

CENNI SUI "DIRITTI EDIFICATORI"

I "diritti edificatori " sono regolati dall' art.2643 n.2 bis c.c.. Essi rientrano nell' istituto della Proprietà, il quale deve essere esercitato nei limiti stabiliti dalla legge e dagli strumenti urbanistici, dai quali viene così conformato con la determinazione della sua capacità "edificatoria o cubatura" realizzabile; sono ammessi così trasferimenti di "volumetria" nel rispetto della cubatura media stabilita.

Com'è noto con l' introduzione degli standards edilizi, con la conseguente determinazione della volumetria realizzabile, è emerso il fenomeno del trasferimento di cubatura. I diritti edificatori, così assegnati, potranno essere utilizzati dal titolare su aree di sua proprietà, oppure potranno essere trasferiti a terzi.

I diritti edificatori possono essere ceduti da soli e "in volo", a prescindere (al momento) dal riferimento ad un terreno determinato. Essi vengono ceduti in sè e nella misura determinata: qui la quantità non sembra, però, solo un' ovvia individuazione dell' oggetto, ma anche essenzialmente quel plus attribuito dalla P.A. e che concorre ad accentuarne l' autonomia.

Il legislatore eleva dunque la volumetria ad oggetto di considerazione autonoma ai fini della sua distinta circolazione, infatti l' art. 2643 riferito ai diritti reali

detta alcune indicazione cioè quella che con il primo atto il diritto si "costituirebbe" e poi successivamente si trasferirebbe. Vale ribadire che non si trasferisce il diritto di costruire in sè, ma la volumetria; infatti con l' art.2643 n.2-bis si prevede la possibilità di cedere i diritti edificatori, senza peraltro l' approdo al diritto di superficie , che è un' altra ipotesi.

La novità è che il legislatore , sulla base di nuove rappresentazioni in ambito urbanistico, ha ritenuto di autonomizzare i c.d. "diritti edificatori" , quali oggetto di disposizione e di circolazione, per favorire ed incrementare lo sviluppo edilizio. Anche se i diritti edificatori appartengono al proprietario del terreno (su cui cioè essi si "generano"), disponendo di essi, allora, non si "costituisce " o "trasferisce" il "diritto di costruire" ma, un quid autonomo misurato: si rileva cioè la quantificazione del costruibile; si incide sulla volumetria del terreno, quale sua potenzialità edificatoria.

Il trasferimento può avvenire a titolo gratuito o oneroso e anche mortis causa. Ai fini della stipula , si deve avere cognizione dell' esistenza dei diritti, della loro disponibilità, dell' idoneità dell' area di atterraggio e comunque delle diverse fasi di decollo , volo e atterraggio; occorre anche tener conto del previsto rilascio del titolo abilitativo da parte della P.A. e prevedere eventuali clausole

condizionali e comunque idonee a regolare l' atterraggio (ai fini dell' utilizzazione della volumetria).

E' da rilevare che nell' originaria cessione di cubatura c'era essenzialmente l' inerenza al fondo. Nei diritti edificatori opera ,invece, potenzialmente, l' astrazione dai suoli, almeno nelle fasi anteriori all' atterraggio (decollo e volo).

La novità sta nella considerazione della volumetria come oggetto di trasferimento e quindi come bene; c'è alla base un interesse nuovo e specifico rispetto alla fruizione del terreno, e non è incorporato al suolo , benchè ad esso funzionale.

Per concludere quando si trasferiscono i "diritti edificatori" si cede la volumetria (assegnata dalla P.A.) a chi ha titolo (astrattamente) per costruire. Quindi volumetria come entità autonoma, avente una propria identità e consistenza.