

LA NATURA DEI DIRITTI EDIFICATORI

1. IL TRASFERIMENTO DELLA VOLUMETRIA

I nuovi strumenti di pianificazione urbanistica – anche in forza di una disciplina normativa di natura regionale – riconoscono ad una determinata area una volumetria edificatoria che può e, in alcuni casi, deve esercitarsi su un'area diversa. Si tratta di quello che, sinteticamente, possiamo definire un trasferimento di volumetria.

La volumetria è uno dei parametri della cosiddetta densità edilizia (ovvero uno *standard* di tipo planivolumetrico) che indica il rapporto tra i volumi edificabili e la superficie disponibile. Quando viene trasferita, la volumetria produce nuova densità edilizia non nella superficie che l'ha prodotta, ma in un'altra di destinazione finale.

I trasferimenti di volumetria costituiscono una categoria multiforme che può essere suddivisa in tre differenti fenomeni, che vanno analizzati separatamente:

- le cessioni di cubatura: un fenomeno ben noto e ormai ritenuto pacificamente legittimo da dottrina e giurisprudenza;
- le redistribuzioni fondiari: contemplate da piani attuativi che attuano una redistribuzione della volumetria all'interno del comparto considerato;
- il trasferimento dei c.d. diritti edificatori: sotto forma di perequazione urbanistica, compensazione e incentivazione.

2. LA CESSIONE DI CUBATURA

Ecco la vicenda giuridica: un soggetto intende costruire su un proprio terreno e, in base al progetto edilizio, vuole realizzare una certa opera che produce una certa densità edilizia. Se la volumetria che intende realizzare è maggiore, rispetto a quella che lo *standard* planivolumetrico del suo terreno

gli consente, ha necessità di incrementare la volumetria e per farlo deve accordarsi con un soggetto, anche lui proprietario di un terreno edificabile nella medesima zona urbanistica, che non abbia in tutto o in parte "consumato" la volumetria potenziale del suo terreno (e sia disponibile a cederla).

Nel procedimento per il rilascio del permesso di costruire – o di altro atto abilitativo alla nuova attività edilizia – il soggetto che intende costruire produce quindi anche l'accordo (il c.d. contratto di cessione di cubatura) con il quale il proprietario di un altro terreno edificabile gli ha ceduto (in tutto o in parte) la volumetria che avrebbe potuto realizzare sul proprio terreno.

Nell'ambito del procedimento attivato dal soggetto interessato, l'Amministrazione comunale – competente al rilascio dei titoli abilitativi all'edificazione – è tenuta ad acquisire tutti gli elementi utili e/o necessari ai fini dell'esperienza della relativa istruttoria, ivi incluso l'accordo di cessione di cubatura: qualora l'opera che s'intende costruire risulti conforme agli strumenti urbanistici, l'Amministrazione dovrà provvedere al rilascio del relativo permesso e comunque non inibire un'attività edilizia "incrementata" mediante la cessione di volumetria da parte di un soggetto non direttamente interessato dal procedimento.

Da questa fattispecie emerge che colui che acquista la volumetria realizzabile da un altro proprietario, acquisisce un diritto di costruire "maggiorato" perché utilizza la vocazione edilizia del proprio terreno oltre a quella di un altro terreno che così si priva, in tutto o in parte, della sua volumetria.

In questo caso la volumetria prodotta da un determinato terreno "vola e atterra" su un altro terreno in modo immediato, provocando un mero travaso di "volumetria" da un'area ad un'altra, senza soluzione di continuità, e la somma delle due volumetrie sarà sempre identica. La densità edilizia delle due aree interessate – spesso contigue – quindi, non si modifica.

Per questo motivo le cessioni di volumetria sono ritenute del tutto legittime al ricorrere dei presupposti sopra esposti.

3. LE REDISTRIBUZIONI FONDIARIE

Anche questo è un fenomeno conosciuto da tempo ed è proprio dei piani attuativi della pianificazione generale che coinvolgono lotti di diversi proprietari.

Nelle convenzioni urbanistiche, stipulate con il Comune dai proprietari dei lotti interessati dal piano attuativo, si disciplina, all'interno dell'area interessata, la esatta ubicazione dei lotti edificabili, stabilendo le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione nonché la cessione gratuita a fa-

vore del Comune delle aree destinate secondo gli *standard* urbanistici alla realizzazione delle opere stesse (per parcheggio, verde pubblico, servizi in genere) e quindi non utilizzabili a scopi edificatori.

Cosicché alcuni proprietari possono risultare titolari di lotti urbanistici suscettibili di utilizzazione edificatoria e quindi non intaccati in alcuna misura dalla cessione, mentre altri proprietari – che devono subire la cessione o l'utilizzo pubblico del loro bene in maniera più invasiva – per converso risultano titolari di lotti con superficie o con volumetria "ridotta" rispetto a quelle ad essi spettanti in origine o che addirittura restano diminuite di capacità edificatoria, in tutto o in parte.

Per superare questa situazione si pone dunque l'esigenza di ricondurre ad equità sostanziale e quindi a "perequazione interna" i rapporti tra i vari proprietari interessati. Occorre quindi ripartire tra gli stessi le aree edificabili residue dopo la cessione o il suo utilizzo pubblico, in modo che a quelli più profondamente incisi, siano assegnate o trasferite porzioni di aree sufficienti a reintegrare il rapporto di proporzionalità tra la superficie (e la correlativa capacità edificatoria) del lotto fondiario originario di spettanza di ciascun proprietario secondo la pianificazione generale e quello concretamente utilizzabile a scopi edificatori.

Detto in altre parole, nell'area interessata dal piano attuativo avviene una concertazione di volumetria attuabile in alcuni lotti, in quanto altri sono spesso interessati o da opere di urbanizzazione o dagli obblighi di cessione gratuita all'Amministrazione comunale.

In questo caso la volumetria prodotta dall'area coinvolta in un piano attuativo "vola e atterra" da un lotto ad un altro in modo immediato, provocando un mero travaso di "volumetria" da lotto ad un altro, senza che la volumetria complessiva interessata dal piano attuativo si modifichi. La densità edilizia dell'area del piano attuativo non si modifica, mentre si modifica quella del singolo lotto (in incremento o diminuzione).

Ai fini del conseguimento dello scopo "redistributivo" (o perequativo interno al piano), la prassi conosce varie soluzioni operative, che oscillano da un atto di c.d. riordino e riassegnazione dei lotti rimanenti a seguito delle cessioni o dell'utilizzo pubblico, ovvero di un atto c.d. di "ricomposizione" di terreni attuato con una serie di cessioni reciproche intercorrenti tra i proprietari, a quella di costituzione di un consorzio di urbanizzazione specie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione in capo a tutti gli stipulanti la convenzione adesiva al piano attuativo.

Le redistribuzioni fondiari determinando una mera perequazione interna al piano attuativo sono del tutto legittime.

4. LA PEREQUAZIONE URBANISTICA, LA COMPENSAZIONE E L'INCENTIVAZIONE

Sono "fenomeni" giuridici più problematici che si è già avuto modo di analizzare in questa Rivista¹ e che trovano – in Lombardia – una fonte diretta nella legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e, in particolare, nel suo articolo 11 (Compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica)².

¹ A. LOPEZ, *La perequazione urbanistica*, in *exLege*, n. 3/2001, 40 e ss.

² «1. Sulla base dei criteri definiti dal documento di piano, i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale possono ripartire tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale, confermate le volumetrie degli edifici esistenti, se mantenuti. Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, i predetti piani ed atti di programmazione individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche in permuta con aree di cui al comma 3.

2. Sulla base dei criteri di cui al comma 1, nel piano delle regole i comuni, a fini di perequazione urbanistica, possono attribuire a tutte le aree del territorio comunale, ad eccezione delle aree destinate all'agricoltura e di quelle non soggette a trasformazione urbanistica, un identico indice di edificabilità territoriale, inferiore a quello minimo fondiario, differenziato per parti del territorio comunale, disciplinandone altresì il rapporto con la volumetria degli edifici esistenti, in relazione ai vari tipi di intervento previsti. In caso di avvalimento di tale facoltà, nel piano delle regole è inoltre regolamentata la cessione gratuita al comune delle aree destinate nel piano stesso alla realizzazione di opere di urbanizzazione, ovvero di servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, da effettuarsi all'atto della utilizzazione dei diritti edificatori, così come determinati in applicazione di detto criterio perequativo.

2-bis. I comuni possono determinare nel documento di piano i criteri uniformi di applicazione della perequazione urbanistica di cui al comma 2 in aree di trasformazione concordemente individuate nel territorio di uno o più di essi. In tal caso, le aree cedute alla rispettiva Amministrazione comunale a seguito della utilizzazione dei diritti edificatori sono utilizzate per la realizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico o generale, di carattere sovracomunale, consensualmente previsti nel piano dei servizi del comune stesso; nel territorio della provincia di Sondrio i criteri di applicazione della perequazione urbanistica di cui ai commi 1 e 2 possono essere determinati, con caratteri ed effetti sovracomunali o coordinati tra diversi comuni, dalla Provincia, d'intesa coi comuni, all'interno del PTCP. Sempre presso la Provincia, d'intesa con i comuni, possono essere istituiti fondi, dotazioni o incentivi previsti in materia urbanistica ed edilizia per finalità di riduzione del consumo di suolo, di perequazione o in genere per tutte quelle finalità di ricomposizione che possono essere meglio assolte in via coordinata tra gli enti locali del territorio pro-

Come autorevolmente evidenziato³, il minimo comune denominatore di questi tre istituti consiste nella possibilità che la volumetria potenzialmente spettante ad una certa area edificabile possa essere utilizzata su un altro suolo, anch'esso edificabile, con il consenso del Comune e dei proprietari delle due aree, anche a prescindere da una espressa previsione della norma di attuazione del piano o del regolamento edilizio. Aree – che a differenza delle ipotesi di cessione di volumetria o di redistribuzione – possono essere anche distanti tra loro, in base alla previsione della pianificazione generale.

Questo fenomeno determina una situazione di produzione di veri e propri "diritti edificatori", generati in una determinata area, ma non utilizza-

vinciale mediante l'attribuzione su base consensuale delle funzioni gestionali alla stessa Provincia. (comma introdotto dalla legge reg. n. 4 del 2008, poi così modificato dall'art. 26 della legge reg. n. 15 del 2017).

3. Fermo restando quanto disposto dall'art. 1, commi da 21 a 24, della legge 15 dicembre 2004, n. 308, alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, non disciplinate da piani e da atti di programmazione, possono essere attribuiti, a compensazione della loro cessione gratuita al comune, aree in permuta o diritti edificatori trasferibili su aree edificabili previste dagli atti di PGT anche non soggette a piano attuativo. In alternativa a tale attribuzione di diritti edificatori, sulla base delle indicazioni del piano dei servizi il proprietario può realizzare direttamente gli interventi di interesse pubblico o generale, mediante accreditamento o stipulazione di convenzione con il comune per la gestione del servizio. (comma dichiarato illegittimo, in combinato disposto con l'articolo 9, comma 12, dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 129 del 2006, nella parte in cui non prevede l'obbligo di procedure ad evidenza pubblica per tutti i lavori, da chiunque effettuati, di importo pari o superiore alla soglia comunitaria).

4. I diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione sono commerciabili. I comuni istituiscono il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite dagli stessi comuni. (comma così sostituito dalla legge reg. n. 4 del 2008).

5. Il documento di piano può prevedere, a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, una disciplina di incentivazione in misura non superiore al 15% della volumetria ammessa per interventi ricompresi in piani attuativi finalizzati alla riqualificazione urbana e in iniziative di edilizia residenziale pubblica, consistente nell'attribuzione di indici differenziati determinati in funzione degli obiettivi di cui sopra. Analoga disciplina di incentivazione può essere prevista anche ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, in coerenza con i criteri e gli indirizzi regionali previsti dall'articolo 44, comma 18», nonché ai fini del recupero delle aree degradate o dismesse, di cui all'articolo 1, comma 3-bis, e ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004 (comma così modificato dalla legge regionale n. 12 del 2006, poi dalla legge regionale n. 4 del 2008).

³ G. P. CIRILLO, *La premialità edilizia, la compensazione urbanistica e il trasferimento dei diritti edificatori*, in *Federalismi.it*, 30 ottobre 2019, 2.

bili nella stessa, per cui il diritto è "in volo", a prescindere dall'"atterraggio" in un'area comunque contigua o per lo meno nella stessa zona interessata dal piano attuativo.

Dato questo comune denominatore, i tre istituti in esame differiscono tra loro e spesso sono in alternativa e non sempre sovrapponibili.

La "perequazione urbanistica" consiste nell'attribuire anche ad aree qualificate dal piano non edificabili – spesso in quanto vincolate o destinate a pubblici servizi – una volumetria solo potenziale da realizzare altrove, cioè su aree qualificate come edificabili, realizzando così la separazione tra la conformazione della proprietà (le aree hanno un indice di edificabilità) e la distribuzione della volumetria (che va esercitata altrove).

Quindi la perequazione estesa vuole porre rimedio alla "sperequazione" prodotta dagli atti di pianificazione urbanistica, i quali, laddove individuavano – ed è necessario che ciò avvenga per rendere fruibile la "città pubblica" – in maniera unilaterale e autoritativa le diverse destinazioni dei suoli, creano inevitabilmente discriminazioni e iniquità, giacché vengono avvantaggiati i proprietari di terreni edificabili o vicini a infrastrutture e opere pubbliche e si pregiudicano invece i proprietari di suoli destinati proprio alle infrastrutture, spesso destinati all'espropriazione, o comunque lontani da dotazioni pubbliche.

La perequazione urbanistica assegna la capacità edificatoria in modo proporzionale ai proprietari delle aree a prescindere dalla edificabilità effettiva prevista dallo strumento urbanistico. Sicché anche i proprietari di aree concretamente inedificabili o, comunque, destinate ad opere pubbliche diventano titolari di diritti edificatori "virtuali" – o per usare la terminologia sopra usata, "in volo" – che, per poter "atterrare" devono essere ceduti, normalmente dietro corrispettivo, ai proprietari di aree edificabili, per usare sempre la stessa terminologia, di possibile "atterraggio".

La "compensazione urbanistica", invece, si pone come alternativa all'espropriazione. In presenza di un vincolo preordinato all'esproprio, il proprietario dell'area vincolata cede la medesima al Comune in cambio della disponibilità di una volumetria su di un'altra area.

Infine, vi sono le cosiddette "incentivazioni urbanistiche" – che molti chiamano "premierità" – consistenti nell'attribuzione di un diritto edificatorio aggiuntivo in caso di raggiungimento di determinati obiettivi pubblici, in particolare di interventi di riqualificazione urbanistica ed ambientale.

Le compensazioni e le premierità attengono a singoli accordi fra privati e pubbliche amministrazioni, i titolari esclusivi della potestà in materia di governo del territorio e, quindi, anche di quella di costituire (o modificare) le volumetrie che, nella specie, divengono veri e propri diritti edificatori.

5. I DIRITTI EDIFICATORI

L'articolo 5, numero 3 del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito con modificazioni nella legge 12 luglio 2011, n. 106, ha stabilito che «*Per garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori, all'articolo 2643 del codice civile, dopo il numero 2, è inserito il seguente: [si devono rendere pubblici, col mezzo della trascrizione, aggiunta d.r.] 2-bis i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale*».

Il Legislatore statale non si è ancora preoccupato di dare una definizione normativa di diritti edificatori "comunque denominati"⁴ ma solo di permettere agli stessi – una volta che siano stati generati dalla disciplina urbanistica («*da normative statali regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale*») – che siano o meno "in volo" o "atterrati", una tutela nella loro circolazione.

⁴ Vanno registrati anche alcuni sporadici interventi del legislatore nazionale. In primo luogo la legge 15 dicembre 2004 n. 308, che, all'articolo 1, comma 21, dispone che «*qualora per effetto di vincoli sopravvenuti diversi da quelli di natura urbanistica non sia più esercitabile il diritto di edificare che sia già stato assentito a norma delle vigenti disposizioni è in facoltà del titolare del diritto di chiedere di esercitare lo stesso su un'altra area del territorio comunale, di cui abbia acquisito la disponibilità a fini edificatori*». Al comma 22 della medesima disposizione si aggiunge che «*in caso di accoglimento dell'istanza presentata ai sensi del comma 21, la traslazione del diritto di edificare su area diversa comporta la contestuale cessione al comune, a titolo gratuito, dell'area interessata dal vincolo sopravvenuto*».

In secondo luogo, vi è l'articolo 1, commi 258 e 259 della legge n. 244 del 24 dicembre 2007, laddove dispone che, all'interno dei meccanismi perequativi delle previsioni degli strumenti urbanistici, in aggiunta delle aree necessarie per garantire gli standard, siano definiti ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale in rapporto al fabbisogno locale e in relazione all'entità ed al valore della trasformazione, prevedendo la possibilità che, in tali ambiti e in occasione della localizzazione di edilizia residenziale sociale ed altro, sia riconosciuta una premialità di cubatura che deve restare nei limiti di incremento massimo della capacità edificatoria prevista per gli ambiti medesimi, come definiti dalla stessa legge.

Va, infine, ricordato l'articolo 11 della legge 6 agosto 2008 n. 133, che, sotto la rubrica "piano casa", contiene le linee guida per l'emanazione di un decreto legislativo che garantisca su tutto il territorio nazionale i livelli minimi essenziali di fabbisogno abitativo ed il pieno sviluppo della persona umana. La disposizione contiene, al comma 5, precise indicazioni normative che, secondo qualche commentatore, per la prima volta sembrano attribuire alla cubatura in sé vera e propria dignità di bene, inteso in senso tecnico giuridico, ai sensi dell'articolo 810 codice civile.

Come giustamente osservato⁵, la necessità di una organica disciplina nazionale è data dal fatto che, ai sensi dell'articolo 117, comma 2, lettera l) della Costituzione, i rapporti civilistici dei soggetti interessati sono riservati esclusivamente alla competenza normativa statale; mentre invece è devoluta alla legislazione concorrente delle Regioni la regolamentazione del governo del territorio, ai sensi dell'articolo 117, comma terzo, della Costituzione medesima.

In assenza di una legge-quadro nazionale, e fino al 2011 anche in assenza di una legge statale relativa ai "rapporti civili" che garantisse la circolazione dei diritti edificatori, le Regioni hanno regolamentato le fattispecie in modo diverso tra di loro, utilizzando anche una terminologia non univoca.

Il tema nella natura dei diritti edificatori⁶ – in assenza di una definizione normativa statale – diventa però rilevante almeno sotto un duplice aspetto.

Il primo riguarda la discrezionalità amministrativa e la facoltà – e a volte il dovere – da parte del Comune di varare la disciplina urbanistica del proprio territorio, per cui un diritto edificatorio "in volo" potrebbe venir meno per il fatto che l'area, da cui promana, abbia perso – a seguito di una variante urbanistica – la potenzialità edificatoria pregressa.

È evidente che una volta "atterrato" il diritto edificatorio e consumata – nell'edificazione – la sua potenzialità nessun successivo intervento del Pianificatore può far venire meno quello che ormai non è più un diritto ma parte di un bene immobile.

Il problema si pone quando invece il diritto non è ancora "atterrato" e in tal caso – essendo sottoposto al potere discrezionale della Pubblica Amministrazione – ad avviso dello scrivente deve essere qualificato quale interesse legittimo ovvero una situazione soggettiva sostanziale relativa alla pretesa che il potere amministrativo sia esercitato in conformità alla legge nell'interesse collettivo.

Questa natura incide sui negozi giuridici, contratti o atti unilaterali tra i privati, che disciplinano il trasferimento del diritto edificatorio in quanto tali atti saranno sempre condizionati – fintanto che il diritto non sia pienamente consumato – dalle (nuove) disposizioni pianificatorie della Amministrazione, ingenerando così una forte incertezza nella sua "permanenza" nel tempo.

Il secondo tema è di natura tributaria⁷ e consiste soprattutto nell'as-

⁵ G. P. CIRILLO, *La premialità edilizia*, cit., 5.

⁶ Per una disamina sulle differenti tesi dottrinali e giurisprudenziali sulla natura dei diritti edificatori si veda: A. BOVA, *Aspettative reali e diritti edificatori*, Napoli, 2012.

⁷ Non a caso sul tema dei diritti edificatori è intervenuto nel 2014 il Consiglio Nazionale del Notariato con un apposito Studio (n. 540-2014/T), facilmente reper-

soggettamento o meno al pagamento dell'imposta IMU (già ICI, imposta comunale sugli immobili) la quale richiede, quale presupposto per la sua applicazione, il possesso di un'area fabbricabile ancorché solo potenzialmente.

Il dibattito è, quindi, quello sulla natura di un diritto edificatorio "in volo" che da un lato non può essere esercitato nell'area che lo ha prodotto – che potrebbe essere vincolata a *standard* ovvero generare una potenzialità edificatoria minima e non in grado di essere sfruttata da sola – e dall'altro non è ancora atterrato su una area sicuramente assoggettabile ad IMU.

Sul punto la recente Ordinanza della V Sezione civile della Corte di Cassazione n. 26016 del 15 ottobre 2019⁸ ha rinviato *ex articolo* 374 del codice di procedura civile – ovvero in quanto questione di particolare importanza – alle Sezioni Unite al fine di chiarire, a fronte di una giurisprudenza non univoca, se un'area, prima edificabile e poi assoggettata con legge regionale ad un vincolo di inedificabilità assoluta, sia da considerare edificabile ai fini ICI (*rectius*, IMU) ove inserita in un programma di c.d. compensazione urbanistica adottato dal Comune, ancorché il procedimento compensatorio non si sia ancora concluso non essendo stata specificatamente individuata ed assegnata al proprietario la c.d. area "di atterraggio" ossia l'area sulla quale deve essere trasferita l'edificabilità già cessata sull'area "di decollo".

6. CONCLUSIONI

La questione oggetto del presente scritto è evidentemente in continua evoluzione normativa – specie nelle disposizioni delle leggi regionali – e giurisprudenziale.

Il dato ineludibile, nei fenomeni di perequazione urbanistica diffusa – ma anche di compensazione e di certe forme di premialità –, è quello della "potenziale ambulatorietà" del diritto ed è un dato esattamente contrario a quello dell'inerenza del diritto ad un bene immobile qual è storicamente il diritto edificatorio, quantificabile in una precisa densità volumetrica.

Oggi il diritto edificatorio una volta generato e originato da un certo fondo, potrebbe costituire una mera utilità economica in testa a soggetti che, in relazione a quel fondo non vantano e non vanteranno mai alcuna reale potenzialità edificatoria, e che è finalizzato solo ad essere immesso sul mercato per il suo controvalore.

bile in rete, si è particolarmente concentrato sulle interferenze sul piano fiscale del dibattito (pagg. 11 e ss.).

⁸ Reperibile sul sito web della Corte di Cassazione.

Un mercato, che, ad avviso dello scrivente, resta fortemente condizionato alla discrezionalità dell'Amministrazione che, nell'esercizio della sua capacità pianificatoria, potrebbe incidere sulla potenzialità volumetrica del terreno o dei terreni da cui il diritto promana, facendolo venir meno.

Inoltre, proprio in ragione del fatto che il diritto edificatorio costituisce solo una sorta di presupposto perché la P.A., nell'esercizio delle sue facoltà e valutazioni discrezionali, possa poi provvedere all'emanazione del titolo abilitativo edilizio consentendo a quel diritto di trovare concreta esplicazione, la sua circolazione non è altro che un atto preparatorio all'esercizio del potere amministrativo.

Per cui, ad avviso dello scrivente, il diritto edificatorio va più correttamente qualificato come vero e proprio interesse legittimo.