



COMUNE DI ULASSAI PROVINCIA DI NUORO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Atto n. 34 del 30/11/2020	Oggetto: Trasferimento dei diritti edificatori dalla particella catastale n. 46 del Foglio 33 ai mappali 29 e 63 del Foglio 33, per interventi di ampliamento del fabbricato polifunzionale a servizio del Parco eolico di Ulassai e autorizzazione alla riduzione delle distanze di edificabilità dalla strada comunale a 10 metri.
--	---

L'anno **duemilaventi** il giorno **trenta** del mese di **novembre** alle ore **19:30** in Videoconferenza, regolarmente convocato, si è riunito il Consiglio Comunale in **prima convocazione** in sessione Ordinaria.

Ruolo	Nominativo	Presente	Assente
Presidente del Consiglio Comunale	Serra Gian Luigi	Si	
Consigliere Comunale	Orru' Antonello	Si	
Consigliere Comunale	Boi Roberto	Si	
Consigliere Comunale	Pilia Alberto	Si	
Consigliere Comunale	Rossi Paoletta	Si	
Consigliere Comunale	BOI MARIA		Si
Consigliere Comunale	CANNAS ISABEL		Si
Consigliere Comunale	DEIANA FRANCO	Si	
Consigliere Comunale	MOI MICHELE	Si	
Consigliere Comunale	DEIDDA GIUSEPPE		Si

Consiglieri presenti: **7**

Consiglieri assenti: **3**

Assume la Presidenza **Serra Gian Luigi** nella sua qualità di Presidente del Consiglio Comunale, che dichiara aperta la riunione ed invita gli intervenuti a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

Assiste con funzioni di verbalizzante, consultive e referenti il Segretario Comunale **D.ssa Murgia Maria Chiara**.

La seduta è **Pubblica**.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamati i seguenti atti:

Convenzione tra la Società Sardeolica e Comune di Ulassai, Rep 438 del 22.09.2003, con la quale venivano costituiti i diritti in favore della Società Sardeolica sulle superfici necessarie alla realizzazione, gestione e manutenzione del Parco Eolico di Ulassai, tra cui il mappale 7 (ex mappale 3) del foglio catastale n.33, dell'estensione complessiva di **326.33.20 ha**, rimandando ad un successivo momento la precisa definizione delle superfici di terreno su cui costituire i diritti di superficie e le servitù in favore della Società Sardeolica.

Concessione edilizia n.6 del 06.05.2004, con cui veniva autorizzata la realizzazione del fabbricato polifunzionale a servizio del Parco eolico di Ulassai, sul mappale 7 (ex mappale 3) del foglio catastale 33, con indice di fabbricabilità di 0.03 mc/mq;

Relazione Tecnica del *Progetto per la realizzazione di un edificio polifunzionale in località Corte Porcus nel Comune di Ulassai*, a firma dell'Ing. Cirillo Loddo, che al paragrafo "**Verifica parametri urbanistici**" riporta quanto segue:

- *L'intervento ricade su terreni di proprietà del Comune di Ulassai, dati in concessione alla Sardeolica srl, in zona omogenea e a grande destinazione agricola nel vigente P.d.F.*
- *L'opera prevista, d'interesse pubblico e quindi autorizzabile anche in deroga alle prescrizioni del P.d.F., è rappresentata nella tavola plano altimetrica n.2 e le sue dimensioni esplicate nella tavola nr.7.*
- *sono stati determinati i valori delle superfici coperte e del volume dell'edificio come segue:*
- *superficie coperta-chiusa = 298,21 mq;*
- *volume vuoto per pieno = 1.027,53 mq;*
- *Considerata l'estensione dell'area di intervento interessata alla realizzazione dell'edificio polifunzionale, la superficie coperta e la cubatura sono ininfluenti ai fini della verifica degli standard urbanistici della zona.*

Dato atto che successivamente alla realizzazione delle opere previste in progetto, facendo seguito a quanto previsto nella Convenzione tra la Società Sardeolica e Comune di Ulassai, Rep 438 del 22.09.2003, le aree concesse sono state oggetto di un primo frazionamento catastale, con la finalità di individuare le porzioni di terreno su cui costituire i diritti di superficie e le servitù in favore della Società Sardeolica, nello specifico con il frazionamento anche del mappale 7 (ex mappale 3) foglio 33;

Dato atto che con il primo atto integrativo alla Convenzione, tra la Società Sardeolica e Comune di Ulassai, Rep 486 del 22.02.2006, a seguito di atti di frazionamento, sono state individuate con esattezza le superfici di terreno su cui costituire i diritti di superficie e le servitù in favore della Società Sardeolica;

Vista la richiesta n. 2020/84 del 25.11.2020, acquisita al protocollo dell'ente in data 26.11.2020 con n. 5861, avente ad oggetto " Richiesta di sfruttamento dell'indice di edificabilità do 0.03 mc/mq del mappale n.46 del foglio n.33 del Comune di Ulassai e della riduzione delle distanze di edificabilità a 10 metri dalla strada comunale "Larensu", per la realizzazione di ampliamenti dell'Edificio Polifunzionale ed eventuali nuovi edifici del Parco eolico di Ulassai (NU) in località "Corte Porcus" e "Fenarbu".

Preso atto:

- delle nuove necessità edificatorie, della Società Sardeolica srl, finalizzate all'ampliamento dell'edificio esistente e degli spazi ad uso ufficio, per ulteriori **300 m²** pari a **900 mc**, con l'esigenza di assicurare l'adeguato distanziamento nei luoghi di lavoro, legato alle normative in materia di COVID-19, che in considerazione dell'attuale situazione è possibile garantire solo parzialmente;
- che allo stato attuale risultano costituiti i diritti di superficie sui mappali 29, 63 e 64 del Foglio catastale 33, con una volumetria realizzata pari a **1.690 m³**, autorizzata tenendo conto della volumetria dell'originario mappale 7 (ex mappale 3) del foglio 33.
- a seguito dei frazionamenti è stato disposto l'aggiornamento delle superfici concesse con l'istituzione dei diritti di superficie, pertanto l'indice edificatorio di 0,03 mc/mq non è più sufficiente a garantire l'ampliamento delle strutture con realizzazione di nuove volumetrie.

Visto il prospetto delle aree su cui sono stati istituiti i diritti di superficie, di seguito riportato:

Situazione di cui alla Convenzione Rep. 438 del 22.09.2003.

Foglio	Mappale	Titolo	Superficie	Indice	Volume	Volume realizzato
--------	---------	--------	------------	--------	--------	-------------------

				mc/mq	realizzabile mc	mc
33	7 (ex mappale 3)	Concessione volumetria	3.263.320	0,03	97.899,60	1690

A seguito dei frazionamenti, del mappale 7 (ex 3) F. 33, e aggiornamento della superficie originaria, risulta distinta come segue:

Foglio	Mappale	Titolo	Superficie mq	Indice mc/mq	Volume realizzabile mc	Volume realizzato mc	Potenzialità volumetrica residua mc
33	46	Piena disponibilità del Comune	127.130,00	0,03	3813,90	931,63 (Volume asservito alla Soc. Sardeolica)	2.882,27
33	29	Diritto di superficie Soc. Sardeolica	9.044	0,03	271,32	1690 (di cui 931,63 derivanti dal mappale 46)	
33	63	Diritto di superficie Soc. Sardeolica	13.570	0,03	407,10		
33	64	Diritto di superficie Soc. Sardeolica	2.665	0,03	79,95		
Totale						1690	2.882,27

Posto che:

- Il Legislatore ha introdotto nell'ordinamento il diritto che consente di trasferire volumetrie o diritti edificatori da una superficie fondiaria di origine (area che cede i diritti edificatori, rendendola in tutto o in parte inedificabile) ad una di utilizzo (area che accoglie e utilizza i diritti edificatori provenienti dall'area sorgente ossia l'area in cui si realizza l'edificazione), formalizzando un nuovo schema contrattuale della cessione di cubatura, stante che la disciplina urbanistica in materia di costruzioni private, ha favorito la nascita e la diffusione tra i proprietari di aree edificabili della prassi nota come "trasferimento o asservimento di cubatura";
- la disciplina relativa al trasferimento o asservimento di cubatura in applicazione delle norme in materia di trascrizione, al fine di garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori, ha previsto l'inserimento nell'articolo 2643 del Codice Civile, dopo il comma n.2) e il comma n.2-bis), in base al quale divengono soggetti a trascrizione nei registri immobiliari anche i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti in pianificazione territoriale;

Rilevato che la dottrina e la giurisprudenza hanno tracciato con sufficiente chiarezza i tratti distintivi del contratto di cessione dei diritti edificatori o di trasferimento di cubatura rendendolo ammissibile solo nelle seguenti fattispecie:

- a. tra fondi compresi nella medesima zona urbanistica ed aventi la stessa destinazione urbanistica, in quanto se così non fosse, nella zona in cui viene aggiunta cubatura potrebbe determinarsi un superamento della densità edilizia massima consentita dallo strumento urbanistico con alterazione delle caratteristiche tipologiche, degli standards urbanistici e dei parametri edilizi di zona tutelati dalle norme urbanistiche (cfr C.Stato: Sez.V, 11 aprile 1991, n. 530; sez.V, 3 marzo 2003, n. 1172; Sez.V, 10 giugno 2005, n. 3052; Sez.V, 22 ottobre 2007, n.5496; Sez.IV, 30 settembre 2008, n.4708; Sez.V, 19 aprile 2013, n.2220; Sez. VI: 21 novembre 2016, n. 4861; Cass.Pen. Sez.III, 12 luglio 2006);
- b. tra fondi contigui, intesa come effettiva e significativa vicinanza tra i fondi asserviti affinché le costruzioni da realizzare risultino armonicamente distribuite sul territorio, a garanzia di esigenze estetiche, igieniche ed ambientali;

Accertato che il presupposto del trasferimento o asservimento di volumetrie deve essere rinvenuto nell'osservanza del rapporto tra superfici edificabili e volumi realizzabili nell'area di riferimento e, cioè dell'indice di fabbricabilità, per il rispetto del quale assume esclusiva rilevanza il fatto che il rapporto tra area edificabile e cubatura realizzabile in un determinato ambito territoriale resti nei limiti fissati dallo strumento urbanistico generale, facendo salve le prescrizioni urbanistiche (distanze, altezze, tipologie edilizie, ecc.) dettate dalle N.T.A. per la zona omogenea

interessata dall'intervento e, che tale asservimento non può quindi vanificare la complessiva pianificazione dislocativa dei carichi insediativi prefissata dallo strumento urbanistico comunale, rispettando l'indice territoriale dell'intera zona e del complessivo carico urbanistico (Cons. Stato, Sez.VI, 8 aprile 2016, n.1398);

Evidenziato che il già menzionato diritto è stato tipizzato dall'art. 5 del D.L. 13.05.2011, n.70, convertito nella legge n°106 del 12.07.2011, rubricato "Costruzioni private" che così recita:

1. Per liberalizzare le costruzioni private sono apportate modificazioni alla disciplina vigente nei termini che seguono:
omissis
c) tipizzazione di nuovo schema contrattuale diffuso nella prassi: la "cessione di cubatura";
omissis
2. Per garantire certezza dei diritti edificatori, all'articolo 2643, comma 1, del Codice civile, dopo il n. 2) è inserito il seguente: 2-bis) i contratti che trasferiscono i diritti edificatori comunque denominati nelle normative regionali e nei conseguenti strumenti di pianificazione territoriali, nonché nelle convenzioni urbanistiche ad essi relative;

Atteso che:

- il trasferimento del diritto edificatorio, nell'ambito della medesima zona territoriale omogenea, non produce aggravio di nuovo volume urbanistico a livello generale e mantiene inalterati i carichi urbanistici delle singole Zone del PdF, in quanto la cessione totale o parziale della cubatura di diritto edificabile di un fondo, esclude ogni successiva utilizzazione della stessa ai fini edificatori, indipendentemente dal passaggio di proprietà successivo all'asservimento;
- il ruolo spettante al Comune si estrinseca in un controllo sull'attività edilizia e sull'uso del territorio;
- non sussistono disposizioni ostative dettate dalle N.T.A. del PdF, vigente nell'applicazione dell'istituto della cessione di cubatura;
- l'applicazione dell'istituto della cessione di diritti edificatori, qualora finalizzata al recupero/razionalizzazione di volumi edilizi esistenti, esclude nuove costruzioni consentendo di limitare il consumo di nuovo suolo libero per fini edificatori;

Dare Atto che:

- risulta necessaria l'applicabilità "erga omnes" del vincolo costituito sul fondo cedente, che sarà *non aedificandi* (quando il trasferimento di cubatura è totale) o *altius non tollendi* (quando invece è parziale), a mezzo della trascrizione nei registri immobiliari dell'atto di trasferimento a favore del proprietario del fondo di ricaduta;
- il rilascio del titolo edilizio è subordinato, in caso di trasferimento di cubatura tra proprietari diversi, al possesso dell'atto pubblico di acquisto, registrato e trascritto alla Conservatoria dei RR.II., del diritto di cubatura dell'area sorgente trasferito sull'area di cubatura, mentre nel caso di unico proprietario, al possesso dell'atto pubblico unilaterale, registrato e trascritto alla Conservatoria dei RR.II., in cui si evince che il diritto di cubatura dell'area sorgente viene ceduta all'area di ricaduta;

Considerato che il mappale 46 (ex mappale 7) del foglio 33, dell'estensione di **12.71.30 ha** e derivante dal frazionamento dell'originario mappale in concessione alla Sardeolica, risulta contiguo ai mappali 29, 63 e 64 e ricadente in Zona E (agricola) secondo la classificazione del PdF comunale;

Preso atto che, nello specifico caso, si verificano contemporaneamente le tre condizioni citate in premessa, ovvero:

1. il mappale 46 del foglio 33 è contiguo ai mappali 29, 63 e 64;
2. tutte le superfici ricadono nella medesima zona urbanistica, Zona E (agricola), secondo classificazione del Piano di Fabbricazione comunale;
3. tutte le superfici possiedono lo stesso indice edificatorio, pari a 0.03 mc/mq;

Visto inoltre che, con la nota n. 2020/84 del 25.11.2020, la Società Sardeolica srl richiedeva, in riferimento alla realizzazione degli interventi di ampliamento, la deroga alle distanze dei fabbricati dal filo stradale, previste dagli strumenti urbanistici vigenti, con riduzione a 10 metri;

Dato atto che ai sensi dell'art. 12 comma 1 del D.Lgs. 387/03, "le opere per la realizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli stessi impianti, sono di pubblica utilità ed indifferibili ed urgenti";

Dato atto che ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 *“Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciata esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale”*.

Richiamato l'art. 11 delle NTA del Piano di Fabbricazione comunale prevede *“I distacchi minimi delle costruzioni dal filo delle strade pubbliche del territorio devono essere non inferiori al ml 15,00.....”*

“Si devono comunque rispettare i distacchi minimi dalle strade, previsti dal D.M. 01/04/1968”.

Richiamato l'art. 17 delle NTA del Piano di Fabbricazione comunale che prevede *“In caso di particolari motivi tecnici della stessa Amministrazione, il Sindaco, previo parere della Commissione edilizia può imporre o consentire la rettifica degli allineamenti e modificare l'ubicazione dei corpi di fabbrica in avanzamento o in arretramento rispetto a fili fissi previsti da Piano”*;

Visto articolo 26 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), come modificato dal D.P.R. 26 aprile 1993, n. 147 che al comma 3 prevede:

Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 30 m per le strade di tipo A;*
- b) 20 m per le strade di tipo B;*
- c) 10 m per le strade di tipo C;*

Richiamato quanto riportato nella precedente Tabella n°3, in considerazione della capacità edificatoria del mappale 46 del foglio 33, della quale, una volumetria pari **931,63 m³**, risulta attualmente asservita in favore della Sardeolica srl in relazione alle strutture già realizzate;

Ritenuto di poter procedere al trasferimento dei diritti edificatori del mappale 46 sui mappali 29 e 64 del foglio 33, al fine di soddisfare le nuove esigenze manifestate dalla Società Sardeolica, per una valore pari a **900 mc**;

Ritenuto, inoltre, di poter derogare a 10 metri, la distanza di edificabilità dalla strada comunale *“Larenzu”* delle nuove costruzioni legate agli interventi di ampliamento, in quanto classificata come *strada di tipo C – ad interesse locale* – secondo quanto previsto dall'articolo 26 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495.

Vista la Legge 106/2011;

Visto l'articolo 2643 del Codice civile;

Visto il D.Lgs. 267/2000;

Visto il D.P.R. 380/2001;

Visto il D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495;

Visto lo Statuto Comunale;

Visto il Piano di Fabbricazione comunale;

Acquisiti, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica;

Tutto ciò premesso e considerato;

DELIBERA

Di richiamare quanto citato in premessa per farne parte integrante e sostanziale del presente atto;

Di dare atto che a seguito delle convenzioni e accordi vari stipulati con la Soc. Sardeolica e degli atti ricognitivi conseguenti, è stata definita la seguente situazione:

Situazione di cui alla Convenzione Rep. 438 del 22.09.2003.

Foglio	Mappale	Titolo	Superficie mq	Indice mc/mq	Volume realizzabile mc	Volume realizzato mc
---------------	----------------	---------------	----------------------	---------------------	-------------------------------	-----------------------------

33	7 (ex mappale 3)	Concessione volumetrica	3.263.320	0,03	97.899,60	1690
-----------	-------------------------	--------------------------------	------------------	-------------	------------------	-------------

A seguito dei frazionamenti, del mappale 7 (ex 3) F. 33, e aggiornamento della superficie originaria, risulta distinta come segue:

Foglio	Mappale	Titolo	Superficie mq	Indice mc/mq	Volume realizzabile mc	Volume realizzato mc	Potenzialità volumetrica residua mc
33	46	Piena disponibilità del Comune	127.130,00	0,03	3.813,90	931,63 (Volume asservito alla Soc. Sardeolica)	2.882,27
33	29	Diritto di superficie Soc. Sardeolica	9.044	0,03	271,32	1690 (di cui 931,63 derivanti dal mappale 46)	
33	63	Diritto di superficie Soc. Sardeolica	13.570	0,03	407,10		
33	64	Diritto di superficie Soc. Sardeolica	2.665	0,03	79,95		
Totale						1.690	2.882,27

Di dare atto che il rilascio del Titolo Abilitativo edilizio che precede la cessione/asservimento di cubatura, deve essere subordinato a:

- 1) in caso di asservimento di cubatura di un unico lotto, anche se suddiviso in particelle di proprietà diverse, al possesso dell'atto di asservimento, registrato e trascritto, in cui si evinca espressamente che il titolare/i dell'area da vincolare si obbliga/no per sé e per i suoi successori ed aventi causa a non edificare sul fondo (o parte di esso), individuando le particelle catastali interessate dall'asservimento volumetrico;
- 2) in caso di asservimento di cubatura in particelle costituenti un'unica proprietà, al possesso di un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, in cui si evince espressamente che il titolare dell'area da vincolare si obbliga per sé e per i suoi successori ed aventi causa a non edificare sul fondo (o parte di esso), individuando le particelle catastali dall'asservimento volumetrico.

Di prendere atto che, nello specifico caso, si verificano contemporaneamente le tre condizioni citate in premessa, ovvero:

1. il mappale 46 del foglio 33 è contiguo ai mappali 29, 63 e 64;
2. tutte le superfici ricadono nella medesima zona urbanistica, Zona E (agricola), secondo classificazione del Piano di Fabbricazione comunale;
3. tutte le superfici possiedono lo stesso indice edificatorio, pari a 0.03 mc/mq;

Di autorizzare il trasferimento dei diritti edificatori, per ulteriori **900 mc**, necessari alla realizzazione di interventi di ampliamento del fabbricato polifunzionale ad uso uffici, dal mappale 46 del foglio 33 ai mappali n. 29 e 64 del foglio 33;

Di prendere atto che, ai sensi dell'art. 2643 comma 2-bis), i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale sono "Atti soggetti a trascrizione";

Di prendere atto che, a seguito della realizzazione degli interventi di ampliamento del fabbricato polifunzionale ad uso uffici, la potenzialità volumetrica residua del mappale 46 F. 33 sarà di mc 1.982,27;

Di derogare, ai sensi dell'art. 14 DPR 380/2001, nell'ambito di tale intervento, alle disposizioni delle Norme tecniche di attuazione del Piano di Fabbricazione vigente, riducendo a 10 metri la distanza di edificabilità dalla strada comunale "Larenzu", in quanto classificata *strada di tipo C – ad interesse locale* – secondo quanto previsto dall'articolo 26 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495;

Di dare mandato alla Giunta Comunale all'approvazione dello schema dell'atto di trasferimento dei diritti edificatori;

Di dare mandato ai Responsabili dei Servizi, ognuno per le proprie competenze, di procedere con la massima urgenza, agli adempimenti derivanti dall'approvazione del presente atto;

Di dare atto che il presente provvedimento verrà pubblicato contestualmente sul Sito istituzionale dell'Ente all'Albo Pretorio on-line e nella Sezione Provvedimenti di "Amministrazione trasparente" ai sensi del D.Lgs. 33/2013 e 97/2016.

Con ulteriore votazione palese ed unanime, il presente provvedimento viene dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Il presente verbale, letto ed approvato, viene così sottoscritto.

Presidente del Consiglio Comunale Ing. Serra Gian Luigi	Segretario Comunale D.ssa Murgia Maria Chiara
---	---

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA (art. 49 T.U.E.L. n. 267/2000)
VISTA la proposta di deliberazione di cui all'oggetto, si esprime parere Favorevole
Il Responsabile del Servizio CUBONI DANIELA

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio

CERTIFICA

che la presente deliberazione è divenuta esecutiva in data **30/11/2020** perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4, T.U.E.L. n. 267/2000).

Ulassai, 03/12/2020

Segretario Comunale
D.ssa Murgia Maria Chiara

Il sottoscritto Segretario Comunale

ATTESTA

che copia della presente deliberazione è stata affissa all'albo pretorio on-line del Comune per rimanervi 15 giorni consecutivi a partire dal **03/12/2020** (art. 124 T.U.E.L. n. 267/2000).

Ulassai, 03/12/2020

Segretario Comunale
D.ssa Murgia Maria Chiara

È copia conforme all'originale, per uso amministrativo.

Ulassai, il _____

Segretario Comunale
D.ssa Murgia Maria Chiara