



COMUNE DI PETROSINO

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

(L.R. n.16 del 10 agosto 2016 art. 22 modificato dall'art. 17 della L.R. n. 23 del 6 agosto 2021)

Regolamento per la disciplina dell'istituto giuridico di trasferimento dei diritti edificatori di cui al comma 1
bis dell'art. 11 della L.R. n. 23 del 6 agosto 2021

approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 27-12-2021

Sommario

ARTICOLO 1 - OGGETTO, FINALITÀ E RIFERIMENTI NORMATIVI	3
ARTICOLO 2 - DEFINIZIONI	3
ARTICOLO 3 - CRITERI GENERALI	3
ARTICOLO 4 - PARTICOLARI PRESCRIZIONI PER LE ZONE AGRICOLE E/1 ED E/2	6
ARTICOLO 5 - ZONE SOGGETTE A TUTELA PAESAGGISTICA	6
ARTICOLO 6 - CONDIZIONI E MODALITA' DI TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI	6
ARTICOLO 7 - ONERI CONCESSORI	7
ARTICOLO 8 - REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI (DELOCALIZZAZIONE VOLUMETRICHE)	7

ARTICOLO 1 - OGGETTO, FINALITÀ E RIFERIMENTI NORMATIVI

Le presenti disposizioni applicative riguardano i criteri e le modalità di attuazione dell'istituto giuridico di 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 modificato dall'art. 17 della Legge Regionale 6 agosto 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.

La finalità principale del presente regolamento è quella di evitare che l'applicazione del regime giuridico di trasferimento dei diritti edificatori possa comportare alterazioni di natura urbanistica ed edilizia con effetti distorsivi nella regolare pianificazione del territorio. In particolare, la cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie deve potersi effettuare nel rispetto delle norme 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.

In ragione di ciò la cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie è incompatibile con

- a) eccessive volumetrie non conciliabili con il carattere agricolo e le esigenze di salvaguardia e produttive del paesaggio rurale delle Zone "E/1" ed "E/2" del territorio comunale per evitare, altresì, nuovo consumo di suolo libero;
- b) 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 conseguente speculazione fondiaria in altre zone.

ARTICOLO 2 - DEFINIZIONI

Ai fini del presente Regolamento si definisce:

Cessione di cubatura: negozio giuridico in cui il proprietario cedente rinuncia a realizzare la cubatura attribuita al proprio fondo, valutata sulla scorta degli strumenti urbanistici, per trasferirla su un altro fondo (cessionario);

Area di origine o *Area sorgente* o *Area di decollo*: Area su cui si origina il negozio giuridico di cessione (diritto edificatorio) cedendo il proprio *ius aedificandi*;

Area di ricaduta o *Area di atterraggio*: Area che beneficia dello *ius aedificandi* proveniente dall'area sorgente, destinata all'attività edificatoria in cui si esplica l'attività edificatoria.

ARTICOLO 3 - CRITERI GENERALI

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*) e di un fondo cessionario (*Area di ricaduta* o *Area di atterraggio*).

Affinché sia possibile beneficiare dello *ius aedificandi* mediante cessione o delocalizzazione occorre che sia soddisfatta una condizione di coerenza e congruenza tra 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* in conformità a quanto stabilito dall'articolo 17 della L.R. n. 23/2021.

- a) 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 Petrosino.
- b) 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;

Criteri e modalità per l'attuazione della cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie

- c) il fondo asservito - *area sorgente* - resta, per effetto del relativo atto negoziale, inedificabile per *totale cessione di cubatura* - o relativamente inedificabile nel caso di *parziale cessione di cubatura*;
- d) il trasferimento di diritti edificatori non può comportare 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, etc.;
- 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;
- f) ai fini del trasferimento dei diritti edificatori il lotto che acquisisce i volumi non potrà, in nessun caso, aumentare la capacità edificatoria oltre il 100% di quella stabilita dal vigente strumento urbanistico;

In riferimento al trasferimento delle volumetrie, si disciplinano le seguenti distanze massime tra aree omogenee:

- zone E/1 distanza massima intero territorio;
- zone E/2 distanza massima 5.000 (cinquemila) metri;
- zone B/3 e zone C/5 distanza massima 3.000 metri.

Si rende 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*:

ID	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 registrato presso l'Agenzia delle Entrate, o autorizzazione del proprietario alla richiesta del permesso di costruire con il 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 dell'area/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 medesima destinazione (da residenziale a residenziale, da agricola ad agricola, etc.). Una cubatura può essere ceduta ad altra area se e solamente se in entrambe le aree è ammessa la medesima destinazione urbanistica. 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 Z.T.O. in oggetto (distanze, altezze, lotto minimo, tipologia edilizia, etc.).	L'area sorgente può cedere cubature per destinazioni uguali a quelli in essa consentiti.
3	Per la Z.T.O. B/3 (<i>Edilizia dei nuclei sparsi nelle campagne e nelle frazioni extraurbane, art. 34 delle N.T.A.</i>) nel rispetto di tutti gli altri indici e di tutti i parametri previsti per la zona dal P.C. N. 1 (altezze, distanze, parcheggi, etc.). La sistemazione ordinata dell'area sorgente dovrà essere resa dal proprietario dell'area e dovrà essere indicata quale	L'area sorgente può cedere cubature per destinazioni uguali a quelli in essa consentiti, esclusivamente se le aree sono dotate di urbanizzazione primaria. L'area sorgente dovrà ricadere nella stessa zona urbanistica B/3. La parte dell'area sorgente che rimane inedificata deve essere sistemata a verde privato e/o parcheggio alberato in maniera tale da non rimanere un relitto abbandonato

	condizione vincolante ai fini del rilascio del titolo edilizio nelle forme di una dichiarazione di impegno.	nel contesto urbano di appartenenza. La sistemazione ordinata dell'area sorgente dovrà essere oggetto di specifica dichiarazione resa dal proprietario dell'area sorgente.
4	Per la Z.T.O. C/5 (<i>Nuovi complessi insediativi, art. 37 delle N.T.A.</i>) nel rispetto delle categorie di intervento, di tutti gli altri indici e di tutti i parametri previsti per la zona P.C. N.1 (altezza, distanze, parcheggi, etc.) e solo se esistono le previsioni di opere di urbanizzazione primarie essenziali. La condizione inderogabile della sistemazione ordinata dell'area sorgente, resa nelle forme di atto di impegno, deve risultare come condizione vincolante nel rilascio del titolo abilitativo sull'area di ricaduta, da verificare mediante sopralluogo da parte del personale tecnico al momento dell'agibilità.	L'area sorgente può cedere cubature per destinazioni uguali a quelli consentiti. L'area sorgente dovrà ricadere nella stessa zona urbanistica C/5 normata da strumento urbanistico preventivo. La parte dell'area sorgente che rimane ineditata deve essere sistemata a verde privato e/o parcheggio alberato, in maniera tale da non rimanere un'area abbandonata in un contesto urbano.
5	Per la Z.T.O. E/1 (<i>Zona agricola, art. 39 delle N.T.A.</i>), nel rispetto delle eventuali tutele paesaggistiche, degli indici e parametri del P.C. N.1, ivi comprese le tipologie degli interventi edilizi consentiti. La condizione inderogabile della sistemazione ordinata dell'area sorgente, resa nelle forme di atto di impegno, deve risultare come condizione vincolante nel rilascio del titolo abilitativo sull'area di ricaduta. Sull'area sorgente graverà, pertanto, un vincolo di utilizzo a scopo agricolo.	L'area sorgente dovrà ricadere nella stessa zona urbanistica E/1 del P.C. N.1 dotato di potenzialità edificatoria. La parte dell'area sorgente che rimane ineditata dovrà essere vincolata per la coltivazione regolare. L'effettivo vincolo all'utilizzazione a scopo agricolo dell'area sorgente dovrà risultare da specifica dichiarazione d'impegno resa dal proprietario dell'area sorgente.
6	Per la Z.T.O. E/2 (<i>Verde agevolato, art. 39 delle N.T.A.</i>), nel rispetto delle eventuali tutele paesaggistiche, degli indici e parametri del P.C. N.1, ivi comprese le tipologie degli interventi edilizi consentiti. La condizione inderogabile della sistemazione ordinata dell'area sorgente, resa nelle forme di atto di impegno, deve risultare come condizione vincolante nel rilascio del titolo abilitativo sull'area di ricaduta. Sull'area sorgente graverà, pertanto, un vincolo di utilizzo a scopo agricolo.	L'area sorgente dovrà ricadere nella stessa zona urbanistica E/2 del P.C. N.1 dotato di potenzialità edificatoria. La parte dell'area sorgente che rimane ineditata dovrà essere vincolata per la coltivazione regolare. L'effettivo vincolo all'utilizzazione a scopo agricolo dell'area sorgente dovrà risultare da specifica dichiarazione d'impegno resa dal proprietario dell'area sorgente.
7	Per le Z.T.O. B/3 - C/5 - E/1 - E/2 è consentita la delocalizzazione della volumetria esistente dei fabbricati da demolire, compatibilmente con la destinazione urbanistica del lotto di ricaduta, avente destinazione urbanistica - zona bianca - a	È consentito nelle zone bianche prive di destinazione urbanistica nel rispetto dei requisiti della distanza massima tra area di origine ed area di ricaduta e destinazioni d'uso urbanisticamente compatibili. La parte dell'area sorgente che rimane ineditata

	seguito della decorrenza dei termini di vigenza del vincolo preordinato all'esproprio.	deve essere sistemata a verde privato e/o parcheggio alberato o verde agricolo, in maniera tale da non rimanere un'area abbandonata in un contesto urbano.
--	--	--

ARTICOLO 4 - PARTICOLARI PRESCRIZIONI PER LE ZONE AGRICOLE E/1 ED E/2

La realizzazione di nuove costruzioni e/o l'ampliamento di quelle esistenti nelle zone agricole E1 ed E2, 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 annessi 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 100% di quella consentita dallo strumento urbanistico vigente. L'incremento in ogni caso non è cumulabile con altre ulteriori deroghe o benefici consentiti da altre normative nazionali e regionali.

Al fine di contrastare eventuali fenomeni di speculazione edilizia nelle fascia costiera, in nessun caso i lotti di terreno ricadenti in zona E/1 ed E/2 entro i 1.000 (*mille*) metri dalla battigia del mare, potranno beneficiare dell'istituto di trasferimento della volumetria.

ARTICOLO 5 - ZONE SOGGETTE A TUTELA PAESAGGISTICA

Per tutte le zone urbanisticamente ricadenti all'interno del vigente Piano Paesaggistico si applicano le seguenti limitazioni:

Area di ricaduta o Area di Atterraggio	Area di origine o Area sorgente o Area di decollo
<u>Zone di livello di tutela 1</u> È consentito il trasferimento di cubatura nel rispetto delle limitazioni e delle prescrizioni imposte dal vigente Piano Paesaggistico	È consentito il trasferimento della volumetria dalle zone di livelli di tutela 1,2 e 3 del vigente Piano Paesaggistico
<u>Zone di livello di tutela 2</u> È consentito il trasferimento di cubatura nel rispetto delle limitazioni e delle prescrizioni imposte dal vigente Piano Paesaggistico	È consentito il trasferimento della volumetria dalle zone di livelli di tutela 2 e 3 del vigente Piano Paesaggistico
<u>Zone di livello di tutela 3</u> <i>Non è consentito il trasferimento di cubatura in quanto tali zone non possono ricevere volumi aggiuntivi</i>	

ARTICOLO 6 - 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:

- 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:

- a. l'indicazione degli estremi catastali dell'area di origine;
- b. 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, comma 1, punto 2-bis del Codice Civile.

ARTICOLO 7 - 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 Petrosino all'atto del rilascio del titolo edilizio abilitativo.

ARTICOLO 8 - REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI (DELOCALIZZAZIONE VOLUMETRICHE)

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 Responsabile del 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.