



COMUNE DI BELMONTE MEZZAGNO
(Città Metropolitana di Palermo)

“REGOLAMENTO, PER L'ATTUAZIONE DELLA CESSIONE DI CUBATURA E TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIA” AI SENSI DELL'ART. 22 DELLA L.R. N°16 DEL 10 AGOSTO 2016 e s.m.i.

SERVIZIO TECNICO URBANISTICA

Approvazione regolamento per l'attuazione della cessione di cubatura e trasferimento di volumetria” ai sensi dell’art. 22 della L.R. n°16 del 10 agosto 2016 e s.m.i

ARTICOLO 1- OGGETTO, FINALITA' E RIFERIMENTI NORMATIVI

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 delle volumetrie in aree e zone diverse, ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia.

La finalità del presente regolamento è quello 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 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 edificabili**: un surplus di standards urbanistici nei comparti che cedono la cubatura e, al contrario, un deficit di standards urbanistici nei comparti che ricevono la cubatura.
- - l'abbandono delle aree prive di suscettività edificatoria per effetto della delocalizzazione della cubatura.

I diritti edificatori, sono pertanto, costituiti da mc (metri cubi) edificabili.

ARTICOLO 2 – DEFINIZIONI E SPECIFICHE TECNICHE

Ai fini del presente regolamento si fanno le seguenti definizioni:

1. cessione di cubatura = negozio giuridico in cui il cedente rinuncia ad usufruire in tutto in parte della capacità edificatoria del proprio fondo per trasferirla su un altro fondo;
2. area di origine o area sorgente = area che cede i diritti edificatori;
3. area di ricaduta = Area che accoglie e utilizza la capacità edificatoria proveniente dall'area sorgente, in sostanza l'area in cui si colloca l'edificazione.

In tal senso il presente regolamento trova diretto riferimento normativo all'art. 2 “Zone territoriali omogenee” del D.M. 1444/68 che recita:

“Sono considerate zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell’art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765”:

- A) *Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, compresi le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;*
- B) *Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;*
- C) *Le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l’edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera;*
- D) *Le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per gli impianti industriali o ad essi assimilati;*
- E) *Le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui – fermo restando il carattere agricolo delle stesse – il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C);*
- F) *Le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.*

1. La cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie deve essere effettuata nel rispetto delle norme ordinarie e speciali della legislazione urbanistica e di settore e di quanto statuito dagli strumenti urbanistici vigenti in ordine a distanze obbligatorie dai confini e delle strade, limiti di altezza e del numero dei piani, tipologie edilizie e indici di densità fondiaria ed edilizia.

2. Sono incompatibili con la cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie:

- a) eccessive concentrazioni di volumetrie non compatibili con il carattere agricolo e con le esigenze di salvaguardia e produttive del paesaggio rurale delle Zone “E” del territorio comunale per evitare altresì nuovo consumo di suolo libero;
- b) determinazione di surplus di standard urbanistici nei comparti che ricevono la cubatura per quanto riguarda le altre Zone Territoriali Omogenee del P.d.F;

c) Abbandono di aree del territorio comunale prive di suscettività edificatoria per effetto della delocalizzazione della cubatura con l'effetto dell'istaurazione di fenomeni di speculazione fondiaria in altre zone;

1. E' parte integrante del presente regolamento l'art. 30 "*Lottizzazione abusiva*" del D.P.R. 380/01 che recita:

1. *Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.*

2. *Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscono pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purchè la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.*

3. *Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei dividendi, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.*

4. *In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei dividendi attestante l'avvenuta presentazione della domanda nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.*

4-bis. Gli atti di cui al comma 2, ai quali non siano stati allegati certificati di destinazione urbanistica, o che non contengono la dichiarazione di cui al comma, possono essere confermati o integrati anche da una sola delle parti o dai suoi o dai suoi

aventi causa, mediante atto pubblico o autenticato, al quale sia allegato un certificato contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate al giorno in cui è stato stipulato l'atto da confermare o contenente la dichiarazione omessa (come aggiunto dall'art. 12, comma 4, legge n. 246 del 2005);

5. *I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'agenzia del territorio se non è allegata copia del tipo dal quale risulti, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il comune;*

6. *(abrogato dall'art. 1, comma 1, del D.P.R. n. 304 del 2005);*

7. *Nel caso in cui il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 29, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.*

8. *Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma 7, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del comune il cui dirigente o responsabile del competente ufficio deve provvedere alla demolizione delle opere. In caso di inerzia si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi di cui all'articolo 31, comma 8.*

9. *Gli atti aventi per oggetto lotti di terreno, per i quali sia stato emesso il provvedimento previsto dal comma 7, sono nulli e non possono essere stipulati, ne' in forma pubblica ne' in forma privata, dopo la trascrizione di cui allo stesso comma e prima della sua eventuale cancellazione o della sopravvenuta inefficacia del provvedimento del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale.*

10. *Le disposizioni di cui sopra si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati ai competenti uffici del catasto dopo il 17 marzo 1985, e non si applicano comunque alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonche' agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitu'.*

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 poichè 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 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) le aree di origine e di ricaduta devono avere la medesima destinazione urbanistica, con riferimento alla classificazione delle Zone Territoriali Omogenee (art. 2 del D.M. n. 1444 del 2/02/1968), previste nel vigente P.d.F. del comune di Belmonte Mezzagno 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; turistico-ricettiva con turistico-ricettiva, ecc.) elencate nell’art. 23 ter del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., come recepito dall’art. 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.

a1) Rispetto all’anzidetta classificazione fondamentale è utile precisare che non sono da considerare, ai fini delle cessioni di volumetrie, le aree ricadenti in Zona A (centro storico) 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.

a2) Parimenti, non sono da considerare, ai fini delle cessioni di volumetria, le Zone per attrezzature urbane di interesse comune e le zone per attrezzature ed impianti di interesse generale in quanto per esse destinazioni a standard sono inderogabili.

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

c) La potenzialità edificatoria di un lotto non può essere ceduta in favore di lotti limitrofi, se questo comporta che la vocazione di zona attribuita ad uno dei lotti dallo strumento urbanistico venga modificata o sconvolta dall’intervento o dall’asservimento di volumetria;

d) 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.;

e) L’atto di trasferimento di diritti edificatori (cessione di cubatura) deve essere trascritto, ai sensi dell’art. 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 5;

f) 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 di origine) può essere ceduta (delocalizzata), totalmente o parzialmente, ad un altro fondo cessionario (Area di ricaduta):

N° D'ordine	Area di ricaduta	Area di origine
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 disponibilità edificatoria da trasferire deve essere nella disponibilità del richiedente, (atto pubblico di acquisto del volume, o preliminare di acquisto del volume, condizionato alla stipula dell'atto pubblico prima del rilascio della concessione).
2	L'area di ricaduta può accogliere solo cubature della stessa destinazione (residenziale-residenziale, produttiva-produttiva, ecc..)	L'area di origine può cedere cubature per destinazioni uguali a quelli in essa consentiti
3	<p>Una cubatura residenziale può essere ceduta ad altra area solo se in entrambe le aree è ammessa questa destinazione.</p> <p>Lo stesso vale per qualunque altra destinazione.</p> <p>Ad esempio il volume di un'area artigianale non può essere trasferito in altra area e utilizzato per destinazione residenziale o turistico-ricettiva.</p> <p>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 P.d.F. (distanze, altezze, lotto minimo, tipologia edilizia, etc..)</p>	
4	Z.T.O. A - Centro storico.	Nessuna possibilità in quanto dette aree non possiedono alcun credito edilizio sia in riferimento al loro "decollo" sia in riferimento alla loro "ricaduta", dal momento che in esse sono possibili solo ed esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente;
5	Z.T.O. B1-B2-C1-C2- D – Cessione di cubatura nel rispetto di tutti gli altri indici e di tutti i parametri previsti per la zona dal P.R.G. (altezze, distanze, parcheggi, visuale libera, etc.)	L'area di origine può cedere cubature per destinazioni uguali a quelli in essa consentiti. L'area di origine dovrà ricadere

		nella stessa Z.T.O. dell'area di ricaduta (B1-B2-C1-C2- D)
6	Zone agricole "E" con potenzialita' edificatoria: Cessione di cubatura nel rispetto delle eventuali tutele paesaggistiche, degli indici e parametri del PDF, ivi comprese le tipologie degli interventi edilizi consentiti.	L'area di origine può cedere cubature per destinazioni uguali a quelli in essa consentiti. L'area di origine dovrà ricadere nella stessa Z.T.O. dell'area di ricaduta "E"

NB: Per i casi di cui al precedente punto 5, qualora nelle zone di ricaduta sia obbligatoria la lottizzazione o, in alternativa, il permesso di costruire convenzionato, (art. 28 bis del DPR 380/01 recepito dall'art. 1 e 20 della L.R. 16/2016 e s.m.i), dovrà essere prevista la cessione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, nell'area di ricaduta e nella misura prevista dal DM 02/04/1968, in base alle zone, salvo quanto previsto dal citato art. 20 della L.R. 16/2016.

ARTICOLO 4 – PARTICOLARI PRESCRIZIONI PER LE ZONE AGRICOLE

La realizzazione di nuove costruzioni e/o l'ampliamento di quelle esistenti nelle zone agricole "E" dovrà essere tale da non alterare complessivamente gli indici previsti, da non snaturare la destinazione agricola della zona di ricaduta e la tipologia edilizia del fabbricato da realizzare il quale dovrà essere coerente con il carattere delle costruzioni consentite;

I lotti di ricaduta dovranno essere accessibili da viabilità esistente, essendo rigorosamente vietata la realizzazione di nuove strade o altre opere di urbanizzazione che potrebbero comportare una vera e propria lottizzazione, vietata in zona agricola.

Le aree di ricaduta appartenenti alla Z.T.O. E1 che acquisiscono i volumi potranno aumentare la loro capacità edificatoria specifica fino ad un massimo di 0.40mc/mq complessivi.

Esempio:

area di ricaduta di 1000 mq x 0,40 mc/mq = 400 mc, di cui:

mc/mq, volumetria "nativa" dell'area di ricaduta: 1000 x 0,03= mc/mq. 30,00

volume ceduto da area di origine: mq. 12.333,333 x 0,03 mc/mq) = 370,00 mc

Totale mc. 400,00

complessivi in zona "E" assoggettati all'edificazione, con un indice di 0,03 mc/mq in osservanza del vigente P.d.F.

ARTICOLO 5 – CONDIZIONI E MODALITA' DI TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI

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

- 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;
- la dichiarazione di obbligo, da parte del proprietario del fondo cedente, alla cura, manutenzione e difesa dagli incendi delle aree di origine.

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. Dovrà contenere altresì l'obbligo a curare, mantenere e difendere dagli incendi l'area di origine.

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 e tale obbligo deve essere previsto in ogni successivo trasferimento della proprietà dei diritti.

L'atto notarile di cessione dei diritti deve sempre contenere, anche nei passaggi di proprietà, successi 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.

ARTICOLO 6 – ISTITUZIONE DEL REGISTRO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE INTERESSATI DA TRASFERIMENTO DI CUBATURA

1. E' istituito presso l'Area urbanistica il registro dei permessi di costruire interessati da trasferimento di cubatura. Tale registro è composto da una parte tabellare e da una mappa con la visualizzazione grafica dei terreni di origine e di ricaduta.

2. La parte tabellare contiene:

- il numero e data del Permesso di costruire;
- nome, cognome, dati anagrafici del titolare del P.d.c.;
- il riferimento all'atto pubblico di acquisto del diritto di cubatura;
- l'individuazione catastale in foglio e particella del terreno di origine;
- l'individuazione catastale in foglio e particella del terreno di ricaduta;

La mappa costituisce la visualizzazione dei terreni di origine e di ricaduta interessati da ogni singolo P.d.C. Il richiedente il permesso di costruire dovrà produrre, unitamente alla documentazione obbligatoria ai sensi di legge, apposito file in formato kml o kmz inerente il ridisegno sul software freeware Google Earth dei lotti di origine e ricaduta. La mappa gestita dall'Area Urbanistica è costituita dal mosaico dei singoli file in formato kml o kmz prodotti dai titolari dei P.d.C..

ARTICOLO 7 NORME FINALI E DI RINVIO

Il presente regolamento costituisce integrazione del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

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