

## REDAZIONALI

# IL SIGNIFICATO DI “ADIACENZA” DEI FONDI AI FINI DELL'ASSERVIMENTO

del Prof. Avv. Enrico Michetti

L'istituto dell'asservimento, allo stato, anche in virtù delle varie pronunce giurisprudenziali<sup>1</sup> susseguitesi in materia, può essere definito in termini di volontaria rinuncia alle possibilità edificatorie di un lotto in favore del loro sfruttamento in un'altra particella funzionale ad accrescere la potenzialità edilizia di un'area per mezzo dell'utilizzo, ivi, della cubatura realizzabile in una particella contigua e del conseguente computo anche della superficie di quest'ultima, ai fini della verifica del rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria.

Più precisamente il presupposto logico dell'istituto in esame dev'essere rinvenuto nella indifferenza, per il Comune, ai fini del corretto sviluppo della densità edilizia per come configurato negli atti pianificatori, della materiale collocazione dei fabbricati, atteso, infatti, che, per il rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria, assume esclusiva rilevanza il fatto che il rapporto tra area edificabile e volumetria realizzabile nella zona di riferimento resti nei limiti fissati dal piano, risultando del tutto indifferente, irrilevante, neutra l'ubicazione degli edifici all'interno del comparto, fatti salvi, ovviamente, il rispetto delle distanze e di eventuali prescrizioni sulla superficie minima dei lotti.

I caratteri e gli effetti dell'asservimento sono stati ulteriormente precisati dalla giurisprudenza nel senso che i fondi non debbono necessariamente essere adiacenti, potendo anche essere significativamente vicini (CdS, V, 30.10.2003, n. 6734), che gli stessi devono avere la medesima destinazione urbanistica

<sup>1</sup> Da ultimo TAR Lazio, Roma, Sez. II bis, 10.9.2010, n. 32217

(CdS, V, 3.3.2003, n. 1172), che il vincolo in questione deve ritenersi invalido ed inefficace quando risulta apposto in violazione, o in elusione, della prescrizione urbanistica che impone, in una determinata zona, una superficie minima dei lotti, ai fini della loro edificazione (CdS, V, 10.3.2003, n. 1278).

Con la sottoscrizione dell'atto d'obbligo si evita poi che con vendite successive di parti inedificate del lotto originario possano crearsi ulteriori volumi e superfici utilizzabili, quando non sia possibile edificazione ulteriore. V'è inoltre da aggiungere che laddove intervengano successivi incrementi di volumetria o di superficie utile realizzabile derivanti dalla variazione della disciplina urbanistica di zona, il terreno asservito godrà dell'incremento concessogli.

Sul punto la giurisprudenza ha altresì rilevato che qualora la normativa urbanistica imponga limiti di volumetria, il vincolo sull'area discende *ope legis* senza necessità di strumenti negoziali privatistici quali atto d'obbligo, trascrizioni ecc., che devono invece sussistere in caso di suoli limitrofi per ottenere una volumetria maggiore, anche reciproca; *“infatti l'atto di asservimento di un lotto, che costituisce una qualità oggettiva dello stesso (una sorta di obbligazione “propter rem”) e realizza una specie particolare di relazione pertinenziale (CdS, Ad. Pl., 23.4.2009, n. 3), non comporta un divieto assoluto di edificazione, pur costituendo un vincolo che rimane cristallizzato nel tempo, ma non può costituire limite rispetto alle determinazioni del pianificatore, che resta libero di dettare una nuova disciplina sulla volume-*

tria e sulla capacità edificatoria”<sup>2</sup>.

In tal senso, quindi l’asservimento di un terreno per realizzare una costruzione non rende lo stesso definitivamente in edificabile anche per il futuro; la destinazione ed utilizzazione delle aree rappresenta, infatti, un dato dinamico ed evolutivo, potendo mutare nel tempo l’indice fondiario, nonché la stessa previsione dei lotti minimi, per cui la potenzialità edificatoria di un terreno va necessariamente valutata ed esaminata alla stregua della modificazione della pianificazione urbanistica e della normativa sopravvenuta.<sup>3</sup>

Sul requisito dell’adiacenza, che qui interessa, le innumerevoli pronunce del Supremo Organo della Giustizia Amministrativa ne delineano in maniera cristallina l’effettiva portata laddove chiariscono che “la computabilità di più particelle deve intendersi nel senso non tanto della adiacenza, ossia della contiguità fisica tra tutte le particelle catastali interessate, bensì come effettiva e significativa vicinanza tra i fondi asserviti per raggiungere la cubatura desiderata” (CdS, V, sent. n. 6734

<sup>2</sup> CdS, IV, 4.5.2006, n. 2488; idem, 29 luglio 2008, n. 3766; TAR Trentino Alto Adige Bolzano, 22.8.2007, n. 286; TAR Valle d’Aosta, Sez. I, 15.2.2008, n. 16; TAR Lombardia, Brescia, Sez. I, 14.5.2010, n. 1736)

<sup>3</sup> TAR Abruzzo, Pescara, 26.7.2006, n. 399, TAR Lazio, Roma, Sez. II bis, 10.9.2010, n. 32217

del 30.10.2003 ed in precedenza CdS, V, sent. n. 400 del 1.4.1998). In particolare “L’asservimento di un’area ad un’altra ai fini dell’aumento della volumetria edificabile è consentita ove sussista identità di destinazione urbanistica e la contiguità delle aree o al più una limitata separazione da una strada vicinale o provinciale” (CdS, V, 19.3.1991, n. 291).

Sicché continuando nell’analisi del significato e dell’interpretazione del termine “adiacente”, il Consiglio di Stato, Sez. IV, nella sentenza 26. 4.2006, n. 2308 ha specificato che “l’aggettivo contenuto nella disposizione in parola, per la sua etimologia e per il suo significato letterale, non può che essere inteso come volto a sottolineare la esistenza di un terreno vicino, limitrofo, contiguo, restando esclusa la possibilità di applicazione estensiva del termine solo per i terreni che non si trovino nella immediata prossimità”.

Ai fini pratici un parametro esemplificativo dell’“adiacenza” dei fondi si rinviene ad esempio nella sentenza sopra citata n. 6734/2003 con la quale il Consiglio di Stato ha escluso che possa essere ostativo alla possibilità di concreta applicazione dell’istituto dell’asservimento una distanza pari a trentacinque metri tra la porzione che si intende asservire e il fondo destinato alla costruzione.