

**Oggetto: Quesito posto in materia di anticipazione per acquisto della prima casa di abitazione**  
(lettera inviata ad un fondo pensione preesistente)

Si fa riferimento alla nota del ..... con la quale codesto Fondo ha posto un quesito in merito ad una richiesta di anticipazione ai sensi dell'articolo 11, comma 7, lett. b), del d.lgs. n. 252/2005.

Il quesito attiene, in particolare, alla legittimità della richiesta di anticipazione per l'acquisto della prima casa di abitazione avente per oggetto l'acquisto della proprietà superficaria, per la durata di anni novantanove (a decorrere dal .....), di un appartamento posto in un fabbricato realizzato su un terreno inserito in un Piano per l'Edilizia Economica Polare (P.E.E.P.).

Nello specifico, codesto Fondo pensione chiede di conoscere se anche l'acquisto della proprietà superficaria possa rientrare tra le fattispecie che danno titolo, in base alla normativa di settore della previdenza complementare, a richiedere un'anticipazione della posizione individuale.

Come noto, l'art. 11, comma 7, lett. b), del d.lgs. n. 252/2005, consente agli aderenti alle forme pensionistiche complementari di chiedere un'anticipazione a valere sulla posizione individuale maturata, per l'acquisto della prima casa di abitazione per sé o per i figli.

Occorre, dunque, stabilire se la nozione di "acquisto della prima casa di abitazione" comprenda solo l'ipotesi tradizionale di acquisto della piena proprietà, caratterizzata dall'assenza di limiti temporali e, quindi, dalla perpetuità della relativa appartenenza, ovvero anche la diversa ipotesi di acquisto della proprietà superficaria.

A tal fine si fa presente che, ai sensi dell'articolo 952, comma 2, cod. civ. , per proprietà superficaria si intende la proprietà della costruzione già realizzata su un terreno di proprietà di terzi. In tale ipotesi l'acquirente non acquista la piena proprietà dell'immobile, né il mero diritto di superficie, consistente nel diritto di realizzare una costruzione al di sopra o al di sotto del suolo altrui, ma acquista un *quid pluris* rispetto al diritto di superficie, in quanto, essendo già realizzata la costruzione, egli diviene direttamente proprietario della stessa, pur non essendo proprietario del suolo. Come rilevato dalla giurisprudenza della Corte di Cassazione, nel caso della proprietà superficaria si determina una "scissione orizzontale dell'assetto dominicale", nel senso che il concedente mantiene la proprietà del suolo e l'acquirente acquista solo la proprietà dell'opera sovrastante. La proprietà superficaria, quindi rappresenta un'eccezione alla regola generale per cui il proprietario del suolo è anche proprietario dell'immobile su di esso costruito. Si evidenzia, inoltre, che l'articolo 953 cod. civ. , considera compatibile con tale tipologia di proprietà l'apposizione di una scadenza, il cui sopraggiungere segna il passaggio della proprietà del fabbricato al proprietario del suolo, che ricongiunge in capo a sé le posizioni soggettive precedentemente distinte.

L'istituto della proprietà superficaria, con fissazione di un termine di scadenza, è, in particolare, utilizzato nell'ambito dell'edilizia pubblica e popolare, al fine di consentire la realizzazione di edifici residenziali a basso costo su suolo pubblico. La pubblica amministrazione in luogo di alienare il terreno ai privati, ne concede esclusivamente l'uso in superficie. Questo comporta un abbattimento dei costi, dato che per l'uso del terreno viene devoluto un corrispettivo minore, e quindi consente l'immissione sul mercato di alloggi popolari a basso costo.

Nonostante il suo carattere parziale e temporaneo, la proprietà superficaria presenta, comunque, la stessa natura giuridica del diritto di proprietà ed è, dunque, assoggettata alla medesima disciplina giuridica. Il titolare di tale diritto è, infatti, proprietario dell'immobile fino alla scadenza.

Con l'avvicinarsi del termine di scadenza, il valore dell'appartamento, normalmente, diminuisce progressivamente e anche il prezzo per l'acquisto del relativo diritto di proprietà superficaria. Non sempre, però, la proprietà superficaria viene meno a scadenza, potendosi avere anche il caso in cui il proprietario del suolo ceda prima di tale momento il suo diritto di proprietà al titolare della proprietà superficaria, così facendogli acquistare la proprietà piena. Tale facoltà è stata, tra l'altro, espressamente prevista dall'articolo 31, comma 45, della legge n. 448/1998 a favore dei Comuni, i quali possono cedere in proprietà le aree comprese nei P.E.E.P. già concesse in diritto di superficie.

Stante quanto sopra e considerata la generica formulazione dell'articolo 11, comma 7, lett. b), del d.lgs. n. 252/2005, si esprime l'avviso che l'anticipazione della posizione individuale della forma pensionistica possa essere riconosciuta a fronte di un acquisto di un immobile a titolo di proprietà superficaria, a condizione che l'immobile costituisca prima casa di abitazione dell'acquirente o dei figli, e che tale destinazione sia adeguatamente documentata.

Il Presidente