



16 OTT. 2008

Roma, li.....

Al comune di Montalto di Castro (VT)
Ufficio Servizio Urbanistica-Assetto
del Territorio
Piazza G.Matteotti, 11
01014 Montalto di Castro (VT)

Oggetto: parere in merito all'applicazione dell'art.55 comma 5 della L.R. 38/99: asservimento di lotti contigui ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo.

Il comune di Montalto di Castro ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito all'applicazione dell'art 55, comma 5 della l.r. 38/99 chiedendo nello specifico se il fondo che attraverso l'asservimento concorre alla formazione del lotto minimo, possa essere di un proprietario diverso da colui che intende costruire l'abitazione o debba invece appartenere alla medesima proprietà.

L'articolo in esame fissa i limiti massimi di superficie per quanto riguarda l'edificazione degli edifici a scopo abitativo in zona agricola (rapporto di 0,01 metro quadro per metro quadro, fino a un massimo di 300 metri quadri per ciascun lotto) e dispone inoltre che "è ammesso ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua".

In merito è bene specificare quanto segue.

L'asservimento è un istituto non previsto espressamente da disposizioni normative; formatosi nella prassi e delineato dalla dottrina, è l'istituto, con il quale è possibile cedere la cubatura di un fondo confinante a favore di un altro fondo, al fine di utilizzare il potenziale edificatorio di un terreno per incrementare quello del fondo contiguo, onde consentire il rilascio del permesso di costruire, sempre nel rispetto del rapporto area/volume stabilito dalle norme che disciplinano l'attività edilizia nell'area interessata. In generale infatti non si riconnettono conseguenze negative



al solo fatto che la densità edilizia massima fissata dallo strumento urbanistico venga sfruttata dal proprietario di un'ampia estensione di terreno o da un proprietario che abbia ottenuto la cessione di facoltà edificatorie dei suoi vicini, sempre però nel rispetto degli standards urbanistici consentiti dal piano e delle prescrizioni e limitazioni in ordine a tipologie edilizie o alla densità abitativa previste dagli strumenti urbanistici e paesaggistici nonché dalla normativa vigente. Nel caso in cui infatti non vengano rispettate le limitazioni suddette il trasferimento di cubatura deve ritenersi non consentito. Inoltre, affinché sia possibile effettuare la cessione di cubatura da un fondo a favore del fondo confinante è necessario, in primo luogo che i due fondi abbiano un'identica destinazione urbanistica, quindi l'area asservente e quella asservita devono essere comprese nella stessa zona omogenea. In secondo luogo i due fondi devono essere contigui; la contiguità dei lotti da asservire va intesa, così come più volte ribadito dalla giurisprudenza, non nel senso della stretta adiacenza bensì nella "effettiva e significativa vicinanza" tra i fondi asserviti ai fini del raggiungimento della cubatura desiderata.

Premesso ciò, si evidenzia che la Regione Lazio non ha ancora disciplinato sotto il profilo legislativo l'istituto dell'asservimento. Di conseguenza, data l'assenza di una disciplina specifica, tale istituto deve essere realizzato nel rispetto dei limiti propri dell'istituto e delle norme che regolano il governo del territorio ai sensi della legge regionale n.38/99. In primo luogo tale legge non disciplina esplicitamente la possibilità di asservire in area agricola lotti appartenenti a diversi proprietari per fini edificatori. In secondo luogo l'art 54 della legge regionale n.38/99 prevede in via generale che: "è vietata ogni attività comportante una trasformazione dell'uso del suolo diverso dalla sua utilizzazione per la produzione vegetale o l'allevamento animale e per la valorizzazione dei relativi prodotti, nonché dalle attività connesse e compatibili" e l'art. 55 dopo aver stabilito come principio generale l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, prescrive che "la nuova edificazione in zona agricola è consentita solo se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse". Di conseguenza, è bene sottolineare che l'attività edilizia in zona agricola è indissolubilmente legata alle esigenze produttive dell'imprenditore agricolo. Questa direzione si è già espressa sull'argomento con il parere pubblicato sul sito [:www.regione.lazio.it/web/urbanistica/sito_ist/pareri.php](http://www.regione.lazio.it/web/urbanistica/sito_ist/pareri.php), nel quale appunto viene ribadito che "nelle aree agricole, l'attività edilizia (compresa quella destinata a fini abitativi) si configura quale momento di raccordo con l'azienda, ed anzi si confonde con essa, costituendone parte"



integrante e sostanziale. Sussiste, in altre parole, un rapporto di intima complementarietà fra edificazione ed azienda agricola, nel senso che la prima è funzionale (in termini economico - organizzativi) alla seconda, e questa è funzionale (in termini di legittimazione) alla prima. Di conseguenza anche l'attività edificatoria derivante dall'asservimento di più lotti in area agricola deve sottostare alla ratio ed allo spirito delle norme.

Alla luce delle sopra esposte considerazioni si ritiene quindi che, in zona agricola sia possibile l'asservimento tra lotti appartenenti a due diversi proprietari solo però nel rispetto delle seguenti condizioni:

- I lotti oggetto dell'asservimento devono avere la stessa destinazione urbanistica, condizione necessaria affinché venga garantita la omogeneità dell'utilizzo del territorio.
- I lotti devono inoltre essere contigui, requisito ritenuto dalla giurisprudenza necessario affinché le costruzioni da realizzare risultino armonicamente distribuite sul territorio, a garanzia di esigenze estetiche, igieniche ed ambientali.(C.d.S, Sez V, n. 6734/2003).
- il lotto che ottiene la cessione di cubatura attraverso l'asservimento per fini edificatori deve essere già destinato all'attività agricola , in quanto è solo l'azienda agricola e le obiettive esigenze residenziali di chi la esercita a poter legittimare l'edificazione in zona agricola. Inoltre spetterà al comune accertare la qualifica di imprenditore agricolo del proprietario del fondo oggetto dell'asservimento, esigendo l'esibizione di una documentazione giuridicamente valida ed idonea al riguardo
- Il trasferimento di cubatura di un fondo confinante ad un altro necessita di un esplicito atto che deve essere trascritto. La trascrizione dell'atto di trasferimento, trova il suo fondamento nel codice civile che, pur non considerando esplicitamente questo istituto tra gli atti soggetti a trascrizione, annovera tra i predetti atti, i contratti che "costituiscono, trasferiscono o modificano i diritti del concedente"(art 2643 c.c.). In quest'ultima fattispecie rientra sicuramente il trasferimento di cubatura, in quanto con esso il terreno che ha ceduto la propria cubatura perde in tutto o in parte la propria capacità edificatoria. Anche la recente giurisprudenza, nel rispetto di evidenti esigenze di certezza giuridica, quali appunto quelle di rendere sempre conoscibile la capacità edificatoria di un'area, ha ribadito la necessita della trascrizione dell'atto di



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 11 - Legislativa Contenzioso e Vigilanza

cessione di volumetria da un fondo confinante ad un altro. ..." (C.d.S., sez. V, 23 marzo 2004, n. 1525; C.d.S., sez. IV, 31 gennaio 2005, n. 217).

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito:

www.regione.lazio.it/web/urbanistica/sito_ist/pareri.php

IL DIRETTORE REGIONALE

Arch. Daniela Iacovone

IL DIRIGENTE DELL'AREA

Dott.ssa Marina Ajello