

V. diritti trasferiti da i.p. a n.p. Qual è la posizione dell'usufruttuario?

# "RASSEGNA DELLE RECENTI NOVITA' NORMATIVE DI INTERESSE NOTARILE"

G. Petrelli

## TRASCRIZIONE DEGLI ATTI RELATIVI A "DIRITTI EDIFICATORI" (C.D. CESSIONE DI CUBATURA O DI VOLUMETRIA)

L'art. 5, comma 3, del D.L. 13 maggio 2011, n. 70 (in G.U. n. 110 del 13.5.2011), in vigore dal 14 maggio 2011, come modificato dalla legge 12 luglio 2011, n. 106 (in G.U. n. 160 del 12.7.2011), in vigore dal 13 luglio 2011, ha inserito nel codice civile, all'art. 2643, il seguente n. 2-bis:

"2-bis) i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale".

La disposizione in commento, per espressa previsione di legge, è finalizzata a "garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori", e nel contempo alla "tipizzazione di un nuovo schema contrattuale diffuso nella prassi: la "cessione di cubatura". In tal modo, il legislatore ha soddisfatto l'auspicio - contenuto nella sentenza del Consiglio di Stato 13 luglio 2010, n. 4545, riguardante il piano regolatore di Roma - di un intervento statale volto a "disciplinare in maniera chiara ed esaustiva la perequazione urbanistica, nell'ambito di una legge generale sul governo del territorio la cui adozione appare quanto mai auspicabile alla luce dell'inadeguatezza della normativa pregressa a fronte delle profonde innovazioni conosciute negli ultimi decenni dal diritto amministrativo e da quello urbanistico".

### A) - LA SITUAZIONE PRECEDENTE ALLA RIFORMA.

Secondo Cass. 20 maggio 2009, n. 21177, l'istituto del c.d. "asservimento di terreno per scopi edificatori" (o cessione di cubatura) - al quale, secondo pacifica interpretazione giurisprudenziale, può farsi ricorso pure in mancanza di un riconoscimento espresso da parte di fonti normative - consiste in un accordo tra proprietari di aree contigue, aventi la stessa destinazione urbanistica, in forza del quale il proprietario di un'area "cede" una quota di cubatura edificabile sul suo fondo per permettere all'altro di disporre della minima estensione di terreno richiesta per l'edificazione, ovvero di realizzare una volumetria maggiore di quella consentita dalla superficie del fondo di sua proprietà. Gli effetti che ne derivano hanno carattere definitivo ed irrevocabile, integrano una qualità oggettiva dei terreni e producono una minorazione permanente della loro utilizzazione da parte di chiunque ne sia il proprietario.

Prima della novella si fronteggiavano, in realtà, due tesi. Secondo un primo orientamento, c.d. pubblicistico, la cessione di cubatura era un contratto atipico ad effetti obbligatori avente natura di atto preparatorio e procedimentale, senza oneri di forma pubblica o di trascrizione, finalizzato al trasferimento di volumetria, la cui fonte era ritenuta esclusivamente il provvedimento amministrativo (T.a.r. Veneto 10 settembre 2004, n. 3263; Cons. Stato 28 giugno 2000, n. 3637): si riteneva quindi non necessario un vero e proprio atto di asservimento o cessione, reputandosi sufficiente l'adesione del cedente, da manifestarsi o sottoscrivendo l'istanza e/o il progetto del cessionario; o rinunciando alla propria cubatura a favore di questi o notificando al comune tale sua volontà, mentre si riteneva che il c.d. vincolo di asservimento rispettivamente a carico e a favore del fondo si costituisse, sia per le parti che per i terzi, per effetto del rilascio del titolo abilitativo edilizio, che legittimava lo ius aedificandi del cessionario sul suolo attiguo (Cass. 12 settembre 1998, n. 9081). Secondo un diverso orientamento, c.d. privatistico, invece, vi era necessità di strumenti negoziali privatistici (atto d'obbligo o servitù, e trascrizione), quando il proprietario di un terreno intendeva asservirlo a favore di un altro proprietario limitrofo, per ottenere una volumetria maggiore di quella che il suo solo terreno gli avrebbe consentito (Cons. Stato 29 luglio 2008, n. 3766; Cons. Stato 23 marzo 2004, n. 1525), configurandosi in tale ottica un atto "assimilabile al trasferimento di un diritto reale immobiliare" (Cass. 14 maggio 2007, n. 10979; Cass. 14 dicembre 1988, n. 6807). Si discuteva poi, nell'ambito di quest'ultima impostazione, se il mezzo tecnico di produzione dell'effetto fosse la costituzione di una servitù di non edificare, ovvero di un diritto reale "atipico" e *sui generis*.

Presupposto della cessione di cubatura aree aventi la stessa destinazione urbanistica. Cedendo una quota di cubatura del proprio fondo si consente al proprietario del fondo limitrofo di raggiungere la cubatura minima per poter edificare o di aumentare la cubatura edificabile.

Due orientamenti contrapposti:  
1) teoria pubblicistica: contratto atipico ad effetti obbligatori; la fonte della cessione è il provvedimento amministrativo. Tale orientamento consente di rendere opponibile la cessione anche in mancanza di una idonea forma di pubblicità.

### 2) Teoria privatistica:

necessario un atto di natura privatistica da dover poi trascrivere, come un atto d'obbligo o una servitù. Questa teoria giustifica un ragionevole il terzo in quanto l'opponibilità è legata alla trascrizione.

Da ciò una situazione di incertezza, che non riguardava in realtà direttamente la trascrivibilità o meno, ma si poneva "a monte", ed ateneva piuttosto alla natura giuridica della situazione giuridica creata con il c.d. atto di cessione di volumetria.

Nell'ottica, poi, del bilanciamento degli interessi coinvolti, è evidente come la "tesi pubblicistica" legittimava la conformazione *ope legis* – per effetto del rilascio del titolo abilitativo edilizio, ed a prescindere da qualsiasi pubblicità e quindi conoscibilità legale – del diritto di proprietà del fondo "asservito": in altri termini, quest'ultimo fondo veniva "privato" della volumetria edificabile con efficacia "reale", e tale privazione, anche se "occulta", era opponibile a qualsiasi successivo acquirente di diritti sul fondo medesimo. All'opposto, la "tesi privatistica" privilegiava la sicurezza della circolazione giuridica, e nel far ricorso ai congegni civilistici della "realtà" e della opponibilità a terzi subordinata alla trascrizione, tutelava il terzo acquirente che non avesse avuto modo di accertarsi – tramite lo strumento della trascrizione – del vincolo "reale" gravante sul fondo asservito.

#### B) – LA REALE PORTATA DELL'ART. 2643, N. 2-BIS, C.C.

Intervenendo nella situazione sopra descritta, il legislatore ha inteso sgombrare il campo dalle suddescritte discussioni, e – optando decisamente per la "tesi privatistica" – ha conseguito il risultato di "garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori", ed anche nella circolazione riguardante il diritto di proprietà sugli immobili interessati. Ciò ha fatto prevedendo la trascrizione degli atti produttivi di vicende circolatorie sui c.d. "diritti edificatori" con il nuovo n. 2-bis dell'art. 2643; determinando, in tal modo, l'applicazione dell'art. 2644 c.c., con l'effetto principale (anche se non unico) di rendere inopponibili ai terzi acquirenti di diritti sull'immobile asservito la costituzione, il trasferimento o la modificazione del diritto edificatorio, qualora non trascritti.

Ciò che è importante chiarire è che l'art. 2643, n. 2-bis c.c. ha consentito di raggiungere il risultato sopra descritto non solo e non tanto prevedendo espressamente la trascrizione a fini di opponibilità; ma soprattutto configurando – in assenza di altre norme che disciplinino il profilo "sostanziale" delle vicende in oggetto – la situazione giuridica in esame (il "diritto edificatorio") come un vero e proprio "diritto immobiliare" (nell'accezione accolta dall'art. 2645 c.c.: ossia un "diritto inerente all'immobile", e come tale dotato di "diritto di seguito" ed opponibile a terzi). In quest'ottica, come già era avvenuto con l'introduzione nel codice dell'art. 2645-ter c.c., il legislatore non ha dettato una norma riguardante "soltanto" la trascrizione, ma ha nel contempo disciplinato (nel modo che si dirà) il profilo "sostanziale" dell'istituto: in conformità, del resto, all'espressa motivazione contenuta nella legge, quella di "tipizzare" un "nuovo schema contrattuale diffuso nella prassi: la cessione di cubatura".

Quanto sopra affermato riveste una notevole importanza al fine di individuare il reale contenuto della novella: se, infatti, la "tipizzazione" del diritto edificatorio quale "diritto immobiliare", opponibile a terzi, fosse stata già operata con altra norma sostanziale, non pare dubbio che – in conformità, del resto, alla prassi preesistente – le relative vicende sarebbero già state soggette a trascrizione ai sensi dell'art. 2645 c.c., e la norma appena introdotta sarebbe stata inutile (sull'attuale portata del c.d. principio di "tassatività" delle ipotesi di trascrizione, e sulla sua evoluzione – alla luce degli attuali formanti legislativo, giurisprudenziale e dottrinale – in un principio di "tipicità", che non presuppone più l'espressa previsione di trascrivibilità dei singoli atti riguardanti le vicende riguardanti beni immobili, ma richiede pur sempre che tali vicende riguardino "diritti immobiliari" (art. 2645 c.c.), opponibili a terzi, cfr. PETRELLI, *L'evoluzione del principio di tassatività nella trascrizione immobiliare*, ESI, Napoli, 2009).

#### C) – LA NOZIONE, LA NATURA GIURIDICA ED IL CONTENUTO DEL "DIRITTO EDIFICATORIO".

L'art. 2643, n. 2-bis, c.c., ha ad oggetto i "diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale". In tal modo, come già detto, dette situazioni giuridiche vengono incluse tra i c.d. "diritti immobiliari" (categoria generale contemplata dall'art. 2645 c.c.), inerenti all'immobile,

diritto che riguarda l'immobile, sia esso  
diritto reale di godimento o diritto personale  
di godimento (locazione)

caratterizzati da diritto di seguito ed opponibili a terzi.

Nel contempo, dettando una disposizione distinta ed autonoma rispetto a quella contenuta nell'art. 2643, n. 4, c.c., la legge differenzia nettamente il "diritto edificatorio" dalla servitù prediale (non vi sarebbe stata, diversamente, necessità di una apposita previsione normativa). Si tratta, a questo punto, di individuare i caratteri distintivi tra le due situazioni giuridiche. Per un verso, come già sostenuto da una parte della dottrina prima della riforma, a differenza della servitù che, in quanto peso a carico del fondo servente non può avere un contenuto positivo, ma solo quello negativo di "non edificare", il "diritto edificatorio" attribuisce un'utilità positiva a colui che lo acquista: la possibilità di edificare utilizzando la "volumetria ceduta", salva la necessità del titolo abilitativo edilizio. Per altro verso, il n. 2-bis si differenzia dal n. 4 dello stesso art. 2643 anche sul piano precettivo, in quanto contempla, oltre alla vicenda costitutiva ed a quella modificativa che sono le sole contemplate in materia di servitù prediali, anche la vicenda "traslativa": ciò significa che il diritto edificatorio può costituire oggetto di trasferimento separatamente ed autonomamente, e non accede ad uno specifico fondo "dominante"; in altri termini, detto diritto edificatorio può essere attribuito ad una determinata persona, piuttosto che vincolato ad un determinato "fondo dominante" (ed è in tal modo consentito all'acquirente di "disporne", sia alienandolo ulteriormente, sia utilizzandolo a beneficio di qualsiasi fondo di sua proprietà). Diritto in volo

Questa "utilità positiva", che il diritto edificatorio attribuisce al relativo titolare, corrisponde ad una delle facoltà di godimento del fondo "asservito": in modo non dissimile da altri diritti "immobiliari" (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie), si tratta di un diritto caratterizzato - oltre che dal diritto di seguito e conseguente opponibilità ai terzi acquirenti - da "immediatezza" (nel senso che il relativo titolare può fruirne a prescindere dall'intermediazione del proprietario del fondo asservito), e da "assolutezza" (tutelabilità *erga omnes*). A differenza di altri "diritti immobiliari" che tali qualità non posseggono (in particolare, dai diritti personali di godimento), il "diritto edificatorio" configura pertanto un vero e proprio diritto reale di godimento.

Trattasi, per altro verso, di diritto reale "nominato", in quanto espressamente contemplato da una norma di legge (l'art. 2643, n. 2-bis, c.c., che come già detto non esclusivamente una norma in materia di trascrizione); ciò consente di rispettare il c.d. principio di tipicità dei diritti reali (il quale è stato, peraltro, anche di recente posto in discussione), pur in assenza di una espressa e compiuta disciplina di detto diritto reale, la quale deve essere quindi ricavata mediante l'interpretazione sistematica delle norme del codice, oltre che delle leggi speciali. Per fare un esempio, occorrerà verificare se detto diritto sia soggetto alla prescrizione nel termine ordinario decennale (art. 2946 c.c.), in assenza di una norma che disponga diversamente, ovvero se in alternativa possa sostenersi la prescrivibilità nel termine ventennale, secondo la regola adottata per tutti gli altri diritti reali.

La "tipicità" del diritto edificatorio si evidenzia sotto un ulteriore profilo: l'art. 2643, n. 2-bis, nel testo risultante dalla legge di conversione, con il riferirsi ai "diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale", richiede che il diritto edificatorio sia espressamente contemplato da una norma giuridica "di primo grado", di rango legislativo (statale o regionale) o regolamentare (strumento urbanistico territoriale). Il legislatore ha, in altri termini, ritenuto che l'esigenza di tipicità possa essere soddisfatta solo quando una norma giuridica contempli il diritto edificatorio (consentendo in tal modo di "staccare" dal fondo asservito la particolare utilità consistente nella possibilità edificatoria, per attribuirlo ad un soggetto diverso dal relativo proprietario, a vantaggio quindi di un altro fondo). Così facendo, il legislatore ha inteso per un verso salvaguardare l'autonomia degli enti locali (i quali potrebbero, ad esempio, vietare o sottoporre a limitazioni, con lo strumento urbanistico, la cessione di cubatura, se altra norma di legge di rango sovraordinato non dispone diversamente); per altro verso, ha ribadito la tendenza, già ampiamente affermata negli ultimi decenni, a riconoscere un importante ruolo al c.d. diritto privato regionale, per quanto

il diritto edificatorio  
quali bene  
trasferibile

diritti edificatori,  
come diritto  
reale

concerne in particolare la conformazione urbanistica del territorio e, per quanto qui interessa, la possibilità di incidere anche sul regime della trascrizione immobiliare (cfr. sul punto PETRELLI, *Trascrizione immobiliare e legislazione regionale*, in *Riv. not.*, 2009, p. 733).

D) – LE VICENDE GIURIDICHE RIGUARDANTI I DIRITTI EDIFICATORI.

L'art. 2643, n. 2-bis, c.c., menziona espressamente “i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori”. Sono, pertanto, soggetti a trascrizione, con gli effetti previsti dall'art. 2644 c.c., innanzitutto i contratti con i quali il proprietario del fondo “asservito” costituisce per la prima volta il diritto edificatorio a favore di un altro soggetto.

1)

In secondo luogo, sono contemplati i contratti “modificativi” di un diritto edificatorio già costituito (che possono, in vario modo, disciplinarne l'esercizio, i limiti, i presupposti, ecc.). In quest'ambito possono essere ricomprese, tra l'altro, anche le convenzioni urbanistiche, con le quali il titolare del diritto edificatorio e l'ente locale regolamentano in varia guisa il relativo esercizio.

2)

Vi sono, ancora, i contratti che “trasferiscono” il diritto edificatorio: di tale trasferimento si è già parlato, quando si è definito l'istituto del diritto edificatorio, e la sua differenza rispetto alla servitù prediale (non suscettibile, al contrario, di trasferimento separatamente dal fondo dominante). Pertanto, a norma dell'art. 2644 c.c., tra più acquirenti di un diritto edificatorio da un medesimo autore, prevale colui che ha trascritto anteriormente il proprio acquisto.

3)

diritto in volo

In forza del rinvio ai “diritti menzionati nei numeri precedenti”, o più in generale ai “diritti reali immobiliari”, sono poi soggetti a trascrizione gli atti tra vivi di rinuncia al diritto edificatorio già costituito (art. 2643, n. 5, c.c.), i provvedimenti traslativi nell'esecuzione forzata (art. 2643, n. 6, c.c.), i contratti di conferimento del godimento in società e consorzi (art. 2643, nn. 10 e 11 c.c.), le transazioni (art. 2643, n. 13, c.c.), le sentenze che operano la costituzione, il trasferimento o la modificazione dei suddetti diritti (art. 2643, n. 14, c.c.).

In forza del disposto dell'art. 2645 c.c., deve essere poi trascritto ogni altro atto o provvedimento che produca in relazione ai diritti edificatori taluno degli effetti dei contratti menzionati nell'art. 2643, n. 2-bis, c.c.

I diritti edificatori – in quanto equiparati ai beni immobili ex art. 813 c.c. – sono poi suscettibili di formare oggetto di fondo patrimoniale, di vincolo di destinazione, di divisione, di cessione dei beni ai creditori, ecc., e come tali suscettibili di trascrizione. Un dubbio può porsi con riguardo al contratto preliminare, in quanto l'art. 2645-bis c.c. non contempla espressamente il n. 2-bis dell'art. 2643: si tratta, peraltro, con tutta evidenza di un mero difetto di coordinamento, al quale deve sopperirsi con l'interpretazione sistematica ed assiologica, ritenendo senz'altro trascrivibile il contratto preliminare avente ad oggetto la conclusione di un contratto riguardante un diritto edificatorio.

→ bene immateriale  
diritto reale?  
costituzione in  
fondo patrimoniale  
le di diritto?

I diritti edificatori sono certamente trasmissibili mortis causa: conseguentemente, il relativo acquisto successorio è soggetto a trascrizione, a norma dell'art. 2648 c.c.

D'altra parte, trova piena applicazione l'art. 2650 c.c. (continuità delle trascrizioni): in assenza della trascrizione del precedente acquisto (dello stesso diritto edificatorio in precedenza costituito, ovvero del diritto di proprietà in capo a colui che lo ha costituito per la prima volta), non producono effetto le successive trascrizioni degli atti aventi ad oggetto il medesimo diritto edificatorio.

Un problema pratico nasce dalla mancata previsione, tra i “codici dei diritti” da inserire nel modello meccanizzato di nota di trascrizione, del “diritto edificatorio”: problema che l'amministrazione finanziaria deve risolvere al più presto, e che nel frattempo deve risolversi specificando nel quadro “D” della nota di trascrizione il reale contenuto del diritto costituito, modificato o trasferito (in quanto non vi è alcuna differenza, sul piano giuridico, tra i diversi riquadri del modello di nota); magari anche indicando nel quadro “A”, con il codice “100”,

nota di  
Trascrizione

che si tratta di trascrizione ai sensi dell'art. 2643, n. 2-bis. Sarebbe, anzi, auspicabile che – in consonanza con la previsione espressa dell'art. 2645 c.c. – venisse introdotta una codificazione generica ("altro diritto immobiliare"), in modo da consentire l'adattamento del regime della trascrizione all'evoluzione normativa riguardante le "nuove figure" di diritti immobiliari. Nelle more della necessaria integrazione della suddetta codificazione, deve ritenersi possibile "per analogia" utilizzare, nel quadro "C" della nota, il codice relativo alla servitù, specificando poi nel quadro "D".

Per finire, deve invece ritenersi che il diritto edificatorio non sia "capace di ipoteca", non essendo lo stesso contemplato nell'elencazione – questa sì da ritenersi tassativa, in conformità all'interpretazione unanime – contenuta nell'art. 2810 c.c. E' comunque auspicabile un prossimo intervento correttivo, che ampli il catalogo dei diritti capaci di ipoteca, includendo nell'art. 2810 c.c. anche i diritti edificatori.

#### E) – IL RESIDUO SPAZIO OPERATIVO DELLA SERVITÙ' PREDIALE.

L'espressa regolamentazione della trascrizione delle vicende riguardanti i diritti edificatori non preclude, ovviamente, la possibilità di fare ancora ricorso all'istituto della servitù prediale, in particolare alla servitù di non edificare, e di non utilizzare una determinata volumetria pertinente al fondo servente. Ciò può essere, innanzitutto, necessario in tutti i casi in cui non esista una norma di legge statale o regionale, o una previsione di strumento urbanistico, che contempli la possibilità di disporre del "diritto edificatorio". La servitù può, inoltre, costituire una scelta più semplice – al fine, ad esempio, di sottrarsi alla necessità di allegare il certificato di destinazione urbanistica, per ragioni di celerità – ogni qualvolta non ricorrano esigenze ulteriori (quali, ad esempio, quella di "sganciare" la volumetria acquistata da un determinato fondo dominante).

#### F) – PROFILI DI DISCIPLINA E ASPETTI REDAZIONALI.

Di fronte alla richiesta di ricevere o autenticare un atto avente ad oggetto "diritti edificatori", il notaio deve, innanzitutto, diligentemente verificare se tali diritti siano contemplati da una fonte normativa statale o regionale, ovvero da uno strumento urbanistico ("di pianificazione territoriale"); deve poi in ogni caso verificare se lo strumento urbanistico preveda limiti alla possibilità di disporre dei diritti edificatori (ad esempio, consentendola soltanto tra fondi confinanti o limitrofi, ovvero prescindendo da tali circostanze). Il notaio deve, d'altra parte, eseguire gli accertamenti ipotecari e catastali ventennali, come per qualsiasi altro atto traslativo, costitutivo o modificativo di diritti reali di godimento.

La qualificazione giuridica in termini di diritto reale di godimento è produttiva di specifiche e rilevanti conseguenze giuridiche: così, ad esempio, il diritto edificatorio deve ritenersi suscettibile di acquisto per usucapione (art. 1158 c.c.), soggetto alle prescrizioni dettate in genere per i beni immobili (art. 813 c.c.); e gli atti che lo riguardano devono rispettare le prescrizioni della normativa urbanistica (dichiarazioni, menzioni ed allegazioni) contenute negli artt. 30 e 46 del d.p.r. n. 380/2001, e negli artt. 18 e 40 della legge n. 47/1985.

Nessun dubbio, comunque, che nel caso in cui il fondo "asservito" sia edificato, debbano rispettarsi le prescrizioni formali in tema di conformità catastale, ex art. 29, comma 1-bis, della legge n. 52/1985 (peraltro necessarie anche in caso di servitù, quando il fondo servente sia un fabbricato urbano).

#### G) – BIBLIOGRAFIA.

Sulla c.d. cessione di cubatura cfr., per il dibattito anteriore alla riforma (oltre ai contributi in materia di diritti reali in genere, ed al c.d. principio di tipicità dei diritti reali), MONICA, *La cosiddetta "cessione di cubatura"*, in *Il diritto privato della pubblica amministrazione*, a cura di Stanzone e Saturno, Padova, 2006, p. 737; CANDIAN, *Il contratto di trasferimento di volumetria*, Milano, 1990; SELVAROLO, *Il negozio di cessione di cubatura*, Napoli, 1989; CECCHERINI, *Il c.d. trasferimento di cubatura*, Milano, 1985; CANDIAN, *Trasferimento di volumetria*, in *Digesto discipline privatistiche, sez. civ., Aggiornamento*, I, Torino, 2000, p. 735; LEO, *Trasferimento di cubatura*, in

a servitù residue  
pm quel volte  
i cui non esiste  
una legge statale o  
regionale che  
contempli la cessione  
di diritti edificatori  
ed ogni qual volta  
non ricorrano partico-  
lari esigenze, visto  
anche i vantaggi  
quali ha mantenuto  
l'illepazione del  
c.s.v.

*Dizionario enciclopedico del notariato, Aggiornamento, V, Roma, 2002, p. 710; FAZZONE-ALIBRANDI, Trasferimento di cubatura, in Dizionario Enciclopedico del Notariato, III, Roma, 1977, p. 934; FELIS, Superficie e fattispecie atipiche. La cessione di cubatura, in Contratto e impresa, 2011, p. 632; CECCHERINI, Trasferimento di cubatura e adempimento del cedente tramite presentazione alla p.a. di atto unilaterale di asservimento (nota a Cass. 24.9.2009 n. 20623), in Nuova giur. civ., 2010, I, p. 319; CECCHERINI, Asservimento di area edificabile e cessione di cubatura, in Nuova giur. civ., 2009, II, p. 557; LEO, Cessione di volumetria edificabile - fattispecie, in Studi e materiali, 2009, I, p. 399; LANGELLA, Brevi cenni in tema di cessione di cubatura, in Vita not., 2007, p. 428; PAVAN, Il trasferimento di cubatura, in Studium iuris, 2006, p. 1173; CIMMINO, La cessione di cubatura nel diritto civile, in Riv. not., 2003, p. 1113; LEO, Il trasferimento di cubatura, in Studi e materiali, 6.2, Milano, 2001, p. 669; PATTI-RUSSO, La cessione di cubatura tra diritto privato e diritto pubblico, in Vita not., 2001, p. 1675; VANGHETTI, Profili civilistici della c.d. cessione di cubatura, in Notariato, 1996, p. 417; GRASSANO, La cessione di cubatura, in Riv. not., 1992, p. 1069; CECCHERINI, Funzione ed efficacia della cessione di cubatura, in Giust. civ., 1990, I, p. 103; TROJANI, Tipicità e "numerus clausus" dei diritti reali e cessione di cubatura. Lo stato della dottrina e della giurisprudenza ed una ipotesi ricostruttiva originale, in Vita not., 1990, p. 285; DI VITA, La cessione di cubatura, in Diritti reali limitati - Argomenti di interesse notarile, a cura del Comitato regionale notarile della Sicilia, Palermo, 1990; DI PAOLO, Trasferimenti di cubatura d'area e numero chiuso dei diritti reali, in Riv. not., 1975, p. 547; TRIOLA, La cessione di cubatura: natura giuridica e regime fiscale, in Riv. not., 1974, p. 115; PICCOMAROCCHIO, I così detti trasferimenti di cubatura, in Riv. not., 1974, p. 626.*