CONSORZI DI URBANIZZAZIONE: UN MISTERO SVELATO?
seconda parte

ALLA RICERCA DELLE TRACCE LEGISLATIVE

Nè il Codice Civile nè la legislazione urbanistica statale contengono tipologie negoziali cui poter ricondurre la figura in esame che, pertanto, può essere tranquillamente qualificata come atipica.
Tuttavia la legislazione urbanistica regionale ci suggerisce indirettamente la effettiva realtà del fenomeno.
E' utile riportare alcune di queste disposizioni:

Piemonte, L.R. 5.12.1977 n. 56, art. 46, primo comma:
Comparti di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia. Esproprio ed utilizzazione degli immobili espropriati.
In sede di attuazione del piano regolatore e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi e del programma di attuazione, il Comune può procedere con propria deliberazione alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei piani vigenti e del programma di attuazione, *anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati.* La delimitazione dei comparti può avvenire anche su aree non soggette a disciplina di piano particolareggiato vigente.

Campania, L.R. 16.10.1978, N. 39, art. 9, primo comma:
Comparti di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia.
Durante l'attuazione del programma pluriennale il Comune può procedere con propria deliberazione consiliare alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e formati da immobili da trasformare con operazione di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, e da aree libere di espansione e di completamento da utilizzare secondo le prescrizioni e destinazioni dell'operante strumento urbanistico, *anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati.*

Sicilia, L.R. 27.12.1978, N. 71, art. 11, primo comma:
Formazione dei comparti.
Nelle zone soggette ad interventi di conservazione, risanamento, ricostruzione e migliore utilizzazione del patrimonio edilizio secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici generali o particolareggiati, ovvero dei piani di recupero di cui al titolo IV della Legge 5 agosto 1978, n. 457, al fine di assicurare il rispetto di esigenze unitarie nella realizzazione degli interventi, *nonchè una equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i proprietari interessati,* i Comuni, con delibera consiliare, possono disporre di ufficio o su richiesta dei proprietari in numero idoneo a costituire il consorzio, ai sensi del comma successivo, la formazione di comparti che includano uno o più edifici e/o aree modificate.

Puglia L.R. 12.2.1979, N. 6, art. 15, primo comma:
Comparti e consorzi.
Il comparto costituisce una unità di intervento e/o di ristrutturazione urbanistica ed edilizia.
Può comprendere immobili da trasformare e/o aree libere da utilizzare secondo le previsioni e prescrizioni degli strumenti urbanistici generali ed attuativi.
Esso ha come finalità precipua quella di conseguire, tra i proprietari e/o gli aventi titolo interessati, *la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri connessi alla attuazione degli strumenti urbanistici generali.*

Abruzzo, L.R. 12.4.1983, N. 18, art. 26, primo comma:
Comparto.
Nelle zone soggette ad interventi di nuova edificazione, di conservazione, risanamento, ricostruzione e migliore utilizzazione del patrimonio edilizio secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici generali o particolareggiati, ovvero dei piani di recupero di cui al titolo IV della Legge 5 agosto 1978, n. 457, al fine di assicurare il rispetto di esigenze unitarie nella realizzazione degli interventi, *nonchè una equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i proprietari interessati,* i Comuni con delibera consiliare, possono disporre, su richiesta dei proprietari in numero idoneo a costituire il consorzio, o d'ufficio, la formazione di comparti individuati e perimetrati nel piano che includono uno o più edifici, ed anche aree inedificate.

Veneto, L.R. 27.6.1985, N. 61, art. 18, ultimo comma:
(Comparto)
Il consorzio di comparto è costituito mediante atto sottoscritto dai soggetti interessati, ove in particolare, *sono fissati i criteri per un equo riparto degli oneri e dei benefici.*

Da queste disposizioni regionali emergono con chiarezza due aspetti:
a) lo scopo del consorzio di urbanizzazione in senso stretto che è caratterizzato da una certa stabilità temporale, mentre il consorzio in esame nasce e muore all'istante;
b) il ricorso ad un concetto di equità nell'intento di non pregiudicare gli interessi privati nell'attuazione della disciplina urbanistica.
Questo ricorso all'equità nel diritto urbanistico regionale stupisce e merita attenzione.

PRECISAZIONI PRELIMINARI ALLA SOLUZIONE PROPOSTA

Questa soluzione si basa sulle seguenti considerazioni:
a) il contenuto economico del diritto di proprietà è altamente "funzionalizzato" e "conformato" poiché la sua configurazione non è il risultato di un atto dell'autonomia privata bensì delle scelte operate dalla Pubblica Amministrazione tramite gli strumenti urbanistici ("Statuto Urbanistico");
b) le limitazioni amministrative al diritto di proprietà sono utilizzate "per la realizzazione di meccanismi partecipativi e ciò nel senso che accanto all'aspetto negativo tradizionale delle limitazioni si innesta anche, se pure in via accessoria, un potere-dovere dei singoli di concorrere alla migliore realizzazione dei fini sociali..... sicché il singolo, anziché risultare soltanto titolare passivo di doveri negativi, a meri fini di conservazione dell'ordine giuridico, diventa appunto..... diretto e vivo cooperatore per l'attuazione dei fini dell'ordinamento....." (Vignocchi, Enciclopedia del Diritto, Voce: Limitazioni Amministrative);
c) la proprietà legittima lo sfruttamento dei beni poiché quest'ultimo costituisce il fulcro dello sviluppo economico sociale del settore che a sua volta legittima il diritto di proprietà anzi la conservazione del diritto medesimo;
d) la proprietà ha perso infatti la sua connotazione statica per acquistarne una dinamica come è confermato dall'esproprio che spesso è utilizzato quale sanzione a carico del privato per il mancato adempimento dell'obbligo di eseguire le trasformazioni urbanistiche previste (artt. 20 e 23 Legge 1150/42 e art. 13 Legge 10/77);
e) la convenzione di P.L. è il terreno sul quale convergono interessi pubblici e privati con una netta prevalenza dei primi;
f) spesso la disciplina urbanistica è stata formulata in modo del tutto svincolato da quella privatistica e le divergenze, come nel caso in esame, appaiono incolmabili;
g) vi è però un principio generale dell'ordinamento giuridico che non soffre eccezioni nemmeno nei confronti della legislazione urbanistica, desumibile dall'art. 2041 C.C.: a nessuno è consentito arricchirsi *senza causa* provocando ad altri un depauperamento;
h) la stipula di una convenzione di P.L. determina, quale suo effetto naturale, lo spostamento e la concentrazione di volumetria su alcune aree con conseguente "svuotamento" di altre aree destinate a standard;
i) si verifica, cioè, uno squilibrio patrimoniale notevole ed ingiustificato poiché anche le aree inedificabili sono in realtà "conteggiate" nella superficie fondiaria complessiva del P.L. ai fini della determinazione della volumetria complessiva ma non ricevono alcun beneficio economico;
l) la concentrazione di volumetria, ovvero dei valori economici, all'interno di un P.L. risponde ad esigenze di pubblico interesse (ordinato ed armonico sviluppo del territorio) attuabili solo mediante la *contemporanea* soddisfazione dell'interesse privato che altrimenti diventerebbe un freno al conseguimento degli obiettivi;
m) i trasferimenti a scopo di ricomposizione o riordino fondiario possono essere effettuati *direttamente* dai lottizzanti; essi sono preordinati a preservare i lottizzanti da squilibri economici e sono geneticamente e funzionalmente collegati alla convenzione di P.L. che, come accennato, non si sottrae al principio che emerge dall'art. 2041 C.C.;
n) le prestazioni nascenti dalla convenzione di P.L. devono, dunque, essere caratterizzate dalla corrispondenza ed equivalenza di valori, come si desume direttamente dalla citata sentenza di Cassazione 3 febbraio 1994 n. 1125 e dalla legislazione regionale sopra riportata.
Ciò detto, riteniamo opportuno che dalla convenzione di P.L. risulti il collegamento negoziale con i trasferimenti a scopo di ricomposizione fondiaria mediante la inserzione della seguente dichiarazione (od altra similare):
"Poiché tutti i vantaggi e gli oneri nascenti da questa convenzione sono a favore e carico dei lottizzanti in proporzione diretta alla volumetria espressa dalle rispettive aree, con contestuale e successivo atto - collegato sia geneticamente sia funzionalmente con il presente - si provvederà a riistribuire, senza intenti speculativi, le aree in modo che ciascun lottizzante continui a conservare la stessa volumetria iniziale che per l'effetto conformativo si è concentrata solo su alcune aree.
A tal fine i lottizzanti convengono fin d'ora che la volumetria del lotto urbanistico n.... sarà realizzata esclusivamente da Tizio, la volumetria del lotto urbanistico n... sarà realizzata esclusivamente da Caio e la volumetria del lotto urbanistico n... sarà realizzata esclusivamente dalla società Alfa s.r.l.".
Proponiamo ora uno schema di atto che, ovviamente, sarà da adattare a specifiche circostanze; seguiranno alcune precisazioni conclusive.

SOLUZIONE N. 4

Rep. n. Racc. n.

RICOMPOSIZIONE FONDIARIA TRA I LOTTIZZANTI PER RIEQUILIBRARE LA CAPACITA' EDIFICATORIA DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE
REPUBBLICA ITALIANA

premesso

a) che con il predetto atto in data..... rep. n..... del Notaio....., tra il Comune di ..... ed i signori Tizio e Caio suddetti, la società Alfa s.r.l. suddetta (per brevità di seguito denominati anche "Parti Lottizzanti"), è stata stipulata una Convenzione di Lottizzazione, in esecuzione del relativo Piano (denominato "P.L. .....) approvato dagli organi competenti, avente ad oggetto aree in Comune di ..... già individuate al Nuovo Catasto Terreni come segue:

.....

b) che, in adempimento degli obblighi assunti dalle "Parti Lottizzanti", nel predetto atto in data ..... rep. n..... del Notaio....., Tizio si è obbligato a cedere gratuitamente al Comune di ....., appezzamenti di terreno non agricolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria (standard urbanistici).
Detti immobili risultano così individuati nel Nuovo Catasto Terreni di detto Comune:

.....

c) che la superficie delle aree inedificabili da cedere gratuitamente al Comune è stata calcolata nella superficie territoriale del P.L. ai fini della determinazione della volumetria complessiva realizzabile;
d) che la volumetria delle aree da cedere gratuitamente al Comune si è però trasferita e concentrata solo su alcune aree ("lotti urbanistici") per effetto della conformazione attuata dalle prescrizioni edilizie ed urbanistiche;
e) che dedotte le aree da cedere gratuitamente al Comune, la capacità edificatoria espressa dalle aree rimaste in proprietà delle singole "Parti Lottizzanti" è superiore alla capacità edificatoria espressa dalle aree possedute da ciascuna di esse prima della lottizzazione;
f) che tale effetto conformativo determinando, però, un ingiustificato incremento di utilità economiche a vantaggio solo di alcuni lottizzanti, deve conciliarsi con il principio di cui all'art. 2041 C.C., stante anche la prescrizione di carattere generale di cui al 2^ comma dell'art. 11 della legge 241/90;
g) che si rende necessaria una redistribuzione delle aree edificabili ricomprese nel P.L. per far coincidere i lotti fondiari con i lotti urbanistici, poiché questi ultimi pur essendo espressione dello "ius aedificandi" complessivamente spettante all'intero P.L. prescindono dalla configurazione dei lotti fondiari;
h) che tale redistribuzione non altera minimamente la proporzione tra la volumetria espressa dalle aree originariamente possedute dai lottizzanti e la volumetria spettante ai lotti urbanistici individuati dal P.L.;
i) che l'attuale P.L. costituisce peraltro Piano Esecutivo di Attuazione delle previsioni programmatiche contenute nel vigente P.P.A. (Programma Pluriennale di Attuazione) e che, pertanto, esso deve essere necessariamente realizzato entro le previsioni temporali del P.P.A. medesimo (approvato con delibera consiliare n..... del giorno....., esecutiva dal.....);
l) che la mancata realizzazione del P.L. entro i termini programmati costituisce presupposto per l'espropriazione da parte del Comune (art. 13 Legge 28 gennaio 1977 n. 10), essendo gli interessi privati subordinati e finalizzati alla realizzazione di superiori interessi pubblicistici;
m) che conclusivamente tale ricomposizione fondiaria delle aree ha come unica finalità la eliminazione degli effetti distorsivi della convenzione di P.L.;
n) che i trasferimenti che seguono sono effettuati senza intenti speculativi e sono inscindibilmente connessi con la convenzione di P.L. per favorire la trasformazione urbanistica dei beni senza provocare squilibri patrimoniali;

ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue

1) Le premesse che precedono formano parte integrante e sostanziale di quest'atto.
2) I trasferimenti attuati con il presente atto sono collegati, sia geneticamente sia funzionalmente, in modo unitario ed inscindibile con la convenzione di P.L. citata in premessa; pertanto qualsiasi causa di inefficacia, risoluzione, nullità, annullamento, invalidità e simili della convenzione di P.L., si riverserà automaticamente sulle pattuizioni di cui al presente atto.
3) Tizio ribadisce il proprio impegno irrevocabile a cedere gratuitamente al Comune di.... le proprie aree essendo destinate a standard urbanistici, aree meglio individuate sia nelle premesse di quest'atto sia nella convenzione di P.L..

4) Caio e la società Alfa s.r.l. attribuiscono, senza corrispettivo alcuno e per le indicate finalità, a Tizio che accetta ed acquista, le seguenti aree.....

(descrizione completa)

5) Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 18 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 le parti precisano che la destinazione urbanistica delle aree in oggetto è quella risultante dal relativo certificato che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "...".

Le parti precisano in proposito che non sono intervenute ad oggi modificazioni degli strumenti urbanistici.

6) Salvo più precisi dati e confini catastali, il cui errore od omissione non potrà mai pregiudicare la validità di questo atto le presenti attribuzioni vengono fatte a corpo e non a misura, con tutte le accessioni, le pertinenze e nello stato di fatto in cui gli immobili si trovano.

7) Le "Parti Lottizzanti" si danno reciprocamente atto dell'esatto e puntuale adempimento delle obbligazioni sorte tra le stesse al fine della redistribuzione della capacità edificatoria dell'intero P.L.: a tal fine, per quanto possa occorrere, le parti dichiarano di rinunciare ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale che possa nascere dalle fatte attribuzioni.

8) Caio e la società Alfa s.r.l., obbligandosi in caso di evizione a norma di legge, garantiscono la piena e buona proprietà di quanto da esse rispettivamente attribuito e la sua libertà da pesi, vincoli, oneri reali nonchè diritti reali o personali, privilegi fiscali, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli.

9) Tizio viene immesso per ogni effetto utile od oneroso nel possesso di quanto attribuito dalla data della consegna e cioè da oggi e pertanto da oggi vantaggi ed oneri relativi saranno a suo rispettivo favore e carico.

10) I signori Tizio e Caio dichiarano che tra loro non corrono vincoli di parentela di cui all'art. 26 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131.

11) Le "Parti Lottizzanti" dichiarano e riconoscono che i lotti di rispettiva proprietà, come risultanti dopo le reciproche attribuzioni sopra effettuate, corrispondono esattamente ai lotti riferibili a ciascuna di esse nella Convenzione di Lottizzazione stipulata con il sopra citato atto in data..... rep. n..... del Notaio.....

12) Tutte le obbligazioni che precedono costituiscono un unico rapporto obbligatorio, solidale, inscindibile ed indivisibile.

13) Spese e tasse del presente atto, attuali e successive, sono a carico delle "Parti Lottizzanti" in misura direttamente proporzionale alla volumetria edificabile spettante a ciascuno.

14) Ai sensi e per gli effetti della L. 19 maggio 1975 n. 151:

(dichiarazioni matrimoniali)

15) Il presente atto è soggetto alle Imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa e non rientra nell'ambito applicativo dell'Invim.

In ogni caso si chiedono le agevolazioni di cui all'art. 20 della L. 28 gennaio 1977 n. 10 e di cui all'art. 5 della L. 22 aprile 1982 n. 168 (vedasi: Risoluzioni della Direzione Generale delle Tasse Divisione VIII n. 250666 del 3 gennaio 1983 e n. 220210 del 16 dicembre 1986 e della Direzione Regionale delle Entrate per la Puglia del 2 febbraio 1994).

Agli effetti delle imposte dirette le "Parti Lottizzanti" precisano che non vi sono plusvalenze stante l'assenza di corrispettivi poiché:

a) la volumetria finale spettante a ciascun lottizzante è quantitativamente corrispondente a quella espressa dalle aree appartenenti originariamente a ciascun lottizzante;

b) le "Parti Lottizzanti" si sono determinate ad effettuare le superiori attribuzioni per riequilibrare la distribuzione della volumetria su ciascun lotto urbanistico, essendo alcune "Parti Lottizzanti" maggiormente incise rispetto ad altre dalle aree destinate a standard che di fatto sono inedificabili;

il tutto come risulta confermato dai calcoli planivolumetrici sviluppati sulla planimetria che previa visione, approvazione e sottoscrizione delle parti, si allega al presente atto sotto la lettera "....".

Ai soli fini dell'iscrizione a repertorio le "Parti Lottizzanti" dichiarano che il valore complessivo delle aree cedute è pari a lire.....

PRECISAZIONI CONCLUSIVE

E' necessario puntualizzare brevemente la natura giuridica e la causa delle convenzioni urbanistiche.

Sul primo aspetto sono state sostenute diverse tesi:

- quella del contratto ad oggetto pubblico (Giannini);
- quella dell'accordo procedimentale o del provvedimento collegato al modulo convenzionale (Spantigati e Merloni);
- quella del modulo o contratto organizzativo (Mazzarelli);
- quella degli atti di programmazione (Dalfino);
- quella dell'atto accessorio a provvedimento amministrativo (Bessone).

Non è questa la sede per scendere nell'analisi di queste teorie che probabilmente, come spesso avviene, contengono tutte degli elementi di verità.

Si ritiene di poter aderire alle teorie (molto affini) che considerano le convenzioni quali contratti organizzativi di beni a fini urbanistici aventi la finalità

di coordinare il potere pubblico con il diritto di proprietà dei privati (Mazzarelli e Dalfino); pertanto la loro causa consiste in un programma per la trasformazione in spazio abitabile mediante l'organizzazione delle risorse private.
Il risultato di tale programmazione è la realizzazione dello "Statuto Urbanistico" dei beni ai quali viene impresso uno specifico vincolo di destinazione (si veda in proposito la fondamentale sentenza di Cassazione 14 luglio 1989 n. 3322, in Foro It. 1990, I, 604).
La concentrazione o il trasferimento di volumetria costituiscono un effetto naturale della programmazione urbanistica e della destinazione impressa ai beni; ma la "trasformazione" dei beni produce indirettamente anche il trasferimento e la circolazione di utilità: in tal modo la legislazione urbanistica invade il campo civilistico con effetti distorsivi.
Il vincolo di destinazione economica che viene impresso ai beni si colloca giuridicamente e cronologicamente in un momento anteriore alla circolazione dei beni e alle vicende traslative degli stessi; questo aspetto, più facilmente apprezzabile qualora le aree ricomprese nel P.L. appartengano ad un unico proprietario, deve essere sempre tenuto in evidenza: la circolazione dei beni e dei diritti appartiene al diritto civile. La legislazione urbanistica, qualora varchi i confini che le sono assegnati, deve conformarsi ai principi generali di diritto civile ove non diversamente ed espressamente disposto.
Tale "rivincita" del diritto civile è ormai espressamente codificata nel secondo comma dell'art. 11 della legge 241/90 che dispone:
"Gli accordi di cui al presente articolo debbono essere stipulati a pena di nullità per atto scritto, salvo che la legge disponga altrimenti. *Ad essi si applicano, ove non diversamente previsto, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti in quanto compatibili.....*"
Non sembra a questo punto dubitabile che tra questi principi vi sia anche quello desumibile dall'art. 2041 C.C. che mira a riparare quegli squilibri che pur essendo determinati dall'applicazione del sistema non sono adeguatamente giustificati sul piano della giustizia sostanziale; infatti leggiamo nella relazione preliminare al progetto del Codice Civile:
"Il precetto che nessuno deve arricchirsi senza legittima causa a danno di altri è, come l'altro, che ciascuno risponde dei danni arrecati ad altri per colpe proprie, uno di quei precetti ampi ed elastici, che è bene siano formulati in un codice, appunto per la loro elasticità, la quale permette di ricondurre sotto di essi nella pratica applicazione della legge una quantità di casi che *il legislatore non sarebbe in grado di prevedere tutti singolarmente*, quando volesse sostituire al precetto generale norme particolari."
L'atto schematicamente proposto è, in sostanza, un atto atipico la cui causa è la ricomposizione fondiaria al fine di prevenire ingiustificati arricchimenti determinati dall'effetto conformativo della convenzione di P.L.; quest'atto è autonomo causalmente ma, come accennato, collegato geneticamente e funzionalmente alla convenzione e, quindi, legato alle sorti della convenzione medesima. La convenzione a sua volta non è condizionata dalla validità ed efficacia dell'atto di ricomposizione fondiaria.
In conclusione il consorzio di urbanizzazione qui esaminato designa una realtà ben diversa da quella evocata in via immediata; l'atto qui proposto tende ad eliminare questa divergenza.

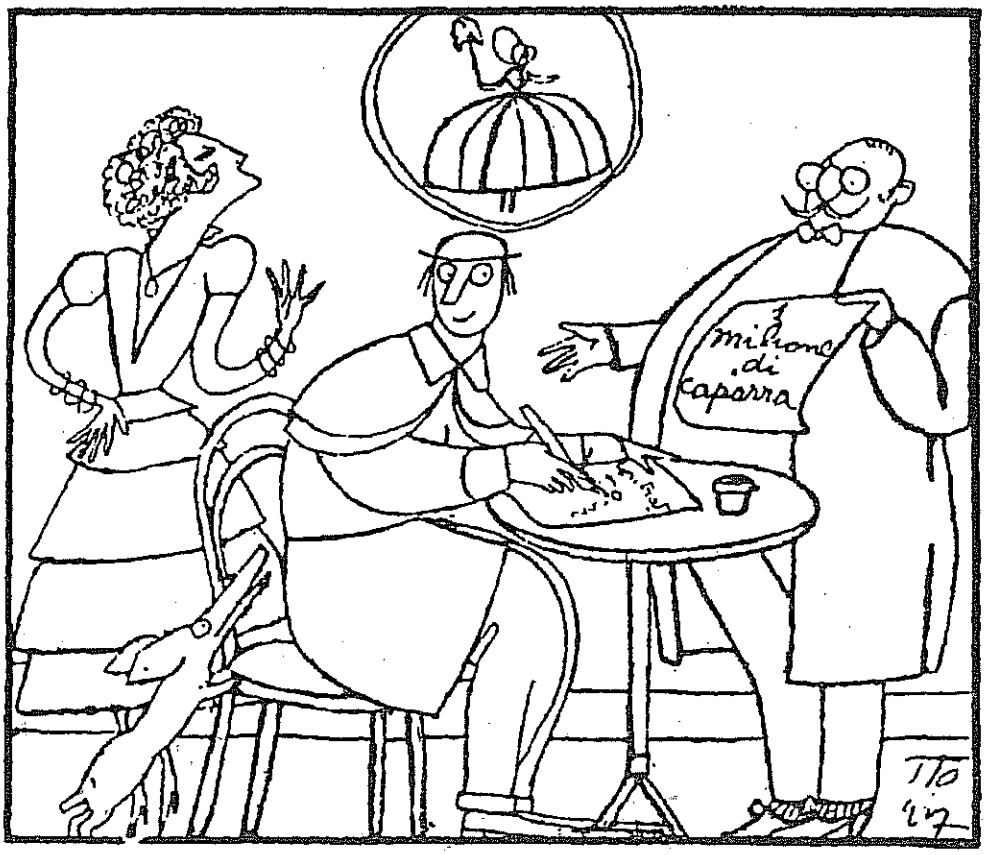
BREVE PROFILO FISCALE

E' possibile a questo punto affermare che l'atto qui proposto, pur essendo un atto di disposizione patrimoniale, non rientra nelle categorie tradizionali (atti a titolo oneroso / atti a titolo gratuito); sembra possibile ipotizzare la categoria degli atti a titolo restitutorio e/o ripristinatorio e cioè degli atti aventi finalità perequative.
Se queste conclusioni sono esatte, sarà possibile utilizzare con maggiore tranquillità le agevolazioni accordate dalle circolari riprodotte in calce. Infatti:
a) è possibile utilizzare l'atto proposto in tutti quei casi in cui la programmazione urbanistica ed edilizia non sia inserita in un comparto;
b) è possibile dare un significato più puntuale alla seguente affermazione contenuta nella circolare della Direzione Regionale delle Entrate per la Puglia: "Per quanto attiene l'imposta Invim... i negozi giuridici in esame... non sembrano rientrare nell'ambito applicativo di detta imposta *non potendo ritenersi atti di natura traslativa nè a titolo oneroso nè gratuito*";
c) è possibile utilizzare l'atto proposto anche quando il cedente sia un soggetto Iva poiché l'art. 2 del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633 considera cessione di beni "*...gli atti a titolo oneroso* che importano trasferimento della proprietà..."; inoltre non si pone alcun problema di plusvalenze poiché le lettere A e B dell'art. 81 del T.U. 22 dicembre 1986 n. 917 si riferiscono alla "*vendita anche parziale di terreni*" e alle "*cessioni a titolo oneroso di terreni*". Ovviamente la verifica delle tesi qui formulate resta affidata al dibattito che ci auguriamo di suscitare.

Arturo Brienza

BIBLIOGRAFIA

M.S. GIANNINI, Diritto Amministrativo, Giuffrè Milano 1988, Vol. II, 777 e segg.
R. FERRARA, Gli Accordi tra i privati e la Pubblica Amministrazione, Giuffrè Milano 1985.
V. MAZZARELLI, Le Convenzioni Urbanistiche, Il Mulino Bologna; Convenzioni Urbanistiche (Convenzioni e Accordi amministrativi) in Enciclopedia Giuridica Treccani; Comparti Edificatori, ibidem.
E. DALFINO, L'interesse pubblico nelle lottizzazioni edilizie, Giuffrè Milano 1981.
M. COSTANTINO (a cura di), AAVV, Convenzioni urbanistiche e tutela nei rapporti tra privati, Giuffrè Milano 1978.
T. GALLETTO, Convenzioni urbanistiche, Digesto discipline privatistiche, UTET Torino 1989 e in La Nuova Giurisprudenza Civile Commerciale, 1989, II, 117.
G. FALCON, Convenzioni e accordi amministrativi, Profili generali, in Enciclopedia Giuridica Treccani.
A. CANDIAN - A. GAMBARO, Le convenzioni urbanistiche, Giuffrè Milano 1992.
G. FERRI, Consorzio (teoria generale) in Enciclopedia del diritto.
G. BENACCHIO, I Consorzi urbanistici, in Vita Notarile 1985, 62; L'evoluzione del regime contrattuale e la legislazione urbanistica, in Rivista del Notariato 1979, 774.
C. GIULIANO, I consorzi di urbanizzazione, in Vita Notarile 1984, 1481.
P. STELLA RICHTER, Comparto edificatorio, in Enciclopedia del Diritto.
A. CROSETTI, Comparto edificatorio, in Novissimo Digesto.
G. VIGNOCCHI, Limitazioni amministrative, in Enciclopedia del Diritto.
A. TRABUCCHI, Arricchimento, in Enciclopedia del Diritto.

ERRATA CORRIGE

A causa di un refuso, nel testo dell'esempio riportato all'inizio della prima parte (pag. 103), la volumetria edificabile complessiva è stata indicata in 15.000 mc. anziché 9.000 mc.