



# COMUNE DI CASOLE D'ELSA

PROVINCIA DI SIENA

**UFFICIO DEL SEGRETARIO GENERALE**  
GARANTE DELL'INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE

**OGGETTO: Variante al Regolamento urbanistico. Indizione incontro pubblico per il 7 settembre 2015. Avviso esplorativo per la manifestazione di interessi diretto all'acquisizione di diritti edificatori nel Comune di Casole d'Elsa.**

**PREMESSO** che con determinazione n. 165 dell'8 maggio 2015, il sottoscritto segretario generale Avv. Angelo Capalbo è stato individuato Garante dell'informazione e partecipazione per il procedimento formativo della Variante al Regolamento urbanistico ai sensi del Titolo V, Capo II della L. R. 65/2014;

**RICORDATO** che la Legge Regionale 10 novembre 2014, n.65 ed in particolare il Titolo II – Capo V disciplina gli istituti della partecipazione in merito ai procedimenti urbanistici al fine di garantire la partecipazione dei cittadini in ogni singola fase del procedimento per l'approvazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio attraverso l'istituzione della figura del Garante dell'informazione e partecipazione.

**DATO ATTO** che il Garante dell'informazione e partecipazione:

- ❖ assume ogni necessaria iniziativa, nelle diverse fasi procedurali di formazione degli atti di governo del territorio, e per assicurare l'informazione e la partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati;
- ❖ redige un rapporto sull'attività svolta, indicando le iniziative poste in essere in attuazione del programma di cui all'articolo 17, comma 3, lettera e), ed evidenziando se le attività relative all'informazione e alla partecipazione della cittadinanza e delle popolazioni interessate abbiano prodotto risultati significativi ai fini della formazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli strumenti della pianificazione urbanistica da sottoporre all'adozione degli organi competenti.
- ❖ a seguito dell'adozione degli atti di governo del territorio, promuove le ulteriori attività di informazione necessarie nell'ambito delle procedure di cui all'articolo 20 della L.r. n. 65/2014;

**VISTO** l'art. 5, comma 3, del D.L. 13 maggio 2011, n. 70 (in G.U. n. 110 del 13.5.2011), in vigore dal 14 maggio 2011, come modificato dalla legge 12 luglio 2011, n. 106 (in G.U. n. 160 del 12.7.2011), in vigore dal 13 luglio 2011, il quale ha inserito nel Codice Civile, all'art. 2643, il seguente n. 2-bis:

1) *"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".*

**VISTO** che la disposizione è finalizzata a garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori, e nel contempo a tipizzare un nuovo schema contrattuale diffuso nella prassi: **"la cessione di cubatura"**;

**VISTO** che per diritto edificatorio si intende la possibilità, determinata dallo strumento urbanistico generale, di usufruire di una quota di superficie edificabile, al netto della superficie eventuale già edificata, che il titolare ha il diritto di utilizzare o cedere sul territorio comunale nelle forme e nei modi stabiliti dallo strumento urbanistico;

**RILEVATO** che la norma sopra citata preveda che a seguito dell'acquisizione di tali diritti edificatori essi possano essere utilizzati dall'acquirente oppure possano essere a propria volta ceduti a un terzo;

**VISTO** che è interesse dell'Amministrazione procedere alla cessione dei diritti edificatori gravanti sull'Area S.D. 4L di cui all'art. 91.6 delle N.T.A. del Regolamento urbanistico;

**RITENUTO** opportuno disciplinare, in una apposita variante al R.U., le norme e le regole per la cessione dei diritti edificatori sia da parte dell'amministrazione comunale che dei privati e prevedere per quest'ultimi una procedura aggravata;

**VISTA** la deliberazione del Consiglio comunale n. 39 del 4 giugno 2015, esecutiva, con la quale si:

- 2) **avvia** ai sensi dell'art. 17 della L.R. 10.11.2014 n. 11 il procedimento di Variante al Regolamento urbanistico secondo gli obiettivi descritti ed illustrati nella relazione tecnica redatta dal Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia privata, Arch. Valeria Capitani allegata alla presente;
- 3) **avvia** il procedimento di verifica *di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica per la Variante al Regolamento urbanistico ai sensi della L. R. 12 febbraio 2010, n. 10*;
- 4) **approva** il "Documento preliminare redatto ai sensi della L.R. 10/2010 ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS" predisposto dall'arch. Valeria Capitani allegato alla presente;
- 5) **ribadisce** che l'autorità procedente, le cui funzioni sono esplicitate all'articolo 15 della legge regionale 10/2010, è il Consiglio comunale;
- 6) **stabilisce** che il Proponente è la Giunta comunale supportata dal Responsabile del servizio

**RAVVISATA** la necessità di portare a conoscenza dei soggetti interessati che questa Amministrazione intende avviare una procedura di Manifestazione di interessi diretta all'acquisizione dei diritti edificatori secondo le disposizioni di cui al Regolamento urbanistico in corso di variante;

**ATTESO** che si ritiene opportuno indire apposito incontro pubblico presso il Centro Congressi, Via Casolari, 32 – 53041 – Casole d'Elsa (SI) per la presentazione della Variante al Regolamento urbanistico comprendente la disciplina della "cessione di cubatura";

### **SI INFORMA**

Che per il **7 settembre 2015**, ore **21:00**, viene indetto incontro pubblico presso il Centro Congressi, Via Casolari, 32 – 53041 – Casole d'Elsa (SI) per la presentazione della Variante al Regolamento urbanistico comprendente la disciplina della "cessione di cubatura", nel corso della quale è possibile presentare manifestazione di interessi al trasferimento dei diritti edificatori.

Dalla residenza municipale, 5 agosto 2015

**Il segretario generale**  
**Avv. Angelo Capalbo**