



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. 338 del 03/09/2019

Oggetto: DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N.50 DEL 13 LUGLIO 2018. TRASFERIMENTO DIRITTI EDIFICATORI. DETERMINAZIONE ED APPROVAZIONE SCHEMA ATTO. DITTA : PETRARCA SANDRO.

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.296 del 7 agosto 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 7 agosto 2018, prot.n.10917, affisso all'Albo Pretorio del Comune nel periodo 7 agosto 2018 – 5 settembre 2018, è stato bandito pubblico concorso per la cessione della volumetria disponibile al corrispettivo unitario rivalutato di Euro 43,14;
- che con Determinazione n.357 del 6 settembre 2018, è stato omologato il verbale di concorso 6 settembre 2018, in atti del Comune al prot.n.12329 e, a conclusione del relativo procedimento selettivo, è stata approvata la graduatoria degli ammessi assegnando la volumetria complessiva di 219 metri cubi, al prezzo complessivo di Euro 9.500,00, in due distinte posizioni di merito, più precisamente;

N.	Concorrenti ammessi	Estremi dell'istanza	Fondo di decollo	Fondo di atterraggio	Volumetria assegnata	Corrispettivo a corpo
1	Petrarca Sandro e Petrarca Maria Grazia	Prot.n.10980 dell'8 agosto 2018	Foglio 35 Particelle 209 e 210	Foglio 35 Particelle 447 e 448	69 mc	€ 3.000,00
2	Maffucci Fulvio Maffucci Michele Maffucci Angela	Prot.n.11410 del 20 agosto 2018	Foglio 35 Particelle 209 e 210	Foglio 35 Particella 256 subb.9 e 10 e particelle 257, 258 e 259.	150 mc	€ 6.500,00

PRESO ATTO

- che, in conformità del precitato bando di concorso e come da comunicazione 22 agosto 2019, in atti del Comune al prot.n.12102, il Signor Petrarca Sandro, utilmente collocato alla prima posizione di merito della suddetta graduatoria, unitamente alla sorella germana e per due distinte aree, ha trasmesso tutta la

documentazione necessaria alla stipula dell'atto di trasferimento ed ha provveduto al pagamento a saldo del corrispettivo di Euro 1.300,00 e delle spese di istruttoria pratica di Euro 26,00, a fronte del trasferimento di cubatura di 29 metri cubi, sui 69 assegnati in comune, sulla proprietà censita in catasto al foglio 35, particella 447 (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 ai Signori Petrarca Sandro e Cincione Anna, in favore del suddetto immobile di loro proprietà, in conformità della determinazione n.357 del 6 settembre 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 ai Signori Petrarca Sandro (PTRSDR56T10C096E) e Cincione Anna (CNCNNA60L54C096M), al prezzo a corpo di Euro 1.300,00, la volumetria di 29 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 loro proprietà censito in Catasto Terreni al foglio 35, particella 447 (Fondo di Atterraggio), giusta Determinazione n.357 del 6 settembre 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.357 del 6 settembre 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 29 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) al suolo di proprietà dei coniugi Petrarca Sandro e Cincione Anna, censito in catasto al foglio 35, particella 447 (Fondo di Atterraggio), al corrispettivo di Euro 1.300,00;
 - 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 Decreto Sindacale n. _____, del _____, in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n.50 del 13 luglio 2018, resa esecutiva.

parte acquirente:

---**Sandro PETRARCA**, _____;
---**Anna CINCIONE**, _____;
che sono _____.

I costituiti, della cui identità personale, qualifica e poteri, io Segretario 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 16 novembre 2013, a rogito notaio Vittorio ALTIERO, rep.n.48.675, racc.n.29.993, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Castel di Sangro in data 26 novembre 2013, al n.1217, Serie 1T e trascritto a L'Aquila in data 26 novembre 2013, ai nn.20211/16043, il Signor **Sandro PETRARCA** ha acquistato, vigente il regime di comunione legale dei beni, la piena proprietà del seguente immobile in Comune di Castel di Sangro (AQ), in Via Paradiso, e precisamente :

- fabbricato da cielo a terra, composto da fondaco al piano terra con ingresso dal civico 17 e da abitazione cui si accede da piccola corte antistante di pertinenza esclusiva, civico 19, composta da due vani e W.C. al primo piano e da un vano al piano secondo (sottotetto). Il tutto confina con la via a due lati, con proprietà Marzano, con proprietà Cincione, salvo altri ed è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 35, mappale 447 (già nel Catasto Terreni mappale 447 sub.1 e sub.2), via paradiso n.17 e n.19, piano T-1-2, categoria A/3, classe 2, vani 4, R.C. Euro 194,19.

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

Storico;

---che i Signori **Sandro PETRARCA** e **Anna CINCIONE** sono interessati ad acquisire parte dei suddetti diritti edificatori, da accorpate a quelli di cui attualmente dispongono 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.296 del 7 agosto 2018 ed in virtù del Bando 7 agosto 2018, prot.n.10917, è stato indetto per il giorno 6 settembre 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.357 del 6 settembre 2018, è stato omologato il verbale di concorso del 6 settembre 2018, in atti del Comune al prot.n.12329 e, a conclusione del relativo procedimento selettivo, è stata approvata la graduatoria degli ammessi assegnando la volumetria complessiva di 219 metri cubi, al prezzo complessivo di Euro 9.500,00, in due distinte posizioni di merito;

---che, come da comunicazione 22 agosto 2019, in atti del Comune di Castel di Sangro (AQ) al prot.n.12102, il Signor **Sandro PETRARCA**, utilmente collocato alla prima posizione di merito della suddetta graduatoria, unitamente alla sorella germana e per due distinte aree, risulta assegnatario per l'immobile di proprietà di cui innanzi della volumetria di 29 (ventinove) metri cubi, sui 69 (sessantanove) assegnati in comune, al prezzo a corpo di Euro 1.300,00 (milletrecento) 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

ai Signori **Sandro PETRARCA** e **Anna CINCIONE**, che accettano ed acquistano, in favore dell'immobile di loro proprietà di cui in premessa, sito nel Comune di Castel di Sangro, censito al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 35, particella 447

ed al Catasto Terreni al foglio 35, particella 447 (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 : 29 (ventinove) 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 dei Signori **Sandro PETRARCA** ed **Anna CINCIONE** viene attribuito 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 ai Signori **Sandro PETRARCA** ed **Anna CINCIONE** 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 1.300,00 (milletrecento), 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.

I Signori **Sandro PETRARCA** ed **Anna CINCIONE** pertanto subentrano 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 – I Signori **Sandro PETRARCA** ed **Anna CINCIONE** con il presente atto dichiarano di asservire i come sopra acquistati diritti edificatori all'area di loro proprietà individuata nel Catasto Terreni del Comune di Castel di Sangro al foglio 35, particella 447, con effetti utili esclusivi sulle unità immobiliari urbane censite in Catasto Fabbricati del medesimo comune al foglio 35, particella 447; 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 1.300,00 (milletrecento) è stato pagato come segue:

---Euro 873,08 (ottocentotrentatré virgola zerootto), a mezzo assegno circolare "non trasferibile" della maggiore somma di Euro 2.000,00 (duemila), tratto sulla Banca di

Credito Cooperativo di Roma, filiale di Castel di Sangro, in data 8 agosto 2018, n.4079825073-12, intestato a Comune di Castel di Sangro. Si dà atto che la parte eccedente all'importo è quota di spettanza di terzi come da nota prot.n.12102 di cui in premessa;

---Euro 426,92 (quattrocentoventisei virgola novantadue), a mezzo versamento diretto alla Tesoreria del Comune di Castel di Sangro, presso la Banca di Credito Cooperativo di Roma, filiale di Castel di Sangro, in data 17 settembre 2018, bolletta n.3044.

----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 03/09/2019

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

F.to Davide D'ALOISIO

Per copia conforme all'originale

Castel di Sangro, lì 03/09/2019

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Elio FRABOTTA
