

REGOLAMENTO
PER L'ATTUAZIONE DELLA CESSIONE DI CUBATURA E
TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIE

(L.R. N.10 AGOSTO 2016, ART.22 così come modificato
dall'art.17 della L.R. n.23 del 06 AGOSTO 2021)

PREMESSA

L'art.22 della Legge Regionale n.16 del 10/08/2016 così come modificato dall'art.17 della L.R. n.23 del 06 AGOSTO 2021, prevede l'applicazione in Sicilia di quanto previsto all'art. 5 della Legge 12/07/2011 n.106, per la cessione di cubatura in aree diverse, il cui quadro normativo si riassume come segue:

ARTICOLO 1 - OGGETTO, FINALITA' RIFERIMENTI NORMATIVI

1. Le presenti disposizioni applicative riguardano i criteri e le modalità per dare attuazione alla cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'articolo 22 della Legge Regionale 10 agosto 2016, n. 16 così come modificato dall'art.17 della L.R. n.23 del 06 AGOSTO 2021 che prevede la delocalizzazione delle volumetrie in aree e zone diverse ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia. I diritti edificatori sono, pertanto, costituiti da mc (metri cubi) edificabili.

2. 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.

ARTICOLO 2 - DEFINIZIONI

1. Ai fini del presente Regolamento si hanno le seguenti definizioni:

- "Cessione di cubatura" = negozio giuridico in cui il proprietario cedente rinuncia a realizzare la cubatura attribuita al proprio fondo, in base agli strumenti urbanistici, per trasferirla su un altro fondo (cessionario);

- "Area di origine" = Area su cui si origina e che cede la cubatura (diritto edificatorio);

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

ARTICOLO 3 - CRITERI GENERALI

1. Presupposto necessario e fondamentale della cessione di cubatura è la presenza di un fondo cedente "Area di origine" ed uno cessionario "Area di ricaduta";

2. Tale modo di operare, tuttavia, non è di carattere cogente poiché la cessione (o delocalizzazione) di cubatura non è esercitabile automaticamente ma occorre, per potersi determinare, una coerenza e congruenza con la normativa statale e regionale e con lo strumento urbanistico e le aree, come definite al precedente comma, devono essere "comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia" in conformità a quanto stabilito dall'articolo 22 della L.R. n. 16/2016;

3. Tale operazione sarà possibile sulla base dei seguenti principi generali:

a) i fondi, le aree non devono essere necessariamente adiacenti, potendo anche essere distanti, purché all'interno del territorio comunale.

b) le stesse aree devono avere la medesima destinazione urbanistica, con riferimento alla classificazione delle Zone Territoriali Omogenee (articolo 2 del D.M. n. 1444 del 2 febbraio 1968), previste nel vigente P.R.G. del Comune di Naro e la stessa destinazione d'uso. Si precisa che in tal senso la destinazione d'uso va intesa in senso generale con riferimento alle categorie funzionali degli immobili o unità funzionali (ovvero residenza con residenza; produttiva con produttiva; commerciale con commerciale; ecc.) elencate nell'articolo 23 ter del D.P.R. n. 380/2001 e ss. mm e ii., come recepito dall'articolo 1 della L.R. n. 16/2016. 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;

Area di origine	Area di ricaduta
Zona A	Nessun aumento di volume
Zona B	Zona B
Zona B3	Nessuna – perchè zona vincolata
Zona C	Zona C

Zona D	Zona D
Zona E	Zona E
Zona E2	Nessuna – perchè zona vincolata

c) non sono da considerare, ai fini delle cessioni di volumetrie, le Zone A (centri storici) in quanto non possiedono alcuna possibilità di cedere o di ricevere cubatura, dal momento che in esse sono possibili solo ed esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente;

d) il fondo asservito (area sorgente) resta, per effetto del relativo atto negoziale, inedificabile (totale cessione di cubatura) o relativamente inedificabile (nel caso di parziale cessione di cubatura);

e) il fondo asservito (area sorgente) può avere qualsiasi estensione, purché ricadente nella stessa zona territoriale omogenea, e può ricadere sia all'interno della area interessata dal PAI che nell'area di interesse paesaggistico;

f) il trasferimento di diritti edificatori non può comportare la deroga ad altri indici e parametri edilizia e/o urbanistici previsti dallo strumento urbanistico generale e dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia, quali distanze, altezze, tipologia edilizia, ecc.;

g) 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 articolo 4;

h) Rispetto a quanto sopra riportato è necessario indicare le seguenti puntualizzazioni relativamente ai criteri in base ai quali la cubatura relativa ad un fondo (Area sorgente) può essere ceduta (delocalizzata), totalmente o parzialmente, ad altro fondo cessionario (Area di ricaduta);

i) Una cubatura residenziale può essere ceduta ad altra area solo se in entrambe le aree è ammessa la stessa destinazione d'uso residenziale e lo stesso criterio vale per qualunque altra destinazione d'uso

j) Nell'area di ricaduta è possibile operare cambiamenti di destinazione d'uso, solo se la nuova destinazione è espressamente consentita in entrambe le aree (sorgente e ricaduta fermo restando il rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal PRG;

ARTICOLO 4 - CONDIZIONI E MODALITA' DI TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI

Il trasferimento a terzi o a se stesso dei diritti edificatori (delocalizzazione di volumetrie) deve, inoltre, rispettare le seguenti altre condizioni:

a) 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 articolo 2645 quater del C.C., alla rinuncia espressa della volumetria ceduta e a curare l'area sorgente come previsto nei criteri sopra elencati di cui al precedente articolo 3;

b) Nel caso in cui 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 Codice Civile, alla rinuncia espressa della volumetria ceduta. Ogni atto notarile avente ad oggetto il trasferimento di diritti edificatori deve porre a carico dell'acquirente l'obbligo di comunicare al Comune l'avvenuta cessione e gli estremi dell'atto.

L'atto notarile di cessione dei diritti deve sempre contenere, anche nei passaggi di proprietà, successivi al primo:

- 1) l'indicazione degli estremi catastali dell'area di origine;
- 2) gli estremi di tutti i passaggi di proprietà successivi al primo.

Il permesso di costruire dovrà espressamente citare gli atti di cui sopra. L'area sorgente può cedere cubature per destinazioni uguali a quelli in essa consentiti.

c) La parte dell'area sorgente 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 (ad esclusione delle zone agricole).

La sistemazione ordinata dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica. Ciò deve risultare come condizione vincolante ed essenziale nel titolo abilitativo per l'area di ricaduta.

ARTICOLO 5 - ONERI CONCESSORI

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al pagamento degli oneri 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 di Naro all'atto del rilascio del titolo edilizio abilitativo.

ARTICOLO 6 – REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI (DELOCALIZZAZIONE VOLUMETRICHE)

E' istituito il Registro dei diritti edificatori.

Il Registro ha una doppia versione in forma digitale (consultabile permanentemente nel sito internet ufficiale del Comune) 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 del Settore Tecnico o dal Responsabile del Servizio dell'edilizia privata, il quale deve consentirne la consultazione da parte dei cittadini interessati.

Il Registro (cartaceo e digitale) 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) Numero d'ordine progressivo (colonna 1);
- 2) Generalità del titolare: Cognome e nome (colonna 2) - Data di nascita (colonna 3) - Residenza (colonna 4) - Via e numero civico (colonna 5);
- 3) Fondo sorgente: foglio - mappale - subalterno (colonna 6);
- 4) Superficie dell'area di origine (sorgente) e destinazione urbanistica (colonna 7);
- 5) Consistenza diritti edificatori generati dall'area sorgente (colonna 8);
- 6) Consistenza diritti edificatori trasferiti a terzi in mq. (colonna 9);
- 7) Superficie terreno pertinente al diritto edificatorio ceduto in mq. (colonna 10)
- 8) Diritti edificatori residui non utilizzati (colonna 11);
- 9) Atto di cessione a terzi (colonna 12) 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) Area di ricaduta Vedi n° della Sezione B (colonna 13);

SEZIONE B _ FONDI DI RICADUTA DIRITTI EDIFICATORI

La Sezione B è suddivisa nelle seguenti colonne contenenti:

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

ARTICOLO 7 – PARTICOLARI PRESCRIZIONI PER LE ZONE AGRICOLE

I lotti che acquisiscono i volumi non potranno, in ogni caso, aumentare la loro capacità edificatoria, oltre il doppio di quella consentita dai parametri urbanistici vigenti. Un lotto di ricaduta di 3.000 mq (volume edificabile 90 mc) potrà ricevere il volume edificabile di un lotto di origine al massimo di 3.000 mq (volume edificabile 90 mc), potendo così realizzare un volume complessivo di 180 mc.

ARTICOLO 8 – CESSIONE DI CUBATURA A FAVORE DI AREE DOVE INSISTONO FABBRICATI COSTRUITI CON CONCESSIONE EDILIZIA O IN FORZA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

Qualora si voglia effettuare la cessione della cubatura in favore di un'area di ricaduta ove già insiste un fabbricato (realizzato con licenza e/o concessione edilizia, anche in sanatoria) sarà necessario preliminarmente acquisire la cubatura indispensabile affinché lo stesso immobile diventi conforme allo standard urbanistico di zona e, solo successivamente, sarà possibile realizzare una eventuale ulteriore cubatura aggiuntiva nel limite massimo previsto e nel rispetto delle indicazioni di cui ai superiori articoli