



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. 278 del 18/07/2019

Oggetto: DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N.50 DEL 13 LUGLIO 2018. TRASFERIMENTO DIRITTI EDIFICATORI. DETERMINAZIONE ED APPROVAZIONE SCHEMA ATTO. DITTA : MAFFUCCI MICHELE + 2.

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 i Signori Maffucci Michele, Maffucci Fulvio e Maffucci Angela, in conformità del bando di concorso, hanno trasmesso tutta la documentazione necessaria alla stipula dell'atto di trasferimento ed hanno provveduto al pagamento a saldo del corrispettivo di Euro 6.500,00 e delle spese di istruttoria pratica di Euro 130,00;

- 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 Maffucci Michele, Maffucci Fulvio e Maffucci Angela, in favore degli immobili 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 Maffucci Michele (MFFMHL56T21E997G), Maffucci Fulvio (MFFFLV62E13E997V) e Maffucci Angela (MFFNGL65M70E997Q), al prezzo a corpo di Euro 6.500,00, la volumetria di 150 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 degli immobili di loro proprietà censiti in catasto al foglio 35, particelle 257, 258 e 259 e particella 256 sub.9 e sub.10 (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 150 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 Maffucci Michele, Maffucci Fulvio e Maffucci Angela, censito in catasto al foglio 35, particelle 257, 258 e 259 e particella 256 sub.9 e sub.10 (Fondo di Atterraggio);
 - 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 _____, autorizzata a rogare atti nell'interesse del Comune di Castel di Sangro, a norma _____,

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 _____, in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n.50 del 13 luglio 2018, resa esecutiva.

parte acquirente:

----**Michele MAFFUCCI**, _____, codice fiscale MFFMHL56T21E997G, il quale dichiara di essere _____;

----**Fulvio MAFFUCCI**, _____, codice fiscale MFFFLV62E13E997V, il quale dichiara di essere _____;

----**Angela MAFFUCCI**, _____, codice fiscale MFFNGL65M70E997Q, la quale dichiara di essere _____;

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 insistono complessivamente diritti edificatori pari a 1.020 (milleventi) metri cubi di volumetria edificabile, calcolati in base agli strumenti urbanistici del Comune di Castel di Sangro;

---che, con atto di compravendita 18 dicembre 2013, a rogito notaio Vittorio ALTIERO, rep.n.48.810, racc.n.30.114, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Castel di Sangro in data 9 gennaio 2014, al n.33, Serie 1T e trascritto a L'Aquila in data 9 gennaio 2014, ai nn.405/344, i Signori **Michele MAFFUCCI**, **Fulvio MAFFUCCI** ed **Angela MAFFUCCI** hanno acquistato, in comune ed in parti uguali tra loro, in ragione di 1/3 (un terzo) indiviso ciascuno, la piena proprietà dei seguenti immobili in Comune di Castel di Sangro e precisamente :

a) porzione di fabbricato semidiruto, già adibito a civile abitazione, alla via Pasquale Liberatore, ai piani terra e primo, con accesso dal civico 36, per circa quaranta metri quadrati in pianta, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 35, mappale 256, subalterno 10, unità collabente;

b) porzione di fabbricato diruto alla Via Pasquale Liberatore, già composto da stalla al piano terra e fienile sovrastante, della superficie di circa venti metri quadrati, con annessa corte scoperta antistante, di pertinenza esclusiva e da casa di abitazione al piano secondo, già composta da tre vani oltre sovrastante sottotetto, compreso un sottoscala già esistente sotto la gradinata di accesso al fabbricato part.IIa 256. Il tutto è

censito nel Catasto Fabbricati al foglio 35, mappale 256, sub.9, graffato al mappale 258, unità collabenti;

c) porzione di fabbricato da cielo a terra semidiruto, già adibito a civile abitazione, alla via Pasquale Liberatore, composto di piano terra, piano primo e piano secondo, con accesso alla via Pasquale Liberatore, attraverso la particella 259, della superficie di circa 35 metri quadrati in pianta, censito nel Catasto Fabbricati al fogli 35, mappale 257, unità collabenti e per duplicazione nel Catasto Terreni al foglio 35, particella 257;

d) zona di terreno, non agricolo, della superficie di circa quaranta metri quadrati, già adibita a passaggio comune, censita nel Catasto Terreni al foglio 35, particella 259;

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

---che i Signori **Michele MAFFUCCI, Fulvio MAFFUCCI ed Angela MAFFUCCI** sono interessati ad acquisire parte dei suddetti diritti edificatori, da accorpate a quelli di cui attualmente dispongono sugli immobili 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 i Signori **Michele MAFFUCCI, Fulvio MAFFUCCI ed Angela MAFFUCCI**, utilmente collocati alla seconda posizione della suddetta graduatoria, per gli immobili di proprietà di cui innanzi, risultato assegnatari della volumetria di 150 (centocinquanta) metri cubi, al prezzo di Euro 6.500,00 (seimilacinquecento) e intendono ora procedere alla stipula dell'atto di cessione;

---che con Determinazione n._____ del _____ è stato 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 **Michele MAFFUCCI, Fulvio MAFFUCCI ed Angela MAFFUCCI**, che accettano ed acquistano, in favore degli immobili di loro proprietà di cui in premessa, siti nel Comune di Castel di Sangro, censiti al Catasto Fabbricati del medesimo comune al foglio 35, particelle 257 e 258 e particella 256, sub.9 e sub.10 ed al Catasto Terreni al foglio 35, particella 259 (FONDO DI ATERRAGGIO), 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 : 150 (centocinquanta) metri cubi di volumetria edificabile, a vantaggio esclusivo dei suddetti immobili di proprietà, come di seguito indicato.

A seguito della suddetta cessione, alle citate proprietà dei Signori **Michele MAFFUCCI, Fulvio MAFFUCCI ed Angela MAFFUCCI** vengono attribuiti 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.

lo _____ do atto che l'intestazione catastale delle citate unità immobiliari urbane 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 convergono quanto segue:

- la volumetria edificabile ceduta dei suddetti immobili, stante quanto pattuito al precedente articolo uno, spetta esclusivamente ai Signori **Michele MAFFUCCI, Fulvio MAFFUCCI ed Angela MAFFUCCI** 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 6.500,00 (seimilacinquecento), 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 **Michele MAFFUCCI, Fulvio MAFFUCCI** ed **Angela MAFFUCCI** 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 _____ al n.____, Serie ____ 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 _____ al n.____, Serie ____ 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 **Michele MAFFUCCI, Fulvio MAFFUCCI** ed **Angela MAFFUCCI** 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, particelle 256, 257, 258 e 259, con effetti utili esclusivi sulle unità immobiliari urbane censite in Catasto Fabbricati del medesimo comune al foglio 35, particelle 257 e 258 e particella 256, sub.9 e sub.10; 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 componenti 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 6.500,00 (seimilacinquecento) è stato pagato come segue:

---Euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero), a mezzo _____;

---Euro 4.500,00 (quattromilacinquecento), a mezzo _____.

---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 18/07/2019

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

F.to Davide D'ALOISIO

Per copia conforme all'originale

Castel di Sangro, lì 18/07/2019

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Elio FRABOTTA
