



## **CITTA' DI CASTEL DI SANGRO (AQ)**

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

**\*\*\* COPIA \*\*\***

### **Settore IV - Opere Pubbliche, Patrimonio, Protezione Civile**

**Determinazione n. 344 del 05/09/2019**

**Oggetto:** DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N.50 DEL 13 LUGLIO 2018. TRASFERIMENTO DIRITTI EDIFICATORI. DETERMINAZIONE ED APPROVAZIONE SCHEMA ATTO. DITTA : DE ROSA SALVATORE.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
F.to Frabotta Elio

---

## IL RESPONSABILE DEL IV SETTORE - LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

### PREMESSO:

- che, con deliberazione di Consiglio Comunale n.50 del 13 luglio 2018, con l'approvazione delle modifiche e delle integrazioni al "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2018-2020", è stato dato assenso alla cessione della volumetria a scopo residenziale di 1.020,00 metri cubi, espressa dagli immobili comunali di interesse archeologico in Centro Storico del Capoluogo, Piazza Castello, censiti in catasto al foglio 35, particelle 209 e 210, al corrispettivo unitario di Euro 43,05 al metro cubo, oltre rivalutazione monetaria;
- che detta procedura è stata esplicitata col "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2018-2020" del 19 luglio 2018, prot.n.9964, pubblicato all'Albo Pretorio del Comune dal 19 luglio 2018 al 18 agosto 2018, in cui la volumetria suddetta è riportata col N.Prog.74 e N.Pos.112;
- che nello specifico, la deliberazione consiliare e le disposizioni riportate nel P.A.V.I., consentono che la cessione sia disposta a favore di più proprietà ricadenti nella stessa zona urbanistica omogenea, con procedura di evidenza pubblica e formazione di una specifica graduatoria, demandando al Responsabile del IV Settore ogni provvedimento consequenziale;
- che con Determinazione n.364 del 10 settembre 2018, assunta ai sensi dell'art.192 del D.Lgs. 18/08/2000, n.267, sono stati fissati l'oggetto del contratto, le modalità di scelta del contraente, il corrispettivo rivalutato, le modalità di pagamento, la forma del contratto e le clausole essenziali;
- che, con avviso pubblico 10 settembre 2018, prot.n.12471, affisso all'Albo Pretorio del Comune nel periodo 10 settembre 2018 – 10 ottobre 2018, è stato bandito pubblico concorso per la cessione della volumetria disponibile al corrispettivo unitario rivalutato di Euro 43,27;
- che con Determinazione n.401 dell'11ottobre 2018, è stato omologato il verbale di concorso 11 ottobre 2018, in atti del Comune al prot.n.14240 e, a conclusione del relativo procedimento selettivo, è stata approvata la graduatoria degli ammessi assegnando la volumetria totale di 456 metri cubi, al prezzo complessivo di Euro 19.800,00, in tre distinte posizioni di merito, più precisamente;

N.	Concorrenti ammessi	Estremi dell'istanza	Fondo di decollo	Fondo di atterraggio	Volumetria assegnata mc	Corrispettivo a corpo
1	<b>De Rosa Aldo</b> (DRSLDA50D24A455I)	Prot.n.12524 11/09/2018	Foglio 35 Particelle 209 e 210	Foglio 35 Particella 1879	136	€ 5.900,00
2	<b>Petrosino Giampaolo</b> (PTRGPL59T28L245K)	Prot.n.12728 13/09/2018	Foglio 35 Particelle 209 e 210	Foglio 35 Particelle 345 e 1102	120	€ 5.200,00
3	<b>De Rosa Salvatore</b> (DRSSVT58H03A455Z)	Prot.n.12762 14/09/2018	Foglio 35 Particelle 209 e 210	Foglio 35 Particella 33 Sub. 2, 3 e4	200	€ 8.700,00

## **PRESO ATTO**

- che, in conformità del precitato bando di concorso, il Signor De Rosa Salvatore, utilmente collocato alla terza posizione di merito della suddetta graduatoria, ha trasmesso tutta la documentazione necessaria alla stipula dell'atto di trasferimento ed ha provveduto al pagamento a saldo del corrispettivo di Euro 8.700,00 e delle spese di istruttoria pratica di Euro 174,00, a fronte del trasferimento di cubatura di 200 metri cubi sulla proprietà censita in catasto al foglio 35, particella 33, subalterno 5 (già sub.3 e sub.2 e 4 graffati - Fondo di Atterraggio);
- che l'immobile dal quale si intendono trasferire i diritti edificatori risulta di piena ed esclusiva proprietà del Comune di Castel di Sangro ed è libero da ipoteche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione del vincolo archeologico di cui alla Legge 1 giugno 1939, n.1089, già D.Lgs. 29 ottobre 1999, n.490 ora D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42, notificato con decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali in data 13 maggio 1998;

## **CONSIDERATO :**

- che, con nota prot.n.7385/019, in atti del Comune al prot.n.10168 del 12 luglio 2019, la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio dell'Abruzzo ha reso parere favorevole al trasferimento dei diritti edificatori di che trattasi ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. 42/2004;
- che pertanto sussistono tutte le condizioni necessarie alla stipula dell'atto pubblico di trasferimento;

## **RITENUTO**

- trasferire la volumetria di che trattasi al Signor De Rosa Salvatore, in favore del suddetto immobile di sua proprietà, in conformità della determinazione n.401 dell'11 ottobre 2018;
- formalizzare la suddetta cessione, ai sensi dell'art.192 del D.Lgs. 267/2000, secondo lo schema di atto pubblico di alienazione allegato "A", per il quale il presente provvedimento costituisce anche determinazione a contrattare;

## **VISTI**

- gli artt. 107 e 109 del D.Lgs. n.267/2000;
- l'art.58 del D.L. 112/2008, come convertito con legge 133/2008;

## **DETERMINA**

1. Per quanto espresso in narrativa, in esecuzione della deliberazione consiliare n.50 del 13 luglio 2018, di trasferire al Signor De Rosa Salvatore (DRSSVT58H03A455Z), al prezzo a corpo di Euro 8.700,00, la volumetria di 200 metri cubi di cui al suolo comunale di interesse archeologico censito in catasto al foglio 35, particella 210 e particella 209, sub.1 e sub.2 (Fondo di Decollo) a favore dell'immobile di sua proprietà censito in Catasto Fabbricati al foglio 35, particella 33, subalterno 5 e ricompreso in Catasto Terreni al foglio 35, particella 33 (Fondo di Atterraggio), giusta Determinazione n.401 dell'11 ottobre 2018.
2. Approvare lo schema di Atto pubblico di Alienazione allegato "A".
3. Di dare atto che, ai sensi dell'art.192 del D.Lgs. n. 267/2000, il presente provvedimento costituisce determinazione a contrattare nell'intesa che:

- il trasferimento viene effettuato in virtù della deliberazione consiliare n.50 del 13 luglio 2018;
  - la scelta del contraente, in esecuzione della suddetta deliberazione consiliare n.50/2018, è avvenuta con procedura di evidenza pubblica e formazione di una specifica graduatoria di merito approvata con Determinazione n.401 dell'11 ottobre 2018;
  - il trasferimento sarà stipulato per Atto Pubblico, presso la Segreteria Generale del Comune di Castel di Sangro, a spese della parte acquirente e a magistero del Segretario Generale dello stesso Comune;
  - l'atto pubblico avrà ad oggetto il trasferimento della volumetria di 200 metri cubi, nell'ambito della stessa zona urbanistica omogenea, dal suolo comunale di interesse archeologico censito in catasto al foglio 35, particella 210 e particella 209, sub.1 e sub.2 (Fondo di Decollo) all'immobile di proprietà del Signor De Rosa Salvatore, censito in Catasto Fabbricati al foglio 35, particella 33, subalterno 5 e ricompreso in Catasto Terreni al foglio 35, particella 33 (Fondo di Atterraggio), al corrispettivo di Euro 8.700,00;
  - l'atto pubblico di trasferimento conterrà le clausole essenziali contenute nello schema dell'Atto - allegato "A", con la possibilità di apportare quelle modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione, in adeguamento alle norme di legge, nonché le modifiche meramente formali o ricognitive di dati di fatto, comunque dirette ad una migliore redazione degli atti pubblici.
4. Di dare mandato ai competenti uffici affinché provvedano a tutti gli adempimenti connessi con l'adozione del presente atto.

**IL RESPONSABILE DEL IV SETTORE**  
**(Ing. Elio Frabotta)**

## **TRASFERIMENTO DI DIRITTI EDIFICATORI ED ASSERVIMENTO**

Il giorno \_\_\_\_\_ duemiladiciannove (\_\_\_\_\_), in Castel di Sangro, nella Residenza municipale provvisoria di Castel di Sangro, in Via Sangro (Palazzo della Provincia), nella Segreteria Generale del Comune. Innanzi a me \_\_\_\_\_, autorizzato a rogare atti nell'interesse del Comune di Castel di Sangro, a norma dell'art.97 – comma 4 – lett. c) del T.U.E.L., approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267,

### **SI COSTITUISCONO**

#### **parte cedente:**

---**Il Comune di Castel di Sangro**, con sede in Castel di Sangro (AQ) al Corso Vittorio Emanuele n.10, codice fiscale 82000330660, in persona del Signor \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica presso la sede del Comune, quale \_\_\_\_\_, autorizzato ai sensi dell'art.107 del D.Lgs. 267/2000 e dal \_\_\_\_\_, in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n.50 del 13 luglio 2018, resa esecutiva.

#### **parte acquirente:**

---**Salvatore DE ROSA**, nato a \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_, codice fiscale DRSSVT58H03A455Z, il quale dichiara \_\_\_\_\_.

I costituiti, della cui identità personale, qualifica e poteri, io \_\_\_\_\_ sono certo,

### **PREMETTONO**

---che il Comune di Castel di Sangro è proprietario delle aree site nel Comune di Castel di Sangro, censite in Catasto Terreni del medesimo comune, al foglio 35, particella 210 e particella 209, subalterni 1 e 2, rispettivamente di 180 e 70 metri quadrati, così per complessivi 250 metri quadrati, sulle quali ora insistono diritti edificatori pari a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) metri cubi di volumetria, già 1.020 (milleventi) metri cubi, calcolati in base agli strumenti urbanistici del Comune di Castel di Sangro;

---che, con atto di compravendita 15 marzo 2016, a rogito notaio Alessandra Del Balzo in Napoli, rep.n.162766, racc.n.29294, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Napoli 1 in data 18 marzo 2016, al n.5644, Serie 1T e trascritto a L'Aquila in data 18 marzo 2016, ai nn.4609/3703, il Signor **Salvatore DE ROSA** ha acquistato la piena proprietà dei seguenti immobili in Comune di Castel di Sangro (AQ) tra la Via Cavalieri di Malta e Via Aufidenate, e precisamente :

- unità abitativa sviluppatasi su due livelli, piano primo e secondo, con sovrastante terrazzo, della consistenza di 8,5 (otto virgola cinque) vani catastali;
- locale adibito a deposito sito in parte al piano terra ed in parte al piano seminterrato, della consistenza di venti metri quadrati catastali.

Il tutto confina nell'insieme con Via Aufidenate, con Via Cavalieri di Malta e con corte comune ed è oggi censito in Catasto Fabbricati del Comune di Castel di Sangro (AQ) al foglio 35, particella 33, subalterno 5 (già subalterno 3 e subalterni 2 e 4 graffiati, giusta variazione catastale per fusione con cambio di destinazione in data 11 aprile 2019 n.6453.1/2019), via Cavalieri di Malta n.3, piano T-1-2, categoria A/2, classe 4, vani 9,5, superficie catastale totale mq 238, totale escluse aree scoperte mq 228, R.C. Euro 686,89.

---che detti immobili risultano inclusi tutti nella Zona Urbanistica Omogenea "A" – Centro Storico;

---che il Signor **Salvatore DE ROSA** é interessato ad acquisire parte dei suddetti diritti edificatori, da accorpate a quelli di cui attualmente dispone sull'immobile di proprietà, privando in parte conseguentemente, agli effetti edificatori volumetrici, le aree comunali;

---che, come disposto dalla legislazione vigente, è garantita la certezza nella circolazione dei diritti edificatori, essendo prevista la trascrizione degli atti produttivi di vicende circolatorie sui cosiddetti "diritti edificatori", a seguito del vigente articolo 2643 n.2-bis, determinando, in tal modo, l'applicazione dell'art.2644 c.c.;

---che, con deliberazione di Consiglio Comunale n.50 del 13 luglio 2018, nell'approvare le modifiche e le integrazioni al "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2018-2020", è stato espresso l'assenso alla cessione dei diritti edificatori espressi dalle suddette aree comunali, fino alla volumetria massima complessiva ammissibile di 1.020,00 metri cubi, a favore di più proprietà della medesima zona urbanistica omogenea;

---che, con la stessa deliberazione, è stata autorizzata l'indizione del concorso pubblico per la selezione dei concorrenti, è stato determinato il valore di mercato unitario della volumetria ed è stato avviato il relativo procedimento di cessione;

---che, con Determinazione n.364 del 10 settembre 2018 ed in virtù del Bando 10 settembre 2018, prot.n.12471, è stato indetto per il giorno 11 ottobre 2018 pubblico concorso per la suddetta selezione, determinando le modalità di scelta del contraente, le modalità di pagamento, la forma del contratto e le clausole essenziali per la cessione dei diritti edificatori di che trattasi;

---che, con Determinazione n.401 dell'11 ottobre 2018, è stato omologato il verbale di concorso 11 ottobre 2018, in atti del Comune al prot.n.14240 e, a conclusione del relativo procedimento selettivo, è stata approvata la graduatoria degli ammessi assegnando la volumetria totale di 456 metri cubi, al prezzo complessivo di Euro 19.800,00, in tre distinte posizioni di merito;

---che il Signor **Salvatore DE ROSA**, utilmente collocato alla terza posizione di merito della suddetta graduatoria, risulta assegnatario per l'immobile di proprietà di cui innanzi della volumetria di 200 (duecento) metri cubi, al prezzo a corpo di Euro 8.700,00 (ottomilasettecento) e intende ora procedere alla stipula dell'atto di cessione;

---che con Determinazione n.\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stata prevista la presente cessione. Quanto sopra premesso e confermato quale parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e stipula quanto segue:

**Art.1 -CONSENSO ED OGGETTO-** Il Comune di Castel di Sangro, come rappresentato, quale proprietario delle aree site in Comune di Castel di Sangro, Piazza Castello, censite in Catasto Terreni del medesimo comune al foglio 35, particella 210, di are 01.80 ed al foglio 35, particella 209, subalterni 1 e 2, di centiare 70, così per complessivi 250 (duecentocinquanta) metri quadrati (FONDO DI DECOLLO),

#### **CEDE E TRASFERISCE**

al Signor **Salvatore DE ROSA**, che accetta ed acquista, in favore dell'immobile di sua proprietà di cui in premessa, sito nel Comune di Castel di Sangro, censito al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 35, particella 33, subalterno 5 ed al Catasto Terreni al foglio 35, particella 33 (FONDO DI ATTERRAGGIO), il diritto di piena proprietà di una porzione dei diritti edificatori sulle dette aree comunali (D.L.70/2011, art.5, comma 3), e precisamente : 200 (duecento) metri cubi di volumetria edificabile, a vantaggio esclusivo del suddetto immobile di proprietà, come di seguito indicato.

A seguito della suddetta cessione, alla citata proprietà del Signor **Salvatore DE ROSA**

vengono attribuite un aumento della corrispondente volumetria edificabile e conseguentemente, le aree di proprietà del Comune di Castel di Sangro ne risultano private.

Le parti dichiarano che al presente atto non sussistono i presupposti per l'applicazione delle previsioni di cui all'art.29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n.52, quindi, l'obbligo di presentazione di planimetria, ai sensi della vigente normativa.

Io Segretario do atto che l'intestazione catastale della citata unità immobiliare urbana è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

**Art.2 - CUBATURA E CONVENZIONI** - Le parti costituite, relativamente agli immobili di cui all'articolo uno, per una futura utilizzazione edificatoria degli stessi, si danno atto e convengono quanto segue:

- la volumetria edificabile ceduta dei suddetti immobili, stante quanto pattuito al precedente articolo uno, spetta esclusivamente al Signor **Salvatore DE ROSA** o aventi causa ai sensi della vigente normativa edilizia ed urbanistica;
- gli immobili restano rispettivamente di proprietà delle parti convenute o aventi causa;
- i diritti dei terzi si intendono salvi, riservati e rispettati;
- il presente atto verrà trascritto anche ai sensi dell'art.2643 c.c. n.2 bis (art.5 comma 3, D.L.13 maggio 2011 n.70).

**Art.3 – URBANISTICA, EDILIZIA E PAESAGGIO** - Ai sensi della vigente normativa urbanistica ed edilizia la parte cedente esibisce il certificato di destinazione urbanistica che ricomprende le aree interessate dal trasferimento, rilasciato dal Comune di Castel di Sangro il \_\_\_\_\_, prot.n.\_\_\_\_\_, che al presente atto si allega sotto la lettera "A"; inoltre la medesima dichiara che dal giorno del rilascio del predetto certificato non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici vigenti.

Le parti riconoscono e si danno atto che per il caso di specie non trova applicazione la normativa di cui al D.Lgs. n.192/2005.

Per effetto del vincolo paesaggistico e l'interesse archeologico gravanti sulla predetta area comunale, la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio dell'Abruzzo, con nota prot.n.7385/019, in atti del Comune al prot.n.10168 del 12 luglio 2019, ha reso parere favorevole alla presente cessione ai sensi della Legge Regionale 2/2003 e dell'art.146 del D.Lgs. 42/2004. La nota si allega sub."B".

**Art.4 - PREZZO** - Il prezzo della presente cessione è stato tra le parti pattuito in Euro 8.700,00 (ottomilasettecento), le cui modalità di pagamento sono in seguito indicate.

La parte cedente, rilascia alla parte acquirente ampia, finale e liberatoria quietanza a saldo del pagamento del prezzo.

**Art.5 - EFFETTI** - Tutti gli effetti del presente atto, utili ed onerosi, giuridici ed economici, si fanno decorrere da oggi.

Il Signor **Salvatore DE ROSA** pertanto subentra in tutti gli effetti attivi e passivi inerenti ai diritti ceduti.

**Art.6 - GARANZIE E PROVENIENZA** - La parte cedente assume nei confronti della parte acquirente tutte le garanzie di legge, dichiarando l'esistenza dei diritti edificatori ceduti, che sono liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli, da privilegi anche fiscali, da vincoli e da diritti di terzi in genere e che gli stessi sono di sua assoluta ed esclusiva proprietà, essendo gli immobili che ne creano i diritti, ad essa

pervenuti in forza di seguenti titoli:

---il "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2018-2020", in atti del Comune di Castel di Sangro al prot.n.9964 del 19 luglio 2018, pubblicato in data 19 luglio 2018, approvato ai sensi dell'art.58 del D.L. 112/2008, come convertito con L.133/2008, con deliberazione di Consiglio Comunale n.42 del 15 giugno 2018, in cui quanto ceduto col presente atto risulta riportato al N.Prog.74 ed al N.Pos.112;

---l'atto di compravendita ai miei rogiti rep.n.1618, in data 21 dicembre 2017, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Castel di Sangro in data 10 gennaio 2018, al n.2, Serie 1V e trascritto a L'Aquila in data 2 febbraio 2018, ai nn.1775/1475;

---l'atto di avveramento di condizione ai miei rogiti rep.n.1658, in data 20 dicembre 2018, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Castel di Sangro in data 9 gennaio 2019 al n.1, Serie 1 e iscritto a L'Aquila in data \_\_\_\_\_, ai nn. \_\_\_\_\_;

---l'atto di compravendita ai miei rogiti rep.n.1619, in data 29 dicembre 2017, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Castel di Sangro in data 10 gennaio 2018, al n.3, Serie 1V e trascritto a L'Aquila in data \_\_\_\_\_, ai nn. \_\_\_\_\_;

---l'atto di avveramento di condizione ai miei rogiti rep.n.1660, in data 5 gennaio 2019, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Castel di Sangro in data 25 gennaio 2019 al n.2, Serie 1 e iscritto a L'Aquila in data \_\_\_\_\_, ai nn. \_\_\_\_\_;

Il tutto noto alla parte acquirente.

**Art.7 - IPOTECA LEGALE** - La parte cedente rinuncia all'ipoteca legale.

**Art.8 – ASSERVIMENTO** – Il Signor **Salvatore DE ROSA** con il presente atto dichiara di asservire i come sopra acquistati diritti edificatori all'area di sua proprietà ricompresa nel Catasto Terreni del Comune di Castel di Sangro (AQ) al foglio 35, particella 33, con effetti utili esclusivi sull'unità immobiliare urbana censita in Catasto Fabbricati del medesimo comune al foglio 35, particella 33, subalterno 5; area sulla quale, pertanto, detti diritti verranno esercitati dal beneficiario, a sua esclusiva responsabilità, mediante l'edificazione che verrà effettuata nel rispetto dei diritti dei terzi e della vigente normativa edilizia ed urbanistica, esonerando totalmente la parte cedente dalle responsabilità sulle possibilità di reimpiego della cubatura acquisita e dall'iniziativa di impresa che si andrà ad attuare.

**Art.9 - DICHIARAZIONI FISCALI E SPESE** - I costituiti dichiarano il proprio consenso al trattamento dei dati contenuti in questo atto ai sensi del Regolamento U.E. 2016/679. Le spese di questo atto sono a carico della parte acquirente.

I comparenti tutti, da me resi edotti e quindi consapevoli delle sanzioni penali previste dall'art.76 del D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di dichiarazioni mendaci, dichiarano innanzi a me Segretario Generale :

\*\* di non essersi avvalsi di attività di mediatori;

\*\* che il prezzo di Euro 8.700,00 (ottomilasettecento) è stato pagato come segue:

---Euro 2.000,00 (duemila), a mezzo assegno circolare "non trasferibile", tratto sul Banco BPM, filiale di Casoria (NA), in data 20 settembre 2018, n.3900583847-04, intestato a Comune di Castel di Sangro;

---Euro 6.700,00 (seimilasettecento), a mezzo bonifico bancario eseguito dall'acquirente presso il Banco BPM, filiale di Casoria (NA), in data 5 dicembre 2018, n.5034003188478339483984039840IT.

---formula di chiusura dell'Ufficiale rogante.









La presente determinazione viene pubblicata in data odierna all'Albo Pretorio On-Line sul sito istituzionale di questo Comune per 15 giorni consecutivi, a norma dell'art.32, comma 1, della Legge 18/06/2009, n.69.

Castel di Sangro, lì 05/09/2019

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

F.to Davide D'ALOISIO

---

Per copia conforme all'originale

Castel di Sangro, lì 05/09/2019

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Elio FRABOTTA

---