



Alla Direzione Edilizia
Responsabili Tecnici ed Amministrativi
Istruttori Tecnici ed Amministrativi

Ai Municipi da I a XV
Direzioni Tecniche

e, p.c. All' Avvocatura Capitolina

Oggetto: Semplificazione adempimenti amministrativi.
Atti d'Obbligo non più necessari nei Procedimenti Edilizi.

L'attività di semplificazione che ha contraddistinto i Procedimenti Edilizi nell'ultimo decennio, ha focalizzato l'attenzione soprattutto nella riduzione dei tempi per la formazione e/o rilascio del Titolo abilitativo, definendo i relativi regimi amministrativi in funzione degli interventi edilizi.

Al fine di fornire un contributo di una più concreta semplificazione, intesa quale diminuzione degli adempimenti burocratici, si rappresenta quanto segue.

Nell'ambito dei Procedimenti Edilizi provvedimenti e non, vengono richiesti dagli Uffici il rispetto di taluni impegni che di solito si formalizzano mediante Atti d'Obbligo registrati e trascritti nelle forme di legge.

Alcune fattispecie di impegni discendono da previsioni non più cogenti, si pensi ad esempio agli Atti d'Obbligo previsti dalle NTA del previgente PRG (es: ex artt. 2 e 3, come Atti d'Obbligo per cambi di destinazioni d'uso, per vincolare le destinazioni di locali accessori, relativi ai parcheggi privati, alla piantumazione di essenze arboree e/o arbustive, ecc.).

A tal proposito si ritiene utile segnalare che l'intervenuta legislazione in materia, ha di fatto eliminato detti Atti d'Obbligo. Si pensi all'art. 12, comma 9 della L.n. 246/2005 per quanto attiene i parcheggi privati¹ e più in generale a quanto previsto dall'art. 2645-querter del Codice Civile "Trascrizioni di atti costitutivi di vincoli", così come introdotto dall'art. 6 del D.L. 2.03.2012, n. 16 convertito con legge 26.04.2012, n. 44 che prevede che: **"Si devono trascrivere, se hanno per oggetto beni immobili, gli atti di diritto privato, i contratti e gli altri atti di diritto privato, anche unilaterali, nonché le convenzioni e i contratti con i quali vengono costituiti a favore dello Stato, della regione, degli altri enti pubblici territoriali ovvero di enti svolgenti un servizio di interesse pubblico, vincoli di uso pubblico o comunque ogni altro vincolo a qualsiasi fine richiesto dalle normative statali e regionali, dagli strumenti urbanistici comunali nonché dai conseguenti strumenti di pianificazione territoriale e dalle convenzioni urbanistiche a essi relative"**.

Ad oggi ci si trova in presenza di Atti d'Obbligo con i quali il soggetto di parte privata, si è impegnato nei confronti di quest'Amministrazione a mantenere una determinata destinazione d'uso (es: tettoie, portici, cantine, serre solari, ecc.), al fine di ottenere il titolo edilizio che rappresenta un segmento interno alla procedura e non anche un impedimento per un eventuale e successivo intervento realizzabile in quanto consentito dalla normativa vigente. Ne discende che l'assentibilità di un intervento edilizio è legata alla conformità dello stesso rispetto alle normative edilizie/urbanistiche di riferimento e quindi al relativo titolo abilitativo e non anche all'eventuale Atto d'Obbligo.

¹ Rimane fermo l'atto d'obbligo per i parcheggi pertinenziali, realizzati ai sensi dell'art. 9 della L.n. 122/1989.



Alla luce di quanto sopra esposto, poiché la Pubblica Amministrazione, ai sensi dell'art. 1, comma 2 della L.n. 241/1990 *"non può aggravare il procedimento se non per straordinarie e motivate esigenze imposte dallo svolgimento dell'istruttoria"*, al fine di attuare una concreta semplificazione, si rappresenta che gli Uffici preposti alle istruttorie dei procedimenti edilizi non dovranno più chiedere gli Atti d'Obbligo in argomento, in quanto non previsti per legge ed in quanto la conoscibilità nei confronti di terzi di tali prescrizioni è nota *erga omnes* per effetto delle stesse previsioni di norma e del titolo edilizio rilasciato e/o formatosi, nulla aggiungendo la stipula dell'Atto d'Obbligo in termini di tutela del procedimento.

Non vi è dubbio che le violazioni rispetto al titolo edilizio e non anche all'Atto d'Obbligo, costituiscono presupposti per porre in essere, da parte degli Uffici competenti, i conseguenziali atti repressivi previsti dalla disciplina edilizia in materia di abusi edilizi.

Il Funzionario
Arch. Vito Rocco Panetta

Il Direttore
Cinzia Esposito