



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. 48

del 07/10/2022

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza straordinaria in 1° Convocazione
Seduta pubblica

OGGETTO:

DELIBERAZIONE DI C.C. N. 25/2022 "PROCEDURA DI DECLASSAMENTO IN ZONA AGRICOLA E/O VERDE PRIVATO DI AREE EDIFICABILI AI SENSI DELL'ART. 33 COMMA 2, LETTERA L) DELLA L.R. N.18/1983 E S.M.I. DETERMINAZIONI SULLA DISTRIBUZIONE DELLE ZONE OMOGENEE. MODIFICHE ED INTEGRAZIONI.

L'anno DUEMILAVENTIDUE, addì SETTE del mese di OTTOBRE alle ore 19:00 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 modalità mista - presenza e videoconferenza -, il Consiglio Comunale (Regolamento approvato con D.C.C. n. 31/2022)

Risultano presenti:

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

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 e passa la parola all'ing. Federico Isola, Responsabile del settore Urbanistica ed Edilizia, che entra nel merito e nel dettaglio di casi specifici. Richiama la giurisprudenza del Consiglio di Stato.

Al termine,

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO 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;
- 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 ";*
- 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 con Deliberazione del Consiglio Comunale n.25 del 31/05/2022 è stato ritenuto applicabile l'istituto del trasferimento di cubatura ai sensi del richiamato art. 5 D.L. 13 maggio 2011 n. 70:

“• 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.

4) DARE ATTO che risulta pertanto indispensabile definire l'applicazione urbanistica di detto istituto nelle zone generali edificabili ed omogenee del PRG, eccetto la zona A già disciplinata da altro atto deliberativo (D.C.C. N. 56 del 30/11/2020).

5) STABILIRE che la compatibilità urbanistica della volumetria di provenienza da una sottozona sia trasferibile e dunque cumulabile su altra sottozona appartenente alla stessa zona generale.”;

RITENUTO assumere indirizzi in merito 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;

RITENUTO pertanto individuare i seguenti requisiti che stabiliscono le caratteristiche fondamentali necessarie affinché un'istanza di trasferimento di cubatura tra fondi diversi possa essere ammessa ad istruttoria:

- il trasferimento di cubatura avvenga nel rispetto del limite massimo della densità edilizia previsto originariamente nelle NTA del PRG adottato con Delibera commissariale n.1 dell'11/03/2009;
- l'istanza di trasferimento di cubatura avvenga 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 l'intervento, 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.
- il fondo sorgente e il fondo accipiente devono essere contigui, nel senso che, anche qualora non si riscontri la continuità fisica tra tutte le particelle catastali interessate dalla nuova costruzione, sussista pur sempre, comunque, una effettiva e significativa vicinanza tra i fondi asserviti;
- la destinazione d'uso della cubatura oggetto di trasferimento non deve subire modifiche ed essere annoverata tra una delle destinazioni d'uso già previste dal vigente Piano Regolatore Generale per il fondo accipiente;
- fermi restando i sopraelencati requisiti, è consentito il trasferimento di cubatura fra differenti zone omogenee di PRG purché non vi sia alterazione del carico urbanistico della zona accipiente, e immutata densità territoriale complessiva, intesa come quantità massima di volumi e/o superfici realizzabili nella zona stessa, a seguito del trasferimento di cubatura tra i due fondi; in tale caso di trasferimento fra differenti zone omogenee, l'istanza di trasferimento di cubatura avvenga 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 l'intervento, 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 del Consiglio Comunale, ai fini del successivo rilascio di Permesso di Costruire da parte del Settore III Edilizia ed Urbanistica;

DATO ATTO che il presente provvedimento non costituisce variante agli strumenti urbanistici generali e attuativi.

VISTO il parere favorevole reso ai sensi dell'art. 49 del TUEL D.Lgs. 267/2000 come modificato dall'art. 3 del D.L. n. 174/2012, dal Responsabile del Settore III Edilizia, Urbanistica, Manutenzioni, Ambiente, SUE e SUAP in ordine alla regolarità tecnica.

DATO ATTO che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa né riduzione delle entrate e che, pertanto, non necessita di parere contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

VISTO il Testo Unico dell'Edilizia DPR 6/06/2001 n. 380 come modificato dal Decreto Legge 16 luglio 2020 n. 76, recante "Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale" e la relativa Legge di conversione 11 settembre 2020 n. 120;

VISTO il PRG vigente del Comune di Castel di Sangro, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 30/04/2020, pubblicata sul BURA Ordinario n. 21 del 27/05/2020.

VISTO:

- il D.Lgs. 18/08/2000 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 7/08/1990 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;

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

Voti favorevoli unanimi, resi da n. 12 (dodici) 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** i seguenti requisiti che stabiliscono le caratteristiche fondamentali necessari affinché un'istanza di trasferimento di cubatura tra fondi diversi possa essere ammessa ad istruttoria:
 - il trasferimento di cubatura avvenga nel rispetto del limite massimo della densità edilizia previsto originariamente nelle NTA del PRG adottato con Delibera commissariale n.1 dell'11/03/2009;
 - l'istanza di trasferimento di cubatura avvenga 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.
 - il fondo sorgente e il fondo accipiente devono essere contigui, nel senso che, anche qualora non si riscontri la continuità fisica tra tutte le particelle catastali interessate dalla nuova costruzione, sussista pur sempre, comunque, una effettiva e significativa vicinanza tra i fondi asserviti;
 - la destinazione d'uso della cubatura trasferita non deve subire modifiche ed essere già prevista dal vigente Piano Regolatore Generale per il fondo accipiente;

- fermi restando gli ulteriori requisiti, è consentito il trasferimento di cubatura fra zone generali di PRG differenti purché non vi sia alterazione del carico urbanistico della zona accipiente, e immutata densità territoriale complessiva, intesa come quantità massima di volumi o superfici realizzabili nella zona stessa, a seguito della redistribuzione della volumetria tra i due fondi; in tale caso, il richiamato progetto unitario edilizio di intervento di dettaglio è sottoposto alla preventiva approvazione del Consiglio Comunale;
- 3) DI STABILIRE** che, ad esito dell'assunzione della presente Deliberazione, vengano revocati, ai sensi dell'art. 21-quinquies della L.241/90, in quanto riassunti, aggiornati e modificati nel presente atto, i punti 3) e 5) della Delibera di Consiglio Comunale n.25 del 31/05/2022;

Infine, stante l'urgenza a provvedere, con separata votazione e con voti favorevoli unanimi n. 12 (dodici), resi da n. 12 (dodici) 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 21/10/2022 al 05/11/2022.

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 21/10/2022

Il Responsabile del Settore
(Felice Le Donne)

**Allegato “A”
alla deliberazione di Consiglio Comunale Nr.
48 del 07/10/2022
Proposta n. 48/2022**

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 06/10/2022

Ing. Federico Isola

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