

COMUNE DI CHIUSA SCLAFANI
AREA TECNICA
URBANISTICA /EDILIZIA PRIVATA

REGOLAMENTO

***“CRITERI PER L'ATTUAZIONE DELLA CESSIONE DELLA CUBATURA DI CUI ALL'ART. 22
DELLA LEGGE REGIONALE N. 16/2016”***

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale N. 22 del 18.09.2020

Sommario:

- **art. 1 - Oggetto, finalità e definizioni**
- **art.2 - Criteri generali**
- **art. 3 - Prescrizioni per le zone agricole**
- **art. 4 - Condizioni per esercitare il diritto**
- **art. 5 – Cessioni di cubatura per il cambio di destinazione.**
- **art. 6 - Oneri concessori**
- **art. 7 – Norme finali e di rinvio**
- **art. 8 - Registro dei diritti edificatori**

“CRITERI PER L'ATTUAZIONE DELLA CESSIONE DELLA CUBATURA DI CUI ALL'ART. 22 DELLA LEGGE REGIONALE N. 16/2016”

Premesso che:

L'art.22 della Legge Regionale n. 16 del 10.08.2016, prevede l'applicazione in Sicilia di quanto previsto dall'art. 5 della legge 12.07.2011 n. 106, per la cessazione di cubatura in aree diverse, il cui quadro normativo si può riassumere come segue:

- **L.R. n. 16 del 10.08.2016 – art. 22 - Cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie**
- **Legge n. 106 del 12.07.2011 – art. 5 - Costruzioni private**

Ai fini della cessazione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumi si applica quanto previsto dall'art. 5 della legge 12.07.2011, n. 106, per la delocalizzazione delle volumetrie in aree diverse ma compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia.

Art. 1 – Oggetto, finalità e definizioni

Il presente regolamento contiene i criteri per l'attuazione della cessione della cubatura di cui all'art. 22 della L.R. 10 agosto 2016, che ammette la delocalizzazione di cubatura in aree e zone diverse ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia.

La finalità del presente regolamento sono le seguenti:

- La finalità del presente regolamento è quella di evitare che l'applicazione di tale possibilità possa determinare alterazioni nella gestione urbanistica ed edilizia con effetti distorsivi nella regolare pianificazione della città e del territorio. In particolare, la cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie deve potersi effettuare nel rispetto delle norme speciali della legislazione urbanistica e di settore e di quanto è, inoltre, statuito dagli strumenti urbanistici vigenti, specialmente, in ordine a tipologie edilizie e indici di densità fondiaria ed edilizia a lotto minimo;
- Fornire all'utenza un riferimento puntuale e trasparente sulle modalità, di applicazione dell'istituto giuridico della cessione e/o trasferimento di cubatura in rapporto alle varie zone del territorio;
- Tutelare il territorio da indiscriminati ed incontrollati esuberi volumetrici nelle zone di “atterraggio” dei volumi trasferiti che possono determinare particolari situazioni di deficit di standards urbanistici;

Evitare l'instaurarsi di un incontrollato mercato dei volumi.

Ai fini del presente regolamento si fanno le seguenti definizioni:

Cessione di cubatura = negozio giuridico in cui il cedente rinuncia a realizzare la cubatura attribuita al proprio fondo per trasferirla su un altro fondo;

Area di origine o area sorgente = area che cede la cubatura o diritti edificatori;

Area di ricaduta = Area che accoglie e utilizza la cubatura proveniente dall'area “sorgente”, in sostanza l'area in cui si colloca l'edificazione

Art. 2 - Criteri generali

Il presupposto fondamentale della cessione di cubatura è la presenza di un fondo cedente (area di origine o 3

sorgente) ed uno cessionario (area di ricaduta).

La cessione della cubatura non è esercitabile automaticamente in quanto occorre una coerenza con la normativa statale e regionale e con lo strumento urbanistico, e le aree devono essere **“comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia”, ricadenti all’interno dello stesso territorio comunale.**

L’area “di ricaduta” può accogliere solo cubature provenienti da aree “di origine” avente la medesima z.t.o. e con medesima destinazione (residenziale con residenziale – produttive con produttive- artigianale con artigianale ecc.). In ogni caso rimangono fermi ed invariabili gli altri parametri urbanistici propri dell’area di “ricaduta” (altezze, numero dei piani fuori terra, distacchi dai confini, ecc.) con esclusione del solo indice di fabbricabilità indicata nelle N.T.A..

Nelle aree “di ricaduta” si possono operare cambi di destinazione d’uso solo nel caso in cui la nuova destinazione è consentita, oltre che nella stessa area “di ricaduta”, anche in quella “di origine”. In tal caso non possono essere variati gli altri parametri urbanistici (altezze, distanze) indicata nelle N.T.A.

I criteri in base ai quali la cubatura relativa a un fondo (area sorgente) può essere ceduta in tutto o in parte ad un altro (area di ricaduta), vengono elencati nella tabella che segue:

	Area di ricaduta	Area di origine o sorgente
1	L'area di ricaduta deve essere nella disponibilità del richiedente (atto pubblico o preliminare di acquisto, o autorizzazione del proprietario alla richiesta di permesso di costruire con rilascio dello stesso condizionato all'atto pubblico di vendita)	L'area sorgente deve essere preventivamente individuata e la cubatura da trasferire deve essere nella disponibilità del richiedente (atto pubblico di acquisto della cubatura o preliminare di acquisto della cubatura, condizionato alla stipula dell'atto pubblico prima del rilascio del permesso di costruire)
2	L'area di ricaduta può accogliere solo cubature della stessa destinazione (residenziale-residenziale, produttiva-produttiva, ecc.).	L'area sorgente può cedere cubature per destinazioni uguali a quelli in essa consentiti.
3	Una cubatura residenziale può essere ceduta ad altra area solo se in entrambe le aree è ammessa questa destinazione. Lo stesso vale per qualunque altra destinazione. Nell'area di ricaduta è possibile operare cambiamenti di destinazione d'uso, solo se la nuova destinazione è espressamente consentita in entrambe le aree, (ricaduta e sorgente) fermo restando il rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal PRG (distanze, altezze, lotto minimo, tipologia edilizia, etc.)	
4	ZONA A (centro storico)	NESSUNA POSSIBILITA' DI TRASFERIMENTO DI CUBATURA
5	ZONA B	NESSUNA POSSIBILITA' DI TRASFERIMENTO DI CUBATURA
6	ZONA C	NESSUNA POSSIBILITA' DI TRASFERIMENTO DI CUBATURA
7	Zona E1 di PRG con nessuna tutela paesaggistica, nel rispetto degli indici e parametri del PRG e la tipologia edilizia (Residenza rurale o villa isolata) Il credito di cubatura sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo l'accertamento della effettiva utilizzazione a scopo agricolo, dell'area sorgente	Tutte le zone E di PRG che hanno potenzialità edificatoria (0,03 mc/mq e 0,06 mc/mq.) La parte dell'area sorgente che rimane ineditificata deve essere coltivata regolarmente, in modo tale che, in ogni caso, non venga agevolato un processo di desertificazione dell'area agricola. La effettiva utilizzazione a scopo agricolo dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica.

6	<p>Zone E2 di salvaguardia ambientale nel rispetto degli indici e parametri del e la tipologia edilizia (Residenza rurale o villa isolata).</p> <p>Il credito di cubatura sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo l'accertamento della effettiva utilizzazione a scopo agricolo, dell'area sorgente</p>	<p>Tutte le zone E2 di salvaguardia ambientale del PRG</p> <p>La parte dell'area sorgente che rimane inedificata deve essere coltivata regolarmente, in modo tale che, in ogni caso, non venga agevolato un processo di desertificazione dell'area agricola.</p> <p>La effettiva utilizzazione a scopo agricolo dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica.</p>
7	<p>Zone E2 di salvaguardia ambientale vincolata dalla legge n. 431/85</p>	<p>Nessuna possibilità di trasferimento di cubatura</p>

Art. 3 - Prescrizioni per le zone agricole

- La realizzazione di nuove costruzioni e/o l'ampliamento di quelle esistenti in zona agricola (Zone E) dovrà essere tale da non snaturare la destinazione agricola della zona di ricaduta e la tipologia edilizia del fabbricato da realizzare che dovrà essere Residenza rurale al servizio del fondo e/o villa isolata (residenza e/o casa rurale, costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura, costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici annesse ad aziende agricole, ecc...) . I lotti di ricaduta dovranno essere accessibili da viabilità esistente.

A tale fine è prescritto quanto segue:

- il credito di cubatura utilizzabile (cubatura ceduta) non potrà essere superiore al doppio di quello consentito per il lotto di ricaduta

Art. 4 - Condizioni per esercitare il diritto

Il richiedente il permesso di costruire che intenda asservire alla costruzione da realizzare una cubatura appartenente ad area diversa da quella di diretta pertinenza, prima del rilascio del titolo abilitativo, deve produrre l'atto pubblico di acquisto, registrato e trascritto, del diritto di cubatura dell'area di provenienza trasferito all'area di destinazione contenente, tra l'altro, l'obbligo nei confronti del comune da parte del proprietario del fondo cedente (sotto la condizione risolutiva del mancato rilascio), trascritto ex 2645 quater del C.C., alla rinuncia espressa della volumetria ceduta e a curare l'area sorgente come previsto nei criteri sopra elencati.

Qualora l'area di provenienza sia dello stesso proprietario dell'area di destinazione, il richiedente il permesso di costruire deve produrre l'atto pubblico, unilaterale, registrato e trascritto, in cui il diritto volumetrico dell'area di provenienza viene ceduto all'area di destinazione, contenente, tra l'altro, l'obbligo nei confronti del comune da parte del richiedente quale proprietario del fondo cedente sotto la condizione risolutiva del mancato rilascio, trascritto ex 2645 quater del Cod. Civ.¹, alla rinuncia espressa della volumetria ceduta e a curare l'area sorgente come previsto nei criteri sopra elencati.

Il permesso di costruire dovrà espressamente citare gli atti di cui sopra.

Art. 5 – Cessioni di cubatura per il cambio di destinazione.

Nel caso in cui la cessione di cubatura sia finalizzata al cambio di destinazione di immobili esistenti, trovano applicazione gli immobili che alla data di entrata in vigore della Legge 16/2016, siano stati realizzati con regolare Concessione edilizia o Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 – 724/94 – 326/03 o con costruzione antecedente al 1951.

Inoltre la nuova destinazione dovrà essere compatibile, per tipologia edilizia a quella consentita nell'area in cui si colloca, sicché, ad esempio, se la nuova destinazione è residenziale in zona agricola, essa dovrà essere una casa rurale o villa e non può diventare una palazzina con una molteplicità di appartamenti.

Fermo restando che il pagamento degli oneri sono dovuti per la nuova destinazione.

Art. 6 - Oneri concessori

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al pagamento degli oneri concessori, nella misura prevista per le nuove costruzioni vigente nel comune all'atto del rilascio del titolo abilitativo.

Art. 7 – Norme finali e di rinvio

Il presente regolamento costituisce parte integrante del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

Per quanto non previsto nel presente regolamento valgono le disposizioni contenute nel vigente regolamento edilizio comunale, nelle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del PRG e nelle norme vigenti nella Regione Siciliana.

Art. 8 - Registro dei diritti edificatori

(DELOCALIZZAZIONE VOLUMETRICHE) -

E' istituito il Registro dei diritti edificatori.

Il Registro in forma cartacea è costituito da un libro, timbrato e firmato in ogni sua pagina dal Segretario comunale ed è tenuto e custodito dal Dirigente dell'Area Tecnica o dal Responsabile del Servizio dell'edilizia privata, il quale deve consentirne la consultazione da parte dei cittadini interessati.

Il Registro (cartaceo) non ha efficacia probatoria, ma solo indicativa.

Il Registro è articolato in diverse Sezioni e contiene le seguenti informazioni

SEZIONE A - FONDI SORGENTI DI DIRITTI EDIFICATORI

La Sezione A è suddivisa in tre macro righe riportanti, rispettivamente, le seguenti voci:

- Aree sorgenti e diritti edificatori
 - Atti di trascrizione
 - Registrazione in altre Sezioni del Registro dei Diritti edificatori (RDE).
- All'interno delle macro righe si sviluppano le seguenti colonne contenenti:
- 1) - (colonna 1) - Numero d'ordine progressivo

- 2) - (colonna 2) - Generalità del titolare: Cognome e nome
- (colonna 3) - Data di nascita
- (colonna 4) - Residenza
- (colonna 5) - Via e numero civico
- 3) - (colonna 6) - Fondo sorgente: foglio - mappale - subalterno
- 4) - (colonna 7) - Superficie dell'area di origine (sorgente) e destinazione urbanistica
- 5) - (colonna 8) - Consistenza diritti edificatori generati dall'area sorgente
- 6) - (colonna 9) - Consistenza diritti edificatori trasferiti a terzi in mc
- 7) - (colonna 10) - Superficie terreno pertinente al diritto edificatorio ceduto in mq
- 8) - (colonna 11) - Diritti edificatori residui non utilizzati
- 9) - (colonna 12) - Atto di cessione a terzi sub articolato in:
 - . - data atto di cessione
 - notaio
 - n° di rep. e raccolta
 - data e n° di registrazione dell'atto
 - numero e data di trascrizione dell'atto
 - nome cognome/ragione sociale nuovo proprietario
- 10) - (colonna 13) - Area di atterraggio o di ricaduta Vedi n° 3 (colonna 6) della Sezione B

SEZIONE B -FONDI DI RICADUTA DIRITTI EDIFICATORI

La Sezione B è suddivisa nelle seguenti colonne contenenti:

- 1) - (colonna 1) - Numero d'ordine progressivo
- 2) - (colonna 2) - Generalità del titolare: Cognome e nome
- (colonna 3) - Data di nascita
- (colonna 4) - Residenza
- (colonna 5) - Via e numero civico
- 3) - (colonna 6) - Fondo di ricaduta: foglio - mappale - subalterno
- 4) - (colonna 7) - Superficie dell'area di ricaduta e destinazione urbanistica
- 5) - (colonna 8) - Consistenza diritti edificatori ricevuti in mc
- 6) - (colonna 9) - Riferimento atto di provenienza
- 7) - (colonna 10) - Dotazione totale fondo di ricaduta
- 8) - (colonna 11) - Titolo abilitativo urbanistico o edilizio emanato
- 9) - (colonna 12) - Data e protocollo n° ... di registrazione titolo abilitativo edilizio emanato

Art. 2645 - quater (Trascrizione di atti costitutivi di vincolo).

Si devono trascrivere, se hanno per oggetto beni immobili, gli atti di diritto privato, i contratti e gli altri atti di diritto privato, anche unilaterali, nonché le convenzioni e i contratti con i quali vengono costituiti a favore dello Stato, della regione, degli altri enti pubblici territoriali ovvero di enti svolgenti un servizio di interesse pubblico, vincoli di uso pubblico o comunque ogni altro vincolo o qualsiasi fine richiesto dalle normative statali e regionali, dagli strumenti urbanistici comunali nonché dai conseguenti strumenti di pianificazione territoriale e dalle convenzioni urbanistiche a essi relative >>.