



CITTÀ DI TERMINI IMERESE

Provincia di Palermo

2° Settore Territorio Ambiente e Attività Produttive

REGOLAMENTO

RECANTE

**“CRITERI PER L'ATTUAZIONE DELLA CESSIONE DELLA CUBATURA
DI CUI ALL'ART. 22 DELLA LEGGE REGIONALE N. 16/2016.”**

Premessa

L'art.22 della Legge Regionale n. 16 del 10/08/2016, prevede l'applicazione in Sicilia di quanto previsto dall'art. 5 della Legge 12/luglio/2011, n. 106, per la cessione di cubatura in aree diverse il cui quadro normativo si può riassumere come segue:

L.R. n. 16 del 10/08/2016 - Art. 22 Cessione di Cubatura e trasferimento di volumetrie

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

L. n. 106 del 12 luglio 2011 – Art.5 Costruzioni private

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

.....(omissis)

c) tipizzazione di un nuovo schema contrattuale diffuso nella prassi: la “cessione di cubatura;

.....(omissis)

3. Per garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori, all'art. 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 norme statali o regionali ovvero da strumenti di pianificazione territoriale

Art. 1 – Oggetto e finalità

Il presente regolamento contiene i criteri per l'attuazione della cessione della cubatura di cui all'art. 22 della L.R. 10 agosto 2016, che ammette la delocalizzazione di cubatura in aree diverse ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia.

Dalla lettura delle norme riportate in premessa la cessione di cubatura è il contratto, tendenzialmente oneroso, tra due o più proprietari di aree private, mediante il quale uno cede agli altri, in tutto o in parte, un volume del proprio spazio edificabile: il cedente si impegna a non costruire nella parte di volumetria ceduta e i cessionari possono chiedere al Comune il rilascio di un provvedimento abilitativo edilizio maggiorato in ragione della parte di volumetria acquistata.

I Presupposti dell'accordo de quo, in conformità ad un ormai consolidato orientamento della giurisprudenza amministrativa e penale, si possono di seguito riassumere:

- 1) trasferimento di cubatura può avvenire tra aree contigue, nel senso che, anche se 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 serviti, anche solo funzionale;
- 2) il trasferimento di cubatura deve riguardare solo 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.
- 3) il lotto acquirente, destinato a superare il volume ordinariamente in esso consentito, incontra il limite di espansione determinato dall'incremento di cubatura possibile in relazione agli altri indici limitativi, quali quelli di copertura, altezza, distanza dai confini, ecc. , che relazionati tra loro conferiscono il massimo assentibile.

Art. 2 –Definizioni

Ai fini del presente regolamento si hanno le seguenti definizioni:

Cessione di cubatura = negozio giuridico in cui il cedente rinuncia a realizzare la cubatura attribuita al proprio fondo per trasferirla su un altro fondo;

Area di origine o area sorgente = area che cede la cubatura;

Area di ricaduta o area ricevente = Area che accoglie e utilizza la cubatura proveniente dall'area "sorgente", in sostanza l'area in cui si colloca l'edificazione

Art. 3 - Criteri generali

Il presupposto fondamentale della cessione di cubatura è la presenza di un fondo cedente (area sorgente) ed uno cessionario (area di ricaduta).

La cessione della cubatura non è esercitabile automaticamente in quanto occorre una coerenza con la normativa statale, regionale e con lo strumento urbanistico. Può avvenire solo tra aree ricadenti nella stessa zona omogenea di PRG e quindi aventi la medesima destinazione urbanistica e tipologia edilizia.

Inoltre l'area di ricaduta a l'area sorgente devono essere dotate del requisito di reciproca prossimità.

I criteri in base ai quali la cubatura relativa a un fondo (area sorgente) può essere ceduta in tutto o in parte ad un altro (area di ricaduta), vengono elencati nella tabella che segue:

	Area di ricaduta o ricevente	Area di origine o sorgente
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 facenti parte della sua stessa zona urbanistica, così come perimetrata nelle tavole del vigente PRG, e aventi la medesima tipologia (residenziale-residenziale, produttiva-produttiva, ecc.)	L'area sorgente può cedere cubature nell'ambito della sua stessa zona urbanistica e per tipologia edilizia uguale a quelle in essa consentiti.

3)	Nell'area di ricaduta l'incremento di cubatura possibile deve avvenire nel rispetto degli altri indici limitativi, quali quelli di copertura, altezza, distanza dai confini, ecc., che relazionati tra loro conferiscono il massimo di cubatura assentibile.	=====
4	<p>a) Una cubatura residenziale può essere ceduta ad altra area solo se in entrambe le aree è ammessa la stessa destinazione d'uso residenziale e lo stesso vale per qualunque altra destinazione d'uso.</p> <p>b) 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.)</p> <p>c) non deve comportare l'abbandono delle aree prive di suscettività edificatoria per effetto della delocalizzazione della cubatura;</p> <p>d) in zona agricola, un'eccessiva concentrazione di volumi deve essere compatibile con il carattere agricolo della zona e con le esigenze di salvaguardia del paesaggio rurale tale da ritenere che la cubatura utilizzabile (cubatura ceduta) non potrà essere superiore al doppio di quello consentito nel lotto di ricaduta.</p> <p>e) l'area di ricaduta non deve interessare aree di rischio previste dal Piano d'Assetto Idrogeologico (P.A.I) o l'area di esondazione della diga Rosamarine così come perimetrata nel vigente PRG.</p>	

Art. 4 – Modali di cessione cubatura nelle singole zone di PRG.

In relazione alla singole zone di PRG la cessione di cubatura può avvenire con le seguenti modalità, riportate nella seguente tabella:

	Zone di PRG	Modalità d'applicazione del trasferimento di cubatura
1	<p>Zone A di centro storico</p> <p>Zone B1 edificate d'interesse ambientale</p> <p>Zone C1 soggette a prescrizioni esecutive (P.E.E.P.)</p> <p>Zone C2 soggette a progetti/norma</p> <p>Zone D4 – Diretta fruizione del Mare (150 mt. dalla battigia)</p> <p>Zone D7 – Area per mercato settimanale, parcheggi ed attività circensi</p> <p>Zone D8 – Area per impianti attività estrattiva.</p> <p>Zone E4 – Aree boscate</p> <p>Zone E5 – Orti urbani e d'interesse ambientale</p>	<p>Nessuna possibilità in quanto non è applicabile ad aree ove gli interventi edilizi ammessi dal vigente strumento urbanistico prescindono da indici fondiari.</p>

2	<p>Zone B2 edificate media densità Zone B3 edificate ad alta densità Zone B5 edificato dell'abitato di Cerda</p>	<p>Nessuna possibilità in quanto il vigente PRG per tali zone edificate prevede solo interventi di mantenimento del costruito o interventi di demolizione e ricostruzione nel rispetto o in diminuzione della preesistente cubatura.</p>
3	<p>Zone C3 soggette a piani di organizzazione morfologica e funzionale. Zone C4 già soggette a Piani di lottizzazione ad alta densità Zone C5 già soggette a piani di lottizzazione a bassa densità Zone C6 soggette a piani di lottizzazione a bassa densità. Zone D2 per Attività artigianale-commerciale – direzionale. Zone D3 per attività produttive soggette a P.I.P Zone D5 Attrezzature Ricettive Alberghiere</p>	<p>Per il principio di contiguità: l'area sorgente e quella ricevente dovranno ricadere nell'ambito dello stesso piano attuativo.</p> <p>La parte dell'area sorgente che rimane ineditata deve essere sistemata a verde privato e/o a parcheggio alberato, e/o ad orto urbano, in modo tale che, in ogni caso, non rimanga un relitto abbandonato nel contesto di appartenenza.</p>
4	<p>Zone D6 per insediamenti agrituristici, e per attrezzature complementari</p>	<p>Per il principio di contiguità delle aree: l'area sorgente e quella ricevente dovranno ricadere nell'ambito dello stesso piano attuativo.</p> <p>La parte dell'area sorgente da lasciare libera da qualsiasi costruzione deve essere destinata ad attività agricola o zootecnica, in modo da non modificare il contesto rurale circostante.</p>
5	<p>Zona D1 industriale</p>	<p>Nessuna possibilità in quanto interventi edilizi ammessi dal vigente strumento urbanistico consortile prescindono da indici fondiari.</p>
6	<p>Zone D9 – Distribuzione carburanti</p>	<p>Nessuna possibilità in quanto si tratta di zone puntuali destinate a impianti e servizi finalizzate al soddisfacimento delle necessità dell'auto e dell'automobilista, regolate dal piano distributori carburanti.</p>

7	<p>Zone E1 di verde agricolo Zone E2 di verde agricolo di tutela idrogeologico Zone E3 di verde agricolo irriguo Zone E6 di verde agricolo in ambito archeologico</p>	<p>La realizzazione di nuove costruzioni e/o l'ampliamento di quelle esistenti in zone di verde agricolo dovrà essere tale da non snaturare la destinazione agricola delle zone di ricaduta e la tipologia edilizia del fabbricato da realizzare che dovrà essere del tipo rurale e/o residenza rurale al servizio del fondo e/o dell'azienda.</p> <p>Il credito di cubatura utilizzabile (cubatura ceduta) non potrà essere superiore al doppio di quello consentito nel lotto di ricaduta.</p> <p>La parte dell'area sorgente da lasciare libera da qualsiasi costruzione deve continuare ad essere destinata ad attività agricola o zootecnica, in modo da non modificare il contesto rurale circostante.</p>
---	--	--

art. 5 - Condizioni per esercitare il diritto

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 2645 quater del Cod. Civ.¹ alla rinuncia espressa della volumetria ceduta e a curare l'area sorgente come previsto nei criteri sopra elencati.

Al momento della richiesta del permesso di costruire può essere presentato un preliminare di acquisto della cubatura, condizionato alla stipula dell'atto pubblico prima del rilascio del permesso.

Qualora l'area di provenienza sia dello stesso proprietario dell'area di destinazione, il richiedente il permesso di costruire deve produrre, prima del rilascio del permesso, 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 Cod. Civ.¹, alla rinuncia espressa della volumetria ceduta e a curare l'area sorgente come previsto nei criteri sopra elencati.

Il permesso di costruire dovrà espressamente citare gli atti di cui sopra.

Art. 6 – Norme finali e di rinvio

Per quanto non previsto nel presente regolamento valgono le disposizioni contenute nel vigente regolamento edilizio comunale, nelle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del PRG e nelle norme vigenti nella Regione Siciliana.

¹ << **Art. 2645 - quater** (Trascrizione di atti costitutivi di vincolo).

Si devono trascrivere, se hanno per oggetto beni immobili, gli atti di diritto privato, i contratti e gli altri atti di diritto privato, anche unilaterali, nonché le convenzioni e i contratti con i quali vengono costituiti a favore dello Stato, della regione, degli altri enti pubblici territoriali ovvero di enti svolgenti un servizio di interesse pubblico, vincoli di uso pubblico o comunque ogni altro vincolo o qualsiasi fine richiesto dalle normative statali e regionali, dagli strumenti urbanistici comunali nonché dai conseguenti strumenti di pianificazione territoriale e dalle convenzioni urbanistiche a essi relative >>.