



COMUNE DI MALETTO

CITTA' METROPOLITANA DI CATANIA

C.F. e P.I. 00445110877

SETTORE LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA

REGOLAMENTO

**CRITERI E MODALITA' PER L'ATTUAZIONE DELLA CESSIONE DI
CUBATURA E TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIE**

L.R. n.16/2016 art. 22 modificato dall'art.17 della legge regionale n.23/2021"

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 02 del 26 gennaio 2023

ARTICOLO 1- OGGETTO, FINALITA' 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, così come modificato dall'art. 17 della legge regionale n. 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 per evitare, altresì, nuovo consumo di suolo libero;

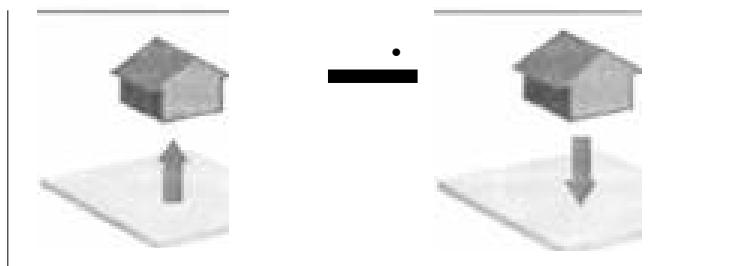
b) determinazione di surplus di standards urbanistici nei comparti che cedono la cubatura e, al contrario, un deficit di standards urbanistici nei comparti che ricevono la cubatura per quanto riguarda le altre Zone Territoriali Omogenee del P.R.G.;

c) 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.

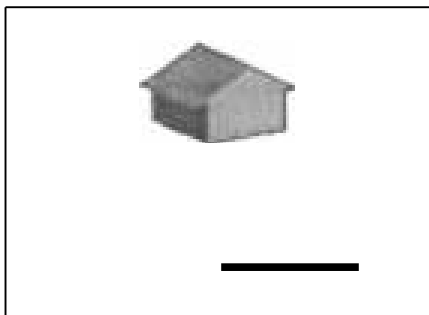
ARTICOLO 2 DEFINIZIONI

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

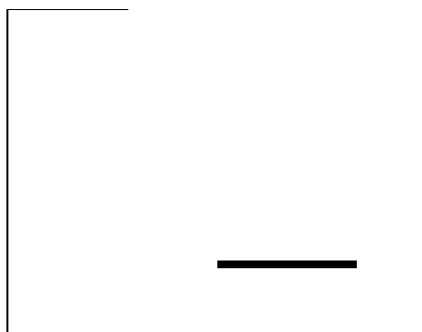
-"Cessione di cubatura"= negozio giuridico in cui il proprietario cedente rinuncia a realizzare la cubatura attribuita al proprio fondo, in base agli strumenti urbanistici, per trasferirla su un altro fondo (cessionario) ;



-**"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") 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 s.m.i.;

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

a) i fondi, le aree non devono essere necessariamente adiacenti, potendo anche essere significativamente vicini¹ A tale scopo, non ritenendo opportuno inserire alcun riferimento metrico-numerico esatto dal momento che non è possibile comprendere in un unico valore tutte le possibili situazioni urbanistiche del territorio comunale, ne deriva che, allo scopo di non trovarsi in seguito in una situazione di "area di ricaduta" o di "atterraggio" impraticabile del diritto edificatorio, in quanto esso è originato o decollato da un'area territorialmente assolutamente avulsa da quella di destinazione è opportuno verificare, preventivamente, e congiuntamente con lo Sportello Unico Attività Produttive ed Edilizia la legittimità del "decollo" del credito volumetrico.

¹ Vedasi :C. Stato, sez. IV, 4 maggio 2006, n. 2448; sez. V, 20 agosto 2013, n. 4195; sez. V, 30 ottobre 2003, n. 6734; sez. V, 4 gennaio 1993, n. 26; sez. V, 19 marzo 1991, n. 291; sez. V, 26 ottobre 1987, n. 671;

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 Maletto 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 s.m.i.. 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) 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 negoziale, inedificabile (totale cessione di cubatura) o relativamente inedificabile (nel caso di parziale cessione di cubatura);

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

e) 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, ivi compresa la deroga per le attività previste ex art. 22 L. 71/78 e succ. modif.;

f) 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;

g) 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 deve essere preventivamente individuata e la cubatura da trasferire deve essere nella disponibilità del richiedente (atto pubblico di acquisto 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, produttiva-produttiva, ecc.).	L'area sorgente può cedere cubature per destinazioni uguali a quelli in essa consentiti.
3	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.) Nelle zone B1 e B2 il rapporto di copertura nel lotto di atterraggio si considera quello scaturente dalla somma delle superficie. Le aree ricadente all'interno delle zone B e C del parco dell'Etna la cessione di cubatura può essere consentita se le aree di decollo e atterraggio appartengono alla stessa zona omogenea e nel rispetto della tutela paesaggistica, previa N.O. dell'Ente parco.	
4	Zone A centro storico	Nessuna possibilità se non quelle rese possibili dalle prescrizioni esecutive, da piani attuativi, 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	Zona B1 – B2 (B1= di ristrutturazione e completamento, B2= p.p. di recupero), nel rispetto di tutti gli altri indici e di tutti i parametri previsti per la zona dal P.R.G. (altezze, distanze, parcheggi, lotto minimo, 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 della fine lavori.	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. La sistemazione ordinata dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica. Ciò deve risultare come condizione vincolante ed essenziale nel titolo abilitativo per l'area di ricaduta.

9	Zone agricole E , nel rispetto delle eventuali tutele paesaggistiche, degli indici e parametri del PRG e le tipologie degli interventi edilizi consentiti.	Tutte le zone E di PRG. 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.
---	---	---

ARTICOLO 4- PARTICOLARI PRESCRIZIONI PER LA ZONA AGRICOLA

La realizzazione di nuove costruzioni e/o l'ampliamento di quelle esistenti nelle zona agricola "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 **triplo** di quella consentita dallo strumento urbanistico vigente [esempio :un lotto di atterraggio di $1000\text{ m}^2 - \text{m}^3\text{ }30 + \text{lotto delocalizzato } 1000\text{ m}^2 - \text{m}^3\text{ }30 = \text{m}^3\text{ }90$ }, ed il limite di mq come prescritto dalle N.T.A. L'incremento in ogni caso non è cumulabile con altre ulteriori deroghe o benefici consentiti da altre normative nazionali e regionali;

ARTICOLO 5 - CONDIZIONI E MODALITA' DI TRASFERIMENTO DI DIRITTI EDIFICATORI

Il trasferimento a terzi o a sé 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 e dovrà, a sua volta, essere trascritto, come per le *"ex concessioni edilizie"*, ai sensi dell'articolo 2643, comma1, punto 2-bis del Codice Civile.

ARTICOLO 6- ONERI CONCESSORI

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al pagamento degli oneri del contributo di costruzione (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 Maletto all'atto del rilascio del titolo edilizio abilitativo

ARTICOLO 7 – REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI (DELOCALIZZAZIONE VOLUMETRICA)

È 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, timbrato e firmato in ogni sua pagina dal Segretario comunale ed è tenuto e custodito dal Dirigente del Settore Tecnico o dal Responsabile del Servizio dell'edilizia privata, 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 (ROE).

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) - Data di nascita (colonna 3) - 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 (colonna 8);
- 6) Consistenza diritti edificatori trasferiti a terzi in mq. (colonna 9);

- 7) Superficie terreno pertinente al diritto edificatorio ceduto in mq. (colonna 10) Comune di
- 8) Diritti edificatori residui non utilizzati (colonna 11);
- 9) Atto di cessione a terzi (colonna 12) sub articolato in:
 - data atto di cessione;
 - notaio;
 - no di rep. e raccolta;
 - data e no ... di registrazione dell'atto;
 - numero e data di trascrizione dell'atto;
 - nome cognome/ragione sociale nuovo proprietario;
- 10) Area di atterraggio o di ricaduta. Vedi no della Sezione B (colonna 13);

SEZIONE B_FONDI DI RICADUTA DIRITTI EDIFICATORI

La Sezione B è suddivisa nelle seguenti colonne contenenti i:

- 1) Numero d'ordine progressivo (colonna 1);
- 2) Generalità del proprietario-titolare: Cognome e nome (colonna 2) - Data di nascita (colonna 3) - Residenza (colonna 4) - Via e numero civico (colonna 5);
- 3) Fondo di ricaduta: foglio- mappale- subalterno (colonna 6);
- 4) Superficie dell'area di ricaduta e destinazione urbanistica (colonna 7)
- 3) Consistenza diritti edificatori ricevuti in mq. (colonna 8);
- 4) Riferimento atto di provenienza (colonna 9);
- 5) Dotazione totale fondo di ricaduta (colonna 10);
- 6) Titolo abilitativo urbanistico o edilizio emanato (colonna 11);
- 7) Data e protocollo, no di registrazione del titolo abilitativo edilizio emanato (colonna 12).

Il Responsabile dell'Area Tecnica

Dott. Ing. Angelo Lupica C.