

Frazionamento catastale e volumetria: la cubatura resta quella originaria

Il Consiglio di Stato chiarisce che la capacità edificatoria di un lotto non si rigenera con il frazionamento: la volumetria resta unica e vincolata al titolo edilizio originario

di [Redazione tecnica](#) – 13.11.2025

Come incide il **frazionamento catastale sull'indice edificatorio**? Può un proprietario, dopo un condono, chiedere un **nuovo permesso di costruire** su una porzione del lotto originario?

Sebbene il frazionamento catastale di un terreno già edificato o oggetto di condono venga utilizzato per tentare di "rigenerare" volumetria, come se ogni nuova particella acquisisse una propria autonoma capacità edificatoria, tale impostazione non è corretta: la volumetria disponibile resta **quella originariamente assentita** e non può essere duplicata attraverso atti di divisione o alienazione successiva.

Frazionamento catastale e volumetria: la capacità edificatoria non si moltiplica

A stabilirlo è il **Consiglio di Stato** con la **sentenza del 14 ottobre 2025, n. 8038**, intervenendo sulla controversia nata dall'istanza di permesso di costruire per la realizzazione di un parcheggio privato all'aperto su **due particelle derivate dal frazionamento di un lotto unico**.

Su quest'ultimo, alcuni anni prima, era stato **rilasciato un titolo in sanatoria** ai sensi della legge n. 47/1985, che aveva legittimato un **fabbricato residenziale** comprendente l'intera area originaria.

Successivamente, il lotto era stato appunto suddiviso in più porzioni catastali, cedute a diversi proprietari.

Uno di questi aveva presentato domanda di permesso di costruire per la realizzazione di un parcheggio, sostenendo che la nuova particella, in quanto autonoma, disponesse di **propria volumetria residua**.

Il Comune aveva respinto l'istanza, motivando il diniego con due rilievi:

- l'intervento risultava **incompatibile con la destinazione urbanistica** di zona;
- il terreno oggetto della richiesta **aveva già esaurito la propria capacità edificatoria**, poiché interamente utilizzata nel titolo edilizio rilasciato in sanatoria per il fabbricato insistente sull'area originaria.

Il TAR aveva accolto il ricorso dei proprietari, ritenendo non sufficientemente provata l'esistenza del vincolo di asservimento tra le nuove particelle e il lotto originario.

Da qui l'appello dell'Amministrazione, sostenendo che, essendo la volumetria già consumata con il rilascio del condono edilizio, **nessuna nuova cubatura poteva essere riconosciuta** ai lotti derivati dal frazionamento.

Il quadro normativo

Nel caso in esame rileva il principio per cui la **capacità edificatoria è una qualità oggettiva del suolo**, strettamente connessa alla pianificazione comunale e non al titolo di proprietà.

Un concetto che affonda le radici nella **legge urbanistica n. 1150 del 1942**, la quale, all'articolo 7, impone al piano regolatore generale di considerare l'intero territorio comunale, determinando per ciascuna zona le destinazioni d'uso, le altezze e gli indici massimi di edificabilità.

In quest'ottica, la volumetria non è una grandezza "disponibile" in capo al singolo proprietario, ma un parametro tecnico che garantisce la coerenza complessiva del disegno urbanistico.

Da ciò discende che **i frazionamenti catastali o le alienazioni parziali di un fondo** non incidono sul volume complessivo assentibile, il quale resta unico e indivisibile rispetto al lotto originario.

Questo principio trova piena conferma nella giurisprudenza del **Consiglio di Stato**, secondo cui *"qualora un lotto urbanisticamente unitario sia già stato oggetto di interventi edilizi, la volumetria residua va calcolata previo decurtamento di quella in precedenza realizzata, con irrilevanza di eventuali successivi frazionamenti catastali o alienazioni parziali"*.

Già l'**Adunanza Plenaria n. 3/2009** aveva chiarito che il titolo edilizio, nel momento in cui definisce le potenzialità edificatorie di un fondo, determina un **vincolo di asservimento** permanente delle aree che

hanno concorso all'intervento: una volta esaurita la volumetria, le restanti porzioni del terreno restano soggette a un **regime di inedificabilità ope legis**.

La decisione del Consiglio di Stato

Il punto centrale della decisione risiede nel **vincolo di asservimento urbanistico**, cioè nel rapporto giuridico che si instaura tra il titolo edilizio e le aree che hanno contribuito alla realizzazione dell'intervento.

Quando un immobile viene edificato utilizzando la volumetria di un fondo, quella porzione di terreno rimane **stabilmente vincolata all'opera realizzata**, e non può più essere impiegata per ulteriori edificazioni, neppure se successivamente frazionata o ceduta a terzi.

L'asservimento, dunque, non è un vincolo "volontario" o convenzionale, ma **discende direttamente dalla legge e dal titolo edilizio**: una volta che la cubatura è stata utilizzata, il fondo **resta definitivamente privo di capacità edificatoria residua**.

Il Consiglio di Stato lo ha appunto definito come effetto *ope legis*, che si consolida con il rilascio del titolo (anche in sanatoria) e che accompagna l'area nel tempo, indipendentemente dai successivi passaggi di proprietà o dai mutamenti catastali.

Nel caso concreto, i giudici hanno chiarito che l'asservimento conseguiva al **permesso di costruire in sanatoria** rilasciato per il fabbricato insistente sul lotto originario. Quel titolo aveva legittimato l'intero compendio fondiario nella configurazione allora esistente, esaurendo ogni ulteriore possibilità edificatoria.

Il successivo frazionamento del terreno non poteva quindi "liberare" porzioni di suolo, perché la **volumetria era già interamente consumata** dal titolo condonante.

Conclusioni

Il Consiglio di Stato ha quindi **accolto l'appello del Comune**, confermando la legittimità del diniego.

La pronuncia rafforza un principio che ha notevoli ricadute pratiche:

- il **frazionamento** non è uno strumento di pianificazione, ma un mero atto catastale senza valenza urbanistica;
- la **volumetria edificabile** resta unitaria e non può essere "ricreata" per effetto della divisione del lotto;
- ogni titolo edilizio, ordinario o in sanatoria, produce un **asservimento permanente** delle aree utilizzate alla volumetria assentita;
- eventuali nuove edificazioni su aree già incluse nel perimetro del titolo originario devono essere considerate **non ammissibili**.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*