



## DELIBERAZIONE ORIGINALE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N.05 del Reg. Data 28/02/2023	OGGETTO: Approvazione Regolamento "Criteri e modalità per l'attuazione della cessione di cubatura e trasferimento di volumetria".
----------------------------------	---

L'anno duemilaventitre il giorno ventotto del mese di febbraio alle ore 18.00 e segg. e nella sala conferenze della Protezione Civile del Comune suddetto

Alla seduta ordinaria di oggi 28/02/2023, partecipata ai Signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

CONSIGLIERI	Presenti	Assenti
1) GIARDINA MARIA ENRICHETTA	SI	
2) GULLOTTO MARIACRISTINA	SI	
3) MANCUSO MARIA	SI	
4) SCALISI CARMELO TINDARO	SI	
5) PILLERA ALFIO	SI	
6) ANZALONE GIANLUCA GIUSEPPE	SI	
7) MOLLIKA NUNZIO BARBARO	SI	
8) RUSSO MARIA SERENA	SI	

CONSIGLIERI	Presenti	Assenti
9) RAFIA SANTA	SI	
10) SINDONI SARA ANNA	SI	
11) SARITI ROSARIO	SI	
12) CERAULO VINCENZO	SI	
13) BORDONARO ALESSIA	SI	
14) PALADINA CARMELITA M. RITA	SI	
15) SGROI FRANCESCO	SI	
16) GRILLO ANTONINO	SI	

Presenti N. 16

Assenti N. 0

Presiede il Presidente Dott. Carmelo Tindaro Scalisi

Partecipa alla seduta e cura la redazione del presente verbale il Segretario Comunale Dott. Puglisi Salvatore Marco.

La seduta è pubblica.

**Il Presidente** pone in discussione il 5° punto all'o.d.g. Dà lettura della proposta di deliberazione n. 3/2023 avente ad oggetto: "Approvazione Regolamento "Criteri e modalità per l'attuazione della cessione di cubatura e trasferimento di volumetria". Da, inoltre, lettura dei verbali delle sedute del 25.10.2022 e del 10.02.2023.

Evidenzia che il Regolamento è la sintesi della sinergia tra l'Amministrazione Comunale e tecnici che a vario titolo hanno contribuito alla sua stesura. Relaziona sul contenuto del Regolamento che porteranno sicuramente maggiori investimenti sul territorio.

**Il Consigliere Grillo** fa notare che sulla proposta manca la firma del proponente.

**Il Presidente**, preso atto di quanto fatto notare dal Consigliere Grillo, invita l'Assessore Foti ad apporre la firma in qualità di proponente della proposta.

**Il Consigliere Ceraulo** precisa che a suo parere il Regolamento è chiaro e non lascia spazio a dubbi interpretativi. L'atto è il frutto di una lunga e proficua elaborazione che premia l'impegno di tutti, maggioranza e opposizione. Invita gli uffici Comunali preposti a vigilare attentamente sull'osservanza delle norme in esso contenute in quanto è chiaro che detto Regolamento non intende autorizzare una cementificazione selvaggia.

**Il Consigliere Grillo** pone un quesito tecnico.

**Il Presidente** risponde.

**Il Consigliere Gullotto** si dichiara favorevole all'approvazione del Regolamento che a suo parere porterà vantaggi alla collettività.

**Il Consigliere Pillera** chiede di poter leggere alcuni articoli del Regolamento che, a suo dire, sono uguali a quelli del Regolamento del Comune di Regalbuto. Annuncia che non può votare tale atto. Formula per iscritto la richiesta di un parere al Segretario Comunale e lo consegna agli atti del Consiglio Comunale. Annuncia che abbandonerà l'aula.

Alle ore 23.00 esce il Consigliere Pillera.

**L'Assessore Foti** ringrazia il Presidente per il lavoro svolto e precisa che si è trattato di un lavoro collettivo a favore dello sviluppo della Città.

**Il Capo II Settore**, Dott. Patorniti Vincenzo, illustra l'iter amministrativo di istruttoria del Regolamento e si sofferma su alcuni articoli.

**Il Sindaco** elogia la sana collaborazione tra maggioranza e opposizione che ha consentito l'elaborazione di un Regolamento utile alla Città. Ringrazia il Segretario Comunale per la sua competenza e per l'apporto dato.

**Il Consigliere Grillo** invita l'Ufficio Tecnico a vigilare attentamente.

**Il Presidente** disapprova il comportamento del Consigliere Pillera che abbandonando l'aula non consente al Consiglio Comunale l'approvazione unanime dell'atto.

Pone a votazione la proposta di deliberazione iscritta al 5° punto all'o.d.g.

**Il Consigliere Sindoni** auspica che la medesima modalità con cui si è giunti alla stesura del Regolamento si applichi anche in altri ambiti della vita politica cittadina, come ad esempio l'utilizzo degli spazi comunali. Dichiarava voto favorevole.

**Il Consigliere Ceraulo** ringrazia il Consigliere Pillera per aver abbandonato l'aula consentendo l'approvazione ad unanimità della proposta. Dichiarava voto favorevole.

**Il Consigliere Grillo** si associa a quanto detto dal Consigliere Ceraulo. Dichiarava voto favorevole.

**L'Assessore Anzalone** afferma che il Comune è aperto a tutti e che gli spazi comunali sono a disposizione di eventi culturali di interesse collettivo. Dichiarava voto favorevole.

La votazione dà il seguente risultato:

Presenti	n. 15 Consiglieri
Assenti	n. 1 Consigliere (Pillera)
Favorevoli	n. 15 Consiglieri

Approvata ad unanimità dei presenti.

Alle ore 23.30 il Presidente dichiara conclusa la seduta.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**Vista** l'allegata proposta di delibera avente ad oggetto "Approvazione Regolamento "Criteri e modalità per l'attuazione della cessione di cubatura e trasferimento di volumetria" regolarmente munita del parere favorevole tecnico e contabile ex art. 53 della L.142/1990 e successive modifiche e integrazioni;

**Richiamato** il vigente Statuto Comunale;

**Visto** l'OA.EE.LL.;

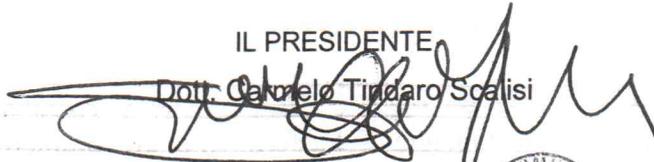
DELIBERA

di approvare ad unanimità dei presenti la proposta di delibera che allegata al presente verbale ne costituisce parte integrante e sostanziale.

La presente deliberazione viene letta, approvata e sottoscritta.

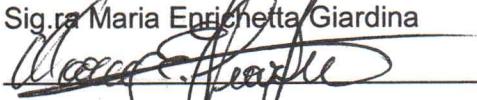
IL PRESIDENTE

Dott. Carmelo Tinzaro Scalisi



IL CONSIGLIERE ANZIANO

Sig.ra Maria Enrichetta Giardina



IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Salvatore Marco Puglisi



Il sottoscritto Messo Comunale dichiara che la presente delibera è stata affissa all'Albo Pretorio dal **03 MAR. 2023** al **18 MAR. 2023**.

Randazzo, li

IL MESSO COMUNALE

Il sottoscritto Segretario Generale certifica, su conforme attestazione del Messo, che la presente deliberazione, in applicazione della L.R. 3.12.1991, n.44, è stata affissa all'albo pretorio comunale il giorno ....., per rimanervi per quindici giorni consecutivi.

Dalla Residenza Municipale, li



IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott. Salvatore Marco Puglisi

Il sottoscritto Segretario Generale attesta che la presente deliberazione, in applicazione della L.R. 3.12.91, n.44, pubblicata all'albo pretorio comunale per quindici giorni consecutivi dal **03 MAR. 2023** ..... al **18 MAR. 2023** ..... senza opposizione o reclami, è divenuta esecutiva il giorno **13-03-2023** :

- decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art.12 comma 1° della L.R. n.44/1991);
- perché dichiarata immediatamente esecutiva (art. 12 comma 2° della L.R. n.44/1991).

Dalla Residenza Municipale, li

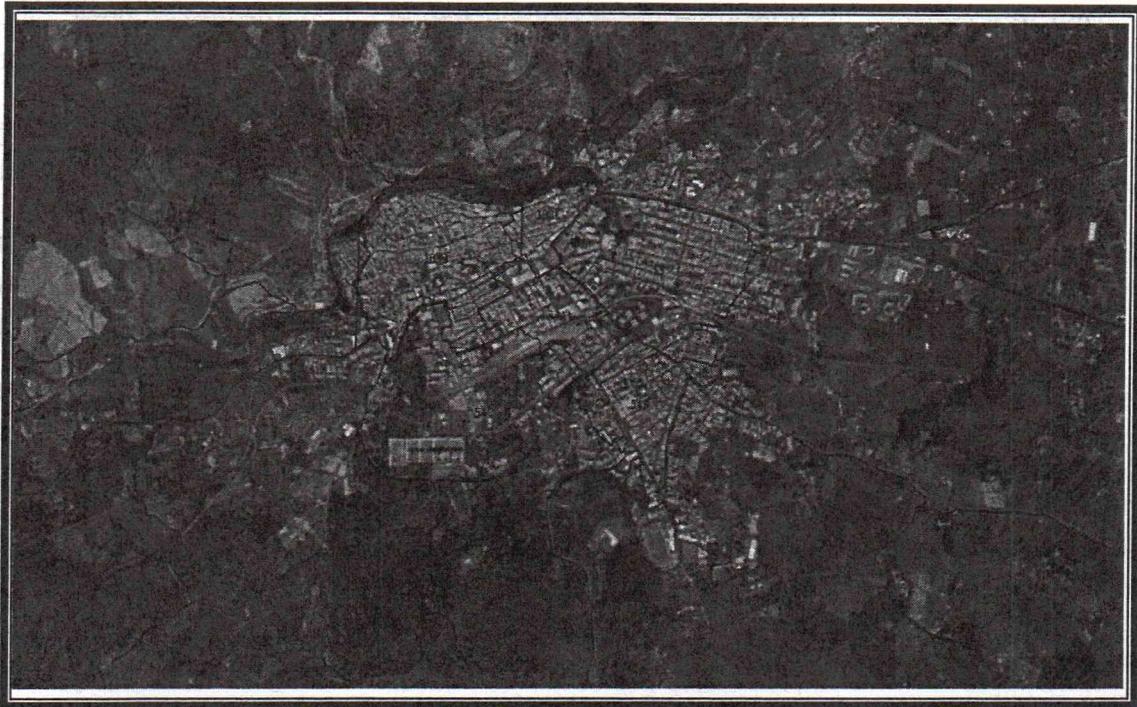


IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott. Salvatore Marco Puglisi



# Città di Randazzo

*II Settore*  
*- URBANISTICA -*



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

**(L.R. n. 10 agosto 2016, n. 16, art. 22  
come codificato dall'art. 17 della L.R. 23/2021)**

## ARTICOLO 1 - OGGETTO, FINALITA' E 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, come modificato dall'art. 17 della L.R. 23/2021, 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 e lotto minimo.

3. Pertanto, sono incompatibili con la cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie:

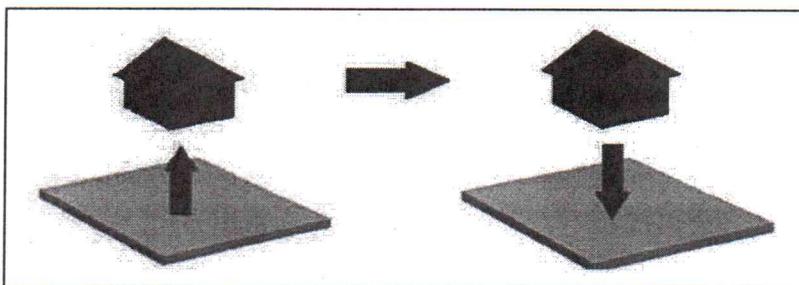
a) eccessive concentrazioni di volumetrie non compatibili con il carattere agricolo e con le esigenze di salvaguardia e produttive del paesaggio rurale delle Zone "E" del territorio comunale;

b) abbandono di aree del territorio comunale prive di suscettività edificatoria per effetto della delocalizzazione della cubatura con l'effetto dell'instaurazione di fenomeni di speculazione fondiaria in altre zone.

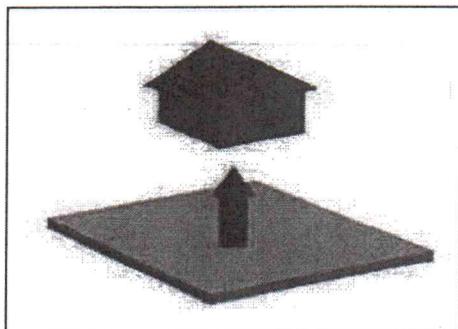
## ARTICOLO 2 - DEFINIZIONI

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

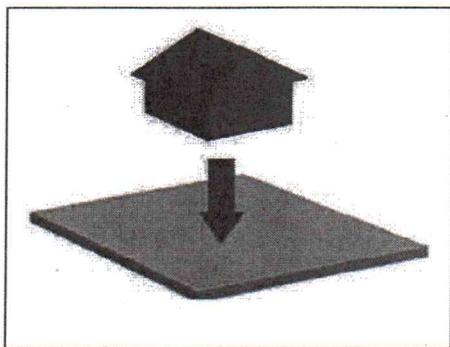
- "**Cessione di cubatura**" = negozio giuridico in cui il proprietario cedente rinuncia a realizzare la cubatura attribuita al proprio fondo, in base agli strumenti urbanistici, per trasferirla su un altro fondo (cessionario), avente identica destinazione urbanistica;



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



- "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;



### ARTICOLO 3 - CRITERI GENERALI

1. Presupposto necessario e fondamentale della cessione di cubatura è la presenza di un fondo cedente ("Area di origine" o "Area sorgente" o "Area di decollo"), sul quale risulta possibile la realizzazione della volumetria da cedere, ed uno cessionario ("Area di ricaduta" o "Area di atterraggio").

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 e dall'articolo 23 ter, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

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

a) i fondi e le aree devono essere ubicati nella stessa zona omogenea (art. 2 del D.M. n. 1444 del 02/02/1968); ricadere all'interno del territorio comunale, con esclusione dell'Isola Amministrativa di Spanò.

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 Randazzo 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'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 e dall'art. 17 della L.R. 23/2021. 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.

**b1)** Rispetto all'anzidetta classificazione fondamentale è utile precisare che 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.

**b2)** 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 le destinazioni a standard sono inderogabili.

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

**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 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;

**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 sorgente) può essere ceduta (delocalizzata), totalmente o parzialmente, ad altro fondo cessionario (Area di ricaduta o Area di atterraggio):

N° d'ordine	Area di ricaduta o Area di atterraggio	Area di origine o Area sorgente o Area di decollo
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 o i volumi già assentiti o legittimati devono essere preventivamente individuati e la cubatura da trasferire deve essere nella disponibilità del richiedente (atto pubblico di acquisto del terreno/fabbricato e/o 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 e/o volumi già assentiti o legittimati.
3	<p>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 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.)</p>	
4	<b>Zone A1 - (Centro storico) A2 (casa di Lava)</b>	Nessuna possibilità se non quelle rese possibili dalle prescrizioni esecutive, da piani attuativi e/o dalla Legge Regionale 15/2015, in quanto non possiedono alcun credito edilizio sia in riferimento al loro "decollo" sia in riferimento al loro "atterraggio", dal momento che in esse sono possibili solo ed esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente;
5	<p><b>Zona B1</b> (Aree residenziali sature dei tessuti urbani consolidati 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.) La condizione inderogabile della sistemazione ordinata dell'area sorgente deve risultare come condizione vincolante nel rilascio del titolo abilitativo, da verificare al momento dell'abitabilità e/o agibilità.</p>	<p>L'area sorgente può cedere cubature per destinazioni uguali a quelli in essa consentiti. L'area sorgente dovrà ricadere nella stessa Zona B1. 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. Ciò deve risultare come condizione vincolante ed essenziale nel titolo abilitativo per l'area di ricaduta.</p>

N° d'ordine	Area di ricaduta o Area di atterraggio	Area di origine o Area sorgente o Area di decollo
6	<p><b>Zona B2</b> Costruzione di alloggi popolari ed economici, a favore soltanto degli enti costruttori di cui alla legge n. 865 del 1971 e smi, nonché dei privati che godono dei benefici previsti da dette norme legislative, 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.)</p> <p>La condizione inderogabile della sistemazione ordinata dell'area sorgente deve risultare come condizione vincolante nel rilascio del titolo abilitativo, da verificare al momento dell'abitabilità e/o agibilità.</p>	<p>L'area sorgente può cedere cubature per destinazioni uguali a quelli in essa consentiti. L'area sorgente dovrà ricadere nella stessa Zona B2.</p> <p>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.</p> <p>Ciò deve risultare come condizione vincolante ed essenziale nel titolo abilitativo per l'area di ricaduta.</p>
7	<p><b>Zona B3</b> Aree edificate e di completamento del centro urbano con l'obbligo di destinazione dei piani terreni ad attività commerciali e negozi, 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.)</p> <p>La condizione inderogabile della sistemazione ordinata dell'area sorgente deve risultare come condizione vincolante nel rilascio del titolo abilitativo, da verificare al momento dell'abitabilità e/o agibilità.</p>	<p>L'area sorgente può cedere cubature per destinazioni uguali a quelli in essa consentiti. L'area sorgente dovrà ricadere nella stessa Zona B3.</p> <p>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.</p> <p>Ciò deve risultare come condizione vincolante ed essenziale nel titolo abilitativo per l'area di ricaduta.</p>
8	<p><b>Zona B4</b> Aree edificate e di completamento delle frazioni Montelaguardia, Murazorotto, Flascio, 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.)</p> <p>La condizione inderogabile della sistemazione ordinata dell'area sorgente deve risultare come condizione vincolante nel rilascio del titolo abilitativo, da verificare al momento dell'abitabilità e/o agibilità. tutti i parametri previsti per la zona dal P.R.G. (altezze, distanze, parcheggi, visuale libera, lotto minimo, rapporto di copertura, urbanizzazioni, parcheggi, visuale libera, etc.) La condizione inderogabile della sistemazione ordinata dell'area sorgente deve risultare come condizione vincolante nel rilascio del titolo abilitativo, da verificare al momento dell'abitabilità e/o agibilità.</p>	<p>L'area sorgente può cedere cubature per destinazioni uguali a quelli in essa consentiti. L'area sorgente dovrà ricadere nella stessa Zona B4 (frazioni Montelaguardia, Murazorotto, Flascio).</p> <p>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.</p> <p>Ciò deve risultare come condizione vincolante ed essenziale nel titolo abilitativo per l'area di ricaduta.</p> <p>L'area sorgente può cedere cubature per destinazioni uguali a quelli in essa consentiti. L'area sorgente dovrà ricadere nella stessa Zona B4.</p>

N° d'ordine	Area di ricaduta o Area di atterraggio	Area di origine o Area sorgente o Area di decollo
9	<p>Zone agricole E, (Verde Agricolo), nel rispetto delle eventuali tutele paesaggistiche, degli indici e parametri del PRG nonché delle tipologie degli interventi edilizi consentiti.</p> <p>La condizione inderogabile della sistemazione ordinata dell'area sorgente deve risultare come condizione vincolante nel rilascio del titolo abilitativo, da verificare al momento dell'abitabilità e/o agibilità.</p>	<p>Tutte le zone E (Verde Agricolo), di PRG che hanno potenzialità edificatoria.</p> <p>La parte dell'area sorgente che rimane ineditata non deve essere abbandonata in modo tale che, in ogni caso, non venga agevolato un processo di desertificazione dell'area agricola.</p> <p>Ciò deve risultare come condizione vincolante ed essenziale nel titolo abilitativo per l'area di ricaduta.</p>

#### ARTICOLO 4 - PARTICOLARI PRESCRIZIONI PER LE ZONE AGRICOLE

La realizzazione di nuove costruzioni e/o l'ampliamento di quelle esistenti nelle zone di verde agricolo E, per finalità di tutela paesaggistica, dovrà essere tale da non alterare gli indici previsti, da non snaturare la destinazione agricola della zona di ricaduta e la tipologia edilizia del fabbricato da realizzare il quale, quest'ultimo, dovrà essere coerente con il carattere delle costruzioni consentite (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, etc.).

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

I lotti che acquisiscono i volumi non potranno, in ogni caso, aumentare la loro capacità edificatoria, oltre il **doppio** di quella consentita dallo strumento urbanistico vigente;

*[esempio: un lotto di atterraggio di 10.000 m<sup>2</sup> ha una potenzialità edificatoria per uso abitativo di mq. 10.000x0,03= m<sup>3</sup> 300 + volume massimo acquisibile pari ad ulteriori mc. 300 = volume massimo realizzabile pari a mc. 600.*

In sostanza un'area di 10.000,00 mq. non può accogliere un volume complessivo (proprio ed acquisito), superiore a mc. 600,00 per uso abitativo.

L'incremento in ogni caso non è cumulabile con altre ulteriori deroghe o benefici consentiti da altro normative nazionali e regionali.

#### ARTICOLO 5 - 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 e a curare l'area sorgente come previsto nei criteri sopra elencati.

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, 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 ed il relativo atto di vincolo dovrà essere trascritto, come previsto dal vigente REC e dalla normativa vigente.

#### **ARTICOLO 6 - ONERI CONCESSORI**

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

#### **ARTICOLO 7 - 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, vidimato in ogni sua pagina dal Segretario comunale ed è tenuto e custodito dal Dirigente del II Settore Urbanistica, 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) - Luogo e data di nascita (colonna 3) - Comune di 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 in mc. (colonna 8);
- 6) Consistenza diritti edificatori trasferiti a terzi in mc. (colonna 9);
- 7) Superficie terreno pertinente al diritto edificatorio ceduto in mq. (colonna 10)
- 8) Diritti edificatori residui non utilizzati in mc. (colonna 11);
- 9) Atto di cessione a terzi (colonna 12) sub articolato in:
  - data atto di cessione;
  - n° di rep. e raccolta;
  - notaio;
  - estremi di registrazione dell'atto;
  - nome cognome/ragione sociale nuovo proprietario;

## **SEZIONE B - FONDI DI RICADUTA DEI 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) - Luogo e data di nascita (colonna 3) - Comune di Residenza (colonna 4) - Via e numero civico (colonna 5);
- 3) Fondo di ricaduta: foglio - mappale - subalterno (colonna 6);
- 5) Superficie dell'area di ricaduta e destinazione urbanistica (colonna 7); Consistenza diritti edificatori ricevuti in mc. (colonna 8);
- 6) Riferimento atto di provenienza e relativi estremi (colonna 9);
- 7) Dotazione totale fondo di ricaduta (colonna 10);
- 8) Titolo abilitativo urbanistico o edilizio emanato (colonna 11);

## **ARTICOLO 8 NORME FINALI E DI RINVIO**

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



COMUNE DI RANDAZZO  
 PROVINCIA DI CATANIA

Proposta N. 03 del 06-02-2023

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Proposta da: II° SETTORE - URBANISTICA

Servizio interessato: .....

OGGETTO	<u>APPROVAZIONE REGOLAMENTO " CRITERI E MODALITA' PER L'ATTUAZIONE DELLA CESSIONE DI CURATURA E TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIA "</u>
---------	---

IL RESP. DELL'ISTRUTTORIA

IL PROPONENTE

Lì 06/02/2023

Si trasmette, completata l'istruttoria e raccolti i pareri infra riportati, per i provvedimenti di competenza, al .....

Lì .....

IL SEGRETARIO GENERALE

Da inserire nell'ordine del giorno del .....

Lì .....

Esaminata dal ..... approvata nella seduta del ..... ore .....  
 con deliberazione N. ....

Addì .....

IL SEGRETARIO GENERALE

Assenti . . . . .

Dichiarazione di voto . . . . .

Pubblicata all'Albo in data . . . . .

Divenuta esecutiva in data . . . . .

Trasmessa per l'esecuzione . . . . .

Ai seguenti uffici:

.....  
 IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO SEGRETERIA

**Oggetto:** Approvazione Schema di Regolamento "Criteri e modalità per l'attuazione della cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie"

**PREMESSO:**

CHE il legislatore ha introdotto nell'ordinamento il diritto che consente di trasferire volumetrie o diritti edificatori da una superficie fondiaria di origine (area che cede i diritti edificatori, rendendola in tutto o in parte inedificabile) ad una di utilizzo (area che accoglie e utilizza i diritti edificatori provenienti dall'area sorgente ossia l'area in cui si realizza l'edificazione), formalizzando un nuovo schema contrattuale della cessione di cubatura;

CHE la disciplina relativa al trasferimento o asservimento di cubatura in applicazione delle norme in materia di trascrizione, al fine di garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori, ha previsto l'inserimento nell'articolo 2643 del Codice Civile, dopo il comma n. 2), il comma n. 2-bis), in base al quale divengono soggetti a trascrizione nei registri immobiliari anche i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale;

CHE l'articolo 22 della L.R. 10/08/2016, n. 16 così come modificato dall'art. 17 della L.R. 23/2021 prevede espressamente l'applicazione, nel territorio regionale, di quanto precedentemente previsto dal su richiamato art. 5 D.L. 13 maggio 2011, n. 50, convertito in Legge 12/07/2011, n. 106, per la delocalizzazione di cubature delle volumetrie in aree e zone diverse ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia;

CHE nel rispetto delle destinazioni di zona come individuate dagli strumenti urbanistici generali ed attuativi e delle categorie funzionali di cui all'articolo 23 ter, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, i comuni, nelle more dell'approvazione del PUG, possono disciplinare gli ambiti di applicazione ed eventuali limitazioni alle disposizioni di cui al comma 1, mediante l'approvazione con delibera di consiglio comunale di specifico regolamento per il trasferimento di diritti edificatori esclusivamente tra fondi compresi nella medesima zona urbanistica ed aventi la stessa destinazione urbanistica in quanto, se così non fosse, nella zona in cui viene aggiunta cubatura potrebbe determinarsi un superamento della densità edilizia massima consentita dallo strumento urbanistico con alterazione delle caratteristiche tipologiche, degli standards urbanistici e dei parametri edilizi di zona tutelati dalle norme urbanistiche;

CHE nelle more o in assenza dell'approvazione del citato Regolamento, il trasferimento di diritti edificatori di cui al presente articolo può avvenire soltanto all'interno dello stesso comune tra lotti ricadenti nella stessa zona territoriale omogenea (ZTO) e di uguale densità edilizia.

CONSIDERATO che il trasferimento del diritto edificatorio, nell'ambito della medesima zona territoriale omogenea, non produce aggravio di nuovo volume urbanistico a livello generale e mantiene inalterati i carichi urbanistici delle singole zone del P.R.G., in quanto la cessione totale o parziale della cubatura di diritto edificabile in un fondo, esclude ogni successiva utilizzazione della stessa ai fini edificatori, indipendentemente dal passaggio di proprietà successivo all'asservimento;

CHE non sussistono disposizioni ostative dettate dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente nell'applicazione dell'istituto della cessione di cubatura;

PRESO ATTO che ai fini del trasferimento di diritti edificatori previsto dal citato art. 22 della L.R. 16/2016 come modificato dall'art. 17 della L.R. 23/2021 e s.m.i., i comuni nell'ambito del proprio territorio possono autorizzare la delocalizzazione di volumetrie sino al 100 per cento del volume ammissibile nella zona omogenea di destinazione finale.

DATO ATTO che risulta necessaria l'applicabilità "erga omnes" del vincolo costituito sul fondo cedente, che sarà non aedificandi (quando il trasferimento di cubatura è totale) o altius non tollendi (quando invece è parziale), a mezzo della trascrizione nei registri immobiliari dell'atto di asservimento a favore del proprietario del fondo di ricaduta;

CHE il rilascio del titolo edilizio è subordinato, in caso di trasferimento di cubatura tra proprietari diversi, al possesso dell'atto pubblico di acquisto, registrato e trascritto alla Conservatoria dei

RR.II. competente, del diritto di cubatura dell'area sorgente trasferito sull'area di ricaduta; mentre nel caso di unico proprietario, al possesso dell'atto pubblico di asservimento, registrato e trascritto alla Conservatoria dei RR.II., in cui si evince che il diritto di cubatura dell'area sorgente viene ceduta all'area di ricaduta;

VISTO lo schema di Regolamento appositamente predisposto dal II Settore – Urbanistica;

ATTESO che la Giunta Comunale, è competente all'approvazione dello schema del citato regolamento, ai sensi dell'art. 54 dello Statuto Comunale;

VISTA la delibera n. 14 del 03/02/2023 con la quale la G.M. ha approvato lo Schema di Regolamento "Criteri e modalità per l'attuazione della cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie"

RITENUTO necessario definire criteri chiari ed imparziali per l'applicazione del citato istituto, che consentano sia agli Uffici Comunali che all'utenza di orientarsi senza incertezze, evitare discrezionalità applicative nelle decisioni ed accelerare i procedimenti;

VISTO il DPR n.380/2001 e ss.mm.ii.

VISTE le LL.RR. n. 16/2016 e n. 23/2021;

VISTO il Provvedimento Sindacale n. 28/2022 e 36/2022, con il quale sono stati nominati i Responsabili degli Uffici;

VISTO il vigente ordinamento EE.LL.

#### PROPONE

Per quanto sopra motivato, che qui per intero si intende riportato, anche se non materialmente trascritto:

- 1) Approvare la premessa narrativa che qui si intende integralmente riportata e trascritta;
- 2) Approvare il Regolamento dei criteri e modalità per l'attuazione della cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie, allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, nel quale sono riportati i principi e le regole operative per l'applicazione dell'istituto della cessione di cubatura;
- 3) Istituire il registro comunale dei diritti edificatori come previsto nel richiamato Regolamento dei criteri e modalità per l'attuazione della cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie che dovrà contenere tutti gli atti e i dati riguardanti tutte le pratiche da oggi esitate dal Comune di Randazzo;
- 4) Dare Atto che il rilascio del Titolo Abilitativo edilizio che precede la cessione/asservimento di cubatura, deve essere subordinato a:
  - a) in caso di asservimento di cubatura di un unico lotto, anche se suddiviso in particelle di proprietà diverse, al possesso dell'atto di asservimento, registrato e trascritto, in cui si evince espressamente che il titolare/i dell'area da vincolare si obbliga/no per sé e per i suoi successori ed aventi causa a non edificare sul fondo (o parte di esso), individuando le particelle catastali interessate dall'asservimento volumetrico;
  - b) in caso di asservimento di cubatura in particelle costituenti un'unica proprietà, al possesso di un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, in cui si evince espressamente che il titolare dell'area da vincolare si obbliga per sé e per i suoi successori ed aventi causa a non edificare sul fondo (o parte di esso), individuando le particelle catastali dall'asservimento volumetrico.
- 5) Demandare al Dirigente della Direzione Territorio e Patrimonio gli adempimenti connessi all'esecuzione della presente deliberazione;



COMUNE DI RANDAZZO  
 PROVINCIA DI CATANIA

Proposta N. 03 del 06-02-2023

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Proposta da: II° SETTORE - URBANISTICA

Servizio interessato: .....

OGGETTO	APPROVAZIONE REGOLAMENTO "CRITERI E MODALITA' PER L'ATTUAZIONE DELLA CESSIONE DI CURATURA E TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIA"
---------	--

IL RESP. DELL'ISTRUTTORIA

IL PROPONENTE

Li 06/02/2023

Si trasmette, completata l'istruttoria e raccolti i pareri infra riportati, per i provvedimenti di competenza, al .....

Li .....

IL SEGRETARIO GENERALE

Da inserire nell'ordine del giorno del .....

Li .....

Esaminata dal ..... approvata nella seduta del ..... ore .....  
 con deliberazione N. ....

Addì .....

IL SEGRETARIO GENERALE

Assenti . . . . .

Dichiarazione di voto . . . . .

Pubblicata all'Albo in data . . . . .

Divenuta esecutiva in data . . . . .

Trasmessa per l'esecuzione . . . . .

Ai seguenti uffici:

.....  
 IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO SEGRETERIA  
 .....