

COPIA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

SEDUTA del 11-05-2022 N. 40

OGGETTO:	CRITERI E MODALITÀ PER L'ATTUAZIONE DELLA CESSIONE DI CUBATURA E TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIE, ai sensi della legge regionale 10 agosto 2016 n. 16, art. 22, come modificato dall'art. 17 della legge regionale 06/08/2021, n. 23." Approvazione Regolamento ed istituzione del Registro comunale dei diritti edificatori. Proposta per il Consiglio Comunale;
-----------------	--

L'anno **duemilaventidue** il giorno **undici** del mese di **maggio** in Rosolini, alle ore 13:20 nella Residenza Municipale di Via Roma n. 2.

In seguito a regolare convocazione, si è riunita la Giunta Comunale in seduta non pubblica nelle persone dei Signori:

SPADOLA GIOVANNI	SINDACO	P
SCHIFITTO MARIA CONCETTA	ASSESSORE	A
FRATANTONIO LUIGI	VICE SINDACO	P
GENNARO DINO	ASSESSORE	A
LIUZZO VINCENZO	ASSESSORE	P
CAPPELLO CONCETTA	ASSESSORE	P

Assiste, con le funzioni di Segretario il Vice Segretario Generale

Dott. Milana Corrado

Il Presidente Sig. **SPADOLA GIOVANNI** - riconosciuta la legalità dell'adunanza – dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta a deliberare sull'argomento in oggetto.

Il Presidente, constatato che il numero dei presenti è legale, dichiara aperta la seduta

VISTA la proposta di deliberazione relativa all'oggetto, che si allega alla presente per farne parte integrante;

DATO ATTO che la stessa è corredata dei pareri prescritti dall'art. 53 della L.R. 48/91, nonché dell'attestazione di cui all'art. 13 della L.R. 44/91, così come modificato dalla L. R. n. 30/2000

RITENUTA la proposta de-qua meritevole di approvazione;

VISTO il bilancio Comunale;

VISTA la L. R. 11/12/1991 n. 48;

VISTA la L. R. 03/12/1991 n. 44;

VISTA la L. R. n. 30/2000;

VISTO l'art. 16 di detta legge;

VISTO l'O.EE.LL. nella Regione Siciliana;

UNANIME, CON VOTI ESPRESSI SECONDO LEGGE

DELIBERA

La proposta di deliberazione, che si allega alla presente, per farne parte integrante, sotto la lettera A, avente l'oggetto ivi indicato,

E' APPROVATA nel testo allegato alla presente

Con separata ed analoga votazione, ad unanimità ai voti, vista l'urgenza e la necessità

DELIBERA

di dichiarare la presente **Immediatamente Esecutiva**

Di quanto sopra si è redatto il presente verbale che, previa lettura e conferma, viene approvato e sottoscritto.

OGGETTO:	CRITERI E MODALITÀ PER L'ATTUAZIONE DELLA CESSIONE DI CUBATURA E TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIE, ai sensi della legge regionale 10 agosto 2016 n. 16, art. 22, come modificato dall'art. 17 della legge regionale 06/08/2021, n. 23." Approvazione Regolamento ed istituzione del Registro comunale dei diritti edificatori. Proposta per il Consiglio Comunale;
-----------------	--

PREMESSA - Nella storia del nostro ordinamento, fino all'entrata in vigore della legge urbanistica (1942) prevaleva il concetto di piena proprietà (il proprietario poteva fare e costruire quanto voleva) che il legislatore, successivamente, ha subordinato al rilascio di un permesso di costruire. La capacità edificatoria che prima aveva un terreno è passata da illimitata, nella sostanza e senza limitazione, a limitata nella sostanza, per le regole disposte dal piano regolatore che indicano la capacità edificatoria di un terreno in una certa zona e nella forma perché la possibilità di costruire discende dal titolo edilizio.

Il Legislatore ha introdotto nell'ordinamento il diritto che consente di trasferire volumetrie o diritti edificatori da una superficie fondiaria di origine (area che cede i diritti edificatori, rendendola in tutto o in parte inedificabile) ad una di utilizzo (area che accoglie e utilizza i diritti edificatori provenienti dall'area sorgente ossia l'area in cui si realizza l'edificazione), formalizzando un nuovo schema contrattuale della cessione di cubatura, stante che la disciplina urbanistica in materia di costruzioni private, ha favorito la nascita e la diffusione tra i proprietari di aree edificabili della prassi nota come "trasferimento o asservimento di cubatura";

la disciplina relativa al trasferimento o asservimento di cubatura in applicazione delle norme in materia di trascrizione, al fine di garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori, ha previsto l'inserimento nell'articolo 2643 del Codice Civile, dopo il comma n.2) e il comma n.2-bis), in base al quale divengono soggetti a trascrizione nei registri immobiliari anche i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti in pianificazione territoriale;

Con l'art. 22 della Legge regionale 16/2016, il legislatore regionale ha disposto che per la "Cessione di cubatura e 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.

Con parere prot. 2726 del 15.02.2018, l'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, ha evidenziato che il predetto art. 22, nell'operare il rinvio dinamico alle disposizioni statali di cui all'articolo 5 della legge 12.6.2011, n. 106, relative alla cessione di volumetria e, più in generale, al trasferimento dei diritti edificatori, non ha posto limitazioni territoriali ai suoi ambiti di applicazione se non, implicitamente, riferite al perimetro comunale. Invero, la locuzione "aree e zone diverse" voluta dal legislatore regionale deve intendersi secondo una lettura esegetica, quanto mai più rispondente alla ratio normativa, nel senso atecnico di "sito", "località", "posizione territoriale". Ne deriva che, la definizione, questa volta tecnica, della locuzione "compatibilità" va letta nel senso stretto del termine inteso come "identità", sia con riguardo alle zone omogenee di provenienza e di destinazione finale le quali devono possedere la medesima classificazione ed indice territoriale (A1 – A1 ; A2-A2; B1-B1 ; B2-B2; ecc.), sia relativamente alla categoria funzionale delle costruzioni ed opere che in tali zone omogenee possono essere realizzate, per le quali può farsi riferimento alla classificazione operata dall'art. 23 - ter del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., recepito nel nostro Ordinamento dall'art. 1 della legge regionale n. 16 del 2016.

Successivamente, l'art. 22 della L.R. 16/2016 è stato integrato dall'art. 17 della L.R. 23.08.2021 n. 23, che aggiunge i seguenti i seguenti commi:

1 bis. Nel rispetto delle destinazioni di zona come individuate dagli strumenti urbanistici generali ed attuativi e delle categorie funzionali di cui all'articolo 23 ter, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, i comuni, nelle more dell'approvazione del PUG, possono disciplinare gli ambiti di applicazione ed eventuali limitazioni alle disposizioni di cui al comma 1, mediante l'approvazione con delibera di consiglio comunale di specifico regolamento per il trasferimento di diritti edificatori.

1 ter. Nelle more o in assenza delle specifiche norme regolamentari previste dal comma 1 bis, il trasferimento di diritti edificatori di cui al presente articolo può avvenire soltanto all'interno dello stesso comune tra lotti contigui ricadenti nella stessa zona territoriale omogenea (ZTO) e di uguale densità edilizia.

1 quater. Ai fini del trasferimento di diritti edificatori previsto dal presente articolo, i comuni nell'ambito del proprio territorio possono autorizzare la delocalizzazione di volumetrie sino al 100 per cento del volume ammissibile nella zona omogenea di destinazione finale.

1 quinquies. I comuni già dotati di regolamento per il trasferimento di diritti edificatori, entro il termine di 60 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, adeguano lo stesso alle disposizioni di cui al presente articolo.

1. sexies. Non è consentito il trasferimento di diritti edificatori tra comuni diversi, cui territori ricadono all'interno dello stesso piano ASI.”.

Poiché la materia urbanistica rientra tra le prerogative statutarie in capo al Legislatore regionale, il trasferimento dei diritti edificatori deve trovare adeguata previsione all'interno degli strumenti urbanistici comunali, i quali possono disciplinarne i termini di applicazione e fissare eventuali limitazioni alle disposizioni di cui alla norma de qua con riguardo, in particolare, agli ambiti territoriali delle zone serventi e di destinazione finale (c.d. “atterraggio”), nel rispetto comunque della analoga destinazione urbanistica di piano e delle tipologie edilizie in tali zone consentite (cfr. citata Sentenza del Cons. Stato n. 4861 del 2016).

CONSIDERATO che:

- Per la “cessione/trasferimento di volumetria” o “di cubatura” deve farsi riferimento ad una prassi negoziale con la quale il proprietario di un fondo trasferisce in tutto o in parte al proprietario di un’area confinante la potenzialità edificatoria del proprio terreno.
- Il cessionario vedrà incrementata la cubatura di spettanza del proprio terreno e potrà richiedere al Comune un Permesso di Costruire finalizzato alla realizzazione di un edificio con volume maggiore di quello che potrebbe edificarvi.
- Il fondo di cui si cede la potenzialità edificatoria diviene così in tutto o in parte inedificabile. Ivi inclusa, quindi, l'impossibilità che l'area venga presa nuovamente in considerazione ai fini del rilascio di una nuova concessione edilizia.
- Il proprietario di due fondi può rinunciare ad edificare su uno dei rispettivi, al fine di vedersi riconosciuta dalla P.A. la facoltà di edificare sul restante terreno con un indice di volumetria accresciuto. In tale circostanza dovrà comunque procedersi alla stipula di un atto con valenza negoziale per l'asservimento del fondo destinato a servire al computo dell'edificabilità di un'altra area e il conseguente vincolo di inedificabilità, che viene ad insistere sul fondo “asservito”, è destinato a permanere nel tempo anche in caso di sua successiva alienazione e ciò non solo per la natura oggettiva del vincolo, ma soprattutto perché esso trova il suo

fondamento, prima che nel negozio di asservimento, nella disciplina urbanistica che fissa un limite per l'edificabilità dell'area.

- Sotto il profilo amministrativo, la cessione di cubatura ha la sola funzione di trasferire *lo jus aedificandi* da un fondo all'altro entro i limiti dell'equilibrio generale fissato dalla perequazione urbanistica.
- Il fondo, privato della propria volumetria, resta inedificabile soltanto fino a quando un nuovo atto di pianificazione o di trasferimento tra privati non vi ammetta nuovi diritti edificatori ed inoltre <<qualora il proprietario del fondo di cui è stata ceduta la cubatura disponga di diritti edificatori derivanti da altri fondi, al medesimo proprietario spetta in via esclusiva la scelta sulla collocazione più opportuna di tali diritti, nel rispetto degli *indici fondiari*>>.

ACCERTATO che il presupposto del trasferimento o asservimento di volumetrie deve essere rinvenuto nell'osservanza del rapporto tra superfici edificabili e volumi realizzabili nell'area di riferimento e, cioè dell'indice di edificabilità, per il rispetto del quale assume esclusiva rilevanza il fatto che il rapporto tra area edificabile e cubatura realizzabile in un determinato ambito territoriale resti nei limiti fissati dallo strumento urbanistico generale, facendo salve le prescrizioni urbanistiche (distanze, altezze, tipologie edilizie, ecc.) dettate dalle NN.TT.AA. per la zona omogenea interessata dall'intervento e, che tale asservimento non può quindi vanificare la complessiva pianificazione dislocativa dei carichi insediativi prefissata dallo strumento urbanistico comunale, rispettando l'indice territoriale dell'intera zona e del complessivo carico urbanistico (Cons. Stato, Sez.VI, 8 aprile 2016,n.1398);

ATTESO che:

- il trasferimento del diritto edificatorio, nell'ambito della medesima zona territoriale omogenea, non produce aggravio di nuovo volume urbanistico a livello generale e mantiene inalterati i carichi urbanistici delle singole Zone del PRG, in quanto la cessione totale o parziale della cubatura di diritto edificabile di un fondo, esclude ogni successiva utilizzazione della stessa ai fini edificatori, indipendentemente dal passaggio di proprietà successivo all'asservimento;
- il ruolo spettante al Comune si estrinseca in un controllo sull'attività edilizia e sull'uso del territorio;
- non sussistono disposizioni ostative dettate dalle NN.TT.AA. del PRG vigente nell'applicazione dell'istituto della cessione di cubatura;
- l'applicazione dell'istituto della cessione di diritti edificatori, qualora finalizzata al recupero/razionalizzazione di volumi edilizi esistenti, esclude nuove costruzioni consentendo di limitare il consumo di nuovo suolo libero per fini edificatori;

DATO ATTO che:

- risulta necessaria l'applicabilità "*erga omnes*" del vincolo costituito sul fondo cedente, che sarà "di non edificabilità" quando il trasferimento di cubatura è totale o non oltre una certa misura (quando invece è parziale), a mezzo della trascrizione nei registri immobiliari dell'atto di asservimento a favore del proprietario del fondo di atterraggio/ricaduta;
- il rilascio del titolo edilizio è subordinato, in caso di trasferimento di cubatura tra proprietari diversi, al possesso dell'atto pubblico di acquisto, registrato e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Siracusa, del diritto di cubatura dell'area sorgente trasferito sull'area di cubatura, mentre nel caso di unico proprietario, al possesso dell'atto pubblico unilaterale, registrato e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Siracusa, in cui si evince che il diritto di cubatura dell'area sorgente viene ceduta all'area di ricaduta;

RITENUTO necessario definire criteri chiari ed imparziali per l'applicazione del citato istituto, che consentano sia agli Uffici Comunali che all'utenza di orientarsi senza incertezze ed evitare

discrezionalità applicative nelle decisioni;

VISTO il Piano Regolatore Generale e le NN.TT.AA., approvati con D.A. n. 435 del 21.09.98;

PRESO ATTO che i Responsabili dei Servizi interessati hanno reso le attestazioni di regolarità e correttezza dell'azione esprimendo contestuale parere favorevole in ordine alla:

- regolarità tecnica ai sensi di quanto previsto dall'art. 147-bis del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 e s.m.i;
- regolarità contabile, ai sensi del combinato disposto dell'art. 147-bis e 183, comma 7 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 e s.m.i.;

VISTI:

- il "Regolamento dei criteri e modalità per l'attuazione della cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie ed istituzione del Registro comunale dei diritti edificatori", che si allega alla presente deliberazione per essere parte integrante e sostanziale;
- la L.R. 71/78 e s.m.i.;
- la L.R. 16/2016;
- il D.L. n.70/2011, convertito in L. 106/2011;
- l'articolo 2643 del Codice civile;
- il T.U.EE.LL approvato con D. Lgs. 267/2000;
- il vigente O.R.EE.LL.;
- Visto lo Statuto Comunale;
- gli atti d'ufficio.

ATTESO che il presente atto deliberativo risulta coerente e conforme alla normativa vigente

*LA GIUNTA MUNICIPALE
DELIBERA*

DI PROPORRE AL CONSIGLIO COMUNALE per i motivi esposti in premessa di:

1. Approvare la premessa narrativa che qui si intende integralmente riportata e trascritta;
2. Approvare il Regolamento dei criteri e modalità per l'attuazione della cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie", ai sensi della legge regionale 10 agosto 2016 n. 16, art. 22, come modificato dall'art. 17 della legge regionale 06/08/2021, n. 23, allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, nel quale sono riportati i principi e le regole operative per l'applicazione dell'istituto della cessione di cubatura;
3. Istituire il registro comunale dei diritti edificatori come previsto nel richiamato Regolamento dei criteri e modalità per l'attuazione della cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie che dovrà contenere tutti gli atti e i dati riguardanti tutte le pratiche da oggi esitate dal Comune di Rosolini, al fine di assolvere ai principi di partecipazione e trasparenza e il monitoraggio e controllo per prevenire possibili ripetizioni di trasferimento a seguito di variazione della identificazione catastale.
4. Che il Registro è redatto in forma digitale ed è tenuto dal Dirigente del Comune di Rosolini Responsabile del Settore VII - Urbanistica, SUE, SUAP o da un suo delegato, è pubblico e liberamente consultabile.
5. Che ferma ed impregiudicata restando la validità ed efficacia sul piano civilistico degli atti costitutivi e traslativi dei diritti e della relativa trascrizione nei registri immobiliari, in difetto di iscrizione nel Registro di cui al presente articolo, i Diritti Volumetrici non possono essere utilizzati agli effetti urbanistico-edilizi. Ai medesimi effetti, non possono essere opposti all'Amministrazione, fino ad intervenuta iscrizione, i successivi trasferimenti degli stessi
6. Dare Atto che il rilascio del Titolo Abilitativo edilizio che precede la cessione/asservimento di cubatura, deve essere subordinato a:
 - a. in caso di asservimento di cubatura di un unico lotto, anche se suddiviso in particelle di

DELIBERA DI GIUNTA n.40 del 11-05-2022 COMUNE DI ROSOLINI

proprietà diverse, al possesso dell'atto di asservimento, registrato e trascritto, in cui si evinca espressamente che il titolare/i dell'area da vincolare si obbliga/no per sé e per i suoi successori ed aventi causa a non edificare sul fondo (o parte di esso), individuando le particelle catastali interessate dall'asservimento volumetrico;

- b. in caso di asservimento di cubatura in particelle costituenti un'unica proprietà, al possesso di un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, in cui si evince espressamente che il titolare dell'area da vincolare si obbliga per sé e per i suoi successori ed aventi causa a non edificare sul fondo (o parte di esso), individuando le particelle catastali dall'asservimento volumetrico.

7. Demandare al Responsabile del VII Settore, urbanistica, SUE, SUAP, gli adempimenti connessi all'esecuzione della presente deliberazione;

8. Trasmettere per opportuna conoscenza e norma, copia della presente Deliberazione all'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, Dipartimento Urbanistica;

9. Di dare atto che il presente provvedimento è rilevante ai fini dell'Amministrazione Trasparente di cui al D.Lgs. n. 33/2013;

10. Di prendere atto che sono stati resi i pareri di regolarità tecnica e contabile, di legittimità e correttezza dell'azione amministrativa, ai fini del controllo preventivo di regolarità amministrativa - contabile di cui all'articolo 147-bis, comma 1, e art. 183, comma 7, del D.Lgs. n. 267/2000;

11. Di dare atto, altresì, che con l'inserimento del presente atto nel sistema informatico dell'Ente si rispetta l'obbligo di cui all'art. 18 della L.R. n. 22/2008 così come integrato e modificato dal c. 1 dell'art. 6 della L.R. 26.06.2015 n. 11.

12. Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 12 comma 2 L.R. 44/91 e s.m.i.

Il Responsabile del Servizio
Geom. Giuseppe Santacroce

L'Assessore Proponente
dr. Luigi Fratantonio

**Pareri espressi ai sensi dell'art. 53 L. 142/90 recepite
con L.R. 48/91 dell'art. 12 della L. R. n. 30/2000**

Parere del Responsabile del servizio in ordine alla regolarità tecnica

Ai sensi del comma 1 dell'art. 53 della Legge 8 giugno 1990, n.142, recepito in Sicilia con la L.R. 11/12/1991, n.48, nel testo quale risulta sostituito dall'art.12 delle L.R. 23/12/2000, n.30, esprime parere **Favorevole** in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione concernente l'oggetto

Rosolini, lì 10-05-2022

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

F.to SANTACROCE GIUSEPPE

Parere del responsabile dell'Ufficio di Ragioneria

Ai sensi del comma 1 dell'art. 53 della Legge 8 giugno 1990, n.142, recepito in Sicilia con la L.R. 11/12/1991, n.48, nel testo quale risulta sostituito dall'art.12 delle L.R. 23/12/2000, n.30, esprime parere **Favorevole** in ordine alla regolarità contabile sulla proposta di deliberazione concernente l'oggetto.

Rosolini, lì 11-05-2022

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO DI RAGIONERIA

F.to MODICA VINCENZO

Il presente verbale, previa lettura, è stato approvato e firmato a termini di legge

IL SINDACO
F.to SPADOLA GIOVANNI

L'ASSESSORE ANZIANO
F.to FRATANTONIO LUIGI

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott. Milana Corrado

Il presente atto viene pubblicato all'Albo Pretorio comunale dal 12-05-2022 al 27-05-2022 con n. 911 del registro di pubblicazione.

Il Messo Comunale
F.to FERLANTE ORAZIO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

che la presente deliberazione, in applicazione della L.R. 3.12.1991 n.44,
è stata affissa all'Albo Pretorio comunale il 12-05-22 per 15 giorni consecutivi (art. 11, 1° comma).

Rosolini, li 28-05-2022

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott. Milana Corrado

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio;

ATTESTA

Che la predetta deliberazione è pubblicata all'albo pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi dal 12-05-2022 al 27-05-2022 a norma dell'art. 11 della L. R. 3.12.91 n. 44.

[] che la stessa è divenuta esecutiva il decorsi i 10 gg. dalla pubblicazione.

[X] che la stessa è stata dichiarata immediatamente esecutiva.

Rosolini, li 12-05-2022

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott. Milana Corrado