



Comune di Campofiorito
(Città Metropolitana di Palermo)

Tel. 091-8466212 – Fax: 091-8466429

Codice Fiscale: 84000210827

Ufficio Tecnico Comunale
Servizio Urbanistica



Immagini ©2019 Google, Immagini ©2019 CNES / Airbus, Maxar Technologies, Dati cartografici ©2019 100 m

REGOLAMENTO
CRITERI E MODALITA' PER L'ATTUAZIONE DELLA CESSIONE DI
CUBATURA E TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIE
(L.R. n. 10 agosto 2016, art. 22)



Comune di Campofiorito
Ufficio Tecnico Comunale
Servizio Urbanistica

REGOLAMENTO E MODALITA' PER L'ATTUAZIONE DELLA CESSIONE DI
CUBATURA E TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIE (L.R. N. 10 AGOSTO 2016, ART. 16)

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 20.10.2019

INDICE

- 3. art. 1 Finalità
- 3. art. 2..... Definizioni
- 4. art. 3 Criteri Generali
- 7. art. 4 Prescrizioni
- 7. art. 5 Modalita' Di Trasferimento Dei Diritti Edificatori
- 8. art. 6 Istituzione Registro Diritti Edificatori



ART. 1
(Finalità)

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 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.

ART. 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;



ART. 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.

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.

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 Cinisi 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. 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.

- Non sono da considerare, ai fini delle cessioni di volumetrie, le Zone A (centri storici) in quanto non possiedono alcuna possibilità di cedere o di ricevere cubatura, dal momento che in esse sono possibili solo ed esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente.

- 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);

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;



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, ecc.;

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° Ord.	AREA DI RICADUTA	AREA DI ORIGINE
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 di Origine 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 di Origine 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</p>	



	effetto della delocalizzazione della cubatura; d) l'area di ricaduta non deve interessare aree di rischio previste dal Piano d'Assetto Idrogeologico (P.A.I);	
5	Zona omogenea A (Centro Storico)	Nessuna possibilità in quanto non possiedono alcun credito edilizio sia in riferimento all'area di "origine" sia in riferimento all'area di "ricaduta", dal momento che in esse sono possibili solo ed esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente;
6	Zone Omogenee B1 e B2	Nessuna possibilità in quanto non è applicabile ad aree ove gli interventi edilizi ammessi dal vigente strumento urbanistico prescindono da indici fondiari.
7	Zone omogenee C1 e C2	Nessuna possibilità in quanto non è applicabile ad aree ove gli interventi edilizi ammessi dal vigente strumento urbanistico prescindono da indici fondiari.
8	Zone omogenee D	Nessuna possibilità in quanto non è applicabile ad aree ove gli interventi edilizi ammessi dal vigente strumento urbanistico prescindono da indici fondiari.
9	<p>Zone Omogenee E (zone a vocazione agricola).</p> <p>Nel rispetto delle eventuali tutele paesaggistiche, degli indici e parametri del PRG ivi compresi il lotto minimo e le tipologie degli interventi edilizi consentiti.</p> <p>Il credito di cubatura sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo l'accertamento della effettiva utilizzazione a scopo agricolo, dell'area sorgente.</p>	<p>Tutte le zone E di PRG che hanno potenzialità edificatoria.</p> <p>La parte dell'area sorgente che rimane inedificata deve essere coltivata regolarmente, in modo tale che, in ogni caso, non venga agevolato un processo di desertificazione dell'area agricola.</p> <p>La effettiva utilizzazione a scopo agricolo dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica.</p>



ART. 4
(PRESCRIZIONI)

La realizzazione di nuove costruzioni e/o l'ampliamento di quelle esistenti nelle zone agricole E 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 **limite di mq. 300** di quella consentita dallo strumento urbanistico vigente.

I lotti che acquisiscono i volumi non potranno, in ogni caso, aumentare la loro capacità edificatoria oltre l'indice di copertura dello 0,07 dell'area di atterraggio.

[esempio 1: superficie totale suscettibile di edificazione mq. 70,00 (mq. 1.000 x 0.07 ind. di copertura)

- area di ricaduta mq. 1.000 = mc. 30,00

- area sorgente mq. 3.000 = mc. 90,00

Superficie fabbricato realizzabile: mc. 120,00/ 3,00= mq. 40,00

[esempio 2: superficie totale suscettibile di edificazione mq. 70,00 (mq. 1.000 x 0.07 ind. di copertura)

- area di ricaduta mq. 1.000 = mc. 30,00

- area sorgente mq. 7.000 = mc. 210,00

Superficie fabbricato realizzabile: mc. 240,00/ 3,00= mq. 80,00

Superficie max consentita = mq. 70,00

[esempio 3: superficie totale suscettibile di edificazione **mq. 300,00 (limite max consentito)**

- capacità edificatoria mq. 350,00 (mq. 5.000,00 x 0,07 = 350,00)

- area di ricaduta mq. 5.000 = mc. 150,00

- area sorgente mq. 30.000 = mc. 900,00

Superficie fabbricato realizzabile: mc. 1.050,00/ 3,00= mq. 350,00

Superficie max consentita = mq. 300,00

L'incremento in ogni caso non è cumulabile con altre ulteriori deroghe o benefici consentiti da altre normative nazionali e regionali;



ART. 5

(MODALITA' DI TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI)

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.

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 2643¹, comma 1, punto 2-bis del Codice Civile.



ART. 6
(ISTITUZIONE REGISTRO DIRITTI EDIFICATORI)

E' 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 consultabile presso l'Ufficio Tecnico.

Il Responsabile
del Servizio urbanistica
f.to Geom. Giuseppe CERASA

Il Responsabile dell'Area Tecnica
f.to Ing. Francesco QUARTANA

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 >>.

