



CITTA' DI CASTEL DI SANGRO (AQ)

*Regno delle Due Sicilie - Carlo III - Privilegio del 20 ottobre 1744
Medaglia di bronzo al Valore Civile*

COPIA

DELIBERAZIONE

N. 41

del 10/11/2023

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza ordinaria in 1° Convocazione
Seduta pubblica

OGGETTO:

**DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N.48 DEL 7 OTTOBRE 2022.
APPLICAZIONE DELL'ISTITUTO DEL "TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI".
SPECIFICAZIONI E DETERMINAZIONI.**

L'anno DUEMILAVENTITRE, addì DIECI del mese di NOVEMBRE alle ore 18:35 nella sala delle adunanze consiliari, previa l'osservanza delle disposizioni contenute nella disciplina per le sedute del Consiglio Comunale di Castel di Sangro a seguito di convocazione disposta dal Presidente debitamente notificata a tutti i Consiglieri, si è riunito in presenza, il Consiglio Comunale

Risultano presenti:

COGNOME E NOME	PRESENTI	ASSENTI
CARUSO Angelo - Sindaco	X	
CASTELLANO Franco - Consigliere Comunale	X	
D'AMICO Michela - Consigliere Comunale		X
RAFFONE Simon Luca - Consigliere Comunale	X	
ACCONCIA Enia - Consigliere Comunale	X	
DELL'EREDE Raffaella - Consigliere Comunale	X	
FRASCONE Vincenzo - Consigliere Comunale		X
CIMINI Anna Rita - Presidente	X	
DI VITTO Francesca - Consigliere Comunale	X	
MARINELLI Daniele - Consigliere Comunale	X	
CARNEVALE Diego - Consigliere Comunale	X	
MARINELLI Silvia - Consigliere Comunale	X	
MARCHIONNA Mario - Consigliere Comunale	X	

Partecipa, in presenza il Segretario Generale FRANCA COLELLA, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Presidente , ANNA RITA CIMINI, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'ordine del giorno in oggetto riportato.

Illustra il Sindaco in modo puntuale sui contenuti dell'atto.

Al termine,

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO

- che, con deliberazione di Consiglio Comunale n.14 del 30 aprile 2020, pubblicata sul BURA ordinario n.21 del 27 maggio 2020, è stato definitivamente approvato il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Castel di Sangro;
- che nel detto P.R.G. risultano individuate le zone di cui al D.M. n.1444 del 2 aprile 1968, nelle rispettive Zone Generali, in parte suddivise in sottozone a intervento diretto o a intervento indiretto;
- che il legislatore ha introdotto nell'ordinamento il diritto di cedere cubatura o diritti edificatori da una superficie fondiaria di origine ad una di utilizzo;
- che il predetto diritto è stato tipizzato in particolare dall'art. 5 D.L. 13 maggio 2011 n. 70, convertito in Legge 12 luglio 2011, n. 106, che così recita: *"1. Per liberalizzare le costruzioni private sono apportate modificazioni alla disciplina vigente nei termini che seguono:... (omissis)... c) tipizzazione di un nuovo schema contrattuale diffuso nella prassi: la "cessione di cubatura"; ... (omissis)... 3. Per garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori, all'articolo 2643 del codice civile, dopo il n. 2), e ' inserito il seguente: "2-bis) i contratti che trasferiscono i diritti edificatori comunque denominati nelle normative regionali e nei conseguenti strumenti di pianificazione territoriale";*
- che il quadro normativo regolatorio e di dettaglio risulta tuttavia, ad oggi, ancora scarsamente definito, limitandosi, al fine di garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori, all'aggiunta del comma 2-bis) all'articolo 2643 del Codice Civile, in forza del quale divengono soggetti a trascrizione nei registri immobiliari anche i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale;

ATTESO

- che, ai sensi del richiamato art.5 D.L. 13 maggio 2011 n.70, convertito dalla legge 12 luglio 2011, n.106, con deliberazione del Consiglio Comunale n.56 del 30 novembre 2020, nel ridefinire il concetto di *"perequazione urbanistica"* è stato ritenuto applicabile l'istituto del trasferimento di cubatura all'interno del Centro Storico – Zona A del vigente P.R.G.;
- che, ai sensi della precitata normativa, con deliberazione del Consiglio Comunale n.25 del 31 maggio 2022, al punto 3) del dispositivo, è stato ritenuto applicabile il medesimo istituto nelle restanti Zone Generali del P.R.G., nel modo che segue :
 - *con trasferimento della capacità edificatoria da un fondo "sorgente" ad un fondo "accipiente", che siano entrambi ricompresi nella stessa Zona Generale di PRG;*
 - *nel rispetto del limite massimo della densità edilizia previsto originariamente nelle NTA del PRG adottato con Delibera commissariale n.1 dell'11/03/2009, ovvero nel limite massimo per il fondo "accipiente" a trasferimento di cubatura avvenuto;*
 - *previa presentazione di un progetto unitario edilizio di intervento di dettaglio (scala 1:500, 1:200, 1:100 e 1:50), che, nel rispetto dei caratteri architettonici del contorno*

edificato, definisca in modo compiuto, anche con riferimento al relativo contesto (ove esistente), da sottoporre, a seguito di positiva e favorevole istruttoria da parte del competente Ufficio Urbanistica, alla preventiva approvazione da parte della Giunta Comunale, ai fini del successivo rilascio di Permesso di Costruire da parte del Settore III Edilizia ed Urbanistica;

- che, con la medesima deliberazione consiliare n.25/2022, al punto 5) del dispositivo, è stata anche stabilita la *"compatibilità urbanistica"* al trasferimento della volumetria fra diverse sottozone appartenenti alla stessa Zona Generale del PRG;
- che, con deliberazione del Consiglio Comunale n.48 del 7 ottobre 2022, nel confermare parte dei requisiti di cui alla deliberazione consiliare n.25/2022 e nel ridefinire il concetto giurisprudenziale di *"contiguità"* tra i fondi asserviti, con *"l'effettiva e significativa vicinanza"* degli stessi, nei cinque requisiti di cui al punto 2) del dispositivo, è stato ritenuto applicabile l'istituto del trasferimento di cubatura, anche fra diverse Zone Generali del P.R.G.;
- che, con la stessa deliberazione consiliare n.48/2022, al punto 3) del dispositivo, sono stati revocati, *"in quanto riassunti, aggiornati e modificati"*, i punti 3) e 5) della precedente deliberazione consiliare n.25/2022;

CONSIDERATO

- che la suddetta revoca ha erroneamente soppresso, ritenendola implicitamente riassunta al punto 3) del relativo dispositivo, l'asserita compatibilità urbanistica al trasferimento di cubatura fra diverse Sottozone edificabili appartenenti alla stessa Zona Generale del vigente P.R.G.;
- che invero, il trasferimento di cubatura nell'ambito della medesima Zona Urbanistica Omogenea di cui al D.M. n.1444/1968, Zone Generali del vigente P.R.G., è attuabile a prescindere dalle relative Sottozone edificabili, in quanto non altera il carico urbanistico, né la consistenza planivolumetrica prevista nella medesima Zona Generale, ciò ad eccezione delle Sottozone B3 (P.E.E.P.) e D3 (P.A.A.P.) che, per loro speciale natura, anche vincolistica, non sono urbanisticamente compatibili con altre Sottozone;
- che, per le stesse ragioni, la Zona Generale "A" -Centro Storico- del vigente P.R.G. non è urbanisticamente compatibile con altre Zone Generali, ad eccezione delle zone assoggettate al Piano di Recupero e/o al Contratto di Quartiere II;

RITENUTO

- assumere indirizzi integrativi di carattere generale al fine di disciplinare il trasferimento di cubatura tra fondi differenti, tenuto conto dell'assenza di una specifica regolamentazione normativa in merito;
- convalidare pertanto la disposizione di cui al punto 5) della deliberazione consiliare n.25/2022, per le considerazioni espresse, confermando di massima l'asserita compatibilità urbanistica al trasferimento di cubatura fra le diverse sottozone appartenenti alla stessa Zona Generale del vigente P.R.G.;

VISTI

- la L.R. 12 aprile 1983 n.18, nel testo in vigore, come da ultimo modificata dalla L.R. 13 ottobre 2020 n.29;
- la Legge 1150/1942;
- il D.P.R. 380/2001;
- il D.Lgs. n. 152/2006 e smi;

- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, recante: «Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali» e successive modificazioni, ed in particolare l'art. 42, circa le competenze del Consiglio Comunale;
- la legge 7 agosto 1990, n. 241, recante: "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modificazioni;
- lo Statuto Comunale vigente;

VISTO il parere favorevole reso a norma dell'art. 49 comma 1° del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 sulla proposta di deliberazione che si allega in calce alla presente, dal Responsabile del Servizio Settore III Ing. Giampaolo Petrosino, sotto il profilo della regolarità tecnica;

VISTO il parere favorevole reso a norma dell'art. 49 comma 1° del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 sulla proposta di deliberazione che si allega in calce alla presente, dal Responsabile del Servizio finanziario Settore II dott. Angelo Angelone, sotto il profilo della regolarità contabile;

Con votazione, indetta dalla Presidente per alzata di mano, avente il seguente risultato:

Voti favorevoli unanimi, resi da n. 11 (undici) Consiglieri presenti e votanti,

DELIBERA

- 1) **DI DICHIARARE** le premesse in narrativa motivazione del presente atto ai sensi della L.241/90, intendendole interamente richiamate.
- 2) **DI INDIVIDUARE** il seguente requisito, nel rispetto dei primi quattro già individuati al punto 2) della deliberazione consiliare n.48 del 7 ottobre 2022, che stabiliscono le caratteristiche fondamentali necessarie affinché un'istanza di trasferimento di cubatura tra fondi diversi possa essere ammessa ad istruttoria, precisamente :
 - è consentito il trasferimento della volumetria fra Sottozone edificabili appartenenti alla stessa Zona Generale del vigente P.R.G., ad esclusione delle Sottozone B3 (P.E.E.P.) e D3 (P.A.A.P.) che, per loro natura, non sono urbanisticamente compatibili con altre Sottozone.
- 3) **DI DARE ATTO** che l'istituto del trasferimento di cubatura all'interno del Centro Storico, Zona A del vigente P.R.G., non è compatibile con altre Zone Generali del vigente P.R.G., se non con le sole zone assoggettate al Piano di Recupero e/o al Contratto di Quartiere II, restano disciplinate dalle disposizioni di cui alla deliberazione consiliare n.56 del 30 novembre 2020.
- 4) **DI DARE ATTO** che il presente atto, ai sensi dell'art. 33, comma 2 della L.R. 18/1983, come modificato dall'art. 10 della L.R. 29/2020, non costituisce variante agli strumenti urbanistici generali ed attuativi.
- 5) **DI DARE ATTO** che il presente provvedimento è rilevante ai fini della pubblicazione sulla rete internet ai sensi del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33.

6) DI DARE ATTO che una copia del presente atto viene pubblicata all'Albo online ai fini della generale conoscenza.

Infine, stante l'urgenza a provvedere, con separata votazione e con voti favorevoli unanimi n. 11 (undici), resi da n. 11 (undici) Consiglieri presenti e votanti,

DELIBERA

di dichiarare la presente immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267.

Il Presidente
F.to Anna Rita Cimini

Il Segretario Generale
F.to Franca Colella

Il Consigliere Anziano
F.to Castellano Franco

RELATA DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi a norma dell'art.124 - 1° comma - del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 e precisamente dal 20/11/2023 al 05/12/2023.

Castel di Sangro, addì

Il Responsabile del Settore
F.to (Felice Le Donne)

COPIA

La presente è COPIA CONFORME all'originale esistente in archivio.

Castel di Sangro, addì 20/11/2023

Il Responsabile del Settore
(Felice Le Donne)

**Allegato “A”
alla deliberazione di Consiglio Comunale Nr.
41 del 10/11/2023
Proposta n. 39/2023**

PARERI espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. Nr. 267 del 18 agosto 2000

In ordine alla proposta di deliberazione da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale

Sulla proposta di deliberazione in oggetto e con riferimento alla relativa motivazione si esprime, in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. Nr. 267/2000, PARERE FAVOREVOLE.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Castel di Sangro, lì 11/10/2023

Ing. Giampaolo Petrosino

Sulla proposta di deliberazione in oggetto e con riferimento alla relativa motivazione si esprime, in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. Nr. 267/2000, PARERE FAVOREVOLE.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO DI
RAGIONERIA

Castel di Sangro, lì 10/11/2023

Dott. Angelo Angelone