



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Prot. n. 28452 | DG

Cagliari, 20.07.2016

> COMUNE di OLIENA  
Via PEC

**Oggetto: Parere in merito all'asservimento di volumetria tra mappali contigui di zona agricola già utilizzati per il calcolo delle unità foraggere e del numero di capi allevati da altra ditta.**

Con propria nota n. 9167 del 09.09.2015 (protocollo RAS n. 17659/DG del 03.05.2016) il Comune in indirizzo chiede se, ai fini del conseguimento del permesso di costruire in sanatoria per alcuni edifici realizzati *sine titolo* (o in difformità da esso) in zona agricola, sia consentito l'asservimento di volumetria dimappali contigui, già utilizzati per il calcolo delle unità foraggere e del numero di capi allevati da altra ditta.

Si premette, anzitutto, che i pareri rilasciati dalla scrivente Direzione Generale non entrano nel merito dell'ammissibilità in concreto di singoli e specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli astratti aspetti giuridici delle questioni sottoposte. Si precisa, altresì, che la redazione dei pareri non comporta lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi prospettati nella richiesta.

Pertanto, entro i limiti sopra specificati e ferma la competenza del Comune all'assunzione delle proprie determinazioni, previa verifica della ricorrenza delle condizioni di fatto e di diritto, in merito a quanto richiesto si rappresenta quanto segue.

La cessione di cubatura è un accordo tra proprietari di fondi confinanti in forza del quale un soggetto rinuncia ad una quota di volumetria edificabile sul proprio fondo per consentire all'altro soggetto di realizzare una volumetria maggiore di quella consentita dagli strumenti urbanistici. In mancanza di una esplicita previsione normativa, la giurisprudenza ritenne ammissibile il trasferimento di volumetria da un'area ad un'altra quand'anche non previsto dagli strumenti di pianificazione generale ed attuativi, ed anche se l'area interessata dall'insediamento sia già edificata ed asservita a edifici esistenti, purché l'eccedenza di volumetria, che esso determina nell'area già edificata, trovi compensazione nella correlativa minore edificazione dell'area asservita (Cassazione Civile III, n. 33884 del 09.10.2006).

Successivamente la fattispecie negoziale è stata "tipizzata", con riconoscimento della trasferibilità dei diritti edificatori e regolamentazione della trascrizione<sup>1</sup> dell'accordo ai fini dell'opponibilità ai terzi.

<sup>1</sup>Si veda sul punto la novella recata dal comma 3 art. 5 del D.L. 13 maggio 2011 n. 70 convertito in legge 12 luglio 2011 n. 106, che ha introdotto nell'art. 2643 c.c. il n.ro 2-bis



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

In assenza di una dettagliata disciplina di dettaglio, la giurisprudenza ha, nel tempo, elaborato i criteri che rendono ammissibile il trasferimento di volumetria, che si seguito si riportano in sintesi:

- a) vi deve essere una identica destinazione urbanistica per le due aree ed un identico indice di fabbricabilità; l'area asservente e quella asservita devono cioè essere comprese nella stessa zona omogenea (CdS V n. 530 del 11.04.1991, CdS V n. 291 del 19.03.1991; TAR Molise n. 3 del 19.01.2004; CdS V n. 1172 del 03.03.2003; CdS V n. 530 del 11.04.1991)
- b) le aree devono essere confinanti o comunque estremamente vicine. La cessione di cubatura infatti è stata esclusa per aree distanti, poiché in tal caso ne resterebbe pregiudicato l'equilibrato insediamento degli edifici della zona (CdS V n. 6734 del 30.10.2003; CdS V n. 477 del 01.10.1986; CdS V n. 193 del 30.03.1994; TAR Lombardia, Milano II, n. 4 del 21.01.1994; CdS V n. 400 del 01.04.1998; TAR Sardegna n. 171 del 23.02.2000). Tale considerazione, per la zona agricola, deve essere letta, oggi, alla luce dell'articolo 26, comma 3, della legge regionale n. 8 del 2015 che esclude espressamente l'uso di particelle catastale non contigue per il calcolo della volumetria realizzabile.

Ciò premesso, si rammenta che l'articolo 26 della legge regionale n. 8 del 2015, al comma 3 ha previsto che gli strumenti urbanistici comunali disciplinino la possibilità di raggiungere la superficie minima di intervento con l'utilizzo di più corpi aziendali che, in caso di edificazione a fini residenziali, devono essere contigui. E relativamente al volume realizzabile ha disposto che lo stesso debba essere calcolato utilizzando esclusivamente la superficie effettiva del fondo sul quale si edifica, ferma la possibilità di utilizzare particelle catastali contigue<sup>2</sup>.

Infine, in merito al fatto che i mappali oggetto di "asservimento" sono stati utilizzati in passato per la determinazione delle unità foraggere e del numero di capi allevati da altra ditta, si ritiene che questo non rappresenti un ostacolo per l'asservimento di volumetria, dal momento che la determinazione delle unità foraggere e del numero di capi allevati è effettuata unicamente ai fini della determinazione del reddito agrario, senza che ciò abbia alcuna concreta interferenza con le capacità edificatorie dei terreni interessati.

La capacità edificatoria da trasferire è, infatti, una qualità intrinseca delle aree, dettata dalle specifiche previsioni urbanistiche ed edilizie contenute negli strumenti urbanistici, che nulla ha a che fare con l'aspetto fiscale degli stessi.

R.S./ F.I. Ing. Giorgio Speranza

**Il Direttore Generale**

Dott.ssa Elisabetta Neroni

<sup>2</sup> Già precedente, in occasione della definizione degli indirizzi applicativi e interpretativi delle previgenti disposizioni contenute nell'articolo 13-bis della legge regionale n. 4 del 2009 e smi, era stato chiarito quanto segue: "in relazione alla possibilità di utilizzare più corpi aziendali separati, l'articolo 3, comma 5 del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, stabilisce che sia ammessa esclusivamente ai fini del raggiungimento delle superfici minime prescritte e non anche ai fini dei volumi realizzabili sul lotto interessato dall'intervento, i quali devono invece essere calcolati esclusivamente sulla superficie effettiva del fondo su cui si edifica, ferma restando la possibilità di realizzare il trasferimento di cubatura tra fondi contigui."