



Comune di Livorno

DECISIONE N. 362

GIUNTA COMUNALE DEL 08/11/2011 - ORE 16,05

Presenti: Cosimi, Bogi, Roncaglia, Cantù, Colombini, Tredici, Picchi, Grassi, Bernardo, Bettini, Majidi.

Assiste: il Segretario Generale Dr. Antonio Salonia

Oggetto: Trasferibilità dei diritti edificatori tra i fondi ricompresi nella stessa area omogenea. Nota Assessore Grassi prot. 100795/2011. (Rapporto U.O. Urbanistica – Edilizia privata prot. 97959/2011).

LA GIUNTA

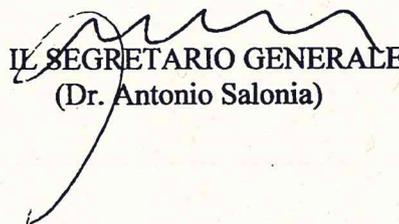
Ascoltato l'Assessore Grassi che ha illustrato ai presenti le proposte contenute nel rapporto; dopo attenta riflessione e approfondita analisi

DECIDE

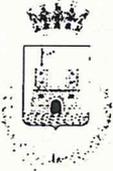
Di concordare con la proposta contenuta nel rapporto, dando mandato agli uffici di procedere con gli atti conseguenti.

La presente decisione si comunica a:

Sig. Sindaco
Sig. Vice Sindaco
Assessore Grassi
Vice Segretario generale
Ing. Chetoni
Dr.ssa Cenerini


IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Antonio Salonia)

G. Grassi
8/11/11



Comune di Livorno
L'Assessore alla Valorizzazione
del Territorio e all'Ambiente

COMUNE DI LIVORNO
- 8 NOV. 2011
ARRIVI

COMUNE DI LIVORNO
Archivio Generale
- 8 NOV. 2011
Prot. 100795

01

262

X J.C

Livorno, 07.11.11

Al Sig. Sindaco

Sede

Oggetto: Trasferibilità dei diritti edificatori tra fondi ricompresi nella stessa area omogenea.

Trasmetto il documento di cui all'oggetto, predisposto dal Dipartimento 4 - Politiche del Territorio, per le opportune valutazioni, apprezzandone la proposta contenuta.

Mauro Grassi

2900

Per me R bene!

M'

h/11/11



Comune di Livorno



DIPARTIMENTO 4 - POLITICHE DEL TERRITORIO
U.TA' ORG.VA URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA

Trasf. indici

Prot. n. 97959 cm
del 28/10/11

Livorno, 19 Ottobre 2011

OGGETTO: trasferibilità dei diritti edificatori tra fondi ricompresi nella stessa area omogenea.

COMUNE DI LIVORNO
28 OTT. 2011
ARRIVI

→ All'Ass. Mauro Grassi
e, p.c. Al Sig. Sindaco
Al Segretario Generale
SEDE

Sono pervenute a questa U. O.va varie istanze con le quali si chiedeva di conoscere l'orientamento di questa AC sulla possibilità di trasferire la capacità edificatoria di un terreno inserito in "aree a ville con giardino" su di un altro terreno ricompreso nella stessa Area normativa.

Le richieste sono state esaminate in una riunione congiunta con il Dirigente di Dipartimento Ing. Gianfranco Chetoni.

L'esito della riunione ha portato a concludere che, in via generale ed astratta, le richieste possano essere accolte.

Al riguardo si deve preliminarmente osservare che i terreni di cui si discute sono classificati nel vigente Regolamento Urbanistico nell'Area normativa "Aree a ville con giardino" di cui all'art. 15 delle nn.tt.a.. Tale classificazione attribuisce ai terreni una capacità edificatoria derivata dall'applicazione di un indice fondiario di 0,1 mq SLP/SF. In altre parole ogni lotto di terreno edificabile possiede una capacità edificatoria che si esprime in termini di superficie lorda di pavimento (SLP) realizzabile ovvero in una cubatura.

Secondo l'ormai consolidata giurisprudenza, la cubatura che un terreno esprime o possiede può essere alienata o ceduta indipendentemente dall'alienazione o dalla cessione del terreno medesimo, a determinate condizioni. La cubatura espressa dal terreno può dunque essere oggetto di un contratto di trasferimento con il quale il proprietario di un'area trasferisce a titolo oneroso parte delle sue possibilità edificatorie ad altro soggetto allo scopo di consentire a quest'ultimo di realizzare, nell'area di sua proprietà, una costruzione di maggiore cubatura rispetto a quella generata dall'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria. La giurisprudenza ha stabilito altresì che la legittimità della cessione di cubatura, ai fini dello sfruttamento della cubatura ceduta in un progetto edilizio da parte dell'acquirente, è legata a due condizioni e cioè: la omogeneità dell'area territoriale entro la quale si trovano i due terreni (cedente la cubatura e ricevente la

cubatura oggetto del contratto) e la contiguità dei due fondi. Il primo requisito è volto chiaramente ad assicurare che non si stravolgano le previsioni di piano regolatore attribuendo a terreni edificabilità che il piano regolatore stesso non riconosce. Il secondo requisito non è inteso dalla giurisprudenza come una condizione fisica (ossia contiguità territoriale) ma giuridica, e viene a mancare quando tra i fondi sussistano una o più aree aventi destinazioni urbanistiche incompatibili con l'edificazione. In altri termini è necessario che le stesse aree siano se non contigue almeno significativamente vicine, non potendosi accomunare sotto un regime urbanistico unitario aree ricadenti in zone urbanistiche non omogenee (cfr. Consiglio di Stato, sez. V, 30 Ottobre 2003, n. 6734).

In applicazione dei predetti principi ed al fine di dare elementi di certezza per una corretta applicazione dell'istituto di cui trattasi potrebbero essere considerati contigui fondi che distano non più di 500 mt dai confini del fondo cedente (la cubatura) in analogia a quanto stabilito dal Regolamento Urbanistico relativamente alla pertinenzialità dei garages rispetto all'unità immobiliare asservita.

Si rimette pertanto la questione alla Sua attenzione ed a quella della Giunta Comunale affinché siano impartite le opportune direttive all'ufficio anche allo scopo di rispondere formalmente agli interessati.

Il Dirigente
Dott.ssa Susanna Cenerini