



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, Protezione Civile, Patrimonio e CUC

Determinazione n. 210 del 27/05/2020

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

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 1.647,00 metri cubi, espressa dall'area comunale di Via XX Settembre, censita in catasto al foglio 37, particella 6668, al corrispettivo unitario di Euro 57,88 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.75 e N.Pos.113;
- 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 in zone urbanistiche affini, con procedura di evidenza pubblica e formazione di una specifica graduatoria, demandando al Responsabile del IV Settore ogni provvedimento consequenziale;
- che con Determinazione n.275 dell'11 luglio 2019, 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 11 luglio 2019, prot.n.10058, affisso all'Albo Pretorio del Comune nel periodo 11 luglio 2019 – 19 agosto 2019, è stata indetta procedura di evidenza pubblica per la selezione dei concorrenti interessati all'acquisto della suddetta volumetria al corrispettivo unitario rivalutato di Euro 58,28 al mq;
- che con Determinazione n.323 del 21 agosto 2019, sono state confermate le risultanze del Verbale 20 agosto 2019, in atti del Comune al prot.n.11928 e, a conclusione del relativo procedimento selettivo, è stata approvata la graduatoria di merito assegnando al Signor Orsini Fernando, per l'area di sua proprietà censita in catasto al foglio 47, particella 1046, subb.26, 27 e 28, la volumetria di 111 metri cubi, al prezzo di Euro 6.500,00;

PRESO ATTO

- che, in conformità del precitato Avviso di selezione, il Signor Orsini Fernando, utilmente collocato nella predetta graduatoria, ha trasmesso tutta la documentazione necessaria alla stipula dell'atto di trasferimento ed ha provveduto al pagamento a saldo del corrispettivo di Euro 6.500,00 e delle spese di istruttoria pratica di Euro 130,00;
- che l'area dal quale si intendono trasferire i diritti edificatori risulta di piena ed esclusiva proprietà del Comune di Castel di Sangro ed è libera da ipoteche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;

CONSIDERATO :

- che, con nota 21 agosto 2019, prot.n.11994, parte integrante e sostanziale, il Responsabile del III Settore Edilizia ed Urbanistica del Comune ha reso parere favorevole al trasferimento della suddetta volumetria fra i predetti immobili;
- che tale circostanza è stata anche confermata dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 27 maggio 2020, in atti del Comune al prot.n.7679;

- che pertanto sussistono tutte le condizioni necessarie alla stipula dell'atto pubblico di trasferimento;

RITENUTO

- trasferire la volumetria di che trattasi in conformità delle Determinazioni n.275 e n.323, rispettivamente dell'11 luglio 2019 e 21 agosto 2019;
- formalizzare la suddetta cessione, ai sensi dell'art.192 del D.Lgs. 267/2000, secondo lo schema di atto pubblico 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;
- l'art.5, c.3 del D.L.70/2011;

DETERMINA

1. Di trasferire all'assegnatario Signor Orsini Fernando, in favore degli immobili di sua proprietà censiti in catasto fabbricati al foglio 47, particella 1046, subalterni 26, 27 e 28 (Fondo di Atterraggio), la volumetria di 111 (centoundici) metri cubi espressa dall'area comunale censita in catasto terreni al foglio 37, particella 6668 (Fondo di Decollo), al prezzo a corpo di Euro 6.500,00 (seimilacinquecento).
2. Approvare lo schema di Atto pubblico di cessione allegato "A".
3. Di dare atto, ai sensi dell'art.192 del D.Lgs. n. 267/2000, che 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 è avvenuta a mezzo procedura di evidenza pubblica, con formazione di specifica graduatoria degli assegnatari, approvata con Determinazione n.323 del 21 agosto 2019;
 - 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 cui al punto 1.;
 - 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 _____ duemilaventi (_____), 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 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:

----**Fernando ORSINI** nato a _____ il _____, residente in _____, in _____, codice fiscale _____, il quale dichiara di essere _____.

I costituiti, della cui identità personale, qualifica e poteri, io Segretario sono certa,

PREMETTONO

---che il Comune di Castel di Sangro è proprietario dell'area sita nel Comune di Castel di Sangro, censita in Catasto Terreni del medesimo comune, al foglio 37, particella 6668 di 400 (quattrocento) metri quadrati, sulla quale insistono diritti edificatori pari a 1.647 (milleseicentoquarantasette) metri cubi di volumetria, calcolati in base agli strumenti urbanistici del Comune di Castel di Sangro;

---che, con atto di divisione ai rogiti del Notaio Silvana GOLIA, già di Castel di Sangro, del 7 giugno 1989, rep.n.9769, registrato a Castel di Sangro il 21 giugno 1989 al n.114 e trascritto a L'Aquila il 17 luglio 1989, ai nn.9364/7281, è stato assegnato ed attribuito al Signor **Fernando ORSINI**, la piena proprietà esclusiva del locale deposito, in Comune di Castel di Sangro (AQ), con antistante porzione del porticato del fabbricato ed area scoperta ad esso porticato antistante, oltre porzione di terreno latistante al locale. Il tutto a costituire un corpo unico a confine con Via Dei Caraceni e subalterni 22, 44 e 25, ora censito in catasto fabbricati al foglio 47, particella 1046, subalterno 27 (il locale) e subalterno 28 (la corte), categoria C/2, classe 1, mq 123, superficie catastale totale mq 168, R.C. Euro 209,63, già particella 237, subalterni 5 e 6;

---che, con atto di divisione ai rogiti Notaio Patrizio D'ANGIOLELLA, già di Castel di Sangro, del 12 aprile 2011 rep.n.12110, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Castel di Sangro il 26 aprile 2011, al n.625, Serie 1T e trascritto a L'Aquila il 28 aprile 2011 ai nn.9521/7694, è stato assegnato ed attribuito al Signor **Fernando**

ORSINI, la piena proprietà esclusiva dell'area scoperta di 40 (quaranta) metri quadrati, in Comune di Castel di Sangro (AQ), a confine con Via Dei Caraceni e subalterni 25 e 28, a costituire un corpo unico con le suddette proprietà subb.27 e 28, censita in catasto fabbricati al foglio 47, particella 1046, subalterno 26, area urbana, mq 40;

---che il Signor **Fernando ORSINI** é interessato ad acquistare parte dei suddetti diritti edificatori, da accorpate a quelli di cui attualmente dispone sui precitati immobili di sua proprietà, privando in parte conseguentemente, agli effetti edificatori volumetrici, l'area comunale;

---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 detti immobili, come da certificato allegato, risultano urbanisticamente compatibili ai fini del trasferimento tra loro dei diritti edificatori;

---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 dalla suddetta area comunale, fino alla volumetria massima complessiva ammissibile di 1.647,00 metri cubi, a favore di più proprietà affini alla medesima zona urbanistica omogenea;

---che, con la stessa deliberazione, è stata autorizzata l'indizione della procedura 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.275 dell'11 luglio 2019 ed in virtù del Bando 11 luglio 2019, prot.n.10058, è stato indetto per il giorno 20 agosto 2019 procedura di evidenza pubblica 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.323 del 21 agosto 2019, è stato omologato il verbale 20 agosto 2020, in atti del Comune al prot.n.11928 e, a conclusione del relativo procedimento selettivo, è stata approvata la graduatoria di merito prot.n.12024 del 21 agosto 2019, regolarmente pubblicata;

---che, come da comunicazione 22 agosto 2019, in atti del Comune di Castel di Sangro (AQ) al prot.n.12071, il Signor **Fernando ORSINI**, utilmente collocato nella suddetta graduatoria, risulta assegnatario della volumetria di 111 (centoundici) metri cubi, per i precitati immobili di sua proprietà, al prezzo a corpo di Euro 6.500,00 (seimilacinquecento) e intende ora procedere alla stipula dell'atto di acquisto;

---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 sopra rappresentato, quale proprietario dell'area sita in Comune di Castel di Sangro, Via XX Settembre, censita in Catasto Terreni del medesimo comune al foglio 37, particella 6668, di are 04.00, (FONDO DI DECOLLO),

CEDE E TRASFERISCE

Al Signor **Fernando ORSINI**, che accetta ed acquista, in favore degli immobili di sua proprietà di cui in premessa, siti nel Comune di Castel di Sangro, censiti al Catasto

Fabbricati del medesimo Comune al foglio 47, particella 1046, subalterni 26, 27 e 28 ed al Catasto Terreni al foglio 47, particella 1046 (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 : 111 (centoundici) 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 del Signor **Fernando ORSINI** 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 nel 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 delle citate unità immobiliari urbane sono conformi 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 **Fernando ORSINI** 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. comma 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 27 maggio 2020, prot.n.7679, 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.

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.

Il Signor **Fernando ORSINI** 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.75 ed al N.Pos.113;

---l'atto di permuta ai rogiti del Notaio Alessandro SELVAGGIO del 24 luglio 2018, rep.n.1609, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Castel di Sangro il 24 luglio 2018, al n.883, Serie 1T e trascritto a L'Aquila il 25 luglio 2018, ai nn.11909/9725. Il tutto noto alla parte acquirente.

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

Art.8 – ASSERVIMENTO – Il Signor **Fernando ORSINI**, con il presente atto, dichiara di asservire i come sopra acquistati diritti edificatori all'area di sua proprietà individuata nel Catasto Terreni del Comune di Castel di Sangro al foglio 47, particella 1046, con effetti utili esclusivi sulle unità immobiliari urbane censite in Catasto Fabbricati del medesimo comune al foglio 47, particella 1046, subalterni 26, 27 e 28; area sulla quale, pertanto, detti diritti verranno esercitati dalla parte acquirente, 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:

----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 27/05/2020

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

F.to Felice LE DONNE

Per copia conforme all'originale

Castel di Sangro, lì 27/05/2020

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Elio FRABOTTA
