

SCALETTA

LEZIONE

DEL 13-1-2018

1

Novelle ex art. 2643, n. 2/bis

Risposte e istanze per regolamento zone pubbliche
sui trasferimenti: DD.EE.

Differenze con cessione di cubatura ricostruibile,
o i fini delle trascrivibilità, come servitù o
come atto d'obbligo:

istituto squisitamente privatistico

parte di procedimento pubblicistico

Discipline Urbanistiche

- Legge ^{generale} ~~quadrata~~ del 1942
(P.R. 4.)

Licenze edilizie (solo all'interno dei
centri abitati)

- Legge Ponte (765/1967)

introduzione standards edilizi ⇒

limiti inderogabili/L. E. x ogni costruzione

- Legge Bucalossi (N. 10/1977)

scoprire lo ius edificandi del diritto di proprietà

⇒ CONCESSIONE EDILIZIA

②
Concetto di D.E. \approx capacità edificatoria

che oggi, ex n. 2/bis 2643 cc.

può circoscrivere indipendentemente da un'area
e autonomamente

~~↳~~
↳ ~~lesione di cubatura~~

↳ riconoscimento delle fattispecie come istituto
privatistico (diritto soggettivo) che si inserisce
in un procedimento pubblicistico
(interesse legittimo pretervivo ed evaluation
della chance edificatoria
per le P.A. atto dovuto se richieste
conforme alle previsioni dei Piani)

Ma, da dove nascono i DD.EE.? (e comunque denso un'idea)

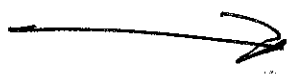
de
Legislazioni Regionali che, fin dagli anni '90,
reintroducono le figure delle

- Perfezione urbanistica \neq zonizzazioni
rendere i proprietari "indifferenti" rispetto alle scelte del PIANO
- Compensazione
- Incentivazione / premialità (DD.EE. aggiuntivi rispetto a quelli del PIANO)
nuovi strumenti di pianificazione urbanistica che generano DD.EE.

Differenze sostanziali tra

Perfezione e
Compensazione / incentivazione - premialità

relativamente a



1°) Finalità

Le Perquisizione realizza eguaglianze sostanziale (art. 3 Cost.)
allocando una determinata dotazione volumetrica tra
tutti i terreni, insufficiente per i singoli terreni
per potere edificare => commerciabilità dei DD.EE.
Le aree hanno un valore edificatorio uniforme.

La Compensazione ha funzione di indennizzo, assegna
(vincoli pre-espropriativi) un CREDITO compensativo
finanziamento della P.A. credibile

La Prevalenza: assegnazione di DD.EE. dopo
interventi di riqualificazione
(energetica, ambientale, ecc.)

2°) FONTE

Perquisizione - direttamente dal Piano
e possono subito essere oggetto
di scambio/monetizzazione

Compensazione
Prevalenza : e seguito dalle emisioni alle P.A.
o e seguito dal FACERE realizzato



3°) Suo diversamente esposti a caducazione

quelli de Persequezione puo essere modificate de un
diverso sopravvenuto Piano adattevole

quelli de Compensazione / Perseculite rappresentano
UN SINALLAGMA



Circoscrizione dei diritti edificatori

Questioni attinenti la loro Natura Giuridica

E' stato il Consiglio di Stato (Sent. n. 4545 del 2010)
e sollecitare il legislatore pu una disciplina in
materie di Persequezione Urbanistica.

Abbiamo detto che
Ante Novelle, due tesi contrapposte:

Pubblicistiche: azione cautelare contratto atipico
e effetti obbligatori,
preparatorio e procedimentale
senza oneri di forma pubblica e di trascrizione

=> Fonte del trasferimento delle volumetrie era
il provvedimento della P.A.

(il cedente manifestare il suo consenso in qualunque
modo)

PRIVATISTICA : Necessità di atto d'obbligo,
o costituz. SERVITÙ, e TRASCRIZIONE

(6)

configurando atto ammissibile al

Trasferimento di un diritto reale immobiliare
visto o come costituz. di servitù di non edificare
o come costituzione di un diritto reale atipico
comunque Trascrivibile

Le tesi privatistiche prescindono dalle PUBBLICITÀ e
quindi dalla CONOSCIBILITÀ LEGALE

La privazione della volumetria di un terreno, accordo
occulto, era comunque opponibile al successivo
acquirente del terreno.

col 2/bis si sgombrò il campo. Fuale le
tesi privatistiche, almeno in ordine alle
cortezze, con gli effetti propri del 2644 cc
(effetti rispetto ai terzi)

Il 2643 n. 2/bis \Rightarrow DD.EE. \approx diritto immobiliare
o di derivazione immobiliare
opponibile ai terzi - Si è tipizzato il D.E.

tipizzazione che se fosse stata già contenuta in
altre norme \Rightarrow superfluo il 2/bis -

trascrivibilità ex art. 2645 ("diritti immobiliari")

Inoltre,

2/bis \neq 2643 N.4 (servitù prediale)

~~DD. EE.~~

Sono quindi situazioni giuridiche distinte

Le servitù non può avere un contenuto positivo
ma solo il "non edificare".

Il D.E. attribuisce utilità positive

Servitù - trascrizione solo di
costituzione e modifiche

Per i DD. EE. anche, e soprattutto,

il trasferimento

autonomo del terreno, e ulteriormente
trasferibile

Diritti caratterizzati da "OPPONIBILITÀ AI TERZI"

e da "IMMEDIATEZZA" (fruizione senza la
intermediazione/cooperazione del proprietario
del fondo)

e da ASSOLUTEZZA (tuteleabilità ERGA OMNES)

vero e proprio diritto reale di godimento

diritto reale NOIINATO, quindi nel rispetto

del principio della TIPICITÀ DEI DIRITTI REALI