



COMUNE DI ACQUAVIVA PLATANI

Libero Consorzio Comunale di Caltanissetta

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 15 del 10 SET. 2018

OGGETTO: PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE - INDIVIDUAZIONE DI CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELL'ISTITUTO DEL TRASFERIMENTO DI CUBATURA E APPROVAZIONE REGOLAMENTO COMUNALE.

L'anno 2018, il giorno DIECI, del mese di SETTEMBRE, alle ore 19:00 e ss., nella Casa Comunale e nella consueta Sala delle Adunanze Consiliari "Piersanti Mattarella", in seguito a convocazione determinata dal Presidente del Consiglio Comunale, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione ordinaria.

In prima convocazione, partecipata ai Sigg. Consiglieri a norma di legge, dall'appello nominale risultano:

CONSIGLIERE	Presente	Assente	CONSIGLIERE	Presente	Assente
PICONE Maria	X		INSALACO Salvatore	X	
CONTI Tamara		X	LA ROCCA Katuscia	X	
VULLO Vincenzo	X		MISTRETTA Carmelo	X	
CARUSO Giuseppe	X				
CAPITANO Sonia	X				
FEDERICO Mario		X			
GENCO RUSSO Carmelo	X				

PRESENTI ALL'APPELLO			
Presenti N.	8	Assenti N.	2

PRESENTI ALLA VOTAZIONE			
Presenti N.	8	Assenti N.	2

Assume la Presidenza il Presidente del Consiglio Comunale la Dott.ssa Maria Picone.
Partecipa alla seduta il Segretario Comunale Dott. Luigi Lazzaro.

Presenziano alla seduta:

Il Sindaco, Rag. Salvatore CARUSO - Gli Assessori Comunali: Geom. Giuseppe MENDOLA e l'Avv. Gianni Massimo CASTELLANA - Il Revisore dei Conti, Dott. Antonio DI PRIMA - il Dirigente dell'U.T.C., Ing. Carmelo ALBA - Il Responsabile dei Servizi Finanziari, Rag. Giuseppe INSALACO.

Proposta dell'U.T.C. per la Consiglio Comunale avente per OGGETTO: PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE – INDIVIDUAZIONE DI CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELL'ISTITUTO DEL TRASFERIMENTO DI CUBATURA E APPROVAZIONE REGOLAMENTO COMUNALE.

PREMESSO

che la Regione siciliana con la Legge 16/2016 ha recepito con modifiche il DPR 380/2001 e s.m.i

che nella suddetta legge vengono introdotte innovazioni riguardo alle modalità di attuazione del PRG per fattispecie particolari indicate nella stessa legge,

che, in particolare, l'art. 22 della L.R. 16/2016, prevede l'applicazione di quanto previsto dall'articolo 5 della legge 12 luglio 2011, n. 106, per la cessione di cubatura delle Volumetrie in aree e zone diverse ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia.

che l'art. 1, commi 21 e segg. della legge 15/12/2004 n. 308 regola il caso di *vincoli sopravvenuti* e che il quadro normativo si può riassumere come segue:

- L.R. 16/2016 - Art. 22. Cessione di cubatura e trasferimento di Volumetrie

1. Ai fini della cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di Volumetrie, si applica quanto previsto dall'articolo 5 della legge 12 luglio 2011, n. 106, per la delocalizzazione delle Volumetrie in aree e zone diverse ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia.

- LEGGE 106/2011 Art 5. Costruzioni private

1. Per liberalizzare le costruzioni private sono apportate modificazioni alla disciplina vigente nei termini che seguono:

(omissis)

c) tipizzazione di un nuovo Schema contrattuale diffuso nella prassi: la "cessione di cubatura"

(omissis)

3. Per garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori, all'articolo 2643 del codice civile, dopo il n. 2), è inserito il seguente: "2-bis) i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale"

- Art. 1, commi 21 e segg. della legge 15/12/2004 n. 308,

L'articolo recita testualmente

omissis

21. Qualora, per effetto di vincoli sopravvenuti, diversi da quelli di natura urbanistica, non sia più esercitabile il diritto di edificare che sia stato già assentito a norma delle vigenti disposizioni, e in facoltà del titolare del diritto chiedere di esercitare lo stesso su altra area del territorio comunale, di cui abbia acquisito la disponibilità a fini edificatori.

22. In caso di accoglimento dell'istanza presentata ai sensi del comma 21, la traslazione del diritto di edificare su area diversa comporta la contestuale cessione al comune, a titolo gratuito, dell'area interessata dal vincolo sopravvenuto.

23. Il comune può approvare le varianti al vigente strumento urbanistico che si rendano necessarie ai fini della traslazione del diritto di edificare di cui al comma 21.

24. L'accoglimento dell'istanza di cui ai commi 21 e 22 non costituisce titolo per richieste di indennizzo, quando, secondo le norme vigenti, il vincolo sopravvenuto non sia indennizzabile. Nei casi in cui, ai sensi della normativa vigente, il titolare del diritto di edificare può richiedere l'indennizzo a causa del vincolo sopravvenuto, la traslazione del diritto di edificare su area diversa, ai sensi dei citati commi 21 e 22, è computata ai fini della determinazione dell'indennizzo eventualmente dovuto.

- Art. 2643 del Codice Civile:

Akti soggetti a trascrizione:

Si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione:

1) i contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili;

2) i contratti che costituiscono, modificano o trasferiscono il diritto di usufrutto su beni immobili, il diritto di abitazione e i diritti del concedente e dell'enfiteuta;

2-bis) i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale;

3) i contratti che costituiscono la comunione dei diritti menzionati nei numeri precedenti;

4) i contratti che costituiscono o modificano servitù prediali, il diritto di uso sopra beni immobili, il diritto di abitazione;

5) gli atti tra vivi di rinuncia ai diritti menzionati nei numeri precedenti;

(Omissis)

CONSIDERATO

Che l'Amministrazione Comunale aderisce al generale principio, introdotto dalla vigente normativa, di limitare il consumo di nuovo suolo per fini edificatori;

Che rappresenta un suo obiettivo programmatico il recupero, la valorizzazione, il riordino urbanistico dell'intero territorio comunale attraverso piani, regolamenti, agevolazioni e semplificazioni procedurali;

Che ritiene prioritario garantire al cittadino i servizi e il diritto all'abitazione;

ACCLARATO

che la traslazione del diritto ad edificare non produce aggravio di nuovo volume urbanistico a livello generale e, se finalizzata al recupero dei volumi esistenti, evita nuove costruzioni;

RITENUTO

che al fine di avere chiarezza sulla potenziale portata delle suddette norme e sulla loro concreta applicabilità, per consentire sia agli uffici che al cittadino di orientarsi senza particolari incertezze, evitare discrezionalità nelle decisioni e accelerare i procedimenti, sia necessario definire i criteri per la corretta applicazione della normativa.

Che, in assenza di specifica regolamentazione, potrebbe paradossalmente verificarsi che la densità edilizia in un fondo agricolo possa superare la soglia imposta dal PRG per le aree edificabili;

VISTI

Visto lo Statuto Comunale; Visto il vigente O.R.E.L.;

Vista la L.R. n. 48/1991 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto l'art. 12 della L.R. n. 44/1991;

Vista la L.R. 16/2016;

Vista la L. 106/2011;

Vista la L. 308/2004;

PROPONE

Di approvare l'allegato regolamento per l'attuazione dell'art. 22 della L.R. 16/2016, per la cessione di cubatura di cui all'Art. 5 comma 1 lettera c) della Legge 106/2011 e dell'Art. 1, commi 21 e segg. della Legge 15/12/2004 n. 308.

Visto si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000 come introdotto dall'art. 12 della L.R. n. 30/2000



IL RESPONSABILE DELL'U.T.C.
(hg. Carmelo ALBA)



Il Presidente dà lettura del deliberato della proposta avente per oggetto "Programmazione territoriale – Individuazione di criteri per l'applicazione dell'istituto del trasferimento di cubatura. Approvazione Regolamento Comunale".

Successivamente chiede ed ottiene la parola l'Ing. Carmelo Alba, Dirigente dell'UTC, presente in Aula, il quale informa che nel Regolamento in discussione ci sono due refusi e precisamente uno nell'art. 3 e l'altro nel titolo dell'art. 6. Consegna al Presidente del Consiglio una copia del Regolamento corretta dei predetti refusi di stampa.

Il Presidente mette ai voti la rettifica degli errori materiali presenti nel Regolamento allegato alla proposta *de quo*.

L'eseguita votazione palese ha dato il seguente risultato:

Consiglieri presenti: 8

Consiglieri votanti: 8

Voti favorevoli: 8

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'esito della votazione

DELIBERA

Di approvare la proposta della rettifica degli errori materiali presenti nel Regolamento allegato alla proposta.

Successivamente, prende la parola l'Ing. Carmelo Alba, il quale spiega che prima della novella normativa la cubatura di un altro terreno poteva essere utilizzato solo in specifici casi, mentre oggi la legislazione vigente consente maggiori possibilità per il trasferimento di cubatura, inoltre, spiega che la normativa vigente necessita di una regolamentazione comunale che ne disciplini l'applicazione. Oggi, così come fatto in altri Comuni, si sottopone in Consiglio Comunale il Regolamento per la programmazione territoriale – Individuazione di criteri per l'applicazione dell'istituto del trasferimento di cubatura.

Chiede ed ottiene la parola il consigliere Salvatore Insalaco, preliminarmente ringrazia il Dott. Di Prima, il rag. Insalaco e l'Ing. Alba per essere presenti ogni qualvolta sono in discussione proposte che richiedono approfondimenti tecnici.

Riferisce di aver individuato nel corpo del regolamento che riguarda il lotto "cedente" nella specifico si prescrive che deve essere evitata la desertificazione nel lotto cedente e di conseguenza lo stesso va coltivato e di ciò deve essere data evidenza tramite una perizia giurate. A suo avviso si tratta di un procedimento amministrativo che richiede peraltro un ulteriore esborso finanziario che potrebbe scoraggiare i proprietari interessati.

Prende la parola il Sindaco, il quale evidenzia che la predetta disciplina è prevista nei punti nn. 8, 9 e 10 dell'art. 2 del regolamento proposto.

Chiede la parola l'Ing. Carmelo Alba, il quale precisa che il Consiglio Comunale, se lo ritiene, può variare la proposta, fermo restando che la previsione è finalizzata ad evitare la desertificazione del fondo cedente.

Il consigliere Insalaco, ribadisce la propria posizione e chiede di emendare la proposta.

Chiede ed ottiene la parola il consigliere Giuseppe Caruso, dichiarando che la considerazione esposta dal consigliere Insalaco è saggia, perché in buona sostanza verrebbero aggiunti degli oneri a carico dei proprietari che renderebbero inefficace la misura.

Lo spirito della legge è quello di favorire l'edificazione senza particolari pesi, il rischio è quello che non si raggiunga l'obiettivo.

Il Sindaco condivide il ragionamento e fa notare all'Aula che anche nel punto 7 dell'art. 2 sono previsti altri obblighi ed oneri a carico del proprietario, forse sarebbe meglio utilizzare una dicitura simile.

Il Presidente del Consiglio propone di sospendere la seduta per 5 minuti. Sono le ore 19:40.

La proposta del Presidente del Consiglio viene approvata ad unanimità dai presenti.

Sono le ore 19:50, il Presidente del Consiglio procede all'appello nominale dei presenti ad eccezione dei consiglieri Conti e Federico.

Alla luce della discussione ed a seguito delle considerazioni emerse durante la sospensione, l'Ing. Alba propone di cassare nei punti 8, 9 e 10 dell'art. 2 del Regolamento proposto le seguenti previsioni: *"La parte dell'area sorgente che rimane ineditata deve essere coltivata regolarmente, in modo tale che, in ogni caso, non venga agevolato un processo di desertificazione dell'area agricola.*

La effettiva utilizzazione a scopo agricolo dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica".

La proposta dell'Ing. Alba viene messa ai voti.

L'eseguita votazione palese ha dato il seguente risultato:

Consiglieri presenti: 8

Consiglieri votanti: 8

Voti favorevoli: 8

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'esito della votazione

DELIBERA

Di approvare la modifica proposta da parte dell'Ing. Alba come sopra riportata.

Successivamente il Presidente del Consiglio propone di mettere ai voti l'intera proposta come già emendata.

L'eseguita votazione palese ha dato il seguente risultato:

Consiglieri presenti: 8

Consiglieri votanti: 8

Voti favorevoli: 8

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'esito della votazione

DELIBERA

Di **approvare** la proposta avente per oggetto "*Programmazione territoriale – Individuazione di criteri per l'applicazione dell'istituto del trasferimento di cubatura. Approvazione Regolamento Comunale*".

Verbale letto approvato e sottoscritto.

Il Consigliere Anziano
(ING. SALVATORE INSALACO)
Salvatore Insalaco

Il Segretario Comunale
(Dott. Luigi Lazzaro)
Luigi Lazzaro

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
(Dott. ssa Maria Piccane)
Maria Piccane

Affissa all'Albo Pretorio il _____, vi rimarrà per 15 giorni.

Ritirata dall'Albo Pretorio il _____.

Il Messo Comunale

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale, su conforme relazione del Messo Comunale, certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi dal _____ al _____ e che non sono state prodotte a quest'Ufficio opposizioni o reclami.

Dalla Residenza Municipale, li _____

Il Segretario Comunale
(Dott. Luigi Lazzaro)