

**Sentenza 30 maggio 2022, n. 104 – Pres. F. Rocco, Est. C. Polidori**

***Edilizia e urbanistica – Permesso di costruire – Proprietari dei fondi vicini – Controinteressati – Non si configurano***

I proprietari dei fondi vicini a quello cui si riferisce la domanda di permesso di costruire, pur essendo legittimati ad impugnare il provvedimento di accoglimento di tale domanda, non si configurano - di norma - come controinteressati ai quali il ricorso dev'essere notificato a pena di inammissibilità [*ex multis*, TAR Molise, 8 marzo 2018, n. 124], risultando il contraddittorio correttamente instaurato con l'evocazione in giudizio dell'Amministrazione comunale interessata.

***Contratti – Interpretazione – Criteri – Criterio letterale – Intenzione delle parti – Criterio logico-sistematico***

Nell'interpretazione del contratto, il carattere prioritario dell'elemento letterale non va inteso in senso assoluto, atteso che il richiamo, nell'articolo 1362, comma 1, c.c., alla comune intenzione delle parti, impone di estendere l'indagine ai criteri logici, teleologici e sistematici, anche nel caso in cui il testo sia chiaro, ma incoerente; pertanto, sebbene la ricostruzione della comune intenzione delle parti deve essere operata innanzitutto sulla base del criterio dell'interpretazione letterale delle clausole, assume rilevanza anche il criterio logico-sistematico, di cui all'articolo 1363 c.c., che impone di desumere la volontà manifestata dai contraenti da un esame complessivo delle diverse clausole attinenti alla materia in contesa, tenendo altresì conto del comportamento, anche successivo, delle parti [*ex multis*, Cass. civ., sez. II, 25 giugno 2020, n. 12664].

***Edilizia e urbanistica – Cessione di cubatura – Definizione***

La cessione di cubatura è definibile come l'atto con il quale «*il proprietario di un fondo distacca in tutto o in parte la facoltà inerente al suo diritto dominicale di costruire nei limiti della cubatura assentita dal piano regolatore e, formandone un diritto a sé stante, lo trasferisce a titolo oneroso al proprietario di altro fondo urbanisticamente omogeneo*» [Cass. civ., ss.uu., 9 giugno 2021, n. 16080].

### ***Edilizia e urbanistica – Cessione di cubatura – Caratteristiche***

Il contratto di cessione di cubatura si colloca tra gli atti costitutivi o traslativi di un diritto reale ed è caratterizzato dall'interdipendenza di plurimi piani giuridici, a seconda che la natura e gli effetti della cessione di cubatura rilevano per l'ordinamento civilistico, per quello amministrativo-urbanistico, ovvero ancora per quello tributario; la cessione di cubatura, pur mantenendosi al di fuori del perimetro dei diritti edificatori, direttamente generati dalla PA nell'ambito della c.d. urbanistica consensuale, dà comunque luogo ad una forma di distacco e separata negoziazione dello *jus aedificandi* rispetto alla proprietà del suolo [Cass. civ., ss.uu., 9 giugno 2021, n. 16080]. La cessione di cubatura si configura pertanto quale atto: A) immediatamente traslativo di un diritto edificatorio di natura non reale a contenuto patrimoniale; B) non richiedente la forma scritta *ad substantiam*, ex art. 1350 c.c.; C) trascrivibile ex art. 2643 c.c., n. 2 *bis*; D) assoggettabile ad imposta proporzionale di registro, come atto diverso avente ad oggetto prestazione a contenuto patrimoniale ex art. 9 Tariffa Parte Prima allegata al d.P.R. n. 131 del 1986 nonché, in caso di trascrizione e voltura, ad imposta ipotecaria e catastale in misura fissa ex art. 4 Tariffa allegata al d.lgs. n. 347 del 1990 e articolo 10, comma 2, del medesimo d.lgs. [Cass. civ., ss.uu., 9 giugno 2021, n. 16080].

### ***Contratti – Cessione di cubatura di pertinenza di una particella – Clausola di costituzione di una servitù non aedificandi – Interpretazione della clausola – Intenzione delle parti – Criterio logico-sistematico***

Il riferimento testuale alla costituzione di una *servitù non aedificandi*, contenuta in un contratto di cessione della cubatura di pertinenza di una particella edificiale, non può essere interpretato in senso letterale, ossia ritenendo che i contraenti abbiano inteso, in aggiunta alla cessione della cubatura, altresì impedire l'edificazione sulla particella, nel caso in cui – in applicazione dei criteri ermeneutici di cui agli articoli 1362, comma 1, e 1363 c.c. – dal medesimo contratto emerga la diversa volontà delle parti di non impedire l'edificazione, ma solo di consentire l'iscrizione nel Libro fondiario della cessione della cubatura.

### ***Contratti – Cessioni di cubatura – Riferimenti alle servitù non aedificandi o alius non tollendi – Ante riforma 2011 – Interpretazione***

Per le cessioni di cubatura, pattuite nel periodo anteriore alla riforma del 2011 che ha introdotto n. 2 *bis* al primo comma dell'articolo 2643 c.c. – secondo cui devono rendersi pubblici col mezzo della trascrizione “*i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque*



*denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale*” – i riferimenti alla *servitù non aedificandi* (in caso di cessione totale della cubatura assentita), ovvero *altius non tollendi* (in caso di cessione parziale), contenuti nei relativi contratti, in assenza di un’espressa volontà della parti, non vanno interpretati in senso letterale, e la loro presenza in tale tipologia di contratti, può essere spiegata in ragione dell’esigenza di consentire la trascrizione/intavolazione degli atti contenenti la cessione di cubatura, in epoca anteriore alla modifica normativa del 2011.