



COMUNE DI LERCARA FRIDDI
Città Metropolitana di Palermo

REGOLAMENTO

CRITERI E MODALITÀ PER L'ATTUAZIONE DELLA CESSIONE DI CUBATURA
E TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIE
(art. 22 L.R. n. 16 agosto 2016, e ss.mm.e ii.)

APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE
N.44 DEL 27/10/2022

ARTICOLO 1 - OGGETTO, FINALITÀ RIFERIMENTI NORMATIVI

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 e successive modifiche ed integrazioni; 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 del centro abitato 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 limitare, 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.

ARTICOLO 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" = Area su cui si origina e che cede la cubatura (diritto edificatorio);
- "Area di ricaduta" = Area che accoglie e utilizza la cubatura proveniente dall'area sorgente, in sostanza l'area in cui si colloca l'edificazione;

ARTICOLO 3 - CRITERI GENERALI

1. Presupposto necessario e fondamentale della cessione di cubatura è la presenza di un fondo cedente ("Area di origine") ed uno cessionario ("Area di ricaduta").
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 e successive modifiche ed integrazioni
3. Tale operazione sarà possibile sulla base dei seguenti principi generali:
 - a) i fondi, le aree non devono essere necessariamente adiacenti. A tale scopo, non si ritiene necessario inserire alcun riferimento metrico-numerico esatto dal momento che la limitatezza del territorio comunale non consente grandi scostamenti con eventuali considerevoli ricadute urbanistico/edilizie.
 - 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 Lercara Friddi.
 - b1) 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, e le zone normate da prescrizioni esecutive.

b2) 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 in quanto per esse le destinazioni a standard sono inderogabili.

c) il fondo asservito (area sorgente) resta, per effetto del relativo atto negoziale, inedificabile (nel caso di totale cessione di cubatura) o relativamente inedificabile (nel caso di parziale cessione di cubatura);

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 edilizi 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):

N° d'ordine	Area di ricaduta	Area di origine
1	L'area di ricaduta deve essere nella disponibilità del richiedente (atto pubblico 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).
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.

3	<p>Una cubatura residenziale può essere ceduta ad altra area solo se in entrambe le aree è ammessa la medesima destinazione.</p> <p>Lo stesso vale per qualunque altra destinazione.</p> <p>Ad esempio il volume di un'area artigianale non può essere trasferito in altra area e utilizzato per destinazione residenziale o turistico-ricettiva.</p> <p>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>	
4	Zona A (Centro storico)	<p>Nessuna possibilità se non quelle rese possibili dalle prescrizioni esecutive, da piani attuativi, in quanto non possiedono alcun credito edilizio sia in riferimento alla loro "origine" sia in riferimento alla loro "ricaduta", dal momento che in esse sono possibili solo ed esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente;</p>
5	<p>Zona B (Aree residenziali di completamento del centro urbano), nel rispetto di tutti gli altri indici e di tutti i parametri previsti per la zona dal P.R.G. (altezze, distanze, parcheggi, 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.</p>	<p>L'area sorgente può cedere cubature per destinazioni uguali a quelli in essa consentiti. L'area sorgente dovrà ricadere nella stessa Zona B1. La parte dell'area sorgente che rimane, se totalmente inedificabile, 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.</p> <p>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.</p> <p>Il lotto definitivo su cui calcolare la densità edilizia sarà la somma dei due lotti (area di ricaduta ed area di origine) che determineranno l'indice di fabbricabilità fondiaria di cui all'art.22 delle N.T.A.</p>

6	<p>Zone D - Aree per attività artigianali industriali, nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal PRG e dal PRGC dell'ASI (altezze, distanze, ecc.)</p> <p>Questa condizione deve essere riportata nel titolo edilizio abilitativo.</p>	<p>L'area sorgente deve ricadere nella stessa Zona D. e può riguardare lotti contigui.</p> <p>La parte dell'area sorgente che rimane inediticata deve essere sistemata a verde privato e/o a parcheggio alberato.</p> <p>La sistemazione ordinata dell'area sorgente dovrà essere certificata con documentazione fotografica, necessaria per ottenere il rilascio del titolo edilizio conformativo (abitabilità e/o agibilità).</p>
7	<p>Zone agricole E, nel rispetto delle eventuali tutele idrogeologiche, degli indici e parametri del PRG ivi compresi il lotto minimo e le tipologie degli interventi edilizi consentiti all'interno dei confini territoriali di questo Comune</p>	<p>Tutte le zone E di PRG che hanno potenzialità edificatoria.</p> <p>La parte dell'area sorgente che rimane inediticata deve essere coltivata regolarmente, in modo tale che, in ogni caso, non venga agevolato un processo di desertificazione dell'area agricola.</p>
8	<p>Zone F (attrezzature di interesse sociale)</p>	<p>Nessuna possibilità di trasferimento di cubatura</p>

ARTICOLO 4 - PARTICOLARI PRESCRIZIONI PER LE ZONE AGRICOLE

La realizzazione di nuove costruzioni e/o l'ampliamento di quelle esistenti nelle zone agricole E, dovrà essere tale 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.).

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

Al fine di evitare un'eccessiva concentrazione di volumi e nel rispetto del carattere agricolo della zona e con le esigenze di salvaguardia del paesaggio rurale la superficie coperta edificabile all'interno del lotto di ricaduta non potrà essere superiore al 20% della superficie dello stesso.

ARTICOLO 5 - CONDIZIONI E MODALITÀ 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 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:

- 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.

ARTICOLO 6 - 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 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 tutte le informazioni necessarie all'identificazione ed ubicazione delle aree sorgenti e le aree di atterraggi, dei nominativi degli attori e dei relativi titoli, il cui stampato si allega al presente e ne costituisce parte integrante;

ART. 7 - DISPOSIZIONI FINALI ED ENTRATA IN VIGORE

Per quanto non espressamente previsto dal presente regolamento, si rinvia alle vigenti disposizioni legislative in materia e in particolare alla Legge Regionale n. 16 del 2016, e L.R. n° 23 del 19 Agosto 2021 per le parti non impugnate ed alle specifiche discipline di settore.

Il Presente Regolamento entrerà in vigore il quindicesimo giorno dalla sua pubblicazione all'Albo Pretorio, successiva alla esecutività della deliberazione che lo approva.

Dall'entrata in vigore del presente regolamento, cesseranno l'efficacia e l'applicabilità di ogni altra norma regolamentare non compatibile con le disposizioni del presente regolamento.