



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

*Area Urbanistica*

*Servizio Urbanistica*

Prot. int. n.

Montepulciano, 15.03.2021

Alla Commissione Urbanistica  
SEDE

## **Oggetto : PIANO OPERATIVO – Correzione Errore Materiale Trasferimento dei diritti edificatori**

In riferimento all'oggetto si illustra quanto segue.

L' Area Urbanistica, nel corso degli anni, si è trovata più volte, su istanza privata, la prima della Ditta Mangiavacchi con prot. n. 6349 / '13, a dover affrontare la tematica circa le modalità di trasferimento di diritti edificatori fra soggetti privati diversi, all'interno del territorio comunale.

In particolare ci si riferisce a quelle relative le possibilità di ampliamenti “ una tantum “ attraverso addizioni funzionali appositamente quantificate dalle Norme Tecniche di Attuazione ( N.T.A. ) dei vari strumenti urbanistici comunali, ammesse a seconda della categoria d'intervento attribuita ai singoli edifici.

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 generali per il diniego di istanze relative ai trasferimenti dei diritti edificatori;
- che, data la vastità delle casistiche potenziali 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 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, solo all'interno di tale zona e solo all'interno di uno stesso fabbricato, fatte salve le procedure precedentemente indicate.

**In data 15.04.'13** con Delibera di Giunta Comunale ( DGC ) n. 66, venivano indicati alcuni indirizzi gestionali, relativamente al tema del Trasferimento dei diritti edificatori.

Tale delibera dava incarico all'Area Urbanistica di formare una apposita disposizione regolamentare relativa a tali trasferimenti nella direzione prima indicata, poi effettivamente inserita nelle disposizioni dell'allora Regolamento Urbanistico vigente.

**In data 14.03.'18** con Delibera di Consiglio Comunale n. 17, veniva adottato il Piano operativo ( PO ).

Nelle NTA di tale PO adottato, all'art. 20 comma 5, veniva prevista una apposita disposizione circa i trasferimenti dei diritti edificatori di cui prima, secondo la seguente formulazione, coerente con i contenuti della citata DGC n. 66 / '13 :

*“ In riferimento agli edifici con classi di valore che ammettono interventi di addizione funzionali o volumetrica per singole unità immobiliari, è ammesso il trasferimento di una sola di queste possibilità edificatorie, purché all'interno dello stesso ambito urbano ed all'interno dello stesso edificio. “*

Nelle fasi di pubblicazione del PO adottato, veniva formulata, fra le altre, apposita osservazione da parte del Servizio Edilizia privata del Comune di Montepulciano.

Fra le altre, veniva richiesto di collocare, per maggiore coerenza e chiarezza di testo, il testo del citato comma 5 dell'art. 20 delle NTA di Po adottato, in altro articolo delle stesse NTA, di contenuto più generale.

**In data 18.02.'19** con Delibera di Consiglio Comunale n. 11, venivano approvate le controdeduzioni alle osservazioni pervenute al PO.

Fra le altre, veniva approvata anche l'osservazione del Servizio Edilizia privata prima citata.

**In data 13.09.'19** con Delibera di Consiglio Comunale n. 54, veniva approvato il PO ora vigente.

Nelle NTA di tale PO approvato, non si riscontra più la presenza del comma 5 dell'art. 20 delle sue NTA ma, contemporaneamente, non si ritrova più in alcuno dei suoi articoli, il contenuto della disposizione circa il trasferimento di diritti edificatori di cui si era chiesta ed ottenuta la ricollocazione.

Tale assenza è quindi imputabile a mero errore materiale, in questo caso di mancata trascrizione del ex comma 5 art. 20 delle NTA adottate in altro articolo.

Ala luce di quanto sopra illustrato, si ritiene di correggere l'errore materiale relativo tale mancata trascrizione aggiungendo, visto il suo carattere generale, all'art. 92 delle NTA di PO vigente denominato " Disposizioni per la qualità degli insediamenti " un ulteriore comma che prenderà la numerazione " 10 ", con il seguente testo :

*““ In riferimento agli edifici con classi di valore che ammettono interventi di addizione funzionali o volumetrica per singole unità immobiliari, è ammesso il trasferimento di una sola di queste possibilità edificatorie, purché all'interno dello stesso ambito urbano ed all'interno dello stesso edificio. “*

conformemente alla controdeduzione alla osservazione d'ufficio, in narrativa.

Si resta disponibili per ogni ulteriore chiarimento a riguardo.

Il Responsabile dell'Area  
arch. Massimo Bertone

