

Il presente verbale, salva l'ulteriore lettura ed approvazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 186 dell'O.R.EE.LL. approvato con l.r. 15 marzo 1963, n. 16 e successive modifiche ed integrazioni, viene sottoscritto come segue:

IL PRESIDENTE
(Rag. Tonino Scifo)
Scifo

IL CONSIGLIERE ANZIANO
Rag. Giovanna Vinti
Giovanna Vinti

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Laura Tartaglia
Laura Tartaglia

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE
(art. 11, commi 1 e 3, l.r. 3 dicembre 1991, n. 44)

Il sottoscritto Segretario comunale, su conforme attestazione del Messo comunale,
certifica

che copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi a partire dal e che durante la pubblicazione non sono stati prodotti opposizioni o reclami.

Raffadali, li
IL MESSO COMUNALE
IL SEGRETARIO COMUNALE

ESECUTIVITA' DELL'ATTO
(art. 12, commi 1 e 2, l.r. 3 dicembre 1991, n. 44)

Il sottoscritto Segretario comunale, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il

- perché dichiarata di immediata esecutività (art. 12, comma 2);
- decorsi dieci giorni dalla data della pubblicazione (art. 12, comma 1).

Raffadali, li
IL SEGRETARIO COMUNALE

La presente è copia conforme all'originale.

Raffadali, li
IL SEGRETARIO COMUNALE
IL DIRIGENTE DI SETTORE

ORIGINALE



REG. 1573 PUBBL. ALBO
dal 02.11.18 al 22.11.18

COMUNE DI RAFFADALI
(Provincia di Agrigento)

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N 40 del registro data 23/10/2018	Approvazione Regolamento sui criteri per la cessione di cubatura (Art. 22L.R. 16 del 18/082016 e ss.mm.ii.)
---	--

L'anno **duemiladiciotto** il giorno **ventitrè** del mese di **ottobre** con inizio ore **20.05**, in Raffadali e nell'aula consiliare sita nei locali di Via Porta Agrigento, in seguito a convocazione del Presidente per propria determinazione, ai sensi dell'art. 20, comma 1, della l.r. 26 agosto 1992, n. 7 e successive modifiche ed integrazioni, si è riunito il Consiglio comunale, in sessione ordinaria ed in seduta di seconda **convocazione** nelle persone dei Signori:

Cognome	Nome	Pres.	Ass.	Cognome	Nome	Pres.	Ass.
Scifo	Tonino	X		Cuffaro	Santino		X
		X		Farruggia			X
Vinti	Giovanna			Lombardo	Nicola		X
Bruno	Maria		X	Gattarello	Giuseppe		X
La Porta	Vincenzo	X		Cuffaro	Felice	X	
	Antonio						
Lombardo	Salvatore	X		Vella	Enrico	X	
Giglione	Caterina	X		Galvano	Stefano	X	
Mangione	Giovanni		X	Iacono Manno	Domenica		X
La Longa	Salvatore	X		Tuttolomondo	Giuseppa	X	
Tuttolomondo	Salvatore	X		Alaimo	Giuseppina		X
		X		Bartolomeo	Salvatore		X
Gambino	Francesco				Giuseppe		
				Numero	Pres./Ass.	12	8

La seduta è pubblica.

Assume la presidenza il Rag. Tonino Scifo nella sua qualità di Presidente del Consiglio Comunale.

Partecipa alla seduta, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett. a), del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, il Segretario del Comune, **Dott. Laura Tartaglia**.

Partecipano, altresì, alla seduta, ai sensi dell'art. 20, comma 3, della l.r. 26 agosto 1992, n. 7 e successive modifiche ed integrazioni, il Sindaco **Silvio Cuffaro** e gli Assessori **Galvano Stefano**, **Vinti Giovanna** e **Galvano Salvatore**.

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e designa quali **scrutatori** per le votazioni che avranno luogo durante l'odierna seduta, i **consiglieri Vella Enrico, Galvano Stefano e La Longa Salvatore**.

Il Presidente dà lettura della proposta indicata in oggetto.

Chiede ed ottiene di intervenire il consigliere **Galvano Stefano** il quale propone la sospensione della seduta di 10 minuti.

Il Presidente constatato che nessun consigliere chiede di intervenire pone in votazione, per alzata di mano, la proposta del consigliere Galvano Stefano che ottiene il seguente esito:

Consiglieri presenti n. 12
Consiglieri votanti n. 12
Voti a favore n. 9
Contrari n. 3 (La Longa, Giglione e Lombardo Salvatore)

Proposta approvata

La seduta viene sospesa alle ore 20.05

Alla ripresa dei lavori ore 20.20 chiamato l'appello nominale risulta **assente** il consigliere **Gambino** per cui il numero dei **presenti** scende a **11**.

Chiede ed ottiene di intervenire il consigliere **La Porta Vincenzo** il quale propone l'inserimento all'art. 4 del **5^a** comma che così recita: "**per i lotti tra i 1000 – 1500 mq il volume del lotto sorgente non può essere superiore a 200 mc per i fabbricati a uso residenziale e di 400mc per i fabbricati uso agricolo.**"

Chiede ed ottiene di intervenire il consigliere **La Longa Salvatore** il quale, considerato la rilevanza del punto iscritto all'O.d.G., al fine di consentire uno studio più approfondito, propone il rinvio dello stesso alla prossima seduta.

Chiede ed ottiene di intervenire il consigliere **Vella Enrico** il quale esorta il Presidente a rispettare l'ordine delle proposte da porre a votazione.

Il Presidente constatato che nessun consigliere chiede di intervenire pone in votazione, per alzata di mano, la proposta del consigliere La Porta che ottiene il seguente esito:

Consiglieri presenti n. 12
Consiglieri votanti n. 12
Voti a favore n. 8
Contrari n. 3 (La Longa, Giglione e Lombardo Salvatore)

Emendamento approvato

L'ufficio rileva che a seguito all'approvazione del summenzionato emendamento viene a decadere la validità del comma 1 - art.4, nonché l'art. 5 del suddetto Regolamento.

Si allontanano dall'aula i consiglieri La Longa, Giglione e Lombardo Salvatore per cui il numero dei **presenti** scende a **8**.

Il Presidente procede alla **sostituzione** del consigliere **La Longa** nella qualità di **scrutatore** con il consigliere **Tuttolomondo Giuseppa**.

Chiede ed ottiene di intervenire il consigliere **Vinti Giovanna** la quale propone un emendamento al comma 4 dell'art. 4 e precisamente, dopo la parola mc 750 aggiungere **< per i lotti fino 1500 mq .Per i lotti superiori a 1500 mq si può realizzare fino a1000 mc >**. Inoltre da lettura dell'emendamento proposto dal consigliere La Porta.

Il Presidente chiede al **Dirigente del Settore Manutenzione- Patrimonio – Urbanistica, Geom Alfonso Nocera**, di esprimere un parere di regolarità tecnica sugli emendamenti proposti, il quale esprime parere favorevole.

Il Presidente constatato che nessun consigliere chiede di intervenire pone in votazione, per alzata di mano, la proposta del consigliere Vinti e del consigliere La Porta corredati dal parere di regolarità tecnica del Dirigente, Geom. Alfonso Nocera che ottiene il seguente esito:

Consiglieri presenti n. 8
Consiglieri votanti n. 8
Voti a favore n. 8 (unanimità)

Il Presidente constatato che nessun consigliere chiede di intervenire pone in votazione, per alzata di mano, la proposta così come emendata che ottiene il seguente esito:

Consiglieri presenti n. 8
Consiglieri votanti n. 8
Voti a favore n. 8 (unanimità)

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione in oggetto assistita del parere di regolarità tecnica parte del Dirigente del Settore **Manutenzione- Patrimonio –Urbanistica**;

Constatato l'esito della votazione;

DELIBERA

Di approvare la proposta di deliberazione avente ad oggetto "**Approvazione Regolamento sui criteri per la cessione di cubatura(Art. 22L.R. 16 del 18/082016 e ss.mm.ii.)**" ed, in conseguenza, di adottare il presente atto con la narrativa, le motivazioni ed dispositivo di cui alla proposta stessa, che qui s'intende integralmente riportata e trascritta.

ALLEGATO ALLA
DELIBERA DI
CONSIGLIO CILE
N° #0 DEL 23-10-2018



COMUNE DI RAFFADALI

(Provincia di Agrigento)

SETTORE 6° "MANUTENZIONI - PATRIMONIO - URBANISTICA"

REGOLAMENTO

CRITERI PER LA CESSIONE DI CUBATURA

(Art. 22 L.R. 16 del 18/08/2016 e ss.mm.ii.)

Data 23 ottobre 2018

Il Collaboratore Tecnico

(Girolamo Vizzi)



IL RESPONSABILE DI P.O.

(Geom. Alfonso Nocera)

SOMMARIO

Premessa	Pag. 3
Art. 1 Definizioni	Pag. 3
Art. 2 Traslazione del diritto di edificare	Pag. 3
Art. 3 Criteri generali	Pag. 4
Art. 4 Norme generali per la realizzazione di nuove costruzioni utilizzando la "cessione di cubatura"	Pag. 5
Art. 5 Dimensione minima delle aree di ricaduta, per le nuove costruzioni <u>(il presente art. 5 viene a decadere a seguito dell'emendamento inserito al comma 5 del precedente art. 4)</u>	Pag. 6
Art. 6 Cessione di cubatura per cambio di destinazione d'uso senza aumento di volume	Pag. 6
Art. 7 Cessione di cubatura per cambio di destinazione d'uso con aumento di volume	Pag. 7
Art. 8 Casi previsti dall'art. 1 commi 21 e seguenti della Legge n° 308/2004	Pag. 7
Art. 9 Altri casi	Pag. 7
Art. 10 Condizioni per esercitare il diritto	Pag. 7
Art. 11 Oneri concessori	Pag. 8



PREMESSA

Atteso che la Regione Siciliana con la legge n. 16/2016 ha recepito con modifiche il D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., che nella suddetta legge vengono introdotte innovazioni riguardo alle modalità di attuazione del P.R.G. per fattispecie particolari indicate nella stessa e precisamente, con l'art. 22 della L.R. n. 16/2016, si prevede la <<**Cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie**>> articolo di seguito testualmente riportato <<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.>>.

Assunte le indicazioni dell'Amministrazione comunale, che aderisce al principio generale introdotto dalla vigente normativa di limitare il consumo di nuovo suolo per fini edificatori, che ha come obiettivo programmatico: il recupero, la valorizzazione, il riordino urbanistico dell'intero territorio comunale, e che si pone come obiettivo finale di garantire al cittadino i servizi ed il diritto all'abitazione.

Ritenuto 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 attraverso il cambio di destinazione d'uso, evita nuove costruzioni in osservanza del principio di risparmio del suolo.

In ottemperanza alla normativa vigente ed alle indicazioni dell'Amministrazione comunale, viene redatto il presente Regolamento che detta i criteri per la cessione di cubatura.

Art. 1 Definizioni

1. Area di origine o area sorgente = Area che cede i diritti edificatori;
2. Area di ricaduta = Area che accoglie e utilizza i diritti edificatori provenienti dall'area "sorgente", in sostanza l'area in cui si colloca l'edificazione;
3. Sistema Urbano = aggregato continuo avente destinazione di zona B e/o C nel PRG;
4. Contesto produttivo = le zone Industriali, Attrezzature Speciali e Attrezzature Agricole;
5. Zone E = le zone a destinazione agricola nel vigente PRG;

Art. 2 Traslazione del diritto di edificare

La traslazione del diritto di edificare non è esercitabile automaticamente in quanto occorre una coerenza con la normativa statale e regionale e con lo strumento urbanistico, e le aree devono essere **"comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia"**.

Art. 3 Criteri generali

I criteri generali in base ai quali il diritto di edificare può essere traslato, vengono elencati nella tabella che segue:

	Area di ricaduta	Area sorgente
1	L'area di ricaduta deve essere nella disponibilità del richiedente, (atto pubblico o preliminare di acquisto con autorizzazione del proprietario alla richiesta di Permesso di Costruire con rilascio dello stesso condizionato alla stipula dell'atto pubblico di vendita)	L'area sorgente deve essere preventivamente individuata e la potenzialità 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 del Permesso di Costruire)
2	L'area di ricaduta può accogliere solo volumi della stessa destinazione (da residenziale a residenziale, da produttiva a produttiva, ecc ...).	L'area sorgente può cedere volumi per destinazioni uguali a quelli in essa consentiti.
3	Un volume residenziale può essere ceduto 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 industriale non può essere trasferito in altra area o utilizzato per destinazione 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).	
4	Zona A (centro storico)	Nessuna possibilità.
5	Zona B, nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal PRG (altezze, distanze, ecc...) Il credito volumetrico sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area di sorgente.	Zone B dello stesso sistema urbano;
6	Zona C, nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal PRG (altezze, distanze, ecc...), Il credito volumetrico sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area di sorgente.	Zone C dello stesso sistema urbano, calcolando il volume ammissibile a meno degli spazi pubblici di standard (D.M. 02/04/1968 n°1444) quantificati sulla stessa area sorgente. La parte dell'area di origine che rimane inedita 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, da certificare attraverso perizia giurata e documentazione fotografica.

7	N.B. Per i casi di cui ai precedenti punti 5 e 6, 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 dall'art. 20 della L.R. 16/2016) 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 D.M. 02/04/1968 n°1444, in base alle zone, salvo quanto previsto dal citato art. 20 della L.R. 16/2016.
8	Zona E di PRG priva di vincoli, nel rispetto degli indici e parametri del PRG e la tipologia edilizia (casa rurale o villa isolata)
9	Zone Industriali
10	Zone Attrezzature Speciali
11	Zone Attrezzature Agricole
12	Zone Bianche

Art. 4 Norme generali per la realizzazione di nuove costruzioni utilizzando la "il trasferimento di diritto edificatorio e/o la cessione di cubatura".

Per realizzare nuove costruzioni, in ambito agricolo (Zone E), concentrati in un lotto, lo stesso dovrà avere dimensione tale da garantire la natura agricola della zona di ricaduta e la tipologia edilizia del fabbricato da realizzare dovrà essere casa rurale o villa isolata.

Allo scopo si pongono le seguenti limitazioni:

1. Superficie minima del lotto di ricaduta non inferiore a mq 1000;
2. Il lotto di ricaduta accessibile da viabilità esistente;

3. Il volume che può essere ceduto dal lotto sorgente non può essere superiore a mc 300 per fabbricati ad uso residenziale ed a mc 600 per fabbricati ad uso agricolo;
4. Il volume massimo realizzabile per singola azienda viene fissato in complessivi mc 750 per i lotti fino a 1500 mq. Per i lotti superiori a 1500 mq si può realizzare fino a 1000 mc;
5. Per i lotti tra i 1000 – 1500 mq. Il volume del lotto sorgente non può essere superiore a 200 mc per i fabbricati a uso residenziale e di 400 mc per i fabbricati ad uso agricolo.

(il testo in corsivo, sottolineato e di colore turchese introdotto al presente art. 4. deriva dagli emendamenti proposti nella seduta di approvazione del Regolamento)

Art. 5 Dimensione minima delle aree di ricaduta, per le nuove costruzioni

Al fine di evitare che il trasferimento di diritto edificatorio e/o la cessione di cubatura possano consentire un'alterazione della condizione agricola della zona in cui si concentra il volume, viene fissato come limite minimo della dimensione del lotto di ricaduta che accoglie il volume del lotto sorgente, la superficie di mq 1.500, salvo dimensioni minori per eventuali lotti interclusi da strade, fiumi o torrenti e/o lotti già edificati.

Altresi, al fine di evitare l'eccessiva concentrazione di volumi è norma imperativa che i lotti di ricaduta siano accessibili da viabilità esistente, e che la volumetria massima accoglibile (ceduta dal lotto sorgente) non deve essere superiore a:

- mc 600 per la realizzazione di immobili ad uso agricolo;
- mc 300 per la realizzazione di immobili ad uso residenziale.

(a seguito dell'emendamento inserito al comma 5 del precedente art. 4, il presente art. 5 viene a decadere)

Art. 6 Trasferimento diritto edificatorio e/o Cessione di cubatura per cambio di destinazione d'uso senza aumento di volume.

Nel caso in cui il trasferimento di diritto edificatorio e/o cessione di cubatura sia finalizzata al cambio di destinazione d'uso di immobili esistenti, gli immobili che alla data di adozione del presente regolamento, siano legittimamente realizzati almeno nella parte strutturale, certificati con collaudo o relazione a strutture ultimate depositata al Genio Civile o sanabili ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001, e comunque collaudabili, senza aumento del volume ne variazione di sagoma dell'edificio ma necessaria in quanto la nuova destinazione d'uso comporta un indice di fabbricabilità inferiore rispetto a quello originario, il credito volumetrico può essere accolto da aree sorgenti aventi la stessa

destinazione urbanistica, a prescindere dal livello di tutela del Piano Paesaggistico, in quanto l'edificio non subisce modifiche volumetriche e quindi non opera mutamenti del paesaggio, e consente la limitazione del consumo del suolo in altre parti di territorio, fermo restando il pagamento degli oneri concessori dovuti per la nuova destinazione d'uso.

Inoltre, la nuova destinazione dovrà essere compatibile, per tipologia edilizia a quella consentita nell'area in cui si colloca.

Art. 7 Cessione di cubatura per cambio di destinazione d'uso con aumento di volume

Nel caso in cui, per gli immobili di cui all'art. precedente, sia necessario effettuare eventuali ampliamenti essi dovranno essere contenuti entro il limite stabilito per analogia con il c.d. Piano Casa, fermo restando l'acquisizione del parere della Soprintendenza nelle aree vincolate e l'asservimento dell'area (sorgente) necessaria.

Quanto sopra sempre al fine di evitare ulteriore consumo del suolo.

Inoltre, la nuova destinazione dovrà essere compatibile, per tipologia a quella consentita nell'area in cui si colloca.

Art. 8 Casi previsti dall'art. 1 commi 21 e seguenti della legge n. 308/2004

Nei casi previsti dall'art. 1 commi 21 e seguenti della legge n. 308/2004, il diritto di traslazione comporta inoltre la cessione gratuita dell'area di provenienza, (l'area vincolata).

In questo caso (cessione gratuita), al fine di evitare disparità di trattamento con quanto previsto nei precedenti articoli, gli oneri di costruzione vanno scomputati dal valore dell'area ceduta calcolato senza la potenzialità edificatoria altrove trasferita.

Art. 9 Altri casi

In tutti gli altri casi, per esercitare il diritto di traslazione/asservimento/cessione della cubatura, occorre indicare le motivazioni di carattere sociale, economico e ambientale che portano a richiedere la traslazione/asservimento/cessione e sottoporre la richiesta alla preventiva approvazione del Consiglio Comunale che, ove lo ritenga, eventualmente, detta gli indirizzi e adotta una variante al P.R.G..

Art. 10 Condizioni per esercitare il diritto

Il diritto di traslazione/asservimento/cessione di cubatura, per essere esercitabile deve inoltre rispettare le seguenti altre condizioni:

- Il richiedente del Permesso di Costruire che intenda asservire, alla costruzione da realizzare, o alla nuova destinazione d'uso, un volume appartenente ad area diversa da quella di diretta pertinenza, prima del rilascio del titolo abilitativo, deve essere in possesso dell'Atto pubblico di acquisto dell'area sorgente registrato e trascritto.

Art. 11 Oneri concessori

Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato al pagamento degli Oneri Concessori (Costo di Costruzione + Oneri di Urbanizzazione), nella misura prevista per le nuove costruzioni, vigente nel comune all'atto del rilascio del titolo abilitativo.


Nel caso di mutamento della destinazione d'uso, in forza dell'applicazione del principio di cessione di cubatura, gli Oneri Concessori saranno determinati nella misura prevista al momento del rilascio del titolo abilitativo, detraendo gli eventuali pagamenti a suo tempo effettuati.

Il Collaboratore Tecnico

(Girolamo Vizzi)




IL RESPONSABILE DI P.O.



(Geom. Alfonso Nocera)

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario certifica, su conforme attestazione del Messo, che la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo di questo Comune dal giorno al giorno, a norma dell'art. 11 della L.R. 3/12/1991, n.44 e che contro la stessa furono presentati reclami.

Dalla Residenza comunale, li

Il Messo

Il Segretario generale

LA PRESENTE DELIBERAZIONE E' DIVENUTA ESECUTIVA :

(A) AI SENSI DELL'ART. 12 COMMA 1-2 DELLA L.R. 3/12/1991, N.44.

(B) AI SENSI DELL'ART. 16 DELLA L.R. 3/12/1991, N.44

(C) AI SENSI DELL'ART. 18, COMMA 6 DELLA L.R. 3/12/1991 N.44

Li

IL SEGRETARIO GENERALE

E' copia conforme all'originale

Li

Il Segretario generale

La presente deliberazione è stata trasmessa ai capi gruppo consiliari il giorno mediante consegna al messo ai sensi del 3° e 4° comma dell'art. 152 e 44/91.

Il Segretario generale



COMUNE DI RAFFADALI

PROVINCIA DI AGRIGENTO

Settore 6°

Manutenzioni – Patrimonio - Urbanistica

Inserita nella deliberazione del Consiglio Comunale n° del

Il Segretario

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE CONSILIARE

Oggetto: Approvazione Regolamento sui criteri per la cessione di cubatura, (Art. 22 L.R. 16 del 18/08/ 2016 e ss.mm.ii.).

Copia conforme all'originale della presente deliberazione viene trasmessa a:

- 1° Settore: Staff del Sindaco;
- 2° Settore: Affari Generali;
- 3° Settore: Finanziario e Tributi;
- 4° Settore: Igiene Ambientale- Cimitero;
- 5° Settore: Lavori Pubblici - Espropriazioni - Gare;
- 6° Settore: Manutenzioni - Patrimonio - Urbanistica;
- 7° Settore: Polizia Municipale;

Li

Il Responsabile

➤ PREMESSO:

- Che la Regione Siciliana con la legge n. 16/2016 ha recepito con modifiche il D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii.;
- Che nella suddetta legge vengono introdotte innovazioni riguardo alle modalità di attuazione del P.R.G. per fattispecie particolari indicate nella stessa e precisamente, con l'art. 22 della



L.R. n.16/2016, si prevede la <<Cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie>> che testualmente recita <<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.>>.

➤ **ASSUNTE** le indicazioni dell'Amministrazione comunale, che aderisce al principio generale introdotto dalla vigente normativa di limitare il consumo di nuovo suolo per fini edificatori, che ha come obiettivo programmatico: il recupero, la valorizzazione, il riordino urbanistico dell'intero territorio comunale, e che si pone come obiettivo finale di garantire al cittadino i servizi ed il diritto all'abitazione.

➤ **RITENUTO:**

- 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 attraverso il cambio di destinazione d'uso, evita nuove costruzioni in osservanza del principio di risparmio del suolo.
- Che in ottemperanza alla normativa vigente ed alle indicazioni dell'Amministrazione comunale, è stato redatto l'allegato Regolamento che detta i criteri per la cessione di cubatura.

➤ **Visto** il vigente P.R.G., le sue Norme Tecniche di Attuazione ed il Regolamento Edilizio Comunale;

➤ **Visto** l'O.R.E.L. vigente nella Regione Sicilia;

➤ **Visto** il vigente regolamento degli uffici e dei servizi;

Tutto ciò premesso e considerato:

PROPONE

Al Consiglio Comunale

Per le motivazioni in premessa esposte e qui integralmente richiamate, l'approvazione dell'allegato Regolamento sui criteri per la cessione di cubatura che qui viene integralmente richiamato, in applicazione dell'art. 22 della L.R. 16 del 18/08/2016 e ss.mm.ii., dell'art. 1 commi 21 e seguenti della legge n. 308/2004.

Il Collaboratore Tecnico

(Giralamo Vizzi)



Il Responsabile P.O.

(Geom. Alfonso Nocera)

(Signature of Geom. Alfonso Nocera)

PARERI

Pareri espressi nella proposta di deliberazione ai sensi art. 53 della legge 08/06/90 n.142, come recepita con l'art.1, comma 1, lettera i), della L.R. 11/12/1991 n.48 e s.m.i. e con la qualifica di cui all'art. 12 della L.R. 23/10/2000 n°30.

➤ In ordine alla **regolarità tecnica**, del funzionario responsabile del servizio si esprime parere: **FAVOREVOLE.**

Il Responsabile P.O.
(Geom. Alfonso Nocera)

(Signature of Geom. Alfonso Nocera)

➤ In ordine alla **regolarità contabile** del funzionario responsabile del servizio di Ragioneria si esprime parere: _____

Il Responsabile P.O.

La presente proposta di deliberazione viene approvata nella seduta consiliare del _____

Il Presidente del Consiglio

Il Consigliere più anziano

Il Segretario Generale



COMUNE DI RAFFADALI

(Provincia di Agrigento)

SETTORE 6° "MANUTENZIONI - PATRIMONIO - URBANISTICA"

REGOLAMENTO

CRITERI PER LA CESSIONE DI CUBATURA

(Art. 22 L.R. 16 del 18/08/2016 e ss.mm.ii.)

Data _____

Il Collaboratore Tecnico

(Girolamo Vizzi)



IL RESPONSABILE DI P.O.

(Geom. Alfonso Nocera)

SOMMARIO

Premessa	Pag. 03
Art. 1 Definizioni	Pag. 03
Art. 2 Traslazione del diritto di edificare	Pag. 03
Art. 3 Criteri generali	Pag. 04
Art. 4 Norme generali per la realizzazione di nuove costruzioni utilizzando la "cessione di cubatura"	Pag. 05
Art. 5 Dimensione minima delle aree di ricaduta, per le nuove costruzioni	Pag. 05
Art. 6 Cessione di cubatura per cambio di destinazione d'uso senza aumento di volume	Pag. 06
Art. 7 Cessione di cubatura per cambio di destinazione d'uso con aumento di volume	Pag. 06
Art. 8 Casi previsti dall'art. 1 commi 21 e seguenti della legge n° 308/2004	Pag. 07
Art. 9 Altri casi	Pag. 07
Art. 10 Condizioni per esercitare il diritto	Pag. 07
Art. 11 Oneri concessori	Pag. 07



PREMESSA

Atteso che la Regione Siciliana con la legge regionale n. 16/2016 ha recepito con modifiche il D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii., che nella suddetta legge vengono introdotte innovazioni riguardo alle modalità di attuazione del P.R.G. per fattispecie particolari indicate nella stessa e precisamente, con l'art. 22 della L.R. n.16/2016, si prevede la <<Cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie>> articolo di seguito testualmente riportato <<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.>>.

Assunte le indicazioni dell'Amministrazione comunale, che aderisce al principio generale introdotto dalla vigente normativa di limitare il consumo di nuovo suolo per fini edificatori, che ha come obiettivo programmatico: il recupero, la valorizzazione, il riordino urbanistico dell'intero territorio comunale, e che si pone come obiettivo finale di garantire al cittadino i servizi ed il diritto all'abitazione.

Ritenuto 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 attraverso il cambio di destinazione d'uso, evita nuove costruzioni in osservanza del principio di risparmio del suolo.

In ottemperanza alla normativa vigente ed alle indicazioni dell'Amministrazione comunale, viene redatto il presente Regolamento che detta i criteri per la cessione di cubatura.

Art. 1 Definizioni

1. Area di origine o area sorgente = Area che cede i diritti edificatori;
2. Area di ricaduta = Area che accoglie e utilizza i diritti edificatori provenienti dall'area "sorgente", in sostanza l'area in cui si colloca l'edificazione;
3. Sistema Urbano = aggregato continuo avente destinazione di zona B e/o C nel PRG;
4. Contesto produttivo = le zone Industriali, Attrezzature Speciali e Attrezzature Agricole;
5. Zone E = le zone a destinazione agricola nel vigente PRG;

Art. 2 Traslazione del diritto di edificare

La traslazione del diritto di edificare non è esercitabile automaticamente in quanto occorre una coerenza con la normativa statale e regionale e con lo strumento urbanistico, e le aree devono essere "*comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia*".

Art. 3 Criteri generali

I criteri generali in base ai quali il diritto di edificare può essere traslato, vengono elencati nella tabella che segue:

	Area di ricaduta	Area sorgente
1	L'area di ricaduta deve essere nella disponibilità del richiedente, (atto pubblico o preliminare di acquisto con autorizzazione del proprietario alla richiesta di Permesso di Costruire con rilascio dello stesso condizionato alla stipula dell'atto pubblico di vendita)	L'area sorgente deve essere preventivamente individuata e la potenzialità 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 del Permesso di Costruire)
2	L'area di ricaduta può accogliere solo volumi della stessa destinazione (da residenziale a residenziale, da produttiva a produttiva, ecc ...).	L'area sorgente può cedere volumi per destinazioni uguali a quelli in essa consentiti.
3	Un volume residenziale può essere ceduto 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 industriale non può essere trasferito in altra area o utilizzato per destinazione 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).	
4	Zona A (centro storico)	Nessuna possibilità.
5	Zona B, nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal PRG (altezze, distanze, ecc...) Il credito volumetrico sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area di sorgente.	Zone B dello stesso sistema urbano;
6	Zona C, nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal PRG (altezze, distanze, ecc...) Il credito volumetrico sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area di sorgente.	Zone C dello stesso sistema urbano, calcolando il volume ammissibile a meno degli spazi pubblici di standard (D.M. 02/04/1968 n°1444) quantificati sulla stessa area sorgente. La parte dell'area di origine 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, da certificare attraverso perizia giurata e documentazione fotografica.
7	N.B. Per i casi di cui ai precedenti punti 5 e 6, 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 dall'art. 20 della L.R. 16/2016) 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 D.M. 02/04/1968 n°1444, in base alle zone, salvo quanto previsto dal citato art. 20 della L.R. 16/2016.	
8	Zona E di PRG priva di vincoli, nel rispetto degli indici e parametri del PRG e la tipologia edilizia (casa rurale o villa isolata)	Tutte le zone E del PRG che hanno potenzialità edificatoria. La parte dell'area di origine che rimane ineditata deve essere coltivata regolarmente, in modo tale che, in ogni caso, non venga agevolato un processo di desertificazione dell'area agricola. Il credito volumetrico sull'area di ricaduta potrà essere

		utilizzato sono dopo l'accertamento della effettiva utilizzazione a scopo agricolo, dell'area sorgente, da certificare attraverso perizia asseverata dal tecnico e documentazione fotografica.
9	Zone Industriali	Tutte le zone Industriali, calcolando il volume ammissibile a meno degli spazi pubblici di standard (D.M. 02/04/1968 n°1444) quantificati sulla stessa area sorgente.
10	Zone Attrezzature Speciali	Tutte le zone Attrezzature Speciali, calcolando il volume ammissibile a meno degli spazi pubblici di standard (D.M. 02/04/1968 n°1444) quantificati sulla stessa area sorgente.
11	Zone Attrezzature Agricole	Tutte le zone Attrezzature Agricole, calcolando il volume ammissibile a meno degli spazi pubblici di standard (D.M. 02/04/1968 n°1444) quantificati sulla stessa area sorgente.
12	Zone Bianche	Sono tutte le zone sottoposte a vincoli preordinati dal P.R.G., che ad oggi sono decaduti. Tali zone si intendono retrocesse a zone agricole per le destinazioni residenziali e produttive, con gli indici previsti dalle leggi vigenti e rispettivamente 0,03 mc/mq ed 1/10 della superficie. Per queste zone è consentito il trasferimento di diritto edificatorio e/o cessione di cubatura dalla zona agricola alla zona bianca e viceversa nel rispetto di tutti gli altri indici e parametri previsti per dette zone.

Art. 4 Norme generali per la realizzazione di nuove costruzioni utilizzando la "il trasferimento di diritto edificatorio e/o la cessione di cubatura".

Per realizzare nuove costruzioni, in ambito agricolo (Zone E), concentrati in un lotto, lo stesso dovrà avere dimensione tale da garantire la natura agricola della zona di ricaduta e la tipologia edilizia del fabbricato da realizzare dovrà essere casa rurale o villa isolata.

Allo scopo si pongono le seguenti limitazioni:

1. Superficie minima del lotto di ricaduta non inferiore a mq 1500;
2. Il lotto di ricaduta accessibile da viabilità esistente;
3. Il volume che può essere ceduto dal lotto sorgente non può essere superiore a mc 300 per fabbricati ad uso residenziale ed a mc 600 per fabbricati ad uso agricolo;
4. Il volume massimo realizzabile per singola azienda viene fissato in complessivi mc 750.

Art. 5 Dimensione minima delle aree di ricaduta, per le nuove costruzioni

Al fine di evitare che il trasferimento di diritto edificatorio e/o la cessione di cubatura possano consentire un'alterazione della condizione agricola della zona in cui si concentra il volume, viene fissato come limite minimo della dimensione del lotto di ricaduta che accoglie il volume del

lotto sorgente, la superficie di mq 1.500, salvo dimensioni minori per eventuali lotti interclusi da strade, fiumi o torrenti e/o lotti già edificati.

Altresì, al fine di evitare l'eccessiva concentrazione di volumi è norma imperativa che i lotti di ricaduta siano accessibili da viabilità esistente, e che la volumetria massima accoglibile (ceduta dal lotto sorgente) non deve essere superiore a:

- mc. 600 per la realizzazione di immobili ad uso agricolo;
- mc. 300 per la realizzazione di immobili ad uso residenziale.

Art. 6 Trasferimento diritto edificatorio e/o Cessione di cubatura per cambio di destinazione d'uso senza aumento di volume.

Nel caso in cui il trasferimento di diritto edificatorio e/o cessione di cubatura sia finalizzata al cambio di destinazione d'uso di immobili esistenti, gli immobili che alla data di adozione del presente regolamento, siano legittimamente realizzati almeno nella parte strutturale, certificati con collaudo o relazione a strutture ultimate depositata al Genio Civile o sanabili ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001, e comunque collaudabili, senza aumento del volume né variazione di sagoma dell'edificio ma necessaria in quanto la nuova destinazione d'uso comporta un indice di fabbricabilità inferiore rispetto a quello originario, il credito volumetrico può essere accolto da aree sorgenti aventi la stessa destinazione urbanistica, a prescindere dal livello di tutela del Piano Paesaggistico, in quanto l'edificio non subisce modifiche volumetriche e quindi non opera mutamenti del paesaggio, e consente la limitazione del consumo del suolo in altre parti di territorio, fermo restando il pagamento degli oneri concessori dovuti per la nuova destinazione d'uso.

Inoltre, la nuova destinazione dovrà essere compatibile, per tipologia edilizia a quella consentita nell'area in cui si colloca.

Art. 7 Cessione di cubatura per cambio di destinazione d'uso con aumento di volume

Nel caso in cui, per gli immobili di cui all'art. precedente, sia necessario effettuare eventuali ampliamenti essi dovranno essere contenuti entro il limite stabilito per analogia con il c.d. Piano Casa, fermo restando l'acquisizione del parere della Soprintendenza nelle aree vincolare e l'asservimento dell'area (sorgente) necessaria.

Quanto sopra sempre al fine di evitare ulteriore consumo del suolo.

Inoltre, la nuova destinazione dovrà essere compatibile, per tipologia a quella consentita nell'area in cui si colloca.

Art. 8 Casi previsti dall'art. 1 commi 21 e seguenti della legge n. 308/2004

Nei casi previsti dall'art. 1 commi 21 e seguenti della legge n. 308/2004, il diritto di traslazione comporta inoltre la cessione gratuita dell'area di provenienza, (l'area vincolata). In questo caso (cessione gratuita), al fine di evitare disparità di trattamento con quanto previsto nei precedenti articoli, gli oneri di costruzione vanno scomputati dal valore dell'area ceduta calcolato senza la potenzialità edificatoria altrove trasferita.

Art. 9 Altri casi

In tutti gli altri casi, per esercitare il diritto di traslazione/asservimento/cessione della cubatura, occorre indicare le motivazioni di carattere sociale, economico e ambientale che portano a richiedere la traslazione/asservimento/cessione e sottoporre la richiesta alla preventiva approvazione del Consiglio Comunale che, ove lo ritenga, eventualmente, detta gli indirizzi e adotta una variante al P.R.G..

Art. 10 Condizioni per esercitare il diritto

Il diritto di traslazione/asservimento/cessione di cubatura, per essere esercitabile deve inoltre rispettare le seguenti altre condizioni:

- Il richiedente del Permesso di Costruire che intenda asservire, alla costruzione da realizzare, o alla nuova destinazione d'uso, un volume appartenente ad area diversa da quella di diretta pertinenza, prima del rilascio del titolo abilitativo, deve essere in possesso dell'Atto pubblico di acquisto dell'area sorgente registrato e trascritto.

Art. 11 Oneri concessori

Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato al pagamento degli Oneri Concessori (Costo di Costruzione + Oneri di Urbanizzazione), nella misura prevista per le nuove costruzioni, vigente nel comune all'atto del rilascio del titolo abilitativo.

Nel caso di mutamento della destinazione d'uso, in forza dell'applicazione del principio di cessione di cubatura, gli Oneri Concessori saranno determinati nella misura prevista al momento del rilascio del titolo abilitativo, detraendo gli eventuali pagamenti a suo tempo effettuati.

Il Collaboratore Tecnico

(Girolamo Vizzit)



IL RESPONSABILE DI P.O.

(Geom. Alfonso Nocera)

