



CITTÀ DI NOTO

DELIBERAZIONE ORIGINALE DELLA GIUNTA COMUNALE

SEDUTA DEL 04/01/18

N. 1

OGGETTO: Regolamentazione sull'applicazione dell'istituto del trasferimento di cubatura alla luce dei contenuti della L.R. 16/2016.

Art. 53 L. 08.06.1990 n.142 e art. 49 D.Lgs. 267/2000

Parere del Responsabile del Servizio in merito alla regolarità tecnica:

Si esprime **PARERE FAVOREVOLE**

Il Responsabile del Servizio

Noto, 22/12/2017

Parere del Responsabile di ragioneria in merito alla regolarità contabile:

Si esprime **PARERE FAVOREVOLE**

Il Responsabile del Servizio

Noto, 22-12-17

Per l'assunzione dell'impegno di spesa, si attesta la regolare copertura finanziaria, ai sensi dell'art.55, comma 5° della legge 08.06.1990, n.142, recepito dalla L.R. 11.12.1991, n. 48 e art. 153 comma 5 D.Lgs. n° 267/2000.

Il Resp. del Serv. Finanziario

Noto, _____

L'Anno duemila DICIOTTO il giorno QUATTRO del mese di GENNAIO alle ore _____

in Noto, nella sala delle adunanze del Palazzo di Città.

In seguito ad inviti di Convocazione (art.30 Statuto Comunale), si è riunita la Giunta Municipale sotto la presidenza del Sig. Sindaco: DOTT. CORRADO BONFANTINI e con l'intervento dei Signori:

N.	ASSESSORI	PRES.	ASS.
1	FRASCA CORRADO	X	
2	QUARTARARO GIUSEPPINA	X	
3	SOLERTE GIUSI	X	
4	TERRANOVA FRANCESCO	X	

Partecipa il Segretario Generale DOTT. CORRADO CASIO

il Presidente, constata la legalità dell'adunanza per il numero degli intervenuti, invita la Giunta a deliberare sull'argomento in oggetto specificato.

LA GIUNTA COMUNALE

Visto che ai sensi dell'art. 53 della legge 08/06/90 n. 142 e dell'art. 49 del D.lgvo 267/2000 nonché della L.R. n. 48 dell'11/12/91 e successive modifiche,

sulla proposta di deliberazione in oggetto hanno espresso parere favorevole:

- il responsabile del servizio interessato, per la regolarità tecnica;
- il responsabile di Ragioneria, per la regolarità contabile;

Premesso:

- che è volontà dell'Amministrazione Comunale deliberare una proposta da inviare al Consiglio Comunale per l'eventuale ratifica, nella quale venga articolata una regolamentazione delle cessioni di cubatura previste anche dalla normativa regionale, al fine di agevolare il recupero del patrimonio edilizio ad uso residenziale, ed il conseguente pagamento degli oneri concessori relativi all'eventuale accrescimento legittimo del carico urbanistico, nonché al fine di garantire al cittadino i servizi e il diritto all'abitazione, il tutto in attesa della formalizzazione delle procedure di revisione del P.R.G., al momento in corso di rielaborazione;

- che la Regione Siciliana con la legge regionale 16/2016 ha recepito con modifiche il DPR 380/01 e s.m.i.

-che in particolare l'art. 22 della L.R. 16/2016, prevede l'applicazione di quanto previsto dall'art. 5 della L. 106/2011, che dispone: "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".", tenuto conto che la cessione di cubatura è un istituto utilizzabile in sede di rilascio di permesso di costruire e la giurisprudenza amministrativa, nonché quella penale, si è concordi nel ritenere che essa sia utilizzabile, in presenza di particolari condizioni e limiti;

Ritenuto che il trasferimento del diritto ad edificare non comporta aggravio di nuovo volume urbanistico, in quanto si basa sul sistema della compensazione;

Vista la relazione del Dirigente del Settore 3°- U.T.C del 19/12/2017, che recependo e riportando le indicazioni dell'Amministrazione, costituisce parte integrante della presente proposta;

Visto lo Statuto Comunale

Visto il vigente O.R.E.L.

Vista la L.R. n. 48/91 e s.m.i.

Vista la L.R. 16/2016;

Ad unanimità di voti, resi nelle forme di legge

DELIBERA

1. di stabilire, per le pratiche già presentate ed in corso d'istruttoria, alcuni principi e definire regole operative per l'applicazione dell'istituto del **trasferimento di cubatura** per gli immobili ad uso residenziale introdotto con la legge regionale 16/2016 che ha recepito con modifiche il DPR 380/01 e s.m.i, onde evitare che la sua applicazione determini un'alterazione dei principi posti a fondamento dello strumento urbanistico comunale vigente, con principi e regole che si possono declinare come di seguito:

- ◆ Il trasferimento dei diritti edificatori dovrà avvenire solo tra zone urbanistiche a medesima classificazione, con riferimento all'articolazione delle zone di piano stabilita dalle NTA del PRG del Comune di Noto vigente, ma non tra una zona e l'altra; tale prassi non è comunque applicabile ad aree incluse nei centri storici e nei nuclei di antica formazione di pregio ambientale per i quali vige una dettagliata e specifica normativa.
- ◆ Il trasferimento di volumetria rappresenta di fatto una deroga agli indici di densità fondiaria propri della singola area ed in tal senso si ritiene corretto che vengano posti dei limiti quantitativi: l'incremento di indice fondiario conseguente il trasferimento dei diritti edificatori non dovrà essere superiore a quello consentito nel lotto in cui si effettua l'intervento
- ◆ Tale opportunità non si potrà cumulare con altre deroghe o benefici consentiti da altre normative regionali o nazionali, (piano casa, recupero abitativo ecc.);

- ◆ Il trasferimento di diritti edificatori non potrà comportare la deroga ad altri parametri edilizi od urbanistici quali le altezze massime, il rapporto di copertura, ecc.;
- ◆ In ogni fondo ricevente non potranno essere edificati più di tre edifici motivati in sede di presentazione del progetto dalle reali esigenze del proprietario del fondo, correlate ad esigenze familiari;
- ◆ Al fine di quantificare l'effettiva e significativa vicinanza tra i fondi asserviti si stabilisce in mille metri la distanza massima ammissibile tra zona di "decollo" e zona di "atterraggio", distanza misurata in linea d'aria tra le particelle catastali interessate;
- ◆ Per esercitarsi tale diritto di traslazione/asservimento/cessione di cubatura, il richiedente il permesso di costruire, prima del rilascio del titolo abilitativo, dovrà essere in possesso dei seguenti documenti:
 - 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 richiedente quale proprietario del fondo cedente sotto la condizione risolutiva del mancato rilascio, trascrivibile ex art. 2645 quater del Cod. Civ. (trascrizione di atti costitutivi di vincolo), alla rinuncia espressa della volumetria ceduta, ovvero
 - Atto pubblico, unilaterale (qualora l'area di provenienza sia dello stesso proprietario dell'area di destinazione), 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, trascrivibile ex art. 2645 quater del Cod. Civ. (trascrizione di atti costitutivi di vincolo), alla rinuncia espressa della volumetria ceduta
 - Il permesso di costruire dovrà espressamente citare gli atti di cui sopra e dovrà, a sua volta essere trascritto, come per le ex "concessioni edilizie", però ai sensi dell'art. 2643 del C.C.

2. di sottoporre al Consiglio Comunale l'approvazione della proposta per la necessaria ratifica

3. dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva, con successiva e separata votazione unanime, resa ai sensi dell'art. 12, comma 2, della L.R. n. 44/91, attesa l'urgenza di provvedere in merito, nell'interesse dell'Ente, per i motivi citati nella proposta deliberativa.

Il Sindaco

L'Assessore Anziano

Il Segretario Generale

<p>Il presente atto è stato pubblicato all'Albo Pretorio dal <u>04/01/18</u> al <u>18/01/18</u> col n. _____ del Registro di pubblicazione</p> <p>Il Messo Comunale <u>gp</u></p>	<p>Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio</p> <p>ATTESTA</p> <p>Che la presente deliberazione, in applicazione della L.R. 3.12.91 n.44, E' stata pubblicata all'Albo Pretorio il giorno <u>04/01/18</u> e vi rimarrà per 15 gg. consecutivi. È rimasta affissa all'Albo Pretorio per 15 gg. consecutivi Dal <u>04/01/18</u> al <u>18/01/18</u></p> <p>li, _____ Il Segretario Comunale</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITA'

Dichiarata immediatamente esecutiva (artt. 16 e/o 12 L.R. 44/91)

Divenuta esecutiva il _____ decorsi 10 giorni dalla pubblicazione ai sensi dell'art.12 comma 1 L.R. 44/91.

Trasmessa ai capigruppo consiliari a norma dello Statuto Comunale (art.20 comma 2)

L'impiegato responsabile

Il Segretario Generale

E' copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo

Dalla Residenza comunale, li _____

Il Segretario Generale

Timbro



CITTÀ DI NOTO
Patrimonio dell'Umanità
(Libero Consorzio Comunale di Siracusa)



SETTORE 3°- Lavori Pubblici, Urbanistica e Tutela del territorio

li 19/12/2017

Oggetto: principi e regole operative per l'applicazione dell'istituto del trasferimento di cubatura per immobili ad uso residenziale alla luce dei contenuti della L.R. 16/2016 - RELAZIONE

^^

Premesso che la Regione Siciliana con la L.R. 10/08/2016 n. 16 ha recepito con modifiche il DPR 380/01 (Testo Unico Edilizia) e s.m.i. che in particolare all'art. 22 prevede l'applicazione delle cessioni di cubatura delle volumetrie in aree e zone diverse ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia.

Pertanto su indicazioni dell'Amministrazione Comunale, per gli immobili ad uso residenziale, ed esclusivamente sino all'adozione della delibera della revisione del P.R.G., in merito alla questione attinente il trasferimento di cubatura istituito già introdotto dall'art. 5 d.l. 13 maggio 2011 n. 70, convertito in legge 12 luglio 2011 n.106, che dispone: "*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".*", tenuto conto che la cessione di cubatura è un istituto utilizzabile in sede di rilascio di permesso di costruire e la giurisprudenza amministrativa, nonché quella penale, si è concorde nel ritenere che essa sia utilizzabile, in presenza di particolari condizioni e limiti, per cui può avvenire solo 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 (vedi C. Stato, Sez. V, 19.04.2013, n. 2220);
- contigui, nel senso che, anche qualora non si riscontri la continuità fisica tra tutte le particelle catastali interessate dalla nuova costruzione, sussista pur sempre, comunque, una "effettiva e significativa vicinanza tra i fondi asserviti" (vedi C. Stato, sez. 5[^]: 30.10.2003, n. 6734).

Tale pratica, considerata legittima dalla giurisprudenza amministrativa, è stata talora recepita e disciplinata in Leggi Regionali o in strumenti urbanistici, ma è opinione corrente che ad essa possa farsi ricorso anche a prescindere da un riconoscimento da parte di norme urbanistiche regionali qualora l'amministrazione comunale voglia recepire detto indirizzo.

Si ritiene comunque doveroso ribadire alcuni principi e definire regole operative per l'applicazione del citato istituto onde evitare che la sua applicazione determini un'alterazione dei principi posti a fondamento dello strumento urbanistico comunale vigente, per come segue:

- Il trasferimento dei diritti edificatori dovrà avvenire solo tra zone urbanistiche a medesima classificazione, con riferimento all'articolazione delle zone di piano

stabilita dalle NTA del PRG del Comune di Noto vigente, ma non tra una zona e l'altra. Tale prassi non è comunque applicabile ad aree incluse nei centri storici e nei nuclei di antica formazione di pregio ambientale per i quali vige una dettagliata e specifica normativa.

- Il trasferimento di volumetria rappresenta di fatto una deroga agli indici di densità fondiaria propri della singola area ed in tal senso si ritiene corretto che vengano posti dei limiti quantitativi: l'incremento di indice fondiario conseguente il trasferimento dei diritti edificatori non dovrà essere superiore a quello consentito nel lotto in cui si effettua l'intervento quindi ad esempio:

Dimensione area da edificare				=	mq.	10.000,00
Indice di fabbricabilità				=	mc/mq	0,03
Volume massimo ammissibile	10.000,00	*	0,03	=	mc.	300,00
% di Volume massimo accoglibile in aggiunta dal lotto				=		1,00
Volume massimo accoglibile in aggiunta dal lotto	300,00	*	1,00	=	mc.	300,00
Volume complessivo possibile	300,00	+	300,00	=	mc.	600,00

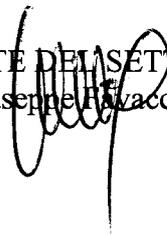
- Tale opportunità non si potrà cumulare con altre deroghe o benefici consentiti da altre normative regionali o nazionali, (piano casa, recupero abitativo ecc.);
- Il trasferimento di diritti edificatori non potrà comportare la deroga ad altri parametri edilizi od urbanistici quali le altezze massime, il rapporto di copertura, ecc.;
- In ogni fondo ricevente non potranno essere edificati più di tre edifici motivati in sede di presentazione del progetto dalle reali esigenze del proprietario del fondo, correlate ad esigenze familiari;
- Al fine di quantificare l'effettiva e significativa vicinanza tra i fondi asserviti si stabilisce in mille metri, la distanza massima assoluta ammissibile tra zona di "decollo" e zona di "atterraggio", distanza misurata in linea d'aria tra le particelle catastali interessate;
- Per esercitarsi tale diritto di traslazione/asservimento/cessione di cubatura, il richiedente il permesso di costruire, prima del rilascio del titolo abilitativo, dovrà essere in possesso dei seguenti documenti:
 - 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 richiedente quale proprietario del fondo cedente sotto la condizione risolutiva del mancato rilascio, trascrivibile ex art. 2645 quater del Cod. Civ. (trascrizione di atti costitutivi di vincolo), alla rinuncia espressa della volumetria ceduta, ovvero
 - Atto pubblico, unilaterale (qualora l'area di provenienza sia dello stesso proprietario dell'area di destinazione), 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, trascrivibile ex art. 2645 quater del Cod. Civ. (trascrizione di atti costitutivi di vincolo), alla rinuncia espressa della volumetria ceduta
 - Il permesso di costruire dovrà espressamente citare gli atti di cui sopra e dovrà, a sua volta essere trascritto, come per le ex "concessioni edilizie", però ai sensi dell'art. 2643 del C.C.

Alla luce di quanto sopra e di quanto verificato agli atti di Quest'Ufficio, risultano in corso d'istruttoria, le pratiche di cui al separato elenco, presentate da cittadini italiani, non residenti a Noto, estimatori del territorio, che hanno colto al volo le opportunità offerte dall'art. 22 della l.r. 16/2016, acquistando terreni incolti ed abbandonati per recuperarne la volumetria e/o acquisendone le potenzialità edificatoria, per la realizzazione di edifici per civile abitazione di tipo economico, per esigenze del proprio nucleo familiare.

Detti progetti si inseriscono nel contesto agricolo senza generare impatto ambientale, nel rispetto delle norme tecniche in vigore che fissano in 4.50 mt l'altezza massima e in 10 mt la distanza dal confine.

Pertanto l'Amministrazione Comunale al fine di venire incontro alle esigenze sopra esplicitate, limitatamente ad esse, tenuto conto che si è in fase di adozione della delibera di revisione del PRG e delle NTA, ritiene opportuno fissare delle regole per l'applicazione del principio generale enunciato dall'art. 22 della l.r. 16/2016.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE 3
Ing. Giuseppe Ravaccio





4199
28/12/17

CITTÁ DI NOTO

Patrimonio dell'Umanità

UFFICIO TECNICO – SETTORE 3

LL.PP. – URBANISTICA E TUTELA DEL TERRITORIO

Piazza Bolivar angolo Via Vespucci, - 96017 Noto - Tel. 0931 830032

AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE
DI NOTO

Oggetto: Art. 22 della l.r. 16/2016 – Cessione di cubatura e trasferimento di volumetria.

Relazione Integrativa

Ad integrazione della proposta di delibera relativa all'oggetto, su richiesta della giunta municipale, si elencano le pratiche edilizie giacenti in ufficio che intendono avvalersi dell'art. 22 della l.r. 16/2016.

Trattasi di casi di trasferimento di volumetria in zona agricola per la realizzazione di immobili ad uso residenziale di tipo economico tra aree limitrofe ricadenti nel raggio max di 1.000 mt.

Pratica	Prot.	data	ditta	c.da	Estensione terreno ricevente mq.
497/17	19335	05/06/2017	Cocci Paola	Vaddeddi	9.105
885/17	34271	03/10/2017	Persegani Massimo	Ferraro	37.283
939/17	39145	30/10/2017	Paciello Cristina	Sichilli	11.420

1800 28/12/2017



Dirigente del Settore III
Giuseppe Favaccio