



# COMUNE DI BARONISSI

Provincia di Salerno

DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE CHE SOSTITUISCE IL DOCUMENTO CARTACEO E LA FIRMA AUTOGRAFA (ARTT.20 E 21 DLGS 82/2005)

DELIBERAZIONE N. 6

In data: 08.01.2019

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**OGGETTO:**

ADOZIONE REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEI CREDITI EDILIZI E SCHEMA ATTO DI CESSIONE AREE INDIVIDUATE NEL PUC VIGENTE COME 'SERVIZI PUBBLICI DI PREVISIONE' O 'EDIFICI DA DELOCALIZZARE'.

L'anno duemiladiciannove il giorno otto del mese di gennaio alle ore 9,00 , nella Sede Municipale, convocata nelle forme di legge, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

VALIANTE GIANFRANCO	Presente
PETTA ANNA	Presente
DE SALVO SERAFINO	Presente
GIORDANO GIUSEPPE	Presente
INFANTE ROSINA	Assente
PICARONE MARCO	Presente

Totale presenti: 5

Totale assenti: 1

Presiede l'adunanza il Sindaco Gianfranco VALIANTE con la partecipazione del Segretario Generale D.SSA MARIA BRINDISI il quale provvede alla redazione del presente verbale. Riconosciuta la legalità dell'adunanza, il Presidente invita i presenti a deliberare sulla proposta di cui all'oggetto, munita dei pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del D.lgs.vo 267 del 18 Agosto 2000. Il Segretario Generale dà atto che gli assessori hanno dichiarato di non essere in posizione di conflitto d'interesse in relazione all'oggetto del provvedimento.

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- la legge urbanistica regionale 22/12/2004, n. 16 e s.m.i. prevede che la pianificazione territoriale e urbanistica di livello sia provinciale che comunale si attua mediante disposizioni strutturali e disposizioni programmatiche e che essa si esercita mediante la formazione di piani generali, intesi come strumenti contenenti la disciplina di tutela ed uso del territorio;
- la medesima Legge Regionale 16/2004 e s.m.i. al Capo III specifica che la pianificazione comunale generale è il Piano Urbanistico Comunale –PUC-;
- il Comune di Baronissi è dotato di PUC approvato con delibera di C.C. n. 35 del 18/05/2018 ed entrato in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione sul BURC n. 40 dell'11/06/2018;

Atteso che:

- in ossequio ai principi contenuti all'art. 32 della L.R. 16/2004 e s.m.i. il PUC vigente ha introdotto gli istituti della "compensazione urbanistica" e del "credito edilizio" in particolare all'art. 124 delle NTA "Perequazione, compensazione e trasformazione dei diritti edificatori" viene specificato che: "Il Puc con le disposizioni programmatiche, individua le aree la cui potenzialità edificatoria o parte di essa viene distribuita attraverso lo strumento della perequazione di cui all'art. 32 della LR 16/2004 o della compensazione, finalizzato all'equa distribuzione dei diritti e degli obblighi edificatori tra i proprietari degli immobili interessati dalle trasformazioni urbanistiche previste..." ed ancora: "La Componente programmatica può individuare quote di *DEv* da utilizzare per la compensazione urbanistica ai fini di attuare strategie di piano che prevedano la cessione gratuita e volontaria di alcune aree...";

Rilevato che:

- le N.T.A. del vigente PUC stabiliscono inoltre che le aree da cedere per l'attivazione dell'istituto della compensazione sono individuate dalla componente programmatica del Piano e ad essa è riconosciuta un diritto edificatorio da spendere in un'area definita dal Comune come trasformabile e che per l'attivazione e l'applicazione della compensazione è necessario che il Comune istituisca un "registro dei crediti edilizi" nel quale riportare tutte le quantità di capacità edificatoria che i singoli lotti generano
- che l'istituto della "compensazione" e dei "crediti edilizi", previsti dalle NTA del vigente PUC in vari ambiti, consente ai proprietari di aree (e di edifici) oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria su altre aree (o edifici), anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione all'area oggetto di vincolo. In questo caso, ai proprietari che lo chiedono e cedono il proprio immobile al Comune vengono riconosciuti dei "crediti compensativi edificatori" che appunto assolvono ad una funzione indennitaria, se ed in quanto gli stessi proprietari cedono spontaneamente il loro bene all'A.C.. Tali "crediti" vengono pertanto attribuiti non già all'entrata in vigore del Piano Urbanistico Comunale ma solo al momento della cessione del fondo (o delle eventuali riqualficazioni previste nel Piano a carico dei privati);
- che la Corte Cost.le, con la sentenza n. 179/1999, ha dichiarato possibili misure alternative all'indennità di esproprio, riparatorie anche in forma specifica, "mediante offerta ed assegnazione di altre aree idonee alle esigenze del soggetto che ha diritto ad un ristoro, ovvero mediante altri sistemi "compensativi" che non penalizzino i soggetti interessati dalle scelte urbanistiche che incidono su beni determinati;

Evidenziato che:

- per l'applicazione delle previsioni delle norme del vigente PUC e per l'attuazione delle previsioni operative dello stesso occorre predisporre un "regolamento" che disciplini le modalità di gestione dei "crediti edilizi" e l'istituzione del "registro dei crediti edilizi";
- che occorre, altresì, ai fini di assicurare la trasparenza, predisporre uno schema di atto da utilizzare per la cessione gratuita da parte dei privati delle aree individuate dal PUC come "aree a servizi pubblici di previsione" o come "edifici da delocalizzare" con conseguente assegnazione dei "crediti compensativi" corrispondenti;

Precisato che:

- l'annotazione dei Crediti edilizi nel Registro ha natura circa lo stato di diritto della proprietà immobiliare per quanto attiene al credito sotto il profilo della disciplina urbanistica, fermo restando che i profili civilistici relativi ai contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori sono normati dall'art. 2643, comma 2 bis del Codice Civile;

Vista la proposta di Regolamento predisposta dall'ufficio con allegato schema di "registro dei crediti edilizi" allegato alla presente proposta sub "A";

Visto lo schema di atto di cessione gratuita al Comune delle aree individuate dal PUC come "servizi pubblici di previsione" o "edifici da delocalizzare" e conseguente assegnazione dei "crediti edilizi" corrispondenti, allegato alla presente proposta sub "B";

Visto:

- il D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 e s.m.i.;
- l'art. 2463 del Codice Civile;
- il vigente P.U.C.;

ACQUISITO il parere di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. 267/2000;

A Votazione Unanime

### **DELIBERA**

1. Di approvare le premesse della presente proposta;
2. Di adottare la proposta di regolamento per la gestione dei crediti edilizi con allegato schema di registro dei crediti edilizi, come da allegato alla presente proposta sub "A", che costituisce parte integrante e sostanziale della presente proposta;
3. Di approvare lo schema di atto per la cessione al Comune delle aree individuate dal vigente PUC come "servizi pubblici di previsione" o "edifici da delocalizzare", nel caso in cui i proprietari di tali aree chiedano di cedere il proprio immobile al Comune con il riconoscimento dei corrispondenti "*crediti compensativi edificatori*" nella misura fissata dal PUC;
4. Depositare la proposta di Regolamento per la gestione dei crediti edilizi, per un periodo di 15 giorni, presso la segreteria comunale a libera visione del pubblico e disporre la pubblicazione dello stesso all'Albo Pretorio on line e sul sito istituzionale dell'Ente, unitamente ad avviso che possono essere prodotte osservazioni e memorie scritte;
5. Demandare ad ulteriore atto di Giunta l'approvazione del Regolamento allo scadere del termine di pubblicazione e previo controdeduzione delle eventuali osservazioni o memorie pervenute nel periodo di pubblicazione.

# COMUNE DI BARONISSI

*Provincia di Salerno*

## PARERE TECNICO

OGGETTO: ADOZIONE REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEI CREDITI EDILIZI E SCHEMA ATTO DI CESSIONE AREE INDIVIDUATE NEL PUC VIGENTE COME 'SERVIZI PUBBLICI DI PREVISIONE' O 'EDIFICI DA DELOCALIZZARE'.

Il Responsabile del settore rilascia il seguente parere:

- **AREA PROPONENTE: SETTORE URBANISTICA EDILIZIA**

Parere in merito alla regolarità tecnica dell'atto (cioè alla verifica della conformità dell'atto alla normativa tecnica che regola la materia).

Parere: **FAVOREVOLE**

IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
SETTORE URBANISTICA EDILIZIA  
MANZO FIORENZO

Firmato da:  
FIORENZO MANZO  
Codice fiscale: MNZFNZ62B14A674G  
Valido da: 30-12-2016 11:47:42 a: 30-12-2019 01:00:00  
Certificato emesso da: InfoCert Firma Qualificata 2, INFOCERT SPA, IT  
Riferimento temporale 'SigningTime': 07-01-2019 19:00:38  
Approvo il documento

<INSERISCI PROPOSTA>

All. A)

## ART. 1

### DEFINIZIONE DI CREDITO EDILIZIO

Per credito edilizio si intende il diritto alla edificazione di una quantità volumetrica, riconosciuta all'avente titolo su un immobile, a seguito di:

- a. demolizione delle opere incongrue;
- b. miglioramento della qualità urbana paesaggistica, architettonica e ambientale;
- c. compensazione di cui all'articolo 141 delle NTA del vigente PUC.

Nello specifico si intende definire ciascuna delle voci elencate come di seguito:

#### • DEMOLIZIONE DELLE OPERE INCONGRUE

Il PUC ha individuato e contrassegnato con apposito simbolo grafico "\*" gli edifici per i quali, per interesse pubblico, viene incentivata l'esecuzione di "demolizione senza ricostruzione in sito". Per tali particolari edifici il PUC, su base volontaria e previo accordo con l'Amministrazione comunale, incentiva la delocalizzazione e la realizzazione di interventi di miglioramento dell'accessibilità (con allargamenti stradali o creazione di aree di parcheggio) sull'area ceduta.

La demolizione dell'edificio e la cessione gratuita al Comune dell'area di sedime risultante dall'edificio demolito genera, a favore degli aventi titolo, crediti edilizi compensativi nella misura corrispondente fissata dalle NTA, in aree di proprietà comunale appositamente individuate nel PUC, ovvero in uno qualsiasi dei comparti AT e AT\* individuati sul territorio comunale;

#### • MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA PAESAGGISTICA, ARCHITETTONICA E AMBIENTALE

Sono gli interventi riconducibili alla "ristrutturazione urbanistica" che prevedono la riqualificazione di un'area o di edifici dismessi, di tessuti edilizi degradati con il completamento di servizi mancanti, delle opere di urbanizzazione, di interventi di mitigazione ambientale e anche con riprogettazione morfologica, o di implementazione quantitativa e qualitativa degli spazi pubblici, talora anche con riprogettazione morfologica.

#### • COMPENSAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 141 delle NTA del vigente PUC

La compensazione urbanistica si applica in luogo dell'espropriazione al fine dell'acquisizione di aree oggetto di vincolo, per finalità e opere pubbliche, permettendo ai proprietari di recuperare adeguata area o capacità edificatoria anche nelle forme del credito edilizio su altre aree e/o edifici, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.

La cessione riguarda perlopiù aree ma potrebbe interessare anche edifici per i quali si prevedono specifici parametri.

Le opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio.

## ART. 2

### INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE

Nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia di immobili esistenti da effettuare mediante interventi di demolizione e ricostruzione anche, nei casi ammessi dalle Norme Tecniche di attuazione del P.U.C., con sagoma diversa da quella pre-esistente, l'Amministrazione Comunale, ove rinvenga preminenti interessi pubblici, e per un miglior inserimento del nuovo manufatto nell'ambito esistente, ai fini di riqualificazione e riconversione degli ambiti e di miglioramento della qualità urbana, può approvare, con delibera di Giunta Comunale, un piano di riqualificazione urbana, che preveda che tutta o parte della volumetria da ricostruire possa essere trasformata in credito edilizio, ed eventuale individuazione di aree pubbliche appositamente individuate per l'atterraggio dei crediti. L'idoneità dell'area di atterraggio è subordinato alla verifica dei limiti di densità massima fissati dal D.M. 1444/68.

## ART. 3

### INDIVIDUAZIONE DEI CREDITI EDILIZI

I crediti Edilizi che si generano in applicazione dei principi di cui ai precedenti articoli e nei casi previsti dal PUC dovranno essere individuati caso per caso con delibera di Giunta Comunale che stabilirà anche le specifiche modalità di attribuzione dei crediti e del loro utilizzo.

I crediti edilizi potranno sorgere anche dall'istituto della compensazione urbanistica (di cui all'art. 141 delle NTA del PUC).

Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria edilizia, le opere realizzate in violazione di norme di legge o di previsione di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ovvero realizzate in assenza e difformità dai titoli abilitativi, non possono dare luogo al riconoscimento del credito edilizio.

#### **ART. 4**

##### **ISTITUZIONE DEL REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI**

E' istituito il registro dei crediti edilizi previsto dall' articolo 124 delle NTA del vigente PUC.

Il registro è tenuto e aggiornato dal Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale responsabile del Settore Urbanistica/Edilizia.

L'iscrizione sul registro di ciascun credito edilizio annotato su "scheda" avente ab origine adeguato spazio anche in previsione delle successive variazioni dovrà contenere:

1. Dati identificativi catastali della particella cui afferiscono i crediti edilizi
2. In caso di più titolari, a richiesta congiunta degli stessi, il complessivo credito potrà essere frazionato in proporzione alla quota di proprietà di ciascun contitolare, con assegnazione della quota di spettanza a titolo individuale.
3. Estremi della pratica edilizia, del permesso di demolizione e del verbale di sopralluogo attestante l'ottemperanza.
3. La quantità di cubatura assegnata in cifre e in lettere e la relativa destinazione d'uso
4. Eventuali ulteriori annotazioni iniziali e spazio per successive.
5. Spazio per annotare lo "scarico" di tutto o parte del credito edilizio sia a seguito di utilizzo diretto sia per cessione a terzi.
6. Spazio per volturazione della titolarità per eventuale successione, a richiesta documentata dell'interessato.

Il Registro dei crediti edilizi è un pubblico registro, consultabile da chiunque.

A richiesta - e previa corresponsione dei diritti e rimborso delle spese - potranno essere rilasciate certificazione ed attestazioni.

L'annotazione dei Crediti Edilizi nel registro ha natura certificativa circa lo stato di diritto delle proprietà immobiliari per quanto attiene al credito edilizio.

#### **ART. 5**

##### **RICONOSCIMENTO DEL CREDITO – DOMANDE E PROCEDURA**

1. Per la valutazione di un riconoscimento di credito edilizio deve essere presentata dal proprietario domanda di riconoscimento di credito edilizio corredata dalla seguente documentazione:

- titolo di proprietà o di giuridica disponibilità dell'immobile;
- documentazione fotografica dell'ambiente circostante e di eventuali edifici (interni ed esterni);
- documentazione attestante la legittimazione della costruzione da demolire (licenza edilizia, concessione, permesso di costruire, condono ecc.);
- relazione tecnica che motivi la richiesta di riconoscimento del credito, evidenziando l'interesse pubblico nell'intervento di demolizione (ove del caso), dimostrando il contrasto dell'esistente dal punto di vista urbanistico/ambientale derivante dalla sua ubicazione, dimensione o destinazione d'uso e la conseguente riqualificazione ambientale derivante dalla sua eliminazione. Devono essere valutate anche le caratteristiche architettoniche e storiche del fabbricato, e se necessario anche lo stato del fabbricato dal punto di vista statico.
- planimetria con estratto di PUC, ortofoto ed estratto catastale, con individuazione esatta dell'immobile che genera credito (ove del caso);
- elaborati grafici della costruzione assentita o legittimata (ove del caso);
- calcolo del volume oggetto di richiesta di credito edilizio;
- relazione descrittiva relativa alla procedura di demolizione e di smaltimento dei rifiuti, nonché di sistemazione dell'area a seguito della demolizione (ove del caso).

2. il credito edilizio viene riconosciuto dall'Amministrazione attraverso Delibera di Giunta Comunale e sarà iscritto nel registro dei crediti edilizi, di cui al precedente art. 4, dopo l'avvenuta cessione delle aree con atto pubblico.

3. ove il credito edilizio, sia da attribuire per la cessione di aree di sedimi di edifici classificati nel PUC come "demolizione senza ricostruzione in sito", l'iscrizione del credito edilizio nell'apposito registro può avvenire solo a seguito della demolizione dell'edificio da parte del proprietario, previo ottenimento di apposito titolo abilitativo edilizio; avvenuto accertamento da parte dell'ufficio della avvenuta regolare demolizione e liberazione delle aree di sedime da cedere di ogni residuo di demolizione; avvenuta cessione delle aree con atto pubblico.

#### **ART. 6**

##### **CESSIONE DEI CREDITI EDILIZI**

I crediti edilizi, solo se e dopo che sono iscritti sul registro, sono liberamente commerciabili, e pertanto sono trasferibili a terzi, in tutto o in parte, mediante titolo idoneo al trasferimento del credito, senza necessità di previa autorizzazione da parte del Comune.

Il trasferimento del credito edilizio dovrà essere iscritto nel Registro dei crediti edilizi, presentando specifica richiesta.

Del predetto trasferimento verrà fatta annotazione di "scarico" sulla scheda del cedente e verrà aperta una nuova "scheda" con l'iscrizione del credito a nome dell'acquirente contenente gli estremi dell'atto notarile di trasferimento.

Il trasferimento del credito è opponibile al Comune ed a terzi solo a seguito e dopo la sua iscrizione nel registro dei crediti edilizi.

#### **Art. 7**

##### **UTILIZZO DEI CREDITI EDILIZI**

I crediti edilizi sono utilizzabili solo dopo la loro iscrizione nel Registro dei crediti edilizi.

I crediti edilizi (cioè il diritto alla costruzione della quantità volumetrica assegnata) possono essere utilizzati esclusivamente nelle aree o su edifici individuate nel P.U.C come aree trasformabili meglio specificate al successivo art. 9.

Non è consentito utilizzare i crediti edilizi al di fuori delle aree a ciò espressamente dedicate o in deroga allo strumento urbanistico vigente.

#### **ART. 8**

##### **PROCEDURA PER IL RILASCIO DI TITOLO ABILITATIVO CON L'UTILIZZO DEI CREDITI EDILIZI - ESTINZIONE DEL CREDITO**

Il titolare del credito edilizio, nel momento in cui chiede il rilascio di titolo abilitativo per l'utilizzo del credito nelle forme ammesse dalla normativa, deve allegare alla pratica edilizia il certificato di iscrizione del credito edilizio nel registro dei crediti nonché una dichiarazione di utilizzo del credito stesso per la costruzione dell'edificio di cui si chiede il permesso a costruire, con autorizzazione al Responsabile di annotare l'utilizzo del credito con cancellazione dello stesso dal registro per la volumetria utilizzata.

L'utilizzo del credito edilizio viene annotato sul Registro dei crediti edilizi dopo il rilascio del permesso a costruire.

I processi di trasformazione che utilizzano crediti sono soggetti a Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'articolo 28-bis del DPR 380/2001 e smi, che attesti la titolarità dell'intervento e riporti l'ammontare della capacità edificatoria del credito.

Con l'annotazione di utilizzo il credito si estingue.

Il credito edilizio può essere utilizzato solo dal titolare, salva la possibilità di cessione del credito a terzi, ai sensi dell'art. 6 del presente regolamento.

#### **ART. 9**

##### **AREE DI ATTERRAGGIO DEI CREDITI**

L'attuazione degli interventi cui è connesso il riconoscimento di un credito edilizio avviene sulle aree e/o edifici anche di proprietà pubblica nelle forme e nei modi previsti dalle N.T.A. del P.U.C.

E' sempre ammesso il trasferimento di crediti edilizi in altri ambiti definiti dal piano strutturale come "trasformabili" diversi da quello in cui l'immobile è localizzato.

Il recupero del credito edilizio in una specifica zona è subordinato sia alla compatibilità della destinazione d'uso del credito con la destinazione di zona, che alla verifica del corretto inserimento nell'intorno. Pertanto al progetto inerente l'atterraggio del credito, va allegata idonea documentazione tecnica e fotografica dell'intorno e dei fabbricati circostanti, vanno inoltre reperite le opere di urbanizzazione previste dalla legislazione e dalle presenti norme, dimensionate sull'entità dell'intervento.

Il credito è innanzi tutto un potenziale di edificazione da impiegare, in alternativa o in concorso con l'applicazione della perequazione urbanistica, nelle aree di trasformazione urbanistica, quali:

> le aree trasformabili a seguito di decadenza degli strumenti attuativi previsti dal PRG, confermati nel P.U.C. .

> le aree trasformabili denominate nel PUC come AT, AT\*, AR, comprese all'interno dei "limiti fisici della nuova edificazione" che saranno soggette a strumento attuativo;

> le aree individuate dal P.U.C come:

- "zona B";-

- zona con piani attuativi vigenti",

- "Bbd";

nelle aree di cui sopra è possibile collocare volumetrie di credito edilizio in aggiunta agli indici massimi ammissibili fino al limite massimo fissati dal D.M. 1444/68, fatti salvi i diritti di terzi e la disciplina delle distanze prevista dalla normativa comunale, che non può essere derogata. Ed in ogni caso nel rispetto degli standard urbanistici.

#### **ART. 10**

##### **PRESCRIZIONE**

I crediti edilizi si prescrivono col decorso di 10 anni dall'iscrizione nel registro dei crediti, senza che questi siano stati utilizzati, se derivano da richieste che non hanno comportato demolizione di fabbricati.

Qualora avvenga il credito edilizio derivi invece dalla demolizione dei fabbricati, il credito non ha invece data di prescrizione.

Su specifica richiesta del titolare del credito può essere concessa proroga previa delibera di Giunta Comunale.

I crediti edilizi prescritti verranno cancellati d'ufficio dal Registro dei crediti.

La cessione del credito non interrompe la prescrizione.

La prescrizione dei 10 anni è sospesa nel caso non sia possibile utilizzare i crediti edilizi per insufficienza di aree di "atterraggio", da certificare a seguito di richiesta di verifica da parte del proprietario del credito.

#### **ART. 11**

##### **INCIDENZA SUL DIMENSIONAMENTO**

I crediti edilizi derivanti dalla demolizione di opere incongrue o di degrado o derivanti da miglioramento urbano, architettonico, paesaggistico o ambientale non modificano il dimensionamento del PUC.

I crediti edilizi derivanti dalla cessione volontaria delle aree classificate dal PUC "servizi pubblici di previsioni" sono stati computati nel dimensionamento del piano.



11. 13)

## SCHEMA DI ATTO DI CESSIONE AREE

N. Rep

N. Racc. \_\_\_\_

### REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciannove addì \_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, in Baronissi nella sede del Municipio alla Piazza della Repubblica,

Avanti a me \_\_\_\_\_, Segretario Generale Del Comune di Baronissi autorizzato ai sensi dell'art. 97 del D.Lgs 267/2000 alla rogazione dei contratti nell'interesse dell'Ente, sono personalmente comparsi rinunciando all'assistenza dei testimoni con il mio consenso:

- da una parte \_\_\_\_\_, nato \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, il quale interviene e si costituisce nel presente atto nella sua qualità di Responsabile del Settore \_\_\_\_\_, in nome e per conto dell'Ente così rappresentato (cod. Fiscale 80032710651), in seguito per brevità denominato "Comune" o "Parte acquirente", autorizzato dalla Giunta Comunale con delibera n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

- dall'altra: sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_ e residente a \_\_\_\_\_, in via \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_, nella qualità di proprietario del terreno/immobile ubicato in BARONISSI individuato catastalmente dalla/e particella/e \_\_\_\_\_ del foglio \_\_\_\_\_, in seguito per brevità denominato "Parte cedente"

Io ufficiale rogante sono certa dell'identità personale dei costituiti i quali, in proprio e nelle spiegate qualità;

#### Premesso:

- Che in virtù dell'atto a rogito del notaio \_\_\_\_ rep. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, registrato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_, trascritto ai nn. \_\_\_\_\_ la parte cedente è proprietario di un appezzamento di terreno (ovvero di un immobile) ubicato in via \_\_\_\_\_ avente superficie catastale pari a mq. \_\_\_\_\_;
- Tale terreno ( o immobile) è riportato in catasto al foglio \_\_\_\_ particella n. \_\_\_\_\_;
- La predetta area (o immobile) sono classificate nel PUC vigente approvato con delibera di C.C. n. 40 dell'11/06/2018 e pubblicato sul B.U.R.C. n. 40 dell'11/06/2018 come :  
" \_\_\_\_\_";
- Che le Norme Tecniche di attuazione prevedono per tali ambiti quanto segue:  
" \_\_\_\_\_";
- Che il sig. \_\_\_\_\_ (parte cedente) è venuto nella determinazione di cedere al Comune di Baronissi la predetta area (o immobile) riservandosi per sé il diritto edificatorio (cubatura) a tale terreno (o immobile) afferente, onde trasferire tale cubatura sull'area sita in \_\_\_\_\_ (ovvero in area da identificare);

Tanto Premesso, le parti convengono e stipulano quanto segue:

**Art. 1** – La narrativa che precede forma parte integrante e sostanziale del presente atto e ha valore di patto;

**Art. 2** – Il sig. \_\_\_\_\_, nella sua qualità di \_\_\_\_\_, riservandosi per sé il diritto edificatorio (cubatura) nella misura pari a mc. \_\_\_\_\_ (metri cubi \_\_\_\_\_), cede a titolo gratuito e quindi senza alcun corrispettivo al Comune di Baronissi, che accetta l'area avente la superficie di mq. \_\_\_\_\_, ubicato alla via \_\_\_\_\_ località \_\_\_\_\_ del Comune di Baronissi, confinante con: \_\_\_\_\_, Riportata in Catasto al foglio \_\_\_\_\_, particella \_\_\_\_\_ categoria \_\_\_\_ classe \_\_\_\_ superficie \_\_\_\_\_ RD \_\_\_\_\_ RA \_\_\_\_\_;

**ART. 3** – Per patto espresso e con riferimento all'art. \_\_\_\_ delle N.T.A. del vigente PUC il Comune di Baronissi riconosce che il diritto edificatorio compensativo spettante al cedente è pari a mc. \_\_\_\_\_. I crediti edilizi che si generano in conseguenza della presente cessione

gratuita saranno iscritti nel "registro dei crediti edilizi" istituito con delibera di G.C. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ ed annotati in apposita scheda, le modalità di utilizzo dei crediti nonché la cessione e la prescrizione degli stessi sono disciplinate dal Regolamento Crediti Edilizi approvato con delibera di Giunta Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ che le parti dichiarano di conoscere;

**ART. 4** – Il Comune di Baronissi viene immesso da oggi nel possesso giuridico e materiale di quanto in oggetto nello stato di fatto in cui esso si trova;

**ART. 5** – La cessione segue nello stato in cui l'immobile oggetto di essa attualmente si trova, a corpo, con ogni accessione, adiacenza e pertinenza, servitù attive e passive legalmente esistenti, inerenti diritti, niente escluso od eccettuato, come dai cedenti posseduto e goduto. Franco e libero l'immobile medesimo da vincoli od ipoteche, pesi od altri oneri comunque pregiudizievoli, come il cedente ampiamente dichiara e garantisce sotto gli obblighi di legge;

**ART. 6** – Ai fini fiscali le parti dichiarano che quanto ceduto tenuto conto che è privo di diritto edificatorio, ascende ad euro \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_);

**Le parti, ai sensi degli artt. 3, 48 e 76 DPR n. 445/2000, previo richiamo da me svolto sulla responsabilità penale cui possono andare incontro in caso di dichiarazione falsa o reticente, consapevoli delle sanzioni applicabili in caso di occultamento anche parziale del corrispettivo dichiarano:**

- che non vi è stato versamento di alcuna somma di denaro tra essi cessionario e cedente;
- di non essersi avvalsi per la definizione della transazione di cui al presente atto dell'opera di alcun mediatore.

**ART. 7** – Il Sig. \_\_\_\_\_ mi consegna il certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno in oggetto, rilasciato dal Responsabile del Settore del Comune di Baronissi in data \_\_\_\_\_ prot. \_\_\_\_\_ e dichiara che nelle more non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici. Tale certificato al presente allego sotto la lettera A), omissane la lettura per dispensa avutane.

Dichiara, inoltre, il sig. \_\_\_\_\_ che l'immobile in oggetto non è stato percorso dal fuoco.

**ART. 8** – I costituiti rinunciano a qualsiasi ipoteca legale nascente dal presente atto, con esonero per il Conservatore dei RR.II. di Salerno da ogni responsabilità.

**ART. 9** – Le spese del presente, consequenziali ed inerenti sono a carico della parte cedente

Richiesto io ufficiale rogante ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato lettura ai costituiti, che lo approvano. Scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia e completato di mio pugno in \_\_\_\_\_ fogli e fin qui nella presente.

La parte Cedente \_\_\_\_\_

Il Comune di Baronissi \_\_\_\_\_

L'Ufficiale rogante \_\_\_\_\_

Letto, approvato e sottoscritto:

**IL PRESIDENTE**  
Dott. Gianfanco VALIANTE

Firmato da  
GIANFANCO VALIANTE  
Codice Fiscale VALGIANFI44A064  
Valido da 13-09-2017 07:53:20 a 13-09-2020 01:00:00  
Certificato emesso da InfoCert Firma Qualificata 2, INFOCERT SPA, IT  
Riferimento temporale: SigningTime: 10-01-2019 11:25:25  
Approvo il documento

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
D.SSA MARIA BRINDISI

.....  
Firmato da  
MARIA BRINDISI  
Codice fiscale BRNMRA59P70M253P  
Valido da 03-11-2017 12:10:55 a 03-11-2020 01:00:00  
Certificato emesso da InfoCert Firma Qualificata 2, INFOCERT SPA, IT  
Riferimento temporale: SigningTime: 10-01-2019 11:01:11  
Approvo il documento

Publicata all'albo pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi a partire da 10.01.2019

Trasmesso elenco ai capigruppo (prot. N. 862)  
( ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs.vo n.267/2000)

Addi' 10.01.2019

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
D.SSA MARIA BRINDISI

Firmato da  
MARIA BRINDISI  
Codice fiscale BRNMRA59P70M253P  
Valido da 03-11-2017 12:10:55 a 03-11-2020 01:00:00  
Certificato emesso da InfoCert Firma Qualificata 2, INFOCERT SPA, IT  
Riferimento temporale: SigningTime: 10-01-2019 11:01:49  
Approvo il documento

diventa esecutiva alla scadenza del decimo giorno di pubblicazione ai sensi del 3<sup>a</sup> comma dell'art. 134 del D.lgs. 267/2000