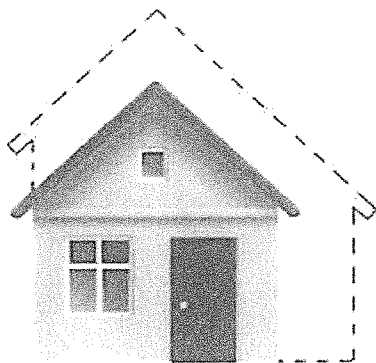




COMUNE DI SAN CIPIRELLO

CITTA' METROPOLITANA DI PALERMO

AREA 3 – TECNICA & URBANISTICA



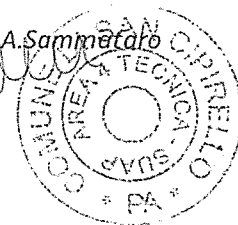
Regolamento per l'attuazione della cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie

(Art. 22 legge regionale 10 agosto 2016 n.16 così come modificato

dall'Art. 17 della legge regionale 6 agosto 2021 n. 23)

Il Responsabile dell'AREA 3 TECNICA & URBANISTICA

Ing. A. Sammatato



Approvato con Deliberazione di C.C. n° 26 del 09.05.2023

“... garantire certezza nella cessione dei diritti edificatori ...”

Ogni Comune è dotato di un Piano Urbanistico (P.U.C.) che suddivide il territorio in zone omogenee e che, a ciascuna di queste, attribuisce una potenziale capacità edificatoria.

In base a queste previsioni, quindi, ogni lotto avrà un proprio diritto edificatorio (quantità di metri cubi di volume in rapporto al lotto) che, a determinate condizioni, potrà anche essere ceduto o trasferito

Al fine di opportunamente regolamentare tale istituto di cessione l'A.C. ha dato mandato agli Uffici di predisporre il presente Regolamento.

*L'Ass.re ai LL.PP. - Verde Pubblico - Arredo Urbano - Ambiente
Ing. Alessandro Guarneri*

IL SINDACO
Vito Cannella

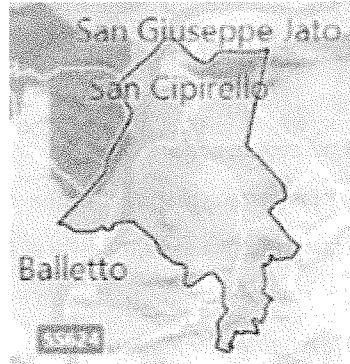
Art. 1 – Oggetto, finalità e Definizioni

1. Il presente Regolamento trova applicazione nei casi di richieste di titolo abilitativo sulle quali intervengono diritti edificatori diversi da quelli relativi al singolo lotto di intervento e nei casi di proposte progettuali con trasferimento di cubatura da sito diverso, così come introdotto dall'art. 5 della *legge 12 Luglio 2011 n. 106 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 13 maggio 2011, n.70 Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia)* recepito dinamicamente con la *legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 (Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380)* modificata dalla *legge regionale 6 agosto 2021 n. 23 (Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16. Disposizioni varie in materia di edilizia ed urbanistica)*.

2. **Le finalità che il presente Regolamento persegue, sono:**
 - 2.1 fornire agli Uffici apposito strumento regolamentare per la gestione dell'istituto giuridico della cessione dei diritti edificatori a terzi, di cubatura e di trasferimento di volumetrie ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 22 della legge regionale n. 16/2016, così come modificato con l'art. 17 della legge regionale n. 23/2021, che prevede la *Cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie*.
 - 2.2 fornire all'Utenza un riferimento puntuale e trasparente sulle modalità di applicazione del predetto istituto, in rapporto alle varie zone del territorio, onde evitare che l'applicazione di tale possibilità possa determinare alterazioni nella gestione urbanistica ed edilizia con effetti distorsivi nella regolare pianificazione del territorio.
 - 2.3 tutelare il territorio da indiscriminati ed incontrollati esuberi volumetrici nelle zone di "atterraggio" dei volumi trasferiti, che possano determinare particolare situazione di deficit di standard urbanistici, in particolare sono incompatibili alla cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie i seguenti criteri:
 - a) eccessive concentrazioni di volumetrie non compatibili con il carattere agricolo e con le esigenze di salvaguardia e produttive del paesaggio rurale delle Zone Agricole "E" del territorio comunale per evitare, altresì, nuovo consumo di suolo libero;
 - b) determinazione di surplus di standard urbanistici nei comparti che cedono la cubatura e, al contrario, un deficit di standard urbanistici nei comparti che ricevono la cubatura per quanto riguarda le altre Zone Territoriali Omogenee del vigente Piano Regolatore Generale;
 - c) abbandono di aree del territorio comunale prive di suscettività edificatoria in ragione della delocalizzazione della cubatura con l'effetto dell'instaurazione di fenomeni di speculazione fondiaria in altre zone così da prevenire che si sviluppi un incontrollato mercato dei volumi.
 - 2.4 **Definizioni:** ai fini del presente Regolamento si definisce:
 - a) "Cessione di cubatura" = negozio giuridico in cui il proprietario cedente rinuncia a realizzare la cubatura attribuita al proprio fondo anche se parzialmente edificato, in base agli strumenti urbanistici, per trasferirla su un altro fondo (cessionario)
 - b) "Area di origine" o "Area sorgente" o "Area di decollo" = Area su cui si origina e che cede la cubatura (diritto edificatorio) - (*in seguito: ... Area di decollo*)
 - c) "Area di ricaduta" o "Area di atterraggio" = Area che accoglie e utilizza la cubatura proveniente dall'area sorgente - in sostanza l'area in cui si colloca l'edificazione - (*in seguito: ... Area di atterraggio*)

Art. 2 – Criteri generali di applicazione

1. Presupposto necessario e fondamentale della cessione di cubatura è la presentazione di un progetto approvato dall'Ufficio competente che preveda tale fattispecie e la presenza di un **fondo cedente** - ... Area di decollo - ed uno **cessionario** - ... Area di atterraggio
2. Tale operazione sarà possibile sulla base dei seguenti principi generali:
 - 2.1 le aree oggetto d'intervento possono anche NON essere necessariamente adiacenti e/o contigue purché siano all'interno del territorio comunale



2.2 le due aree, quella di ... decollo e quella di ... atterraggio, devono NECESSARIAMENTE avere la medesima destinazione urbanistica, con riferimento alla classificazione delle Zone Territoriali Omogenee (ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 febbraio 1968 n. 1444), previste dal vigente P.R.G. approvato giusto Decreto di approvazione Dir. 445/DRU del 21.05.2007 (Art. 7 e ss. delle Norme Tecniche di Attuazione – N.T.A.) e la stessa destinazione d'uso. Si precisa, in tal senso, che la destinazione d'uso va intesa, in senso generale, con riferimento alle categorie funzionali degli immobili o unità funzionali elencate nell'articolo 23 ter del D.P.R. n. 380/2001 e ss. mm e ii, come recepito dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e modificato dall'art. 1 della L.R. 23/2021, ossia:

- *residenza con residenza*
- *produttiva con produttiva*
- *commerciale con commerciale*
- *turistico-ricettiva con turistico-ricettiva*
- *etc... etc...*

Ai sensi del comma 3 del medesimo articolo di legge, è sempre consentito il mutamento di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale.;

2.3 il fondo asservito - ... Area di decollo - resta, per effetto del relativo atto negoziale, inedificabile (totale cessione di cubatura) o parzialmente inedificabile (nel caso di parziale cessione di cubatura);

2.4 il lotto che acquisisce i volumi - ... Area di atterraggio - NON potrà, in ogni caso, aumentare la sua capacità edificatoria oltre il limite del 100% (Art. 22 c. 1 quater L.R. n. 16/2016);

L'incremento in ogni caso non è cumulabile con altre ulteriori deroghe o benefici o bonus edilizi comunque denominati, che comportano incremento di volumetria, consentiti da altre normative nazionali e/o regionali (per es. ... *piano casa* ... etc...etc...)

- 2.5 il trasferimento di diritti edificatori non può comportare la deroga ad altri indici e parametri edilizi e/o urbanistici previsti dallo strumento urbanistico generale e dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia, quali distanze, altezze, tipologia edilizia, etc.;
- 2.6 l'atto di trasferimento di diritti edificatori (cessione di cubatura) deve essere registrato e trascritto, ai sensi dell'articolo 2643, comma 1, punto 2-bis del Codice Civile, al fine di costituire vincolo permanente sulle proprietà immobiliari interessate dell'operazione, come meglio specificato al successivo Art. 3;
3. Le cessioni di volumetria, laddove consentite, devono sottostare alle seguenti ulteriori condizioni:
- 3.1 in caso di cubatura residua rimanente essa non potrà essere inferiore a quella minima prevista sull'area di decollo (mq 4.000 in Zona E o quella minima per la realizzazione di un alloggio monovano (mq. 28,00) in Zone residenziali);
- 3.2) nelle zone "B" individuate nel vigente Piano Regolatore Generale, del centro abitato, nelle parti ove sussistono residue aree libere o non sature, i lotti edificatori di "... decollo" dei volumi e quelli di "... atterraggio" degli stessi, oltre ad essere compatibili come destinazione urbanistica (B1 con B1 etc..) debbono essere anche confrontabili in termini di calcolo volumetrico, potendosi tuttavia trasferire - da ciascun lotto di decollo - una volumetria non superiore a quella sullo stesso assentibile, decurtata eventualmente della volumetria già lecitamente realizzata;
- 3.3) nelle zone D il trasferimento e/o la cessione di cubatura è consentita soltanto nel caso in cui sia nell'area di "... decollo" sia in quella di "... atterraggio" è assentibile l'intervento edilizio diretto, sempre nel rispetto di tutti i parametri urbanistici dell'area di "atterraggio" (con esclusione del solo eventuale indice di cubatura);
4. nelle zone "E" del P.R.G. vanno distinti i seguenti casi:
- 4.1) Costruzione/edifici ad uso residenziale – case isolate (Art. 16 delle N.T.A.): la cessione di cubatura può avvenire tra aree di "... decollo" e di "... atterraggio" aventi la medesima Z.T.O. "E", con una distanza massima di 500mt tra esse (misurati tra i punti più vicini delle aree) e all'interno del Territorio Comunale. Al fine di tutelare il paesaggio agricolo da concentrazioni volumetriche che ne possano alterare la "fisionomia" urbanistica, in caso di trasferimento e/o cessione di cubatura, l'area di "... atterraggio" dovrà avere un lotto minimo di mq. 4.000 (metri quadrati quattromila) anche in caso di ampliamento di un edificio esistente e la sua capacità edificatoria non potrà aumentare di oltre il 100% del volume già assentibile sulla stessa;
- 4.2) Costruzioni "Interventi produttivi nel verde agricolo - Art 37 della legge regionale 13 ago 2020 n. 19 - **non sarà consentita la cessione di cubatura**;
5. Nelle zone "E" del P.R.G. per le quali il presente Regolamento prevede la possibilità di trasferimento e/o la cessione di cubatura, i lotti di "atterraggio" oltre ad avere l'estensione minima richiesta, innanzi specificata, laddove non confinanti con strada pubblica dovranno essere accessibili da viabilità rurale esistente.
6. Non sono consentite cessioni di volumetria, nei seguenti casi:
- 6.1) all'interno delle Zone "A" non è consentito il trasferimento e/o la cessione di cubatura, né come area di "decollo" né come area di "atterraggio";
- 6.2) nelle Z.T.O. "C" del territorio Comunale, non è consentito il trasferimento e/o la cessione di cubatura, né come area di "decollo" né come area di "atterraggio", tranne che nel contesto dello stesso AMBITO URBANISTICO (*Delimitazione di una "Perimetrazione" ovvero porzione di questa, con valenza di Superficie territoriale – St*);

6.3) nelle zone "D" del P.R.G. per le quali l'attività edificatoria è subordinata alla predisposizione di Piani Particolareggiati Attuativi, anche di iniziativa privata, non è previsto il trasferimento e/o la cessione di cubatura, né come area di "decollo" né come area di "atterraggio";

6.4) nei casi di interventi edilizi abitativi realizzati ai sensi dell'art. 27 della L.R. 16/2016 di proroga della L.R. n. 6/2010 (Piano Casa) non sono consentiti trasferimenti e/o cessione di cubatura, né come area di "decollo" né come area di "atterraggio";

6.5) non sono consentiti trasferimenti e/o cessione di cubatura per edifici assentiti per condono edilizio ai sensi delle Leggi 47/85 – 724/94 e 326/2003;

6.6) non sono consentiti cessioni di volumetria provenienti da aree "di decollo" soggetti per vincoli ambientali e/o paesaggistici con regime di inedificabilità assoluta, mentre in caso di assoggettabilità di quest'ultime aree al regime di inedificabilità relativa dette cessioni non potranno essere parziali e varranno, in ogni caso, sull'area di atterraggio" in misura relativa alla parte di area "di decollo" edificabile;

Art. 3 – Condizioni e modalità di trasferimento dei diritti edificatori

1. Il trasferimento a terzi o a se stesso dei diritti edificatori (delocalizzazione di volumetrie) deve, inoltre, rispettare le seguenti altre condizioni:
 - 1.1) 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 decollo" trasferito all' "area di atterraggio", tra l'altro, l'obbligo del proprietario dell'area "di decollo" (sotto la condizione risolutiva del mancato rilascio), trascritto ex articolo 2645 quater del C.C., alla rinuncia espressa della volumetria ceduta;
 - 1.2) nel caso in cui l'area "di decollo" sia dello stesso proprietario dell' "area di atterraggio" il richiedente il permesso di costruire deve produrre l'atto pubblico, unilaterale, registrato e trascritto, in cui il diritto volumetrico viene ceduto, contenente, tra l'altro, l'obbligo del richiedente, quale proprietario dell'area "di decollo", sotto la condizione risolutiva del mancato rilascio, trascritto ex 2645 quater del Codice Civile, alla rinuncia espressa della volumetria ceduta.
2. Ogni atto notarile avente ad oggetto il trasferimento dei diritti edificatori deve porre a carico dell'acquirente l'obbligo di comunicare al Comune l'avvenuta cessione dei predetti diritti e gli estremi dell'atto.
3. L'atto notarile di cessione dei diritti edificatori, anche nei passaggi di proprietà successivi al primo, deve sempre contenere:
 - 3.1) l'indicazione degli estremi catastali dell'area "di decollo"
 - 3.2) gli estremi di tutti i passaggi di proprietà successivi al primo.

Art. 4 – Contributo di Costruzione (già oneri concessori)

1. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al pagamento del contributo di costruzione (per la parte commisurata al costo di costruzione e per la parte commisurata agli oneri di urbanizzazione), nella misura prevista per le nuove costruzioni vigente nel Comune all'atto del rilascio del titolo edilizio abilitativo.

Art. 5 – Registro dei diritti edificatori (Delocalizzazione volumetriche)

1. E' istituito il Registro dei diritti edificatori. Il Registro ha una doppia versione in forma digitale e in forma cartacea. 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 3 TECNICA o dal Responsabile dell'Ufficio preposto al rilascio del P.d.C., il quale deve consentirne la consultazione da parte dei cittadini interessati.
2. Il Registro (cartaceo e digitale) non ha efficacia probatoria, ma solo indicativa.

Art. 6 – Norma Finale

1. Il presente regolamento integra il Regolamento Edilizio Comunale vigente e il R.E.C. adottato. Per quanto non previsto nel presente Regolamento, si rimanda ai Regolamenti Edilizi vigenti e adottati nel Comune, alle Norme Tecniche dei P.R.G., e alle norme Regionali e Nazionali vigenti.

Di seguito Tabella Riepilogativa:

TABELLA RIEPILOGATIVA		
N°	Zona TT.OO. Area di ricaduta o "ATTERRAGGIO"	Area di origine o "DECOLLO"
1	<u>A (Centro Storico)</u>	<u>Nessuna possibilità</u>
2	<u>B1 - B2</u> nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal PRG (altezze, distanze ecc.), il credito di cubatura sull'area di <u>ATTERRAGGIO</u> potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente.	L'area di <u>DECOLLO</u> dovrà ricadere nella stessa Zona B1 – B2. Può tuttavia trasferirsi - da ciascun lotto di decollo - una volumetria non superiore a quella sullo stesso assentibile, decurtata eventualmente della volumetria già lecitamente realizzata; La parte dell'area di <u>DECOLLO</u> che rimane ineditata deve essere sistemata a verde privato e/o a parcheggio alberato, e/o ad orto urbano, e/o in modo tale che, in ogni caso, non rimanga un relitto abbandonato nel contesto urbano di appartenenza. La sistemazione ordinata dell'area di <u>DECOLLO</u> dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica.
3	<u>C1 - C4</u> nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per lo specifico Piano attuativo (altezze, distanze, ecc.). Il credito di cubatura sull'area di <u>ATTERRAGGIO</u> potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente.	<u>SOLO in stesso AMBITO URBANISTICO</u> L'area di <u>DECOLLO</u> dovrà ricadere nello stesso AMBITO URBANISTICO (Delimitazione di una "Perimetrazione" ovvero porzione di questa, con valenza di Superficie territoriale – St) dell'area di <u>ATTERRAGGIO</u> La parte dell'area di <u>DECOLLO</u> che rimane ineditata deve essere sistemata a verde privato e/o a parcheggio alberato, e/o ad orto urbano, e/o in modo tale che, in ogni caso, non rimanga un relitto abbandonato nel contesto urbano di appartenenza. La sistemazione ordinata dell'area di <u>DECOLLO</u> dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica.
4	<u>D1 - D2</u>	<u>Nessuna possibilità</u> In quanto l'attività edificatoria è subordinata alla predisposizione di specifici Piani Particolareggiati Attuativi (PIP)
	<u>E (Agricole – E1 – E2 – E3)</u>	<u>SOLO per le Costruzione/edifici ad uso residenziale – case isolate (Art. 16 delle N.T.A.)</u> L'area di <u>ATTERRAGGIO</u> dovrà avere la superficie minima di mq. 4.000 (metri quadrati quattromila) <LOTTO MINIMO> anche in caso di ampliamento di un edificio esistente. La capacità edificatoria dell'area di <u>ATTERRAGGIO</u> non potrà, comunque, aumentare di oltre il 100% del volume già assentibile sulla stessa. Tra l'area di Decollo e quella di Atterraggio dovrà esserci una distanza massima di 500mt
	<u>F</u>	<u>Nessuna possibilità</u>
	<u>P</u>	<u>Nessuna possibilità</u>
	<u>R</u>	<u>Nessuna possibilità</u>
	<u>G</u>	<u>Nessuna possibilità</u>

Comune di SAN CIPIRELLO

Città Metropolitana di Palermo

Oggetto: Emendamento all'art. 2 del Regolamento per l'attuazione della cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie.

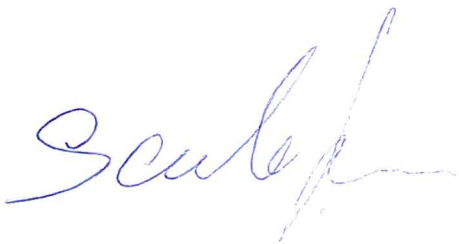
Relativamente al punto 14. (Approvazione regolamento per l'attuazione della cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie) dell'Ordine del giorno del Consiglio Comunale del 9 maggio 2023 all'art. 2 Criteri generali di applicazione al punto 4. 4.1)

sostituire:

“ con una distanza massima di 500mt tra esse (misurate tra i punti più vicini delle aree) e all'interno del Territorio Comunale“

Con:

“senza limitazione di distanze, purché all'interno del Territorio Comunale”



l'opera tecnica contenuta in quanto secondo la recente giurisprudenza non si rispetta il concetto di "contiguità". inoltre il regolamento va poi trasmesso all'Assessorato Territorio Ambiente - Urbanistica per conoscenza e accettazione

9/5/2023 *[Handwritten signature]*