
Autonomia negoziale e interpretazione dei contratti

di [Giovambattista Palumbo](#)

Pubblicato il 14 Aprile 2022

L'interpretazione dell'atto non può basarsi sull'individuazione di contenuti diversi da quelli ricavabili dalle clausole negoziali, nonché dagli elementi comunque desumibili dall'atto presentato alla registrazione, e neppure può confondere gli effetti giuridici, rilevanti ai fini dell'imposizione di registro, con quelli economici dell'operazione negoziale, essendo la **finalità antielusiva profilo estraneo alla disposizione**.

Non v'è peraltro ragione per negare alle parti la possibilità di scegliere, nell'esercizio dell'autonomia privata, se perseguire risultati socio-economici analoghi, anche se non identici, mediante contratti ad effetti reali o mediante contratti ad effetti obbligatori, anche facendo ricorso a figure contrattuali atipiche, per interessi meritevoli di tutela.

La Corte di Cassazione ha chiarito alcuni rilevanti profili in tema di autonomia negoziale e interpretazione dei contratti.

Interpretazione dei contratti: un caso all'attenzione della CTR Lazio

Contratto di affitto di terreno e concessione di diritto reale di superficie?

Nel caso di specie, la Commissione Tributaria Regionale aveva confermato la decisione di primo grado, che aveva accolto il ricorso proposto da una società contro l'avviso con il quale l'Agenzia delle Entrate aveva **liquidato imposte di registro, ipotecaria e catastale**, in relazione ad un atto nominalmente indicato come **contratto di affitto, relativo ad un terreno destinato alla costruzione di un impianto fotovoltaico**, e **riqualificato** invece dall'Ufficio, ai sensi dell'[art. 20 del Dpr. n. 131 del 1986](#), come **contratto di concessione del diritto reale di superficie**.



Osservava la Commissione Tributaria Regionale che la realizzazione di **opere sul fondo altrui** comportava agevolmente l'attribuzione delle **spese straordinarie a carico del conduttore**, senza che ciò fosse incompatibile con la natura obbligatoria del contratto.

Rilevava inoltre che la **concessione ad aedificandum** può, in taluni casi, avere contenuto diverso da quello della costituzione di un diritto reale, integrandosi con i **caratteri di un diritto personale di natura obbligatoria**, quale il contratto di locazione, in cui al conduttore si concede il godimento del terreno, con facoltà di realizzarvi delle costruzioni, di cui godrà come conduttore dello stesso terreno.

Avverso tale sentenza l'Agenzia delle Entrate proponeva ricorso per cassazione, denunciando la violazione dell'art. 20 Dpr. n. 131/1986, nonché degli artt. 952, 953, 1322, 1571, 1576, 1587, 1590 e 1615 cod. civ., per avere la CTR escluso la sussistenza, ai fini tributari, del contratto di concessione del diritto di superficie.

Contratto di affitto: gli obblighi delle parti

Assumeva l'Amministrazione ricorrente

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento