



Ai Responsabili di procedimento della Direzione Edilizia Privata del Dipartimento P.A.U.
Ai Municipi da I a XV – Direzioni Tecniche
e p.c. All' Avvocatura Capitolina

Oggetto: Chiarimento inerente gli Atti d'Obbligo Unilaterali da sottoscrivere per il rilascio di titoli edilizi e la per la loro modifica/cancellazione a seguito di richiesta di interventi di variante.
Indirizzi per gli Uffici.

Pervengono allo scrivente Dipartimento richieste di modifica/cancellazioni di atti d'obbligo nonché richieste di chiarimento in merito all'oggetto, anche a seguito della circolare prot. QI/150437/2018 emessa dalla Direzione dipartimentale inerente: *"Semplificazione adempimenti amministrativi. Atti d'Obbligo non più necessari nei Procedimenti Edilizi"*.

Al fine di fornire indicazioni sulla corretta applicazione della suddetta circolare e rendere univoco ed omogeneo il comportamento degli Uffici dell'Amministrazione Capitolina nelle sue varie articolazioni territoriali si rende il presente parere.

Tra la documentazione propedeutica al rilascio di P.d.C. per interventi di nuova edificazione è prassi consolidata dell'Amministrazione richiedere un atto d'obbligo unilaterale per l'asservimento del lotto di pertinenza al costruendo edificio e, con riferimento allo specifico progetto, per il mantenimento della destinazione dei volumi tecnici e dei locali accessori non computati nella consistenza edilizia, della superficie a parcheggio privato, a giardino e giardino pensile delle superfici esterne ed alla piantumazione di essenze arboree, al fine del rispetto della normativa urbanistico - edilizia vigente al momento del rilascio del titolo edilizio.

In tali atti, trascritti presso la conservatoria dei registri immobiliari per la conoscenza ai terzi eventualmente interessati, è contenuta la clausola di chiusura che ne consente la modifica solo previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Nella circolare prot. QI/150437/2018 sopra richiamata, in sintesi, si sono richiamati i principi generali di semplificazione e non aggravamento del procedimento amministrativo, nonché l'art. 2645-quater del Codice Civile in materia di *"Trascrizioni di atti costitutivi di vincoli"*. Tale disposizione prevede che

"si devono trascrivere, se hanno ad 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 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"

Per quanto riguarda il *"vincolo a qualsiasi fine richiesto dalle normative statali e regionali, dagli strumenti urbanistici comunali"* l'asservimento del lotto al costruendo edificio è necessario, oltre che a garanzia dei terzi acquirenti per agevolare la verifica della effettiva edificabilità residua di un lotto di terreno, per consentire all'Amministrazione un efficace controllo della capacità edificatoria residua e della densità dell'edificato nel rispetto degli indici massimi stabiliti dalla normativa urbanistica (vedasi, ad esempio, l'art. 52 comma 4 lett.b) delle N.T.A. del P.R.G).

Art.52. Tessuti della Città da ristrutturare

(...)

4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;

Per quanto riguarda volumi tecnici e superfici accessorie si richiama uno stralcio qui di interesse della circolare approvata con DGR Lazio n.867/2017 "Indirizzi e direttive per l'applicazione delle "Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio" di cui alla legge regionale 18 luglio 2017, n. 7."

7.3 Parametri edilizi per la progettazione degli interventi e per il rilascio dei titoli abilitativi (art. 8, comma 4)

(...)

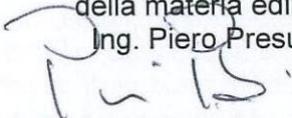
I suddetti volumi, nel caso di successive trasformazioni dell'edificio, non potranno essere computati nel calcolo per il dimensionamento della consistenza edilizia del fabbricato esistente, salvo quanto diversamente previsto dalla normativa regionale e nazionale di riferimento. A tal fine la richiesta di permesso di costruire sarà corredata da specifico atto d'obbligo registrato e trascritto nel quale è contenuto l'impegno del titolare della proposta a rispettare le suddette prescrizioni.

Pertanto, il rilascio di P.d.C. per interventi di nuova edificazione o di ampliamento necessitanti l'impegno di ulteriore superficie di terreno edificabile dovrà seguitare ad essere subordinato alla presentazione di un atto d'obbligo unilaterale limitatamente all'asservimento del lotto di pertinenza al costruendo edificio o al suo ampliamento e al mantenimento delle destinazioni dei volumi tecnici e delle superfici accessorie escluse dal computo della consistenza edilizia dell'edificio.

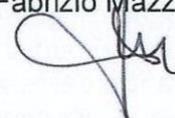
Nel caso di richiesta di variante ad un titolo già formato, per il cui rilascio è stato trascritto un atto d'obbligo unilaterale, la struttura competente sulla variante, dipartimentale o municipale, valutata positivamente la conformità alla normativa urbanistico - edilizia degli interventi in variante, dovrà rilasciare il Nulla Osta alla Conservatoria per la modifica del suddetto atto d'obbligo unilaterale per la cancellazione degli obblighi assunti in precedenza ai fini del rilascio del titolo originario, ad esclusione del vincolo relativo all'asservimento del lotto al costruendo edificio, e di quello relativo alle destinazioni dei volumi tecnici e delle superfici accessorie, escluse dal calcolo del dimensionamento della consistenza edilizia del fabbricato, che dovranno essere adeguati al nuovo progetto di variante.

Si rappresenta che i pareri rilasciati non entrano nel merito dell'ammissibilità in concreto di specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli aspetti giuridici delle questioni sottoposte e non comportano lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi di fatto prospettati nei quesiti.

Il Dirigente della U.O.
Studio degli assetti procedurali
della materia edilizia
Ing. Piero Presutti



Il Direttore della Direzione
Edilizia Privata
Ing. Fabrizio Mazzenga



Il Direttore del Dipartimento
Arch. Gianni Gianfrancesco

