



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. **13667/D.G.**
Regione Autonoma della Sardegna
DG Pianificazione Urbanistica Territoriale
Prot. Uscita del 06/04/2018
nr. **0013667**
Classifica XII.1.2
04-02-00

Cagliari, **06.04.2018**

> COMUNE DI SARULE
PEC



Oggetto: Parere in merito all'uso dell'asservimento di volumetria per il rilascio di un permesso di costruire in accertamento di conformità.

Con PEC del 12.01.2018 (protocollo RAS n. 1945 del 16.01.2018) il Comune in indirizzo ha chiesto chiarimenti in merito alla possibilità di applicare le previsioni dell'articolo 5, comma 1, lettera c) della Legge n. 106/2011, in materia di "cessione di cubatura" al rilascio di un permesso di costruire in accertamento di conformità.

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. Pertanto, entro i limiti sopra specificati e ferma la competenza del Comune all'assunzione delle proprie determinazioni in merito a quanto richiesto, si rappresenta quanto segue.

La legge n. 106/2011 di conversione decreto legge n. 70/2011, con l'articolo 5, comma 3, ha previsto, in parziale modifica dell'articolo 2643 del Codice Civile, che sono soggetti a trascrizione i "contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale", recependo e codificando una "prassi" nota come cessione/trasferimento di cubatura.

La giurisprudenza in materia ha avuto modo di precisare che:

- "il trasferimento di cubatura, riconosciuto dal legislatore statale come schema negoziale tipico (...) deve ritenersi generalmente ammesso, salvo che la normativa settoriale urbanistica (...) ovvero gli strumenti di pianificazione territoriale lo vietino per particolari ragioni o lo assoggettino a particolari condizioni, in tal senso dovendo essere inteso il rinvio del novellato articolo 2643, n. 2-bis), Codice Civile, alle «normative statali o regionali», ovvero agli «strumenti di pianificazione territoriale» (in altri termini, il trasferimento di diritti edificatori trova il proprio limite, oltre che in eventuali discipline speciali della legislazione urbanistica, nelle statuizioni degli strumenti urbanistici, i quali potrebbero vietare tali operazioni per alcune aree, oppure contenere previsioni inerenti alla determinazione della volumetria realizzabile fondata su criteri incompatibili con il suo trasferimento)",^[1]
- il trasferimento di cubatura deve avvenire tra lotti ubicati nella stessa zona omogenea, aventi cioè la

^[1] Vedi CdS VI, 21.11.2016 n. 4861; CdS VI, 08.04.2016 n. 1398



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

medesima destinazione di zona e la medesima normativa di attuazione;^[2]

- il trasferimento di cubatura è ammesso tra fondi contigui e/o sufficientemente vicini (intendendosi tali non solo i lotti confinanti o fronteggianti, ma anche quando siano materialmente vicini tra loro), affinché la redistribuzione della volumetria tra i fondi non possa alterare il carico urbanistico della zona e non modifichi la densità territoriale complessiva.^[3]

La materia dell'accertamento di conformità è normata dall'articolo 16 della legge regionale n. 23/1985 e dall'articolo 36 del DPR n. 380/2001, i quali prevedono che le opere realizzate in assenza di titolo edilizio, in totale o parziale difformità, o con variazioni essenziali, "possono ottenere il permesso di costruire o l'autorizzazione in sanatoria, quando siano conformi agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda".

La norma è inequivoca nel richiedere per l'accertamento il doppio requisito della conformità allo strumento urbanistico al momento della realizzazione dell'opera e al momento della presentazione della domanda.^[4]

Pertanto, al fine di garantire il requisito della conformità alla normativa vigente al momento della realizzazione dell'opera da accertare, la previsione potrebbe essere utilizzata nell'ambito di un procedimento di conformità solo qualora il contratto di trasferimento sia stato perfezionato in data antecedente la realizzazione dell'opera stessa.

Il Direttore Generale

Ing. Antonio Sanna

D.S. Alessandro Pusceddu
R.S./ F.I. Ing. Giorgio Speranza

^[2] Vedi, tra le tante, CdS VI, 21.11.2016 n. 4861; CdS VI, 08.04.2016 n. 1398; CdS V, 20.08.2013 n. 4195; CdS V, 19.04.2013, n. 2220

^[3] Vedi, tra le tante, CdS VI, 21.11.2016 n. 4861; CdS VI, 08.04.2016 n. 1398; CdS V, 20.08.2013 n. 4195; CdS V, 19.04.2013, n. 2220

^[4] Vedi, tra le tante, CdS VI, 20.02.2018 n. 1087, secondo cui il principio della "sanatoria giurisprudenziale" risulta "normativamente superato nonché recessivo rispetto al chiaro disposto normativo vigente ed ai principi connessi al perseguimento dell'abusiva trasformazione del territorio; tali principi sono, d'altra parte, posti a fondamento del preminente e condiviso orientamento giurisprudenziale, a tenore del quale (cfr. ex multis CdS VI, 18.07.2016 n. 3194) il permesso in sanatoria ex articolo 36, del DPR n. 380/2001 è ottenibile solo su istanza di parte ed a condizione che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento sia della realizzazione del manufatto, sia della presentazione della domanda; viceversa, con la invocata "sanatoria giurisprudenziale" viene in rilievo un atto atipico con effetti provvedimentiali che si colloca, in linea di massima, al di fuori di qualsiasi indicazione normativa "positiva"