



COMUNE DI GIOIOSA MAREA

Città Metropolitana di Messina

REGOLAMENTO CRITERI E MODALITA' PER L'ATTUAZIONE
DELLA CESSIONE DI CUBATURA CUI ALL'ART.22 DELLA LEGGE
REGIONALE 10/08/2016 n.16 e s.m.i.

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 27.12.2021

IL PRESENTE REGOLAMENTO, E' STATO RIPUBBLICATO ALL'ALBO PRETORIO ON.LINE DAL
01.02.2022 E VI RIMARRA' PER 15 GG. CONSECUTIVI, DAL 01.02.2022 AL 16.02.2022

GIOIOSA MAREA, LI' 17/02/22

L'ADDETTO



IL SEGRETARIO GENERALE

Art.1- Oggetto, riferimenti normativi, finalità e definizioni

Il presente regolamento contiene le disposizioni attuative riguardanti i criteri e le modalità per l'attuazione della cessione della cubatura così come introdotto dall'art.5 della L.12/07/11 n.106 e recepito in Sicilia con l'art. 22 della L.R. 10/08/2016 n. 16, e successivamente modificato dall'art. 17 della L.R. n. 23/2021, che prevede la delocalizzazione delle volumetrie in aree e zone diverse ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia.

Il quadro normativo di riferimento si compone delle seguenti norme:

- LEGGEN.106/2011-Art.5 Costruzioni private
- LEGGE REGIONALE N.5/2014 - Art.47 Disposizioni varie
- LEGGE N.308/2015-Art.1, commi 21-24;
- LEGGE REGIONALE N.16/2016 - Art.22 Cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie.
- LEGGE REGIONALE N. 23/2021;

La finalità del presente Regolamento è quella di regolamentare la delocalizzazione delle volumetrie in aree e zone diverse del territorio comunale e al contempo evitare che:

- In zona agricola, un'eccessiva concentrazione di volumi non compatibile con il carattere agricolo della zona e con le esigenze di salvaguardia del paesaggio rurale;
- nelle altre zone territoriali omogenee (Z.T.O.) edificabili, un surplus di standard urbanistici nei comparti che cedono la cubatura e, al contrario, un deficit di standard urbanistici nei comparti che ricevono la cubatura;
- l'abbandono delle aree prive di suscettività edificatoria per effetto di una delocalizzazione della cubatura incontrollata.

Inoltre, atteso che la traslazione del diritto di edificare non produce aggravio di nuovo volume urbanistico a livello generale e, nel contempo, evita consumo di nuovo territorio ai fini edificatori, è utile definire i criteri e le modalità per la corretta applicazione della normativa, onde consentire sia agli uffici che al cittadino di orientarsi senza particolari incertezze, evitare discrezionalità nelle decisioni e di accelerare i procedimenti.

Ai fini del presente regolamento si assumono le seguenti definizioni:

- *Cessione di cubatura o volumetria* = 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 o area di decollo* = Area che cede la cubatura;
- *Area di ricaduta o area di atterraggio* = Area che accoglie e utilizza la cubatura proveniente dall'area "sorgente";

Art.2 - Criteri generali

Una cubatura con specifica destinazione può essere trasferita in altra area, con i criteri e limiti stabiliti dal presente regolamento.

I presupposti fondamentali della cessione di cubatura sono i seguenti:

- 1) La presenza di un fondo cedente (area sorgente/decollo) e di uno cessionario (area di ricaduta/atterraggio);
- 2) i due fondi Sorgente e Ricaduta devono ricadere entrambi nella stessa Zona Territoriale Omogenea secondo le previsioni del PRG vigente e compatibilmente con il PRG adottato in fase di approvazione, così come indicato nella seguente **Tabella A.**;
- 3) L'area di ricaduta può accogliere solo volumi che abbiano la stessa destinazione di quella esistente per l'area sorgente o di decollo;
- 4) l'area sorgente/decollo deve essere preventivamente individuata e la cubatura da trasferire deve essere nella disponibilità del richiedente a mezzo di atto pubblico di acquisto della cubatura o di preliminare di acquisto dell'area/cubatura condizionato alla stipula dell'atto pubblico prima del rilascio del Permesso di costruire o di altro titolo edificatorio. In particolare devono essere indicate le particelle costituenti l'area di decollo e quelle costituenti l'area di atterraggio. Inoltre l'atto pubblico di acquisto della cubatura o il preliminare condizionato di acquisto della cubatura deve contenere espressamente l'obbligo del proprietario del fondo cedente nei confronti del Comune - sotto condizione risolutiva del trasferimento, da trascrivere ai sensi dell'art. 2643 del Cod. Civ - di rinunciare alla volumetria ceduta e di impegnarsi alla sistemazione dell'area sorgente come previsto al successivo punto 7;
- 5) qualora 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 dell'area di provenienza viene ceduto all'area di destinazione, contenente, anche in questo caso, l'obbligo nei confronti del Comune da parte del richiedente quale proprietario del fondo cedente - sotto la condizione risolutiva del mancato rilascio, trascritto ai sensi dell'art.2643 del Cod. Civ. - alla rinuncia espressa della volumetria ceduta e a curare l'area sorgente come previsto al successivo punto 7;
- 6) ogni atto pubblico avente ad oggetto il trasferimento dei diritti edificatori deve porre a carico dell'acquirente l'obbligo di comunicare al Comune dell'avvenuta cessione dei predetti diritti e gli estremi dell'atto;
- 7) l'atto pubblico di cessione dei diritti edificatori, anche nei passaggi di proprietà successivi al primo, deve sempre contenere: a) l'indicazione degli estremi catastali dell'area di origine; b) gli estremi di tutti i passaggi di proprietà successivi al primo;
- 8) l'area sorgente/decollo che rimane ineditata:

- nel caso di trasferimento di cubatura tra zone edificabili, deve essere sistemata a verde privato e/o a parcheggio alberato in modo tale che non rimanga un relitto abbandonato nel contesto urbano di appartenenza. La sistemazione ordinata dell'area dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica. Ciò deve risultare come condizione vincolante ed essenziale nel titolo abilitativo per l'area di atterraggio, da verificare al momento dell'agibilità dell'immobile costruito nell'area di ricaduta;
 - nel caso di trasferimento di cubatura tra zone agricole E, deve essere coltivata regolarmente in modo tale che non venga agevolato un processo di desertificazione dell'area agricola;
- 9) il Permesso Di Costruire dovrà espressamente riportare gli atti di cui sopra e di relativi vincoli;
- 10) l'area di decollo resta priva della densità edificatoria corrispondente alla volumetria ceduta. In caso di successive sopravvenute modifiche delle previsioni urbanistiche per fini di edilizia privata di qualsiasi destinazione d'uso, lo sfruttamento edificatorio potrà avvenire detraendo la volumetria già ceduta e trasferita;
- 11) nell'area di ricaduta/atterraggio sono fatti salvi i parametri edilizi fissati nelle relative Norme Tecniche(NTA) del vigente PRG, ad esclusione della densità edificatoria che può essere derogata in ragione della volumetria ivi trasferita. Inoltre nell'area di ricaduta è possibile operare cambiamenti di destinazione d'uso se la nuova destinazione è espressamente consentita in entrambe le aree (ricaduta e sorgente), ovvero se sussistono i presupposti di cui alla L.R.16/2016 e s.m.i.

Sono esclusi dalla applicazione del trasferimento di indici edificatori ai sensi dell'art. 5 comma 10, della Legge n.106/2011 gli interventi seguenti:

- interventi su edifici situati nell'ambito del tessuto urbano delimitato nel PRG come Centro storico;
- interventi su edifici e su aree ad inedificabilità assoluta.

Sono altresì esclusi dall'applicazione delle deroghe di cui alla Legge n. 106/2011 i trasferimenti di cubatura in Zone per attrezzature urbane di interesse comune e le zone per attrezzature ed impianti di interesse generale o per viabilità, in quanto per esse le destinazioni a standard sono inderogabili.

Al fine di definire la casistica riepilogativa della cessione degli indici per singole zone omogenee di PRG o assimilabili si indicano tra gli interventi ammessi alla delocalizzazione volumetrica, quelli indicati nella seguente **Tabella A**.

TABELLA "A"-Prospetto riepilogativo cessione di cubatura tra zone omogenee

N	Area di atterraggio (o Area di ricaduta)	Area Decollo (o Area sorgente)
1	L'area di ricaduta deve essere nella disponibilità del richiedente (atto pubblico)	L'area di origine deve essere preventivamente individuata e la cubatura da trasferire deve essere nella disponibilità del richiedente (atto pubblico di acquisto)
2	L'area di ricaduta può accogliere solo cubature della stessa destinazione (<i>residenziale-residenziale, produttiva-produttiva, ecc.</i>) e nella misura come definito all'art. 17 comma 1 quater della Legge 23/21 ovvero il 100% della volumetria già prevista. <i>Esempio in Zone E: Lotto sorgente 10.000 cubatura disponibile mc.300, Lotto di ricaduta mq.2000 cubatura insediabile mc.60(2000x0.03); cessione ammissibile 100% insediabile mc.60 oltre cubatura insediata.</i>	L'area di origine può cedere cubature per destinazioni uguali a quelli in essa consentiti.
2	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. Ad esempio il volume di un'area artigianale non può essere trasferito in altra area e utilizzato per destinazione residenziale o turistico-ricettiva. 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 di origine) 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	Z.T.O. A Centro storico: Nessuna possibilità in quanto dette aree quanto non possiedono alcun credito edilizio sia in riferimento al loro "decollo" sia in riferimento al loro "ricaduta", dal momento che in esse sono possibili solo ed esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente;	
5	Z.T.O. B, C, D - Credito di cubatura nel rispetto di tutti gli altri indici e di tutti i parametri previsti per la zona dal P.R.G. e da eventuali altri strumenti attuativi (PP. PLC. Etc) rispettando (altezze, distanze, parcheggi, standard, etc.). da applicare nell'ambito dello stesso agglomerato.	L'area di origine dovrà ricadere nella stessa Z.T.O nell'ambito dello stesso agglomerato dell'area di ricaduta (<i>B1-B1; B2-B2 ecc.</i>), L'area che ha "ceduto" il potere edificatorio va sistemata a verde o parcheggio così come indicato al superiore punto 7 dell'art. 2
7	ZTO B,C,D con lottizzazioni in corso e/o definite non è ammessa	Anche in casi di lottizzazioni definite e in corso, può essere trasferita l'eventuale volumetria ammissibile, non impegnata con la lottizzazione
6	Zone agricole E con potenzialità edificatoria: credito di cubatura nel rispetto delle eventuali tutele paesaggistiche, degli indici e parametri del PRG ivi comprese le tipologie degli interventi edilizi consentiti.	Zone Agricole E, escluse aree incluse in zone classificate a Rischio del Piano PAI, l'area che ha "ceduto" il potere edificatorio va sistemata ai sensi dell'art. 2 punto 7 di cui sopra

Art.3 - Prescrizioni per le zone agricole

La cessione del diritto edificatorio dovrà garantire la destinazione agricola della zona di ricaduta, anche attraverso la tipologia edilizia dell'intervento da realizzare. Per quanto non espressamente derogato dal presente, si applicano le norme del vigente P.R.G.

A tale fine è prescritto quanto segue:

1. la cubatura complessiva cedibile al lotto di ricaduta, inteso come singola particella o insieme di particelle costituente un fondo ascendente ad unica proprietà, non potrà superare i 500,00 mc, ad esclusione dell'indice proprio del lotto di ricaduta. In ogni caso l'altezza dei fabbricati non potrà superare l'altezza corrispondente alla massima altezza dei nuovi edifici realizzabili in zona agricola e fatto salvo l'art. 17 comma 1 - quater della L.r. 23/2021;
2. la tipologia del fabbricato realizzabile nel lotto di ricaduta in caso di cessione del diritto edificatorio dovrà possedere le caratteristiche indicate nelle vigenti N.T.A. di PRG che regolamenta l'edificazione nel territorio agricolo;
3. nel caso di trasferimento di cubatura in zone E, il lotto di atterraggio deve essere accessibile con idonea viabilità e raggiungibile dai servizi a rete, o opere alternative previste dalle leggi, limitando la possibilità di realizzazione di nuove opere di urbanizzazione a quelle strettamente indispensabili alla fruizione dell'immobile, essendo rigorosamente vietata la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione che potrebbero comportare una vera e propria lottizzazione in zona agricola;
4. La cessione di cubatura in Zona "E" è consentita per la realizzazione ex novo o ampliamenti di un unico manufatto, al massimo bi-familiare, con eventuale deroga per locali accessori di pertinenza; al fine di scongiurare la possibilità di lottizzazioni.

Art.4 - Altri casi

In tutti gli altri casi non previsti dai precedenti articoli, per esercitare il diritto di traslazione/asservimento/cessione della cubatura, occorre indicare le motivazioni di carattere sociale, economico e ambientale che portano a richiedere la traslazione/asservimento/cessione e sottoporre la richiesta alla preventiva approvazione del Consiglio Comunale che, ove lo ritenga, eventualmente, dettagli indirizzi e adotta una variante al PRG(art.14 DPR380/2001).

Art.5 - Oneri concessori

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

Art.6 - Registro dei diritti edificati

È istituito il Registro dei Diritti Edificati (RDE).

Il Registro, da redigere in forma cartacea, è costituito da un libro, timbrato e firmato in ogni sua pagina dal segretario Generale che lo custodisce e ne consente la consultazione ai cittadini interessati.

Il registro dei diritti edificatori che non ha efficacia probatoria, ma solo indicativa deve essere articolato in due sezioni:

- Sezione A - Fondi sorgenti di diritto edificatori;
- Sezione B - Fondi di ricaduta diritti edificatori;

e deve contenere almeno le seguenti informazioni minime:

Sezione A - Fondi sorgenti di diritto edificatori

- 1) Numero d'ordine progressivo;
- 2) Generalità del titolare dell'area di decollo: cognome e nome; data di nascita; residenza(Via e numero civico);
- 3) dati catastali fondo sorgente:foglio e particella;
- 4) superficie dell'area sorgente e destinazione urbanistica;
- 5) consistenza diritti edificatori(cubatura)generati nell'area sorgente;
- 6) consistenza diritti edificatori(cubatura) oggetto di trasferimento;
- 7) diritti edificatori residui nell'area di decollo in quanto non trasferiti;
- 8) atto di cessione articolato in:data di cessione; nominativo Notaio; n. rep e raccolta; data e numero di registrazione dell'atto; numero e data di trascrizione dell'atto; nominativo e ragione sociale dell'acquirente;
- 9) area di atterraggio: dati catastali;
- 10) eventuali note.

Sezione B - Fondi di ricaduta diritti edificatori

- 1) numero d'ordine progressivo;
- 2) generalità del titolare dell'area di atterraggio: cognome e nome; data di nascita; residenza(Via e numero civico);
- 3) dati catastali fondo di atterraggio:foglio e particella;
- 4) superficie dell'area di ricaduta e destinazione urbanistica;
- 5) consistenza diritti edificatori(cubatura) ricevuti;
- 6) riferimento atto di provenienza;
- 7) dotazione complessiva del fondo di ricaduta in termini di cubatura;
- 8) estremi del permesso di costruire con il quale i diritti vengono consumati
- 9) eventuali note.

Art.7 - Norme finali di rinvio

Il presente regolamento costituisce integrazione alla vigente strumentazione urbanistica nonché strumento per l'attuazione del trasferimento di volumetrie di cui all'art.22 della L.R.n.16/2016 e s.m.i..

Per quanto non previsto nel presente regolamento valgono le disposizioni contenute nel vigente Regolamento Edilizio Comunale, nelle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del PRG salvo quanto previsto dalle norme vigenti nella Regione Siciliana.

Indice

<i>ARTICOLO</i>	<i>OGGETTO</i>	<i>PAGINA</i>
Art.1	Oggetto,riferimenti normativi, finalità e definizioni	1
Art.2	Criteri generali	2
Art.3	Prescrizioni per le zone agricole	3
Art.4	Altri casi	4
Art.5	Oneri concessori	4
Art.6	Registro dei diritti edificatori	4
Art.7	Norme finali di rinvio	5

