



COMUNE DI CANDIOLO

Città Metropolitana di Torino

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 43

OGGETTO: Approvazione del Regolamento per la definizione dei criteri afferenti alla cessione di cubatura e al trasferimento di volumetria (diritti edificatori).

L'anno **DUEMILAVENTITRE**, addì **VENTISEI**, del mese di **SETTEMBRE**, alle ore **18:30**, nella sala del consiglio comunale Via Foscolo n. 4, convocato per determinazione del Presidente del Consiglio, con avvisi scritti e recapitati a norma di Legge, si è riunito, in sessione Ordinaria ed in seduta pubblica, di Prima convocazione, **IL CONSIGLIO COMUNALE**, del quale sono membri i Signori:

Cognome e Nome	Presente	Cognome e Nome	Presente
BOCCARDO STEFANO	Sì	RUGGIERO MONIA TAMARA	Sì
FIUME TERESA	Sì	PELLEGRINI GIOVANNA	Sì
SPATRISANO ANTONIO	No	ZUCCA PALMIRO	Sì
LAMBERTO CHIARA	Sì	SILANO GIUSEPPE	Sì
DI TOMMASO GIOVANNI	Sì		
ROLLE' MICHELE	Sì		
PIAZZA GIUSEPPE	No		
CANARECCI ALBERTO	Sì		
MAINA PIERO	Sì		
		Totale Presenti	11
		Totale Assenti	2

Assiste l'adunanza l'infrascritto Segretario Comunale, Dott. CATTI Giulio, con le funzioni previste dall'art. 97, comma 4, lett. a) del D.Lgs. n. 267/2000 – T.U.E.L.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. CANARECCI ALBERTO, nella sua qualità di Vice Presidente del Consiglio Comunale, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Dato atto che è pervenuta la proposta di deliberazione n° 40 del 10/07/2023 del SETTORE EDILIZIA E URBANISTICA avente per oggetto: **“APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO PER LA DEFINIZIONE DEI CRITERI AFFERENTI ALLA CESSIONE DI CUBATURA E AL TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIA (DIRITTI EDIFICATORI).”**, unita al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

Visto il T.U. Enti Locali, approvato con D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267, e s.m.i.;

Visto lo Statuto Comunale;

Visti gli articoli 67 ss. del Regolamento del Consiglio Comunale, approvato con deliberazione consiliare n. 5 del 10 marzo 2016;

Udito il Consigliere Rollè, il quale

RELAZIONE SULLA PROPOSTA

rilevando come lo scopo del regolamento sia quello di definire i criteri con cui rendere possibile la cessione di cubatura da un lotto a un altro. Molti Comuni già lo fanno, a volte grazie ad apposite previsioni nelle norme tecniche di attuazione del piano regolatore, mentre in questo caso come in altri si è ritenuto preferibile per l'appunto approvare uno specifico regolamento. In sede di commissione statuto e regolamenti, svoltasi prima delle ferie estive, sono state formulate due osservazioni da parte della minoranza che sono state accolte: in particolare è stato eliminato il limite massimo di 1500 metri tra i due lotti interessati dalla cessione di cubatura, e tale cessione è stata resa possibile anche in presenza di un piano esecutivo convenzionato già in itinere, a condizione che la convenzione venga successivamente modificata consentendo tale cessione;

Udito l'intervento del Responsabile del Settore Edilizia e Urbanistica, Arch. Fabrizio Baracco, reso su invito del Vice Presidente per illustrare alcuni ulteriori aspetti tecnici della proposta, che in particolare si sofferma su alcune norme regolamentari e sulla disciplina della trascrizione degli accordi di cessione secondo quanto previsto dall'art. 2643, comma 2 bis, del codice civile;

Udito l'intervento del consigliere Ruggiero, che preannuncia il voto favorevole del suo gruppo e ringrazia per la chiara illustrazione;

Udito l'intervento del consigliere Silano, che si associa a quanto espresso dal consigliere Ruggiero;

Rilevato che nessun altro chiede di intervenire;

Visti il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del Responsabile del Settore Edilizia e Urbanistica e il parere favorevole di regolarità contabile del Responsabile del Servizio Finanziario, rilasciati ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 2000;

Visto il parere favorevole del Segretario Comunale, rilasciato ai sensi dell'art. 52 comma 2 dello Statuto;

Ritenuto di provvedere in merito;

Il Vice Presidente del Consiglio pone in votazione la proposta e

IL CONSIGLIO COMUNALE

con il seguente risultato espresso in forma palese per alzata di mano

CONSIGLIERI PRESENTI	N. 11
CONSIGLIERI VOTANTI	N. 11
VOTI FAVOREVOLI	N. 11
VOTI CONTRARI	N. 0
ASTENUTI	N. 0

DELIBERA

Di approvare la proposta di deliberazione n° 40 del 10/07/2023 del SETTORE EDILIZIA E URBANISTICA avente per oggetto: **“APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO PER LA DEFINIZIONE DEI CRITERI AFFERENTI ALLA CESSIONE DI CUBATURA E AL TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIA (DIRITTI EDIFICATORI).”**

Successivamente, con separata votazione espressa in forma palese per alzata di mano, con il seguente risultato:

CONSIGLIERI PRESENTI	N. 11
CONSIGLIERI VOTANTI	N. 11
VOTI FAVOREVOLI	N. 11
VOTI CONTRARI	N. 0
ASTENUTI	N. 0

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.



COMUNE DI CANDIOLO

Città Metropolitana di Torino

PROPOSTA N. 40

CONSIGLIO COMUNALE

DI DELIBERAZIONE DA PARTE DEL SETTORE EDILIZIA E URBANISTICA

L'ASSESSORE

L'ISTRUTTORE

CANDIOLO, LI 10/07/2023

OGGETTO: Approvazione del Regolamento per la definizione dei criteri afferenti alla cessione di cubatura e al trasferimento di volumetria (diritti edificatori).

VISTI:

- Gli artt. 7, 42, c. 2, lett. a), e 49 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000 – T.U.E.L.;
- L'art.5, comma 1, lett. c), del D.L. n. 70 del 13 maggio 2011, convertito con modificazioni dalla Legge n. 106 del 12 luglio 2011, e s.m.i.;
- L'art. 2643, comma 2 bis), del Codice Civile;
- La Circolare Agenzia delle Entrate del 17/06/2015 n.24/E (Atti di cui si chiede la trascrizione), in particolare il punto 1.1.2.;

PREMESSO che:

- Il D.L. 70/2011 del 13/05/2011 (c.d. Decreto Sviluppo), convertito con modificazioni in Legge il 12/07/2011 n.106, che all'art.5, comma 1, lettera c), definisce la *"tipizzazione di un nuovo schema contrattuale diffuso nella prassi: la "cessione di cubatura"*";
- L'art.2643 del Codice Civile disciplina gli atti soggetti a trascrizione, il cui comma 2 bis), inserito con D.L. 70/2011 del 13/05/2011 (c.d. Decreto sviluppo) e convertito con modificazioni in Legge il 12/07/2011 n.106, obbliga a *"rendere pubblici col mezzo della trascrizione i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale"*;
- La Circolare dell'Agenzia delle Entrate del 17/06/2015 n.24/E (Atti di cui si chiede la trascrizione), al punto 1.1.2 riporta: *"L'intervento normativo, espressamente finalizzato a garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori, ha tipizzato atti già diffusi nella prassi aventi ad oggetto tali diritti (si pensi alla cd. "cessione di cubatura"). L'esplicito riferimento ai diritti edificatori "comunque denominati" denota chiaramente l'intento del legislatore di non apporre limiti alla trascrizione correlati alla tipologia ovvero alla natura di tali diritti. Nella stessa ottica, il legislatore, nella nuova previsione codicistica, ha previsto la trascrizione, non solo degli atti traslativi, ma anche degli atti costitutivi o modificativi dei diritti edificatori, riconoscendo a questi diritti un ampio accesso nel sistema della pubblicità immobiliare."*;

RILEVATO che:

- Il P.R.G.C. vigente, approvato con D.G.R. 89-30562 del 25.7.1989 e modificato con:
 - ✓ Variante n. 1 ex art.17, Lur 56/77, approvata con DGR n. 66-1523 del 12.11.1990;
 - ✓ Variante strutturale n. 2 ex art.17, comma 4, Lur 56/77, approvata con DGR n.5-3971 del 24.9.2001;
 - ✓ Variante ex art.17, comma 7, Lur 56/77, n. 1, approvata con DCC n.29 del 21.5.2002;
 - ✓ Variante ex art.17, comma 7, Lur 56/77, n. 2, approvata con DCC n.64 del 21.10.2002;
 - ✓ Variante ex art.17, comma 7, Lur 56/77, n. 3, approvata con DCC n. 9 del 26.5.2006;
 - ✓ Variante ex artt. 17 e 40, Lur 56/77, approvata con DGR n. 10-9528 del 2.9.2008;
 - ✓ Variante ex art.17, comma 7, Lur 56/77, n. 4, approvata con DCC n. 7 del 28.9.2010;
 - ✓ Variante ex art.17, comma 7, Lur 56/77, n. 5, approvata con DCC n.31 del 31.7.2013;
 - ✓ Variante Strutturale n.3 L.R.1/07, approvata con DCC n.1 del 12.2.2014;
 - ✓ Variante ex art.17, comma 5, Lur 56/77, n. 6, approvata con DCC n.55 del 30.11.2015;
 - ✓ Variante ex art.17, comma 7, Lur 56/77, n. 7, approvata con DCC n.19 del 26.7.2018;
 - ✓ Variante "semplificata" ex art.17 bis Lur.56/77, approvata con DCC n.49 del 30.9.2019;

- ✓ Variante ex art.17, comma 5, Lur 56/77, n. 8, approvata con DCC n.13 del 30.6.2022.

non regola la possibilità di trasferimento delle capacità edificatorie, pur se elemento utile al contenimento del consumo di suolo nonché allo sviluppo dei processi di modernizzazione, rinnovo e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, in piena coerenza con gli obiettivi indicati dalla L.R. 16/2018 *"Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana"*;

DATO ATTO che:

- Si rende utile e necessario predisporre il presente Regolamento Comunale per la definizione di criteri afferenti alla cessione di cubatura e al trasferimento di volumetria, al fine di gestire adeguatamente le modalità di "circolazione" della capacità edificatoria sul territorio comunale;
- Tale Regolamento è, altresì, necessario per garantire una corretta gestione dell'attività urbanistica ed edilizia evitando l'insorgere di correlati fenomeni speculativi, a livello locale;
- La presenza di molteplici casistiche tipologiche afferenti l'attività di trasferimento dei diritti edificatori non può prescindere dall'individuazione di uno strumento contenente i criteri e i parametri operativi improntati ad una necessaria efficienza e trasparenza dell'ottimale gestione dei flussi di trasferimento dei diritti edificatori stessi;

DATO ULTERIORMENTE ATTO che:

- Il competente Responsabile del settore edilizia e urbanistica ha quindi predisposto l'unito schema di "Regolamento per la definizione di criteri afferenti alla cessione di cubatura e al trasferimento di volumetria (diritti edificatori)", composto da una parte unica formata da n.8 articoli oltre all'Allegato 1 "Registro delle cessioni di cubatura e del trasferimento di volumetrie - Schema", allegato alla presente proposta deliberativa sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale;
- Nella seduta del 20/07/2023 la Commissione permanente per la revisione dello Statuto e dei Regolamenti ha espresso il proprio parere favorevole all'approvazione del testo regolamentare ad eccezione dei commi 2 e 7 dell'art. 3, per i quali sono stati proposti alcuni affinamenti e specificazioni, previa valutazione favorevole del Settore Urbanistica ed Edilizia;
- Il Settore Urbanistica ed Edilizia ha, quindi, vagliato quanto proposto, ritenendolo coerente con l'intento complessivo del regolamento, traducendo il tutto nel relativo testo;

RITENUTO che:

- Sia quindi opportuno approvare il Regolamento in allegato "A" alla presente proposta;

PROPONE

Di approvare il "Regolamento per la definizione di criteri afferenti alla cessione di cubatura e al trasferimento di volumetria (diritti edificatori)", composto da una parte unica formata da n. 8 articoli oltre all'Allegato 1 "Registro delle cessioni di cubatura e del trasferimento di volumetrie - Schema", allegato al presente atto sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale.

Di dare atto che il presente Regolamento entrerà in vigore al momento dell'esecutività della delibera consiliare di approvazione, per gli uffici comunali, e al momento della pubblicazione della delibera stessa, per i soggetti terzi.

Di disporre affinché il presente Regolamento sia tenuto, permanentemente, a disposizione del pubblico nella Raccolta dei Regolamenti Comunali conservata presso gli Uffici e pubblicato, continuativamente, sul sito web istituzionale dell'Ente, nella sezione "Atti normativi".

Del che si è redatto il presente atto verbale letto, confermato e sottoscritto.

IL VICE PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Firmato digitalmente
CANARECCI ALBERTO

IL SEGRETARIO COMUNALE

Firmato digitalmente
Dott. CATTI Giulio

Copia conforme all'originale firmato digitalmente, in carta libera, per gli usi consentiti dalla legge

Candiolo, li _____

IL SEGRETARIO COMUNALE