



COMUNE DI ROSOLINI

Libero consorzio Comunale di Siracusa

VII SETTORE

URBANISTICA, S.U.E., S.U.A.P., PROGRAMMI COMPLESSI



REGOLAMENTO

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

(L.R. n. 10 agosto 2016, art. 22 e L.R. 23/2021, art. 17)

Allegato alla delibera di Consiglio Comunale n. ____ del ____

PREMESSA

Con la prima legge urbanistica, la n. 1150 del 17 agosto 1942, il legislatore ha subordinato la realizzazione dei corpi di fabbrica (prima solo quelli urbani e poi quelli rurali) al rilascio del titolo autorizzativo (oggi permesso di costruire), così la capacità edificatoria di un terreno, da illimitata nella sostanza e senza limitazione, è diventata limitata nella sostanza, in quanto regolata per zone dalle norme del piano regolatore e anche formalmente poiché il presupposto del diritto alla edificazione, per il proprietario, discende dal titolo edilizio.

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 da una perequazione urbanistica. Il fondo, privato della propria volumetria, resta inedificabile fino a quando un nuovo atto di pianificazione o di trasferimento tra privati non vi ammetta nuovi diritti edificatori; E' possibile per il proprietario del fondo di cui è stata ceduta la cubatura, qualora disponga di diritti edificatori derivanti da altri fondi, in via esclusiva la scelta di collocarvi tali diritti, nel rispetto degli indici fondiari.

L'art.22 della l.r.10 agosto 2016, n.16, opera 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 di “sito”, “località”, “posizione territoriale”. Ne deriva che, la definizione, va letta nel senso stretto del termine inteso come “identità”, sia con riguardo alle zone omogenee e di provenienza e di destinazione finale le quali devono possedere la medesima classificazione ed indice territoriale (A-A; B-B; B2-B2; E-E; 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.380/2001e ss.mm.ii., recepito nel nostro Ordinamento dall'art. 1 della legge regionale n.16 del 2016.

Per “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 in tal modo incrementata la cubatura di spettanza del proprio terreno e potrà richiedere al Comune un Permesso di Costruire finalizzato alla realizzare 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. Anche 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, una fattispecie negoziale avente effetti obbligatori, in cui la qualità edificatoria di un fondo viene posta a servizio di un altro fondo al fine di incrementare la cubatura realizzabile su quest'ultimo;

Il conseguente vincolo di inedificabilità, in entrambi i casi, 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.

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 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.

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.

DEFINIZIONI

Ai fini del presente Regolamento si hanno le seguenti definizioni:

“Diritti edificatori” - Agli effetti del presente Regolamento, si intende la quota di volume urbanistico (Vurb) espressa in metri cubi (mc.), utilizzabile secondo le disposizioni di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. (ora PUG), nell'ambito degli interventi urbanistico-edilizi riguardanti le Aree di Trasformazione individuate dallo stesso P.R.G. e disciplinate dal presente regolamento.

I Diritti Volumetrici previsti dal P.R.G. di Rosolini, sono assegnati ad ogni terreno dalle norme di attuazione del Piano, oppure possono essere generati da aree pubbliche o private secondo i criteri stabiliti negli articoli successivi e sono trasferibili e commerciabili, come statuisce l'art. 2643, comma 2bis del Codice Civile.

“Cessione di cubatura” - Il Negoziato 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” – È l'area su cui si origina il diritto edificatorio da cedere (cessione di cubatura);

“Area di ricaduta” o “Area di atterraggio” - È l'area che accoglie e utilizza la cubatura proveniente dall'area sorgente, in sostanza l'area in cui si colloca l'edificazione. Nelle “aree di ricaduta / atterraggio”, per effetto del trasferimento di volumetria si determinerà un incremento volumetrico;

“Ambiti di Trasformazione” - I diritti volumetrici derivanti dall'applicazione degli indici riportati nelle Norme di attuazione del Piano e/o nelle relative schede allegate, possono essere tutti o in parte ceduti attraverso la loro iscrizione nel Registro Comunale dei diritti edificatori;

I diritti volumetrici derivanti sono iscritti, prima dell'alienazione, nel Registro Comunale dei diritti edificatori.

L'Amministrazione può disporre di detti diritti attraverso la loro pubblica commercializzazione o la cessione come incentivo per il perseguimento di obiettivi di pubblica utilità.

Nei casi in cui l'Amministrazione comunale desse inizio alla procedura espropriativa al fine di realizzare interventi di pubblica utilità su aree di decollo, la possibilità di attivare tale intrinseca potenzialità si ha solo fino all'emissione del decreto di esproprio o alla sottoscrizione di accordo di cessione bonaria tra le parti.

L'Amministrazione Comunale può, nei soli casi di cessione bonaria, ritrascrivere il diritto edificatorio a nome del concedente, quale quota parte o quota totale da versarsi a titolo di indennizzo della superficie espropriata o ceduta;

ARTICOLO 1 - OGGETTO, FINALITA' E RIFERIMENTI NORMATIVI

Le presenti disposizioni applicative riguardano i criteri e le modalità di attuazione della 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, come modificate dall'art. 17 della L.R. 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.

La finalità del presente regolamento è quella di disciplinare l'applicazione di tale possibilità e per prevenire alterazioni nella gestione urbanistica ed edilizia ed i possibili effetti distorsivi nella pianificazione della città e del territorio.

La cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie, deve effettuarsi nel rispetto delle norme della legislazione urbanistica speciale e di settore è, inoltre, di quanto statuito dagli strumenti urbanistici vigenti, in ordine a tipologie edilizie e indici di densità fondiaria ed edilizia con la sola deroga del lotto minimo solo nel caso in cui i diritti edificatori da trasferire siano detenuti prima dell'approvazione del presente regolamento.

Sono incompatibili con la cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie:

- a)** Le 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 nuovo consumo di suolo libero;
- b)** La 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)** L'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.

Sono parte integrante del presente regolamento:

- Le prescrizioni delle vigenti Norme tecniche di attuazione del P.U.G. (P.R.G.);
- La 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 Rosolini e la stessa destinazione d'uso.
- L'art. 30 "Lottizzazione abusiva" del D.P.R. 380/01;

ARTICOLO 2 - CRITERI GENERALI

Poiché la traslazione del diritto di edificare non produce aggravio di nuovo volume urbanistico a livello generale e se finalizzata al recupero dei volumi esistenti, evita consumo di nuovo territorio ai fini edificatori, è utile definire i criteri per la corretta applicazione della normativa, onde consentire sia agli uffici che al cittadino di orientarsi senza particolari incertezze, evitare discrezionalità nelle decisioni ed accelerare i procedimenti.

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").

Tale modo di operare 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 devono essere "comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia" ed in conformità a quanto stabilito dall'articolo 22 della L.R. n. 16/2016.

Tale operazione sarà possibile sulla base dei seguenti principi generali:

- a) I fondi, le aree non devono essere necessariamente adiacenti, potendo anche essere significativamente vicini, cioè nel **medesimo foglio di mappa catastale o contiguo**. 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 per l'Edilizia (SUE) o delle Attività Produttive (SUAP) la legittimità del "decollo" del credito volumetrico.
- b) Le 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 Rosolini 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. E' opportuno verificare, preventivamente e congiuntamente con lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) o delle Attività Produttive (SUAP) la legittimità del "decollo" del credito volumetrico.
- c) Rispetto all'anzidetta classificazione fondamentale è utile precisare che 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.
- d) 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 se ricomprese nel computo delle quantità necessarie per le dotazione (standards) minime di legge. Le predette aree, in eccedenza, previa verifica attestata dal competente servizio comunale, possono essere "area sorgente" oggetto di prelievo, dei diritti edificatori, solo nel caso in cui le stesse siano cedute gratuitamente al patrimonio comunale per essere destinate a standard urbanistici. In tal caso le aree di atterraggio/ricaduta possono essere quelle occupate da edifici

con regolare titolo autorizzativo e lotti interclusi delle zone B1, B2, B3, B4 e C, per il raggiungimento dell'indice edilizio di zona ammissibile e/o completamenti della scatola volumetrica senza alterazione delle altezze ammissibili e nel rispetto degli indici edilizi tipici nella zona di atterraggio. Dette aree sorgenti, ai fini della salvaguardia del decoro urbano, dovranno essere cedute con sistemazione agraria e piantumazione di alberi e/o prato erboso;

- e) 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);
- f) 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;
- g) 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.;
- h) L'atto di trasferimento di diritti edificatori (cessione di cubatura e vincolo totale e/o parziale di inedificabilità dell'area di decollo) 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;
- i) Il trasferimento di volumetria fra lotti contigui, appartenenti al medesimo proprietario, deve essere preceduto da un atto con valenza negoziale (es. atto d'obbligo per il vincolo di inedificabilità) per l'asservimento del fondo destinato a servire al computo dell'edificabilità di un'altra area e trascritto ai sensi dell'art. 2643. Comma 1, punto 2bis del Codice Civile;
- j) Sono esclusi dalla applicazione della delocalizzazione o trasferimento di indici edificatori ai sensi dell'art.5 comma 10, della Legge n.106/2011 gli interventi seguenti:
 - a. su edifici abusivi, ad eccezione di quelli regolarizzati a seguito del rilascio di titoli abilitativi in sanatoria;
 - b. su edifici situati nell'ambito del tessuto urbano storicizzato;
 - c. su edifici e su aree ad inedificabilità assoluta;
- k) Nei casi in cui l'Amministrazione comunale desse inizio alla procedura espropriativa al fine di realizzare interventi di pubblica utilità su aree di decollo, la possibilità di attivare tale intrinseca potenzialità si ha solo fino all'emissione del decreto di esproprio o alla sottoscrizione di accordo di cessione bonaria tra le parti.
- l) L'Amministrazione Comunale può, nei soli casi di cessione bonaria, può riconoscere con provvedimento espresso il diritto edificatorio a nome del concedente, quale quota parte o quota totale da versarsi a titolo di indennizzo della superficie espropriata.
- d) 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°	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- residenziale, produttiva-produttiva, ecc.).	L'area sorgente può cedere cubature per destinazioni uguali a quelli in essa consentiti. Se l'area sorgente ricade in zona “E”, potrà essere prelevata sola la quantità relativa all'indice 0,03 mc/mq
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.)	
4	Zone A (Centro storico)	Nessuna possibilità se non quelle rese possibili dalle prescrizioni esecutive, da piani attuativi e/o dalla Legge Regionale 15/2015, 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 (Aree residenziali sature degli ambiti urbani consolidati), nel rispetto di tutti gli altri indici e di tutti i parametri previsti per la zona dal P.R.G. (altezze, distanze, parcheggi, 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 dell'abitabilità e/o agibilità.	L'area sorgente può cedere cubature per destinazioni uguali a quelli in essa consentiti. L'area sorgente dovrà ricadere nella stessa Zona B1, B2. La parte dell'area sorgente che rimane inedita 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.

N°	Area di ricaduta o Area di atterraggio	Area di origine o Area sorgente o Area di decollo
6	Zone C di espansione, nel rispetto delle categorie di intervento, di tutti gli altri indici e di tutti i parametri previsti per la zona dal P.R.G. (altezze, distanze, parcheggi, visuale libera, lotto minimo, rapporto di copertura, urbanizzazioni, parcheggi, 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 dell'abitabilità e/o agibilità. Sono escluse le aree da assoggettare a Piano di attuazione / Lottizzazione convenzionata	L'area sorgente può cedere cubature per destinazioni uguali a quelli in essa consentiti. L'area sorgente dovrà ricadere nella stessa Zona C1. La parte dell'area sorgente che rimane non edificata 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.
7	Zone D (artigianali e commerciali miste)	Nessuna possibilità se non quelle rese possibili dalle prescrizioni esecutive e/o piani attuativi e/o dalle NN.TT.AA. del P.R.G.
8	Zone agricole E1 e E2, nel rispetto delle eventuali tutele paesaggistiche, degli indici e parametri del P.R.G., ivi compresi il lotto minimo e le tipologie degli interventi edilizi consentiti. Il credito di cubatura sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo l'accertamento della effettiva utilizzazione a scopo agricolo, dell'area sorgente o agli usi alternativi consentiti; La deroga del lotto minimo opera solo nel caso in cui i diritti edificatori da trasferire siano detenuti dal proprietario dell'area di ricaduta/atterraggio prima dell'approvazione del presente regolamento. Sono in ogni caso escluse le aree con vicolo paesaggistico livello di tutela 3;	Tutte le zone E1 e E2 di PRG che hanno potenzialità edificatoria. La parte dell'area sorgente che rimane non edificata deve essere coltivata regolarmente, in modo tale che, in ogni caso, non venga a determinarsi un processo di desertificazione della area agricola. La effettiva utilizzazione a scopo agricolo della area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica. Alternativamente all'obbligo di coltivazione dell'area sorgente, rimasta non edificabile, potrà essere adibita ad orti sociali, previa cessione al demanio comunale e/o stipula di apposita convenzione, a verde attrezzato pubblico o privato, parcheggio, previa piantumazione di essenza arboree autoctone;
9	Zone agricole E3 – Isola amministrativa	Solo trasferimenti, di volumetrie e/o diritti edificatori, fra lotti contigui;
10	Le aree di ricaduta/atterraggio possono essere quelle occupate da edifici con regolare titolo autorizzativo e lotti interclusi delle zone B2, B3, B4, per il raggiungimento dell'indice edilizio di zona di cui all'art. _____ del D.M. 1444/68 (5 mc/mq) e/o completamenti della scatola volumetrica o trasformazioni di volumetria oggetto di precedente detrazione dal computo delle volumi ammissibili senza alterazione delle altezze ammissibili e nel rispetto degli indici edilizi tipici nella zona di atterraggio.	Zone F1, F2, F3, solo aree le cui superficie siano in eccedenza alla dotazione di aree a standards urbanistici, previa verifica ed attestazione da parte del S.U.E.; Le predette aree, in eccedenza, possono essere “area sorgente” oggetto di prelievo, dei diritti edificatori, solo nel caso in cui le stesse siano cedute gratuitamente al patrimonio comunale per essere destinate a standard urbanistici. Dette aree sorgenti, ai fini della salvaguardia del decoro urbano, dovranno essere cedute con sistemazione agraria e piantumazione di alberi e/o prato erboso;

ARTICOLO 3 - PARTICOLARI PRESCRIZIONI PER LE ZONE AGRICOLE

La realizzazione di nuove costruzioni e/o l'ampliamento di quelle esistenti nelle zone agricole E1 ed E2, ed escluse le zone E3 per finalità di tutela paesaggistica e tutte quelle con livello di tutela 3, dovrà essere tale da non alterare gli indici previsti e non snaturare la destinazione agricola della zona di ricaduta.

La tipologia edilizia del fabbricato da realizzare 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.), previo, ove occorra, parere della competente Soprintendenza

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.

Ai fini del trasferimento di diritti edificatori, nell'ambito del territorio comunale può essere autorizzare la delocalizzazione di volumetrie sino al 100 per cento del volume ammissibile nella zona omogenea di destinazione finale (ricaduta e/o atterraggio) e per tanto i lotti che acquisiscono i volumi non potranno, in ogni caso, aumentare la loro capacità edificatoria oltre il 100 per cento di quella consentita dallo strumento urbanistico vigente ed il rapporto di copertura non potrà essere superiore al 50 per cento del valore ammissibili, esempi:

- lotto di atterraggio di 1.000 mq. X 0,03 (zona E1)= mc. 30,00 più lotto sorgente di 2.000 mq x 0,03 = mc. 60,00, in totale volume realizzabile su lotto di atterraggio 30,00 + 30,00 = mc.60,00;
- lotto di ricaduta di 2.500 mq. X 0,03 = mc. 75,00 più lotto sorgente di 5.000 mq x 0,03 = mc. 150,00, volume in totale trasferibile 100% del volume ammissibile nell'area di ricaduta, volume realizzabile su lotto di atterraggio 75,00 + 75,00 = mc. 150,00;
- Superficie edificabile lotto di atterraggio mq. 1.500,00 x 0,10 + 50 % = 225,00 mq. limite area edificabile da realizzarsi in un unico corpo di fabbrica a destinazione residenziale. L'incremento in ogni caso non è cumulabile con altre ulteriori deroghe o benefici consentiti da altre normative nazionali e regionali;

La cubatura complessiva insediabile sul lotto di ricaduta, inteso come singola particella o insieme di particelle costituente un fondo ascendente ad unica proprietà, non potrà in ogni caso superare i 600 mc., comprensiva dell'indice proprio del lotto di ricaduta/atterraggio. In ogni caso l'altezza dei fabbricati non potrà superare l'altezza corrispondente alla massima altezza dei nuovi edifici realizzabili in zona agricola.

Non sono ammesse delocalizzazioni o trasferimenti di cubatura su lotti di ricaduta, di estensione inferiore a mq. 1.000.

Nel caso in cui l'area di atterraggio derivi da frazionamento o da rogito, effettuato in una data successiva al presente regolamento, l'area di ricaduta non potrà essere inferiore a quella prevista nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.;

Nei casi di lotti di ricaduta provenienti da asse ereditario diretto (successione) si applicano (all'erede) le medesime condizioni spettanti al *de cuius* anche in presenza di frazionamento realizzato in data successiva alla entrata in vigore della Legge Regionale 16/2016;

La tipologia del fabbricato realizzabile nel lotto di ricaduta in caso di cessione del diritto edificatorio dovrà possedere le caratteristiche di casa unifamiliare, da realizzare secondo le indicazioni di cui agli artt. 36, 37, 38, 39 e 40 delle vigenti norme tecniche di attuazione del P.R.G. che regola l'edificazione nel territorio agricolo.

E' ammissibile la modifica della sagoma necessaria all'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti, nel rispetto delle vigenti norme attuative di PRG. Nel caso di delocalizzazione di cubatura o di trasferimento di indici finalizzata all'ampliamento di fabbricati legittimi esistenti;

Al fine di ridurre gli effetti:

- Della impermeabilizzazione dei suoli delle zone agricole E1 ed E2, per ogni permesso di costruire che usufruisca o meno della cessione di cubatura, dovrà prevedersi una adeguata vasca di accumulo delle acque meteoriche di ruscellamento sulle superficie rese impermeabili dall'intervento edilizio , piazzale, coperture, tetti ecc., per il successivo riuso a scopo irriguo e le superfici orizzontali a servizio della nuova costruzione (stradelle interne, parcheggi) dovranno essere realizzate con materiali porosi e pavimentazioni drenanti.
- Dell' abbandono e/o alla desertificazione dei terreni "spogliati" di cubatura, al momento della presentazione delle istanze di Permesso di Costruire l'ufficio SUE/SUAP dovrà acquisire apposita dichiarazione di disponibilità del proprietario dell'area di origine a inserire o no la stessa, pur conservandone la proprietà, entro apposito elenco gestito dal Comune di Rosolini dei terreni sui quali attivare bandi pubblici di orti condivisi, orti sociali, orti con finalità educative/ terapeutiche/ pedagogiche/ culturali, da dedicare a giovani, associazioni, consorzi, startup ecc. che avranno nel recupero e nella cura dell'agricoltura la loro mission.

ARTICOLO 4 - 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:

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 2.

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. Il Comune provvederà all'annotazione sul registro dei "diritti edificatori (di cui al successivo art. 6)" al fine del monitoraggio e controllo onde prevenire possibili ripetizioni di trasferimento a seguito di variazione della identificazione catastale;

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.

L'atto pubblico di trasferimento della cubatura o del volume, registrato e trascritto, deve indicare le particelle costituenti l'area di decollo e quelle costituenti l'area di atterraggio. Inoltre deve contenere espressamente l'obbligo del proprietario del fondo cedente nei confronti del Comune di rinunciare alla volumetria ceduta, sotto condizione risolutiva del trasferimento, da trascrivere ai sensi dell'art. 2645 quater del Codice Civile. Il richiedente a sua volta dovrà assumere l'impegno alla sistemazione e riqualificazione dell'area sorgente, come previsto nel presente regolamento.

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.

Nei casi previsti dall'art. 1 commi 21 (*) e segg. della legge 308/2004, il diritto di traslazione comporta inoltre la cessione gratuita dell'area di provenienza. In questo caso (cessione gratuita), al fine di evitare disparità di trattamento con quanto previsto nei precedenti articoli, gli oneri di costruzione vanno scomputati dal valore dell'area ceduta calcolato senza la potenzialità edificatoria altrove trasferita.

(*) 21. Qualora, per effetto di vincoli sopravvenuti, diversi da quelli di natura urbanistica, non sia più esercitabile il diritto di edificare che sia stato già assentito a norma delle vigenti disposizioni, è in facoltà del titolare del diritto chiedere di esercitare lo stesso su altra area del territorio comunale, di cui abbia acquisito la disponibilità a fini edificatori.

ARTICOLO 5 - 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 Rosolini all'atto del rilascio del titolo edilizio abilitativo in ragione della consistenza aumentata dell'intervento;

ARTICOLO 6 - REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI (Delocalizzazione volumetriche)

E' istituito il Registro dei diritti edificatori, al fine di assolvere ai principi di partecipazione e trasparenza;

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 (RDE).

All'interno delle macro righe si sviluppano le seguenti colonne contenenti:

- Colonna 1: Numero d'ordine progressivo;
- Colonna 2: Generalità del titolare - Cognome e nome;
- Colonna 3: Data di nascita del titolare;
- Colonna 4: Residenza;
- Colonna 5: via e numero civico;
- Colonna 6: Fondo sorgente, foglio - mappale – subalterno;
- Colonna 7: Superficie dell'area di origine (sorgente)
- Colonna 8: Destinazione urbanistica;
- Colonna 9: Consistenza diritti edificatori generati dall'area sorgente;
- Colonna 10: Consistenza diritti edificatori trasferiti a terzi in mq.;
- Colonna 11: Superficie terreno pertinente al diritto edificatorio ceduto in mq.;
- Colonna 12: Diritti edificatori residui non utilizzati;
- Colonna 13: Atto di cessione a terzi, articolato in:

- Data atto di cessione;
- Notaio;
- N° di rep. e raccolta;
- Data e n° di registrazione dell'atto;
- Numero e data di trascrizione dell'atto;
- Nome cognome/ragione sociale nuovo proprietario;
- Colonna 14: Area di atterraggio o di ricaduta Vedi colonna 6 della Sezione B;

SEZIONE "B" - FONDI DI RICADUTA DIRITTI EDIFICATORI

La Sezione B è suddivisa nelle seguenti colonne contenenti:

- Colonna 1 - Numero d'ordine progressive;
- Colonna 2 - Generalità del proprietario-titolare: Cognome e nome
- Colonna 3 - Data di nascita;
- Colonna 4 – Residenza;
- Colonna 5 - Via e numero civico;
- Colonna 6- Fondo di ricaduta: foglio - mappale - subalterno;
- Colonna 7 - Superficie dell'area di ricaduta;
- Colonna 8 - Destinazione urbanistica;
- Colonna 9 - Consistenza diritti edificatori ricevuti in mq.;
- Colonna 10 - Riferimento atto di provenienza;
- Colonna 11 - Dotazione totale fondo di ricaduta;
- Colonna 12 - Titolo abilitativo urbanistico o edilizio emanato;
- Colonna 13 - Data e protocollo;
- Colonna 14 - n°.... di registrazione del titolo abilitativo edilizio emanato;

ARTICOLO 7 – NORME FINALI DI RINVIO

Il presente regolamento costituisce integrazione alla vigente strumentazione urbanistica nonché strumento per l'attuazione della cessione della cubatura e trasferimento di volumetrie di cui all'art.22 della Legge 10 Agosto 2016 n.16

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

Art. 8 - Entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore contestualmente all'efficacia della delibera di Consiglio Comunale essendone allegato.

Il Responsabile del Servizio
Geom. Giuseppe Santacroce