

# Scissioni, trasferimenti immobiliari esclusi dalle verifiche urbanistiche

## Società

Per il Tribunale di Udine non vanno applicate le norme sulle cessioni

Il passaggio di titolarità dei beni è una conseguenza dell'operazione

### Angelo Busani

Non si devono applicare ai trasferimenti immobiliari che si verificano in conseguenza di una operazione di scissione di società le norme (in tema di regolarità urbanistica e catastale) che la legge detta a pena di invalidità degli atti che hanno a oggetto l'alienazione di beni immobili. È questa la decisione assunta dal Tribunale di Udine con il decreto 4233/2024 del 6 marzo 2024 (r.g. 683/2024), destinato a essere menzionato nei manuali del diritto commerciale per il fatto di essere la prima decisione a intervenire in questa assai rilevante tematica di quotidiana prassi professionale, se si eccettua il rinvio precedente rappresentato da un decreto del Tribunale di Roma del 15 dicembre 1994, il quale, però, a causa della sua vetustà, non offriva la solidità che invece indubbiamente deriva da questa pronuncia del tribunale friulano (che, seppur emanata per una scissione, evidentemente si applica anche alla fusione).

### Il problema giuridico

I contratti che provocano il trasferimento della proprietà di un immobile devono, a pena di nullità, avere specifiche caratteristiche.

In sintesi:

- per i terreni, occorre allegare il certificato di destinazione urbanistica, emesso non oltre i 365 giorni precedenti;
- per i fabbricati costruiti prima del 1° settembre 1967, occorre che il venditore effettui una dichiarazione in tal senso; per i fabbricati costruiti in epoca successiva, occorre che il venditore indichi gli estremi dei titoli edilizi che hanno abilitato la costruzione; specifiche regole sono poi da rispettare per i fabbricati oggetto di interventi abusivi.

Sempre per gli edifici, occorre poi che il venditore dichiari la conformità del loro stato di fatto alla rappresentazione che è registrata in Catasto.

Il nucleo originario di questa legislazione venne emanato nel 1985, in occasione del primo condono edilizio, voluto dal ministro Franco Nicolazzi (Psdi), titolare dei Lavori pubblici nel Governo presieduto da Bettino Craxi (formato con una coalizione tra Dc, Psi, Psdi, Pri e Pli).

Da allora, queste norme sono state oggetto di quotidiana applicazione in milioni di casi e, quindi, di una costante attività di interpretazione: e, appunto, uno dei problemi da risolvere, è stato quello della loro applicabilità alle operazioni societarie.

Certamente applicabili agli atti di conferimento e certamente inapplicabili alle trasformazioni, mai si è sopito il tema della loro rilevanza nelle operazioni di fusione e scissione.

### La natura della scissione

Se nella concreta prassi professionale quotidiana nessuno o quasi nessuno ha mai considerato fusioni e scissioni come eventi di natura traslativa, ma come operazioni di mera riorganizzazione, nella dottrina giuridica alla tesi traslativa (specialmente in relazione alla scissione) ha aderito una corrente, seppur minoritaria, di autorevoli sostenitori.

Senonché, con la sentenza 23255/2016, le Sezioni unite della Cassazione (per il vero, decidendo su aspetti processualistici conseguenti a una scissione) hanno parlato della scissione come di una «fattispecie traslativa», il che ha fatto rizzare le antenne circa gli effetti che questa sentenza potesse produrre appunto in tema di normativa applicabile al-

l'atto di scissione quando nel compendio scisso fossero compresi beni immobili.

La dose è stata rincarata dalla sentenza 21970/2021 (si veda il Sole 24 Ore del 27 settembre 2021), sempre delle Sezioni unite, nella quale, con riferimento alla fusione, è stato affermato che la fusione è da intuire come un fenomeno successorio della società incorporata alla società incorporante e non come una mera operazione riorganizzativa mediante la quale due compagini societarie si compenetrano. Che pure nella scissione (se totale) si verifichi un fenomeno estintivo della società scissa con conseguente effetto successorio a favore della società beneficiaria, è affermazione che si legge anche nella decisione di Cassazione 11984/2020.

### Immobili trasferiti

Sarebbe però superficiale ritenere l'esistenza di un conflitto tra queste decisioni di Cassazione e il decreto del Tribunale di Udine.

Indubbiamente la titolarità degli immobili passa dalla società scissa (o incorporata) alla società beneficiaria (o incorporante), ma si tratta di un fenomeno che accade non in conseguenza dell'espressione di una volontà traslativa (come è nel caso di una compravendita), bensì di un'automatica conseguenza della concentrazione patrimoniale che viene provocata dalla scissione o dalla fusione. Per dirla con le parole del Tribunale di Udine, «il trasferimento di diritti che si realizza nell'ambito di una scissione (...) rimane sullo sfondo della complessiva operazione organizzativa avuta di mira» dalle società che vi hanno partecipato.

## PAROLA CHIAVE

### #Scissione

È l'operazione con la quale l'intero patrimonio di una società (scissa) o parte di esso viene apportato a un'altra società (beneficiaria) attribuendo ai soci della scissa – è il cosiddetto scambio – l'aumento di capitale che deriva dalla scissione. Non necessariamente però si fa luogo a un scambio e quindi all'aumento di capitale della beneficiaria: si pensi alla scissione da una scissa a una beneficiaria partecipate dagli stessi soci con quote di identica caratura nelle due società.