

Prot. n. 40458  
del 19 gennaio 2012

**OGGETTO:** Interpretazione dell'art. 5, comma 3 della legge 12 luglio 2011, n. 106 - Diritti edificatori.

**Il Comune** chiede un parere su quanto stabilito dall'art. 5, comma 3 della legge 12 luglio 2011, n. 106 (conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 13 maggio 2011, n. 70), che ha inserito nell'art. 2643 del codice civile l'espresso riferimento ai "contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale" e, in particolare, sulla "possibilità di ammettere una cubatura su un ambito non confinante con quello che possiede l'attitudine edificatoria e la cede".

Ciò premesso, sulla questione si osserva quanto segue.

Con l'art. 5, comma 3, della legge n. 106/2011 sono stati espressamente riconosciuti i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano diritti edificatori (cd. contratti di cessione di cubatura) che fino ad oggi sono stati comunque riconosciuti legittimi dalla dottrina e dalla giurisprudenza alle condizioni sotto indicate.

La dottrina e la giurisprudenza hanno infatti considerato, e considerano, legittimo un contratto con il quale il proprietario di un terreno o di un lotto edificabile, confinante con un altro avente la medesima destinazione urbanistica, cede al proprietario di questo parzialmente o totalmente il volume che il suo può sviluppare (un accenno a tale possibilità, nelle zone agricole, è contenuto nell'art. 2 della legge regionale 8 marzo 1990, n. 13).

Tale strumento ha lo scopo di concentrare su di un'area, oltre alla volumetria propria di essa, anche quella spettante ad aree appartenenti allo stesso o a diversi proprietari, ma sempre nel rispetto delle norme che disciplinano l'attività edilizia nell'area a favore della quale l'asservimento viene operato. Le due aree devono perciò essere "omogenee", cioè appartenenti alla medesima zona urbanistica, e "contigue", cioè confinanti fra loro ( si veda al riguardo il parere espresso dal Servizio legislativo ed affari istituzionali della Giunta regionale in data [29 marzo 1981, prot. n. 47](#), che si allega in copia ed al quale si rimanda essendo tutt'ora attuale).

Al di fuori di tale ipotesi di carattere generale esistono casi di cessione di cubatura previsti e disciplinati dai Piani Regolatori Generali di diversi Comuni, sia nelle Marche che in altre Regioni, la cui legittimità, però, è stata a volte contestata.

La legge n. 106/2011 con l'art. 5, comma 3, "per garantire certezza nella circolazione di diritti edificatori", ha riconosciuto espressamente l'esistenza dei contratti relativi ai diritti edificatori e la possibilità della loro "trascrizione" (l'art. 2643 del codice civile tratta appunto della trascrizione degli atti relativi ai beni immobili) alla pari della trascrizione di un bene immobile, sia pure immateriale.

Tuttavia la predetta norma statale non disciplina il modo in cui tali diritti possono essere costituiti o trasferiti ed essere pertanto oggetto di contrattazione.

La Regione Marche ha inteso dare attuazione alla legge n. 106/2011 con la recente legge regionale 23 novembre 2011, n. 22 ( vedi il suo art. 1, comma 3) che all'art. 7 tratta della "perequazione urbanistica", che si attua appunto attraverso l'attribuzione ai proprietari delle varie proprietà

immobiliari di "diritti edificatori". Tale norma di legge verrà specificata con il Regolamento previsto dall' art. 9 della medesima L.R. n. 22/2011 (vedi il comma 1, lett. c del predetto art. 7), la cui entrata in vigore è prevista entro il prossimo mese di marzo.

Una volta emanato il Regolamento nella Regione Marche vi saranno le norme per disciplinare la costituzione e scambio dei diritti edificatori e, quindi la loro contrattazione e trascrizione ai sensi dell' art. 2643 del codice civile, come modificato dall'art. 5, comma 3, della legge n. 106/2011.

In mancanza di tale normativa, o di una normativa al riguardo contenuta NTA del PRG del Comune, la cessione di cubatura può avvenire soltanto fra aree "contigue" ed "omogenee", come sopra spiegato.