Comune di Gubbio
Piazza Grande, 9
06024 Gubbio (PG)
C.Fisc. P.I. 00334990546
Tel. 075 92371 - Fax 075 9275378
Internet: www.comune.gubbio.pg.it
Pec: comune.gubbio@postacert.umbria.it

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 67 DEL 31/07/2025

OGGETTO: REGOLAMENTO DI GESTIONE DEL REGISTRO DELLE QUANTITA' EDIFICATORIE - IN ATTUAZIONE DELL'ART. 32BIS DEL VIGENTE P.R.G. PARTE STRUTTURALE - (ART.44 LEGGE REGIONALE 21 GENNAIO 2015 N. 1). APPROVAZIONE.

L'anno duemilaventicinque, il giorno trentuno del mese di Luglio alle ore 09:25 e seguenti, nella sede dell'Ente nella sala delle adunanze consiliari, a seguito di avvisi tempestivamente e regolarmente fatti recapitare al domicilio dei singoli consiglieri, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione straordinaria in forma mista (in presenza e da remoto) art. 35 del Regolamento del Consiglio Comunale.
Alla discussione dell'argomento di cui all'oggetto sono presenti i Signori:

	Pres.	Ass.
FIORUCCI VITTORIO	X	
MARTINELLI MATTIA	X	
LATINI NANCY	X	
PASCOLINI FRANCESCO	X	
SATIRI ROBERT	X	
MANCA SANDRO	X	
TASSO VITTORIO		X
BICCARI MAURO	X	
MARTINOZZI ADELE		X
NICCHI ALESSIO	X	
RINALDINI SARA	X	
GENEROTTI CHIARA	X	
RAMACCI LUCA		X
PIERGENTILI ENRICO	X	
MANUALI GIACOMO	X	
CILIEGI RICCARDO GIUSEPPE	X	
GIRLANDA ROCCO		X
GIRLANDA LUIGI	X	
GUERRINI DIEGO	X	
NAFISSI LEONARDO	X	
CICCI JACOPO	X	
CICCI FEDERICA		X
FIORUCCI ERIKA		X
MINELLI SIMONA	X	
CARDILE MARCO (collegato da remoto)	X	
TOTALE	19	6

Con la partecipazione del SEGRETARIO GENERALE, Dott. Roberto Gamberucci.
Vengono nominati scrutatori i consiglieri: PASCOLINI FRANCESCO, GENEROTTI CHIARA, CICCI JACOPO
Assume la Presidenza MATTIA MARTINELLI nella sua qualità di PRESIDENTE DEL CONSIGLIO e constatata la legalità dell'adunanza dichiara aperta la seduta e pone in discussione la pratica di cui all'oggetto, iscritta all'Ordine del Giorno.

Vista la proposta di deliberazione avente ad oggetto: "*REGOLAMENTO DI GESTIONE DEL REGISTRO DELLE QUANTITA' EDIFICATORIE - IN ATTUAZIONE DELL'ART. 32BIS DEL VIGENTE P.R.G. PARTE STRUTTURALE - (art.44 Legge Regionale 21 gennaio 2015 n. 1). APPROVAZIONE*", predisposta ed istruita dal Settore Territorio – Ambiente, Ufficio SUAPE, intestato nel sistema informativo di gestione documentale dell'ente Sicr@web, illustrata dall'Assessore Spartaco Capannelli, come di seguito riportata nel testo in corsivo:

[Proposta di deliberazione n. 77 del 07/07/2025]

"Premesso che:

- *l'art. 2643 del Codice Civile disciplina la trascrizione degli atti dei beni immobili, tra i quali è stato inserito il comma 2-bis), che introduce la trascrizione di tutti "i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale".*

- *l'art. 44 della legge regionale 1/2015 prevede che il comune istituisca ed aggiorni il Registro delle quantità edificatorie, in cui sono annotate, per ogni proprietà catastalmente individuata, le quantità edificatorie di premialità, compensazione e perequazione previste dalle disposizioni vigenti, al fine di aggiornare i processi di attuazione del PRG.*

- *il Comune di Gubbio ha recepito tale disposizione nell'ambito dell'adeguamento del PRG ai sensi dell'art. 263, comma 3, legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1, di cui alla deliberazione di Consiglio comunale n. 138 del 25/11/2016.*

- *con deliberazione di Consiglio comunale 140 del 25/11/2016, l'Ente ha approvato il Regolamento per l'Attività Edilizia e il Territorio, istituendo il Registro delle quantità edificatorie all'art. 51, nella Sezione VI - Monetizzazioni, Premialità e Quantità edificatorie.*

Considerato che il Piano Regolatore Generale, parte strutturale, prevede inoltre, all'Art. 28 "Attuazione delle condizioni premiali", al fine di dare concreta attuazione ai principi di efficacia, economicità ed efficienza della pianificazione, ed al principio di collaborazione tra titolare della proprietà e Pubblica Amministrazione nell'attuazione delle scelte pianificatorie, di riconoscere delle condizioni premiali a favore dei titolari della proprietà e degli utilizzatori delle aree che si obbligheranno a determinare particolari vantaggi alla collettività, realizzando, o contribuendo a realizzare, opere di rilievo ed interesse pubblico come di seguito precisato. Tali premialità sono assegnate tramite bandi periodici ad evidenza pubblica e le offerte sono sottoposte a vaglio di Commissioni appositamente nominate.

Considerato che nelle more di un eventuale nuova normativa urbanistica nazionale (la legge 1150/1942 è ancora in vigore) di governo del territorio, le Regioni e gli altri atti legislativi in qualche modo pertinenti hanno infatti cercato di fornire una risposta ai Comuni al bisogno di nuovi strumenti giuridici ed economici per realizzare infrastrutture di interesse pubblico e riqualificazioni urbanistiche. Perequazione, premialità e compensazione sono dunque diventati strumenti di pianificazione a tutti gli effetti, strumenti che a volte vanno ad incidere su piani regolatori previgenti, mentre nel caso del Comune di Gubbio, approvato definitivamente nel 2008, ovvero 7 anni prima dell'approvazione della norma regionale, tali strumenti erano previsti e disciplinati e sono stati progressivamente adeguati.

Considerato che il presente Regolamento costituisce probabilmente l'ultimo atto necessario a rendere l'attuazione delle previsioni di Piano Regolatore Generale non solo conforme alle normative sovraordinate e alle necessità economiche contemporanee, ma anche effettive. È infatti facilmente rilevabile che, mentre l'applicazione delle condizioni premiali, gestita con pubblico bando e pubblici atti, è trasparente e controllabile dall'attore collettivo cittadino, il trasferimento di quantità edificatorie tra privati è allo stato attuale possibile nell'ambito delle macroaree senza vincoli di zona o di misura. Questo fenomeno impedisce il controllo a monte da parte del soggetto competente secondo il Testo Unico degli Enti Locali e la legge 1150/1942, ovvero il Consiglio comunale.

Preso atto che:

- *si rende pertanto necessario procedere alla regolamentazione della gestione delle quantità edificatorie da parte del Consiglio comunale.*
- *il Regolamento in oggetto definisce quindi i criteri e le modalità di trasferimento delle quantità edificatorie non ricomprese nei casi di cui all'art. 28 del Piano Regolatore Generale, parte strutturale.*
- *l'art. 3 del Regolamento stabilisce i criteri generali per il trasferimento di quantità edificatorie, sulla base del concetto generale che i contenuti del Piano Regolatore Generale non possono e non devono essere inficiati da atti apparentemente di natura squisitamente ed esclusivamente privatistica:*

"...

3. TRASFERIMENTO DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE

1. *Per quantità edificatoria si intende la possibilità, determinata dallo strumento urbanistico generale (il PRG), di usufruire di una quota di Superficie Utile Coperta (Suc) che il titolare della proprietà ha il diritto di utilizzare o cedere sul territorio comunale nelle forme e nei modi stabiliti dal PRG e dal presente Regolamento.*
2. *La legittimità della cessione, ai fini dell'utilizzo in un progetto edilizio da parte dell'acquirente, è legata alla condizione che vi sia compatibilità tra l'area di "decollo" e quella di "atterraggio", ovvero rispettivamente, tra l'area di proprietà cedente e l'area di proprietà acquirente. In tal senso non sono compatibili le aree industriali con la destinazione residenziale e/o turistico ricettiva.*
3. *Non possono essere oggetto di trasferimento quantità edificatorie che superano il 50% della potenzialità edificatoria del lotto di "decollo", eccezion fatta per il caso in cui l'intero lotto cedente sia contestualmente ceduto al Comune con destinazione a verde pubblico o area inedificabile permeabile alberata, nell'ottica del contenimento del consumo di suolo e del contrasto al riscaldamento globale. In quest'ultimo caso, la modifica urbanistica derivante deve essere registrata con aggiornamento al Piano Regolatore Generale.*
4. *La potenzialità edificatoria del lotto di "atterraggio" non può essere incrementata di oltre il 50% della potenzialità originaria.*
5. *Non sono ammessi trasferimenti di quantità edificatorie tra macroaree diverse, escluso:*
   . tra Gubbio est e Gubbio Ovest;
   . tra Semonte-Casamorcia-Raggio e Mocaiana;
   . tra Padule e San Marco;
   . tra Spada, Torre dei Calzolari, Branca e Branca stazione.
   Salvo i casi di apposite valutazioni e motivazione in nei quali vengano rilevati motivi

di interesse pubblico.

6. *Non sono ammessi trasferimenti di quantità edificatorie finalizzati a cambi di destinazione urbanistica di zona o di destinazione d'uso degli immobili.*
7. *Non sono ammessi trasferimenti di quantità edificatorie negli Ambiti da riorganizzare, come definiti dal Piano Regolatore Generale, senza presentazione del programma urbanistico.*
8. *Non sono ammessi trasferimenti di quantità edificatorie in zone vincolate ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., senza ottenimento di Autorizzazione paesaggistica e nel Centro Storico.*
9. *L'utilizzo delle quantità edificatorie trasferite è assoggettato al dimensionamento delle dotazioni territoriali previsti dalle normative vigenti al momento della richiesta del titolo abilitativo.*
10. *Il Registro delle quantità edificatorie deve essere immediatamente aggiornato alla recezione degli atti di trasferimento delle quantità edificatorie.*
11. *Il Registro delle quantità edificatorie deve essere pubblicato unitamente al Piano Regolatore Generale sul sito web istituzionale.*
12. *È onere del tecnico che richiede titolo abilitativo la consultazione del Registro delle quantità edificatorie al fine di verificare che l'immobile di intervento non sia oggetto di trasferimento. L'omessa o errata dichiarazione equivale a dichiarazione mendace sulla conformità urbanistica degli interventi.*
13. *I trasferimenti di quantità edificatorie di superfici maggiori di 100 mq sono soggetti ad apposito progetto e ad Istruttoria preliminare ai sensi dell'art. 122 o dell'art. 56 della LR 1/2015: in caso di istruttoria negativa non possono essere stipulati.*
14. *Le registrazioni di quantità edificatorie sottratte al fondo "di decollo", senza contestuale "atterraggio", sono ammesse, restando in capo al proprietario originario del fondo. In caso di compravendita del fondo "di decollo", privo delle quantità edificatorie registrate, l'atto notarile deve specificare la sottrazione delle quantità registrate. Tali quantità devono essere utilizzate entro cinque anni dalla prima data di iscrizione nel Registro delle quantità edificatorie e sono soggette alle presenti norme a prescindere dalla titolarità dei diritti al momento dell'atterraggio. Se non utilizzate entro 5 anni le quantità iscritte decadono. Nel caso di ambiti soggetti ad attuazione indiretta il riutilizzo nello stesso ambito non è consentito salvo approvazione di nuovo strumento urbanistico.*
15. *Le istanze di iscrizione sono presentate in carta da bollo allegando copia dell'atto notarile di compravendita, o dell'atto di asservimento nel caso di cui al comma 12 del presente articolo e ricevuta del pagamento dei diritti di segreteria.*

…"

Gli ulteriori articoli sono di natura gestionale, il Regolamento è completato da uno schema di registrazione e da un modello di istanza di registrazione.

Visto che con deliberazione di Giunta comunale 155 del 03/07/2025, è stato deliberato di inviare al Consiglio comunale l'approvazione del REGOLAMENTO DI TRASFERIMENTO DELLE QUANTITA' EDIFICATORIE;

visto il D.Lgs. 267/2000;
vista la legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1;
visto il Regolamento Regionale 18 febbraio 2015, n.2;
visti gli strumenti urbanistici del Comune di Gubbio;

In virtù di quanto sopra esposto, si propone di deliberare:
- *di approvare il Regolamento di gestione del registro delle quantità edificatorie - in attuazione dell'art. 32bis del vigente P.R.G. parte strutturale;*
- *di trasmettere la presente deliberazione e l'allegato Regolamento comunale per l'attività edilizia e il territorio alla Regione Umbria al fine di procedere alla pubblicazione definitiva nel Bollettino Ufficiale Regione Umbria, ai sensi dell'articolo 30, comma 2, della legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1.*

Al termine dell'illustrazione da parte dell'Ass. Spartaco Capannelli, il Presidente passa la parola alla Cons. Rinaldini, che in qualità di Presidente della III° Commissione Consiliare, riferisce in merito ai lavori svolti nella seduta del 29.07.2025 ed alla discussione intervenuta sul tema, precisando che la Commissione ha espresso parere favorevole all'unanimità *(come da registrazione audio e video).*

Il Presidente Martinelli dichiara aperta la discussione ed invita i consiglieri ad intervenire.

Uditi gli interventi dei consiglieri come risulta dalla registrazione audio –video in atti.

Esce il Cons. Nafissi:
Presenti n. 18
Assenti n. 7

IL CONSIGLIO COMUNALE

Constatato che la seduta di Consiglio comunale si svolge in forma mista (in presenza e da remoto) art. 35 del Regolamento del Consiglio Comunale e si considera tenuta nella sede comunale, Sala Consiliare, alla copresenza del Presidente e del Segretario Generale;

Dato atto inoltre che sono stati identificati con certezza tutti i soggetti partecipanti, che gli stessi sono intervenuti alla discussione e che sono stati regolarmente constatati i risultati delle votazioni;

Vista la proposta così come riportata in premessa;

Acquisiti i pareri favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa e non rilevante in via contabile espressi dai dirigenti competenti ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000 ed allegati all'originale del presente atto.

Visto il D.Lgs. 267/2000;
Vista la legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1;
Visto il Regolamento Regionale 18 febbraio 2015, n.2;
Visti gli strumenti urbanistici del Comune di Gubbio;

Visto il parere espresso dalla I^{a} Commissione Consiliare nella seduta del 17.07.2025

Per tutto quanto in premessa;

Alla presenza di n. 18 Consiglieri (n. 17 in presenza e n. 1 da remoto) con votazione legalmente resa espressa in forma palese e nominale come di seguito si riporta;

Favorevoli n. 18 (Unanimità)

D E L I B E R A

- di dichiarare la premessa parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

- di approvare il Regolamento di gestione del registro delle quantità edificatorie - in attuazione dell'art. 32bis del vigente P.R.G. parte strutturale;

- di trasmettere la presente deliberazione e l'allegato Regolamento comunale per l'attività edilizia e il territorio alla Regione Umbria al fine di procedere alla pubblicazione definitiva nel Bollettino Ufficiale Regione Umbria, ai sensi dell'articolo 30, comma 2, della legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1.

IL CONSIGLIO COMUNALE

In considerazione dell'urgenza dell'atto, con successiva e separata votazione, resa in forma palese, come di seguito riportata:

Alla presenza di n. 18 Consiglieri (n. 17 in presenza e n. 1 da remoto) con votazione legalmente resa espressa in forma palese e nominale come di seguito si riporta.

Favorevoli n. 18 (Unanimità)

D E L I B E R A

di rendere il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4 del D.Lgs. n.267/2000 e s.m.i..

Tutti gli interventi e l'intera conduzione della seduta risultano dalla registrazione audio-video firmata digitalmente e conservata in atti.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Roberto Gamberucci

Documento sottoscritto con firma digitale

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
Mattia Martinelli

Documento sottoscritto con firma digitale