

COMUNE DI AREZZO

Servizio
Governo del Territorio
Settore Pianificazione
Urbanistica

Protocollo n. _____/M1

Arezzo, _____ 2025

All'arch. _____

via _____ n. _____

52100 Arezzo

PEC: _____

Oggetto: Alienazione di edifici deruralizzati soggetti all'atto d'obbligo previsto dall'articolo 9 della legge regionale n. 10 del 19 febbraio 1979.

1. Premessa

L'arch. _____, su incarico della proprietaria sig.ra _____, ha richiesto con lettera del _____ 2025 (protocollo n. _____ del _____ 2025) un parere in merito alla possibilità di vendere un edificio originariamente a destinazione agricola e poi deruralizzato, soggetto all'atto d'obbligo previsto dall'articolo 9 della legge regionale n. 10 del 19 febbraio 1979, in base al quale non è ammessa la vendita del fabbricato separatamente dall'area di pertinenza.

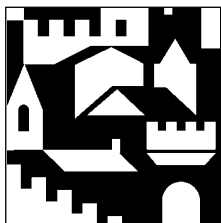
2. Vincolo previsto dalla legge regionale n. 10 del 19 febbraio 1979

L'edificio oggetto del quesito fa parte di un più ampio compendio immobiliare formato da due fabbricati, uno principale e l'altro accessorio, corredati di aree scoperte di pertinenza.

L'intero complesso edilizio fu deruralizzato nel 1988, in base alla legge regionale n. 10/1979, dall'originario proprietario sig. _____, che sottoscrisse l'atto d'obbligo del _____ 1989, repertorio n. _____, rogato dal notaio Dario Basagni di Arezzo.

L'atto unilaterale d'obbligo indicava, nella planimetria allegata allo stesso, la quota del fondo individuata e vincolata come pertinenza comune dei fabbricati deruralizzati e, inoltre, riproduceva il divieto, stabilito direttamente dall'articolo 9 della menzionata legge regionale n.





COMUNE DI AREZZO

Servizio
Governo del Territorio
Settore Pianificazione
Urbanistica

10/1979, di vendere i fabbricati separatamente dall'area di pertinenza individuata nella detta planimetria.

Il sig. _____ ottenne la concessione edilizia n. _____ del _____ 1989 (pratica edilizia n. _____ /1988), con la quale furono autorizzati i lavori di manutenzione straordinaria e di miglioramento igienico-sanitario del fabbricato principale.

Dopo avere iniziato i lavori, il sig. _____ trasferì l'intero compendio immobiliare oggetto dell'atto d'obbligo del 1989, cedendo i fabbricati non a un'unica parte acquirente ma a due distinti gruppi di soggetti, ciascuno dei quali divenne titolare dei due corrispondenti immobili residenziali presenti nell'area e del rispettivo resede. L'effetto della vendita fu pertanto quello di frazionare l'originaria unica proprietà del compendio, suddividendo il complesso immobiliare in due porzioni, ciascuna composta da un edificio e dalle relative aree di pertinenza, e attribuendone la titolarità a due gruppi differenti di compratori.

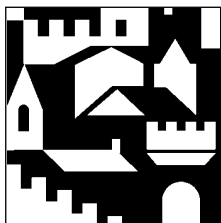
Tale operazione è conforme alla legge regionale n. 10/1979 e all'atto d'obbligo del 1989, dal momento che la disposizione legislativa vieta in modo espresso che gli edifici vengano venduti separatamente dalle aree di pertinenza, ma non impedisce, né esplicitamente né implicitamente, di trasferire gli immobili a una pluralità di titolari.

In definitiva, secondo la ricordata normativa regionale è perfettamente lecito il subentro di più titolari nella proprietà degli immobili originariamente appartenenti a un unico proprietario, purché la cessione dei fabbricati avvenga contestualmente al trasferimento del fondo di rispettiva pertinenza, come è palesemente riscontrabile nel caso in esame (si veda l'atto di compravendita del _____ 1989, repertorio n. _____, rogato dal notaio Dario Basagni di Arezzo, con il quale il sig. _____ ha venduto simultaneamente sia il fabbricato principale che le aree di pertinenza ai sig.ri _____ mentre ha venduto, parimenti in modo contestuale, sia il fabbricato accessorio che le aree di pertinenza ai sig.ri _____).

I nuovi proprietari hanno a loro volta sottoscritto l'atto d'obbligo del _____ 1993, repertorio n. _____, rogato dal notaio Dario Basagni di Arezzo, allo scopo di ottenere il rilascio della concessione edilizia n. _____ del _____ 1993 (pratica edilizia n. ____/1992) con la quale furono autorizzati i lavori di trasformazione in un autonomo appartamento dei locali accessori al piano terra del fabbricato principale.

Anche tale atto d'obbligo conferma il divieto di vendere i fabbricati separatamente dall'area di pertinenza.





COMUNE DI AREZZO

**Servizio
Governio del Territorio
Settore Pianificazione
Urbanistica**

3. Attuale efficacia del vincolo di pertinenzialità e del divieto di alienazione separata previsti dalla legge regionale n. 10/1979

Il vincolo di pertinenzialità dell'area scoperta e il connesso divieto di alienazione separata dal fabbricato di riferimento, istituiti mediante l'atto d'obbligo del 1989 sottoscritto dall'originario proprietario e confermati mediante l'atto d'obbligo del 1993 sottoscritto dai titolari subentrati, sono tuttora validamente efficaci.

È utile rilevare che è stato possibile cambiare la destinazione d'uso, da agricola a residenziale, e realizzare i lavori di riqualificazione degli edifici deruralizzati, unicamente perché gli immobili presenti nel complesso edilizio furono assoggettati al vincolo di pertinenzialità e al divieto di alienazione separata, formalizzati mediante gli atti d'obbligo del 1989 e del 1993 in osservanza della legge regionale n. 10/1979.

In altre parole, senza la costituzione del vincolo, la stessa legittimità degli edifici sarebbe messa in discussione, proprio perché mancherebbe un elemento essenziale richiesto dalla normativa per mantenere nel tempo la costante regolarità della situazione urbanistico-edilizia degli immobili.

4. Possibilità di alienazione dei fabbricati

Per i motivi finora illustrati, è possibile per la sig.ra _____ alienare lecitamente il fabbricato di sua proprietà, oggetto degli atti d'obbligo del 1989 e del 1993, a condizione che vengano rispettate le condizioni stabilite direttamente dalla legge regionale n. 10/1979, con particolare riferimento alla necessità di vendere simultaneamente l'edificio e l'area vincolata come pertinenza dello stesso, indicata nei citati atti d'obbligo, secondo il titolo di proprietà.

Il dirigente
Dott. ing. Paolo Frescucci

