



COMUNE DI AREZZO

Servizio
Governò del Territorio
Settore Pianificazione
Urbanistica

Protocollo n. [REDACTED] /MI

Arezzo, 22 aprile 2024



Oggetto: Indicazione del lotto di atterraggio negli atti notarili di acquisto di superficie edificabile derivata da fabbricati da demolire.

In risposta al quesito pervenuto tramite e-mail del 15 aprile 2024 [REDACTED], relativo al contenuto degli atti notarili di acquisto di superficie edificabile derivata da fabbricati da demolire, con particolare riferimento alla clausola di localizzazione del lotto di atterraggio dei diritti edificatori, si espone quanto segue.

1) Nessuna legge determina uno schema preciso che debba essere osservato nella redazione degli atti con i quali viene acquistata la superficie edificabile derivata da fabbricati da demolire, pertanto vale quanto previsto dall'articolo 1325 del codice civile, cioè che tutti i contratti devono garantire la presenza dei quattro elementi minimi che consentono di dare vita a un atto valido: l'accordo delle parti, la causa, l'oggetto e la forma.

2) In assenza di uno schema legale vincolante, la prassi notarile inserisce in tale categoria di contratti quelle clausole che consentano di individuare con sufficiente precisione i citati elementi minimi, in modo da attestare l'avvenuta formazione di un regolare atto di trasferimento che sia impegnativo per le parti e opponibile ai terzi: i soggetti coinvolti, il bene oggetto della cessione (che può essere denominato in vario modo: volumetria o diritti edificatori o potenzialità edificatorie, ecc.) e la sua estensione, il prezzo di cessione, la consistenza e i riferimenti catastali dell'immobile da demolire che ha originato la superficie edificabile, i titoli di provenienza dell'immobile da demolire, le dichiarazioni di regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile da demolire, ecc.

3) Per quanto riguarda l'indicazione, nell'atto notarile, del lotto di atterraggio della superficie edificabile acquistata sotto forma di diritto edificatorio, si riscontra, come detto, l'assenza di una norma statale o regionale che imponga tale clausola. Pertanto, può essere teoricamente ammissibile che il contratto sia valido anche senza la designazione del lotto di atterraggio. Tuttavia, occorre valutare l'esistenza di eventuali regole introdotte dal Comune di Arezzo che rendano obbligatoria, in occasione del trasferimento dei diritti edificatori, l'individuazione della specifica zona di atterraggio della superficie edificabile acquistata.





COMUNE DI AREZZO

Servizio
Governo del Territorio

Settore Pianificazione
Urbanistica

4) A questo scopo, assume un'importanza decisiva il regolamento per l'attuazione della compensazione urbanistica, approvato con la deliberazione del Consiglio comunale n. 135 del 30 settembre 2021. L'articolo 6 comma 4 prevede espressamente l'ipotesi in cui il diritto edificatorio già acquistato (che corrisponde alla superficie edificabile originata da fabbricati da demolire) possa rimanere per un certo periodo allo stadio virtuale, per poi differire il concreto utilizzo al momento dell'effettiva individuazione dell'area di atterraggio. La possibilità, prevista esplicitamente dal regolamento comunale, di sfruttare la superficie edificabile in una fase temporalmente successiva al suo acquisto (come dimostrano le parole «potrà essere attuata nel tempo» e «da SE effettivamente realizzabile potrà essere determinata ... solo quando sarà effettivamente individuata l'area di atterraggio»), fornisce un'oggettiva e univoca base testuale per affermare che l'atto notarile, con il quale vengono ceduti i diritti edificatori derivanti da fabbricati da demolire, non deve necessariamente contenere la clausola di localizzazione (atterraggio) della superficie edificabile. Tale localizzazione può legittimamente essere rinviata a un momento successivo all'avvenuto acquisto, e cioè quando, in base all'approfondimento progettuale dell'intervento edilizio, saranno maturate le condizioni per l'individuazione della concreta area di atterraggio.

5) La mancata specificazione, nell'atto notarile che attesta l'acquisto della superficie edificabile, del lotto che dovrà materialmente accogliere i diritti edificatori, seppure consentita dall'ordinamento, impedirà tuttavia il rilascio del permesso di costruire o la formazione della SCIA, per mancanza di un elemento essenziale del titolo edilizio. Infatti, il contratto mancante della citata localizzazione è idoneo a costituire, per il momento, soltanto il mero titolo di proprietà della superficie edificabile derivata da fabbricati da demolire, senza che ciò possa abilitare il possessore dei diritti edificatori all'attuazione concreta del programma costruttivo. La realizzazione effettiva dell'intervento edilizio, mediante l'utilizzo della superficie edificabile acquistata in precedenza, sarà consentita solamente dietro presentazione di una successiva dichiarazione che integrerà le risultanze dell'atto notarile di acquisto, con la quale il titolare dei diritti edificatori specificherà l'immobile (terreno o edificio) deputato all'atterraggio della superficie da ricostruire.

6) La dichiarazione relativa alla localizzazione del lotto di atterraggio può essere resa, a discrezione dell'interessato, sotto le varie forme consentite dal nostro ordinamento. Si indicano le principali, con l'invito a consultare il proprio notaio di fiducia:

- a) una dichiarazione specificativa a corredo della SCIA o dell'istanza di permesso di costruire (non trascrivibile, ma sufficiente per la formazione o il rilascio del titolo edilizio);
- b) un atto d'obbligo unilaterale, da depositare unitamente alla SCIA o all'istanza di permesso di costruire;
- c) una convenzione con il Comune di Arezzo, da allegare alla SCIA o all'istanza di permesso di costruire.

Il dirigente
Dott. ing. Paolo Frescucci

