratteristiche di realtà della **cessione di cubatura**, affermando che essa " *non è definibile altrimenti che quale facoltà inerente al diritto di proprietà* " (Cass. n. 10979/2007). Il principio sopra esposto è stato confermato con la risoluzione 24.10.2018, n. 80/E nella quale è stato chiarito che l'atto di cessione di volumetria, in quanto facoltà inerente al diritto di proprietà, è assimilabile al trasferimento di un diritto reale immobiliare.

Sulla scorta dei citati documenti di prassi, si ritiene dunque che, per accedere alle agevolazioni fiscali per la realizzazione di interventi edilizi, tra cui il superbonus, **il diritto di superficie si costituisce quale strumento giuridico idoneo al rilascio del titolo abilitativo edilizio**. In tal caso però il diritto di superficie deve qualificarsi nella sua accezione di " *proprietà superficiaria* " se il committente ha interesse a realizzare opere che prevedono la preventiva demolizione della costruzione acquistata.