



DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO, URBANISTICA, MOBILITA'  
AREA LEGISLATIVA E CONFERENZE DI SERVIZI

Comune di Colonna  
III Dipartimento  
tecnico@pec.comunedicolonna.it

**OGGETTO: Parere in merito alla possibilità di consentire il trasferimento di diritti edificatori – Comune di Colonna.**

Il Comune di Colonna ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito alla possibilità di consentire il trasferimento dei diritti edificatori tra due fondi.

Riferisce il Comune che è stata presentata un'istanza di permesso di costruire che prevede il trasferimento di diritti edificatori da un lotto ricadente in zona B1 ad altro lotto, anch'esso edificabile, ricadente in zona B3. Precisa altresì che i lotti sono da considerare urbanisticamente omogenei in quanto ricadenti entrambi in zona B di piano regolatore seppure non risultano confinanti; tale trasferimento, precisa il Comune, non altererebbe né la dotazione di standard di zona omogenea, in quanto nel comune gli standard non riguardano le singole zone omogenee ma l'intero territorio comunale, né l'indice di densità territoriale della zona B, che rimarrebbe invariato. Riporta altresì che lo strumento urbanistico generale non prevede né esclude la possibilità di effettuare tale trasferimento.

Chiede pertanto il Comune se sia ammissibile procedere al rilascio del richiesto permesso di costruire che preveda il trasferimento dei diritti edificatori alle condizioni riferite.

Nel merito si ritiene quanto segue.

Si premette che i pareri rilasciati da questa Direzione non entrano nel merito della ammissibilità in concreto di singoli e specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli astratti aspetti giuridici delle questioni sottoposte. Occorre inoltre sottolineare che, nella redazione dei pareri, le circostanze di fatto riferite dai comuni sono assunte come vere e non verificate, in quanto la redazione dei pareri non comporta lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi di fatto prospettati dai comuni.

In primo luogo va ribadito che l'attività di consulenza e supporto fornita da questa Direzione non consiste nel pronunciarsi sulla fattibilità di un determinato intervento, in quanto ciò non rientra nelle competenze della scrivente, la quale peraltro non dispone, né altrimenti potrebbe, di tutti gli elementi e informazioni utili. Al contrario, il contributo offerto con i pareri si caratterizza per l'ausilio giuridico nell'esame della normativa, in particolare regionale ma non solo, in materia urbanistica, edilizia e paesaggistica attinente a fattispecie astratte e generali.

Ciò premesso, deve ricordarsi come il trasferimento dei diritti edificatori, non contemplato dal quadro normativo della Regione Lazio, ha recentemente ricevuto riconoscimento sul piano legislativo nazionale ad opera dell'art. 2643, n. 2-bis), del codice civile, come novellato dall'art. 5 del decreto legge 13 maggio 2011, n. 50, convertito con legge 12 luglio 2011, n. 106, inserendo tra gli atti soggetti a trascrizione *"i contratti che costituiscono, trasferiscono o modificano i diritti edificatori"*

comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale”.

La giurisprudenza amministrativa ha comunque da tempo ritenuto che il trasferimento dei diritti edificatori dovesse “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” (C.d.S., sez. VI, n. 1398/2016; C.d.S., sez. VI, n. 7137/2015), nel senso che “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” (C.d.S., sez. VI, n. 1398/2016; C.d.S., sez. VI, n. 7137/2015).

Posto che, come riferito per il caso in questione, gli strumenti di pianificazione urbanistica del Comune di Colonna non escludono il ricorso a tale istituto, esso deve ritenersi in via generale ammesso.

Sempre la giurisprudenza ha tuttavia subordinato la legittimità del trasferimento di diritti edificatori fondamentalmente alla verifica della sussistenza di due ordini di condizioni che devono caratterizzare i fondi tra cui avviene detto trasferimento, ossia l'omogeneità dell'ambito territoriale entro il quale si trovano e la contiguità tra di essi.

È evidente che nel presente parere, per quanto sopra ampiamente premesso, non è possibile né corretto effettuare una valutazione circa il ricorrere effettivo delle condizioni richieste dalla giurisprudenza, spettando solo all'amministrazione comunale effettuare il relativo apprezzamento in concreto caso per caso in sede di istruttoria tecnica.

Al fine di offrire al Comune elementi utili per le determinazioni di competenza, vanno quindi analizzate le condizioni poste dalla giurisprudenza perché il trasferimento di diritti edificatori tra fondi sia considerato legittimo e ammissibile.

Il primo requisito, quello della omogeneità dell'ambito territoriale nel quale si devono trovare i due fondi, è volto ad assicurare che gli accordi tra privati non influiscano sulle scelte di pianificazione, rispetto alle quali devono restare del tutto neutre ed indifferenti.

Ciò comporta, secondo quanto richiesto dalla giurisprudenza, che i fondi tra i quali è possibile effettuare il trasferimento dei relativi diritti edificatori abbiano la medesima destinazione urbanistica e siano ubicati nella medesima zona omogenea come individuata dallo strumento urbanistico generale, della quale non deve pertanto risultare alterato l'indice di densità territoriale né il relativo carico urbanistico complessivo né la dotazione di standard (C.d.S., sez. VI, n. 1398/2016; C.d.S., sez. VI, n. 7137/2015).

In particolare, per quanto riguarda il trasferimento di diritti edificatori tra sottozone diverse, come ricorre nel caso in esame, la giurisprudenza (C.d.S., sez. V, n. 2220/2013) ha chiarito che esso deve ritenersi consentito solo ove le sottozone abbiano “una medesima destinazione urbanistica, posto che diversamente si verificherebbe un'evidente alterazione delle caratteristiche tipologiche della zona tutelate dalle norme urbanistiche”. Non è sufficiente pertanto, come riporta il Comune, l'appartenenza dei fondi alla medesima zona omogenea, essendo al contrario necessario verificare l'identità di regolamentazione complessiva tra le due sottozone, in quanto laddove le diversità di disciplina tra le diverse sottozone abbiano “un'apprezzabile incidenza sostanziale sulla destinazione di indirizzo dei rispettivi fondi” ciò comporta una effettiva diversità di disciplina voluta dal pianificatore che fa venire meno il carattere dell'omogeneità urbanistica tra i rispettivi fondi. A tale proposito gli elementi da valutare, che la giurisprudenza ha individuato al fine di ritenere l'omogeneità di regolamentazione tra diverse sottozone, sono l'indice di fabbricabilità fondiaria, il lotto minimo richiesto, le tipologie di interventi consentiti, l'altezza massima. Dall'insieme di questi elementi deve quindi l'amministrazione comunale verificare che le sottozone nelle quali ricadono i lotti tra i quali è richiesto il trasferimento di diritti edificatori si caratterizzino come omogenee urbanisticamente e che di conseguenza l'asservimento della volumetria realizzabile su un lotto a favore di un altro, il quale in tal modo realizza una maggiore edificabilità, non alteri quelle precipue

caratteristiche tipologiche che il pianificatore ha inteso conferire alla sottozona (C.d.S., sez. V, n. 1172/2003).

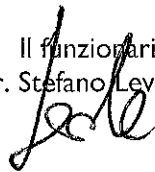
Il secondo requisito delineato dalla giurisprudenza consiste nella contiguità tra i fondi, intesa come *“effettiva e significativa vicinanza del fondo asservito rispetto a quello oggetto dell’edificazione”* (C.d.S., sez. V, n. 400/1998). Tale requisito è stato nel tempo declinato dalla giurisprudenza affermandosi che *“la contiguità dei fondi non deve intendersi nel senso della adiacenza, ossia della continuità fisica tra tutte le particelle catastali interessate, bensì come effettiva e significativa vicinanza tra i fondi asserviti”* (C.d.S., sez. V, n. 6734/2003), che *“i fondi non debbano necessariamente essere adiacenti, potendo anche essere significativamente vicini”* (C.d.S., sez. IV, n. 2488/2006) e che *“la contiguità sussiste non solo nel caso di lotti confinanti o fronteggianti per tutta la linea di confine, ma anche quando i medesimi siano materialmente vicini tra loro o siano congiunti in qualche punto seppure non materialmente accomunati per tutta la loro estensione e lungo una medesima linea di confine”* (C.d.S., sez. V, n. 4195/2013). Intendendo in tal modo detto criterio, ad esempio, sono stati ritenuti contigui fondi distanti 35 metri (C.d.S., sez. V, n. 6734/2003) e 140 metri (C.d.S., sez. VI, n. 1398/2016). Giurisprudenza amministrativa di prime cure, inoltre, ribadendo comunque che la contiguità va intesa *“non come una condizione fisica (ossia contiguità territoriale) ma giuridica”* ritiene in ogni caso che essa *“viene a mancare quando tra i fondi sussistano una o più aree aventi destinazioni urbanistiche incompatibili con l’edificazione”* (TAR Puglia, Lecce, sez. III, n. 776/2012), caso di specie in cui è stata ritenuta sussistere la vicinanza tra fondi distanti 40 metri (analogamente TAR Sicilia, Catania, sez. I, n. 1880/2015).

Naturalmente è evidente che la valutazione circa la effettiva e significativa vicinanza tra i fondi deve essere effettuata tenendo conto dell’estensione del territorio comunale.

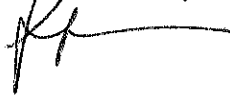
Detto quanto sopra, in base ai criteri illustrati, nel caso approfondibili consultando le sentenze citate, resta in capo al Comune l’apprezzamento nel caso concreto della sussistenza delle condizioni per consentire il richiesto trasferimento di diritti edificatori.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: [http://www.regione.lazio.it/rl\\_urbanistica/?vw=pareri](http://www.regione.lazio.it/rl_urbanistica/?vw=pareri).

Il funzionario  
(dr. Stefano Levante)



Il Dirigente dell’Area  
(dr.ssa Marina Ajello)



Il Direttore  
(arch. Manuela Manetti)



