

**COMUNE DI MONTEPULCIANO**

PROVINCIA DI SIENA

**Verbale di deliberazione della GIUNTA COMUNALE N. 66**

Adunanza del giorno 15-04-2013

**OGGETTO: REGOLAMENTO URBANISTICO - TRASFERIMENTO DI DIRITTI  
EDIFICATORI - INDIRIZZI GESTIONALI**

L'anno Duemilatredici, addì Quindici del mese di Aprile alle ore 16:00 in una sala del Palazzo Comunale, si è riunita la Giunta Comunale.

Sono presenti i Sigg.ri:

<b>PRESENTI</b>	<b>ASSENTI</b>
ROSSI ANDREA (Sindaco) GAROSI LUCIANO (Assessore) ANGIOLINI ALESSANDRO (Assessore esterno) RASPANTI ALICE (Assessore esterno) ROSSI FRANCO (Assessore esterno) TERROSI TIZIANA (Assessore)	BIAGIANTI ANDREA (Assessore)
6	1

Presiede il Sig. Andrea Rossi Sindaco

Partecipa il Segretario Generale Sig. Domenico Smilari incaricato della redazione del processo verbale.

Accertata la legalità dell'adunanza, si passa alla trattativa degli affari che appresso.

## LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 29.07.'11, con cui è stato approvato il Regolamento Urbanistico ( R.U. ) attualmente vigente ed in particolar modo le sue Norme Tecniche di Attuazione ( N.T.A. ), che all'art. 20 prevedono la possibilità di ampliamenti " una tantum " attraverso addizioni funzionali appositamente quantificate;

VISTA la relazione del Responsabile dell'Area Urbanistica Edilizia del 11.04.'13, allegata al presente atto, con cui :

- viene segnalata la presentazione per la prima volta dalla approvazione di cui sopra, di una istanza contenente la previsione di un trasferimento di diritti edificatori fra privati, nelle quantità previste dall'art. 20 citato;
- viene ricordato che le attuali N.T.A. di RU , non dettano, né in positivo né in negativo, regole circa il trasferimento dei diritti edificatori;
- viene illustrato che per la giurisprudenza consolidata, è possibile fare ricorso alla prassi del trasferimento di cubature, anche in mancanza di una esplicita previsione normativa ( Consiglio di Stato – 1983 );
- viene richiesto sia un indirizzo procedurale per tali tipologie d'intervento, sia l'incarico per dotare l' Amministrazione comunale norme, registri e cartografie tematiche per la loro gestione;

RITENUTO opportuno dotare l'Amministrazione comunale di strumenti formali adatti alla gestione di tali tipologie d'intervento, data la loro ampia casistica possibile;

PRESO atto che, il caso di trasferimenti di diritti edificatori all'interno dello stesso fabbricato, rappresenta la casistica urbanistica e giuridica di livello più elementare, in materia;

VISTI i pareri favorevoli ai sensi dell'art. 49 del D.lvo 18.8.00 n. 267 " *Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli EE.LL.* ";

### DELIBERA

1) di assegnare al Responsabile dell' Area Urbanistica / edilizia, incarico :

- alla formazione di una apposita norma regolamentare relativa ai trasferimenti dei diritti edificatori,
- alla costituzione di un apposito Registro comunale dei diritti edificatori privati, per la gestione di tali trasferimenti,
- alla realizzazione di una apposita cartografia su tali tipologie di intervento, attraverso la implementazione del Sistema Informatico Territoriale ( S.I.T. ) comunale,

il tutto, conformemente alla giurisprudenza consolidata in materia;

- 2) di dettare il seguente indirizzo gestionale : ossia che, nelle more della regolamentazione di cui al punto precedente, si ritenga ammissibile esclusivamente il trasferimento di un solo diritto di edificabilità fra quelli previsti dalla relativa zona omogenea di R.U., all'interno di uno stesso fabbricato, trattandosi questa, della casistica di minore entità urbanistica e giuridica prevedibile;
- 3) di dare atto che la presente deliberazione non determina impegni di spesa a carico dell'ente pubblico;
- 4) di trasmettere copia del presente atto, alla Segreteria Generale ed al Responsabile dell' Area Urbanistica / Edilizia per i conseguenti adempimenti.

ALLEGATO :



## Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*  
Area Urbanistica Edilizia  
*Servizio Edilizia Privata*

Prot. int. n.

Montepulciano, 11-04-2013

Alla Giunta Comunale  
SEDE

### **Oggetto : Trasferimento dei diritti edificatori – Indirizzi gestionali**

In riferimento all'oggetto si illustra quanto segue.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 29.07.'11, è stato approvato il Regolamento Urbanistico ( R.U. ) attualmente vigente.

Le sue Norme Tecniche di Attuazione ( N.T.A. ), all'art. 20, prevedono la possibilità per le case unifamiliari e bifamiliari a cui sia stata attribuita la categoria d'intervento di Ristrutturazione edilizia ( ri ) , la possibilità di ampliamenti " una tantum " attraverso addizioni funzionali appositamente quantificate.

In data 27.02.'13 con prot. n. 6349, la Ditta Mangiavacchi presentava richiesta per il rilascio di un Permesso di Costruire per l'ampliamento di un fabbricato residenziale sottoposto a categoria d'intervento "ri", in via Duccio Galimberti ( Pratica Edilizia n. 17 / 2013 )

Tale istanza prevede che l'ampliamento da realizzarsi consista sia nella quantità edificatoria ammessa dal R.U. per l'unità immobiliare in esame, sia nel trasferimento di analogo diritto

edificatorio da unità immobiliari contigue, con esplicito assenso da parte della relativa proprietà.

L'istanza, per i contenuti sopra indicati, rappresenta la prima di questa tipologia dalla approvazione del R.U. come sopra indicato.

Inoltre le N.T.A. di tale RU , non dettano, né in positivo né in negativo, regole circa il trasferimento dei diritti edificatori.

Di qui la necessità ed opportunità di raccogliere dalla Giunta Comunale, una indicazione in merito, per la corretta gestione del R.U. da parte del Responsabile che scrive.

Si premette che, da un preliminare esame della giurisprudenza consolidata in materia, si evince fra l'altro che :

- è possibile fare ricorso alla prassi del trasferimento di cubature, anche in mancanza di una esplicita previsione normativa ( Consiglio di Stato – 1983 );
- tali trasferimenti necessitano per la loro attuazione, sia di un atto privato ( accordo fra le proprietà ), sia pubblico ( rilascio di apposito titolo autorizzativo edilizio ) ( Consiglio di Stato 2000 );
- si debba provvedere successivamente alla costituzione di un apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare ( Codice Civile art. 2643, come modificato dal c.d. “ Decreto Sviluppo “ , L. n. 106 / 2011 ) .

C'è da sottolineare, infine che tale giurisprudenza, prende in considerazione i casi di cessione di cubatura fra fondi limitrofi o prossimi e che il ns. caso in esame rappresenta una casistica di minore entità urbanistica e giuridica, riferendosi a trasferimenti all'interno dello stesso fabbricato.

Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene :

- che non sussistano condizioni normative per il diniego di istanze di tipologia simile a quella prima citata ( Pratica Edilizia n. 17 / 2013 );
- che, data la vastità della casistica potenziale circa tali trasferimenti, si renda necessaria ed opportuna una regolamentazione da parte del Comune della materia;
- che si possa, nelle more di tale regolamentazione, dare indicazioni al Responsabile che scrive, circa l'ammissibilità da subito della sola casistica di livello più elementare, circa il trasferimento di un solo diritto di edificabilità fra quelli previsti dalla relativa zona omogenea di R.U., all'interno di uno stesso fabbricato, fatte salve le procedure precedentemente indicate.

In relazione alla regolamentazione di cui sopra, si richiede assegnazione di incarico :

- alla formazione di una apposita norma sulla materia;
- alla costituzione di un apposito Registro comunale dei diritti edificatori privati;
- alla realizzazione di una apposita cartografia su tali tipologie di intervento, attraverso la implementazione del Sistema Informativo Territoriale ( S.I.T. ) comunale.

Si resta disponibili per ogni ulteriore chiarimento a riguardo.

Il Responsabile dell'Area  
arch. Massimo Bertone

.....

Letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO  
Andrea Rossi

IL SEGRETARIO GEN.LE  
Domenico Smilari

## CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Certifico io sottoscritto Segretario che copia della presente deliberazione è affissa all'albo pretorio dal 16-04-2013 e per 15 giorni consecutivi, *ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D.Lgs 18.8.2000 n° 267.*

Pubblicata N. 2013000818

IL SEGRETARIO GENERALE  
Domenico Smilari

IL MESSO COM.LE

---

***Per copia conforme all'originale***

Lì, 16-04-2013

IL SEGRETARIO GENERALE  
Domenico Smilari

Art. 125 del D.lvo 18.8.00 N.267:

- Comunicazione ai Capigruppo il 16-04-2013 prot. n. \_\_\_\_\_

### **ESECUTIVITA'**

- la presente deliberazione è divenuta esecutiva il 26-04-2013

- perché dichiarata immediatamente eseguibile (art.134 C. 4 D.Lgs. 267/00)....

  

- decorsi **10 giorni** dalla data di inizio della pubblicazione (art.134 C. 3 D.Lgs.

267/00).....

  x  

lì, \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE

---