

Cessione di cubatura: esclusa in caso di aree disomogenee

Quando la cessione di cubatura è ammissibile e quando no: i requisiti di omogeneità urbanistica e contiguità delle aree, con un recente caso del TAR Campania.

di [Mario Petrulli](#) – 25.02.25

La **cessione di cubatura**, definita anche come “**atto di asservimento**”, consiste in un **accordo tra proprietari di aree contigue**, comunque dotate del requisito della reciproca prossimità ed aventi la medesima destinazione urbanistica, in forza del quale il proprietario di un’area edificabile non sfrutta per sé la cubatura realizzabile sul proprio terreno, al fine di **consentire all’altro di disporre di una volumetria maggiore di quella espressa dal terreno di sua proprietà**.

In buona sostanza, con la cessione di cubatura il proprietario del fondo **distacca in tutto o in parte la facoltà inerente al suo diritto dominicale di costruire nei limiti concessigli dallo strumento urbanistico** e, formando un diritto a sé stante, **lo trasferisce** definitivamente all’acquirente, a beneficio del fondo di costui^[1]. Vediamo meglio come funziona.

Atto di asservimento e spostamento dell’indice edificatorio

Pertanto, l’atto di asservimento, per cui un fondo viene destinato a servire al computo dell’edificabilità di un’altra area, costituisce una **fattispecie negoziale avente effetti obbligatori**, in cui la qualità edificatoria di un fondo viene posta a servizio di un altro fondo al fine di incrementare la cubatura realizzabile su quest’ultimo, creando sull’area asservita un **vincolo permanente ed irrevocabile** con perdita delle sue potenzialità edificatorie e conseguente permanente minorazione della sua utilizzazione da parte di chiunque ne sia il proprietario anche nei trasferimenti a qualsiasi titolo intervenuti in epoca successiva, essendo pertanto opponibile ai terzi e a chiunque ne sia il proprietario.

Lo **spostamento dell’indice edificatorio**, che in tal modo viene a realizzarsi, non determina alcuna variazione dell’indice territoriale di zona, cioè della sua densità complessiva, atteso che l’indice generato da un terreno in rapporto alla superficie dell’area viene concentrato su un determinato vicino terreno, per cui viene a formarsi in sostanza un **lotto di pertinenza urbanistica che non coincide più con i confini di proprietà**.

La cessione di cubatura, in presenza dei presupposti legittimanti, quindi, è considerata ammissibile, in quanto la **maggiorazione di volumetria a favore del cessionario della cubatura trova bilanciamento nella riduzione della volumetria del cedente**, senza che ciò comporti alcuna modifica del rapporto di densità abitativa, stabilito dagli standard edilizi.

Presupposti per l’operatività della cessione di cubatura: contiguità delle aree interessate

La cessione di cubatura è ammessa in presenza di **due presupposti**. In primo luogo, le aree interessate dall’asservimento devono essere **contigue**. Si tratta di un concetto oggetto di particolare attenzione da parte della giurisprudenza, secondo cui **la contiguità non richiede necessariamente la comunione di uno o più confini ma una effettiva vicinanza**^[2].

Allo scopo di fornire un utile riferimento pratico, ricordiamo che una **distanza superiore ai 300 metri è stata ritenuta già ostativa** all’utilizzabilità della cessione di cubatura^[3], così come (a maggior ragione) una distanza di qualche chilometro^[4], mentre sono state ritenute ininfluenti una distanza di circa 20 metri^[5], la presenza di una via con servitù di passaggio pubblico fra i due fondi^[6], di uno scolo^[7] e di una strada^[8], anche vicinale^[9]. In un’altra occasione, è stato ritenuto sufficiente ai fini dell’asservimento la circostanza che le due aree, sebbene non confinanti, fossero comunque **ricomprese nel medesimo foglio del catasto**, nonostante la presenza di strade e altri lotti, alcuni dei quali edificati, fra i due fondi interessati^[10].

Presupposti per l’operatività della cessione di cubatura: omogeneità urbanistica delle aree interessate

In secondo luogo, il trasferimento di cubatura presuppone **omogeneità urbanistica**: i fondi devono essere caratterizzati dalla **stessa destinazione d’uso territoriale e omogeneità edificatoria** e avere **identico indice di fabbricabilità originario**.

Se così non fosse sarebbe evidente il **pregiudizio** per l'attuazione dei complessivi criteri di programmazione edilizia contenuti negli strumenti urbanistici; pregiudizio ancora più manifesto ove fosse consentita la "cessione di cubatura" fra terreni aventi diversa destinazione urbanistica ovvero diverso indice di edificabilità; essendo, infatti, evidente che ove fosse consentito l'asservimento di un terreno avente un indice di fabbricabilità più vantaggioso di quello proprio del terreno asservente, ovvero avente una diversa destinazione, le **esigenze di pianificazione urbanistica** che avevano presieduto alla scelta amministrativa di differenziare gli indici di edificabilità dei due fondi, ovvero la loro stessa destinazione, rimarrebbero inevitabilmente insoddisfatte^[11].

Un recente caso concreto

Vediamo un recente caso concreto di inammissibilità dell'asservimento per **mancaza dell'omogeneità urbanistica**. Applicando i suesposti criteri ermeneutici, il [TAR Campania, Salerno, sez. II, nella sent. 29 gennaio 2025, n. 186](#), ha ritenuto inammissibile, a fini del rilascio del permesso di costruire, l'asservimento nel caso di terreni insistenti su un ambito territoriale "E1 — aree in assetto naturale o seminaturale" (dove è consentito l'uso silvo-pastorale, agrituristico ed escursionistico ed anche l'uso agricolo purché questi già sistemati a tali fini) ed altri su ambiti territoriali indicati "Zona L — Cave", ovvero aventi una destinazione territoriale diversa dal fondo ricevente con destinazione d'uso "E1 — agricolo".

Note

[1] Cfr., *ex multis*, Cass. Sezioni Unite, 9.06.2021, n. 16080; Cass. civ., sez. VI, 15.9.2020, n. 19152.

[2] TAR Puglia, Lecce, sez. I, sent. 26 ottobre 2018 n. 1594; TAR Campania, Napoli, sez. II, sent. 2 ottobre 2018, n. 5737; Salerno, sez. II, sent. 19 luglio 2016, n. 1675; TAR Lombardia, Milano, sez. II, sent. 7 novembre 2014, n. 2684. Utile a chiarire il concetto è quanto affermato dalla sent. 19 maggio 2016, n. 291 del TAR Molise, secondo cui *"Il concetto di contiguità o vicinanza tra fondi, asservito e asservente, va inteso in senso relativo, poiché qui si tratta non di misurare in modo preciso le distanze, ma semplicemente di garantire il razionale sfruttamento degli spazi fabbricabili, nel rispetto delle regole di programmazione territoriale, sicché l'incremento volumetrico non superi il limite massimo della capacità edificatoria prevista dallo strumento urbanistico per l'ambito nel quale è collocata l'area da edificare. Per fondi contigui o vicini devono, dunque, intendersi — stando a un consolidato orientamento della giurisprudenza amministrativa — quelli ubicati nella medesima sottozona urbanistica (cfr.: Cons. Stato V, 13.8.1996 n. 918), di talché anche una certa qual distanza tra i due fondi non costituisce ostacolo, se la sottozona urbanistica è la medesima. La ratio di tale interpretazione della norma è di considerare, nella sua complessità, il carico urbanistico della zona o sottozona, di guisa che i fondi tra i quali avviene la cessione di cubatura non devono essere necessariamente adiacenti, purché abbiano la medesima destinazione urbanistica, siano relativamente vicini e il fondo asservito resti inedificabile (cfr.: Cons. Stato V, 30.10.2003 n. 6734; idem V, 3.3.2003 n. 1172; idem V, 10.3.2003 n. 1278; idem V, 28.6.2000 n. 3637; idem V, 1.10.1986 n. 477; T.a.r. Molise I, 19.1.2004 n. 3; T.a.r. Sardegna I, 23.2.2000 n. 171)"*.

[3] Consiglio di Stato, sez. VI, sent. 14 aprile 2016, n. 1515.

[4] TAR Campania, Napoli, sez. II, sent. 2 ottobre 2018, n. 5737.

[5] (TAR Lombardia, Milano, sez. II, sent. 7 novembre 2014, n. 2684.

[6] (TAR Puglia, Lecce, sez. I, sent. 26 ottobre 2018 n. 1594.

[7] (Consiglio di Stato, sez. V, sent. 4 gennaio 1993, n. 26, in Riv. giur. edilizia, 1993, I, 328.

[8] (Consiglio di Stato, sez. V, sent. 19 marzo 1991, n. 291, in Cons. Stato, 1991, I, 443.

[9] (Consiglio di Stato, sez. V, sent. 26 ottobre 1987, n. 671, in Riv. giur. edilizia, 1987, I, 1018.

[10] (TAR Sicilia, Catania, sez. I, sent. 26 marzo 2015, n. 885, secondo cui *"il concetto di contiguità non debba intendersi nel senso della adiacenza, ossia della mera continuità fisica tra tutte le particelle catastali interessate [...], bensì come effettiva e significativa vicinanza e prossimità tra i fondi asserviti per raggiungere la cubatura desiderata, secondo una nozione di tale requisito che, in ossequio ad un consolidato orientamento giurisprudenziale, guarda non alla mera condizione fisica bensì giuridica dei fondi e, dunque, al loro inserimento in uno stesso contesto territoriale, rappresentato nel caso di specie da tutte le aree ricomprese nel medesimo foglio 4 del N.C.E.U. in cui figurano le particelle interessate, con conseguente irrilevanza del solo dato numerico della distanza lineare tra i fondi medesimi [...]. Ugualmente non appare*

determinante la circostanza che tra i terreni considerati vi siano strade e diversi lotti, alcuni dei quali edificati, dovendosi guardare alle caratteristiche dell'intero e più ampio ambito territoriale in cui l'area cedente e l'area ricevente sono inserite".

[11] TAR Sicilia, Catania, sez. IV, 1° ottobre 2024, n. 3213; Consiglio di Stato sez. IV, sent. 31 maggio 2022, n. 4417.

Ti potrebbe interessare anche

Cambi di destinazione d'uso e Salva Casa: una SCIA unica e zero oneri di urbanizzazione primaria [Clicca qui](#)

Articolo tratto da *EdilTecnico*