



DISEGNO DI LEGGE

**d’iniziativa dei senatori FRAVEZZI, ZELLER, PALERMO, BERGER, PANIZZA,
LANIECE, Fausto Guilherme LONGO, ROMANO e CONTE**

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 4 DICEMBRE 2014

Modifica all’articolo 9 del nuovo testo della legge generale sui libri fondiari
allegato al regio decreto 28 marzo 1929, n. 499

ONOREVOLI SENATORI. – Con il presente disegno di legge viene proposta la modifica della normativa nazionale in materia di libro fondiario per consentire l'ingresso anche nel sistema tavolare dei diritti edificatori.

Tali diritti risultano disciplinati all'articolo 2643, primo comma, numero *2-bis*), del codice civile, in base al quale sono soggetti a trascrizione, tra gli altri, 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 modifica dell'articolo 2643 del codice civile, con l'introduzione nel primo comma del nuovo numero *2-bis*), è stata effettuata dall'articolo 5, comma 3, del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106.

Secondo l'orientamento prevalente, il diritto edificatorio è un diritto reale limitato su cosa altrui (precisamente un diritto reale di godimento), la cui trascrizione determina l'opponibilità dello stesso ai terzi acquirenti. Si ritiene peraltro che tale configurazione non sia ostacolata dal principio di tipicità dei diritti reali, in quanto il diritto edificatorio risulta legislativamente previsto dalla nuova formulazione dell'articolo 2643 del codice civile. Deve quindi ritenersi che l'elenco dei diritti reali ricomprenda ora anche il diritto edificatorio.

In base alla nuova disciplina, i diritti edificatori possono essere trascritti se sono previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale. Nel territorio della regione autonoma Trentino-Alto Adige/Südtirol sia la provincia autonoma di Bolzano sia quella di Trento hanno disciplinato la materia con rispettive leggi provinciali.

La nuova disciplina civilistica sulla trascrizione dei contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori rende necessaria la modifica dell'articolo 9 del nuovo testo della legge generale sui libri fondiari allegato al regio decreto 28 marzo 1929, n. 499, che individua i diritti che possono essere oggetto di intavolazione e prenotazione.

Si propone quindi la modifica dell'articolo 9 del citato nuovo testo allegato al regio decreto n. 499 del 1929 inserendo, dopo la parola «le servitù», le parole: «i diritti edificatori di cui all'articolo 2643, primo comma, numero *2-bis*), del codice civile,» per garantire la certezza nella circolazione dei diritti edificatori anche nel sistema tavolare.

L'espressa previsione dei diritti edificatori nel citato articolo 9 rende superflua un'eventuale modifica dell'articolo 12 del regio decreto n. 499 del 1929, laddove dichiara inapplicabile il capo I, titolo I, del libro sesto del codice civile.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

1. All'articolo 9 del nuovo testo della legge generale sui libri fondiari allegato al regio decreto 28 marzo 1929, n. 499, e successive modificazioni, dopo le parole: «le servitù,» sono inserite le seguenti: «i diritti edificatori di cui all'articolo 2643, primo comma, numero *2-bis*), del codice civile,».

