



Città di Pachino

Provincia di Siracusa



Regolamento sulla Cessione e Trasferimento delle volumetrie art. 22 della legge regionale 16/2016

Indice

Articolo 1 - Oggetto e Finalità

Articolo 2 – Definizioni

Articolo 3 - Diritto di cessione e trasferimento

Articolo 4 - Criteri Generali

Articolo 5 - Modalità di cessione delle volumetrie nella zonizzazione del P.R.G. vigente

Articolo 6 - Diritto di traslazione legge 308/2004

Articolo 7 - Condizioni per esercitare il trasferimento dei diritti edificatori

Articolo 8 - Registro dei Diritti Edificatori

Articolo 1

Oggetto e Finalità

Il presente regolamento disciplina i criteri e le modalità per la cessione della cubatura e il relativo trasferimento, di cui all'articolo 22 della legge regionale 10 agosto 2016, laddove stabilisce la delocalizzazione delle volumetrie in aree e zone diverse ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia.

La finalità della norma regolamentare è quella di stabilire criteri e certezze sulla circolazione dei diritti edificatori nell'ambito delle zone urbanistiche disciplinate dal vigente strumento urbanistico, compatibilmente e nel rispetto dei caratteri del territorio e dei regimi di tutela e salvaguardia.

La delocalizzazione delle volumetrie dovrà avvenire, nel rispetto delle finalità del presente regolamento, in aree e zone diverse ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia.

Articolo 2

Definizioni

1. **Area di origine o area sorgente:** area che cede la cubatura (diritto edificatorio);
2. **Area di ricaduta o atterraggio:** area che accoglie e utilizza la cubatura proveniente dall'area di origine, ovvero l'area di edificazione;
3. **Cessione di cubatura:** negozio giuridico con il quale il proprietario dell'area sorgente rinuncia a realizzare la volumetria attribuita al proprio fondo dagli strumenti urbanistici vigenti per trasferirla su un altro fondo (area di ricaduta).

Articolo 3

Diritto di cessione e trasferimento

1. La cessione e il trasferimento di cubatura è esercitabile nel rispetto del presente regolamento, essendo necessario ai sensi della vigente normativa, la compatibilità con la destinazione urbanistica e la tipologia edilizia, stabilita dallo strumento urbanistico vigente.

Articolo 4

Criteri Generali

2. Presupposto necessario per la cessione di cubatura è la presenza di un fondo cedente (area di origine o area sorgente) e un cessionario (area di ricaduta o atterraggio).
3. La cessione e il trasferimento dovranno avvenire secondo principi di coerenza e rispetto della normativa statale e regionale, nonché nel rispetto dei caratteri del territorio e dei regimi di tutela e salvaguardia.
4. I principi generali che dovranno essere rispettati sono i seguenti:
 - a) Le aree oggetto del trasferimento non debbono essere necessariamente adiacenti, potendo anche essere significativamente vicini. È tuttavia, prescritta una distanza massima tra i fondi non superiore a 300 ml. ad eccezione delle zone agricole "E" che risultano disciplinate dall'articolo 5. L'area di origine e ricaduta devono, comunque

possedere le caratteristiche fisiche e territoriali tali da consentire il trasferimento della volumetria; a tal fine viene prescritta la verifica preventiva.

- b) Le aree di origine/sorgente e quelle di ricaduta/atterraggio devono avere la medesima destinazione urbanistica, di cui alla classificazione delle zone omogenee stabilita dal D. I. 1444/68, così come previste nell'ambito dello strumento urbanistico vigente. La destinazione d'uso dovrà essere corrispondente alle categorie funzionali stabilite all'articolo 23/ter del d.P.R. 380/2001 nel testo vigente nella regione Sicilia.
- c) L'area origine/sorgente resta, per effetto del relativo atto negoziale inedificabile (nel caso di totale trasferimento della cubatura) o parzialmente inedificabile (in caso di trasferimento parziale di cubatura).
- d) Il lotto che acquisisce la volumetria dall'area sorgente non potrà aumentare la sua capacità edificatoria oltre il 20% di quella stabilita dallo strumento urbanistico vigente e la nuova capacità volumetrica non può eccedere, in ogni caso, il limite di 200 metri cubi per l'intero corpo di fabbrica, suddiviso proporzionalmente per ogni unità immobiliare, fatto salvo quanto previsto per le zone agricole "E" che viene disciplinato dal successivo articolo 5. L'incremento non è cumulabile con altre benefici e/o deroghe consentiti dalle norme vigenti in materia, atteso che deve essere evitato un eccessivo incremento dello standard urbanistico nei comparti che cedono la cubatura e un deficit nelle aree di ricaduta.
- e) Il trasferimento delle volumetrie deve avvenire nel rispetto degli indici e parametri edilizi stabiliti dallo strumento urbanistico generale, nonché dalle disposizioni normative vigenti in materia. L'atto di trasferimento dei diritti edificatori, ovvero della cessione di cubatura, deve essere registrato e trascritto, ai sensi dell'articolo 2643, comma 1, punto 2-bis del C.C., al fine di costituire vincolo permanente sulle proprietà immobiliari interessate.

Articolo 5

Modalità di cessione delle volumetrie nella zonizzazione del P.R.G. vigente

La cessione della cubatura nell'ambito delle zone del P.R.G. può avvenire secondo i seguenti criteri:

Zone Omogenee P.R.G. vigente	Criteri di trasferimento delle volumetrie
Zone "A" –Titolo IV, Capo II – Articolo 21 e segg. Norme Tecniche d'Attuazione	Nel rispetto del sistema storico/tipologico edilizio e urbanistico non è consentito alcun trasferimento di volumetria, tranne quello reso possibile dalla legge reg. 13/2015 e comunque nel rispetto di quanto previsto dalla specifica pianificazione attuativa.
Zone "B" –Titolo IV, Capo III – Articolo 26 e segg. Norme Tecniche d'Attuazione	Il trasferimento di volumetria è consentito nell'ambito della stessa zona omogenea, nel rispetto degli indici e parametri (altezze, distanze, numero dei piani ecc...). L'area servente e quella ricevente, pertanto, dovranno ricadere nell'ambito della stessa zona omogenea, così come risultano classificate dal vigente P.R.G. È fatto obbligo della sistemazione dell'area d'origine, al fine di evitare aree di risulta abbandonate. L'area deve essere sistemata a verde privato e/o parcheggio alberato. Il permesso a costruire, pertanto, sarà rilasciato con la prescritta contestuale sistemazione dell'area di origine/sorgente.

<p>Zone "C" –Titolo IV, Capo VI – Articolo 31 e segg. Norme Tecniche d'Attuazione</p>	<p>Il trasferimento di volumetria è consentito nell'ambito della stessa zona omogenea, nel rispetto degli indici e parametri (altezze, distanze, numero dei piani, rapporto di copertura ecc...). L'area servente e quella ricevente, pertanto, dovranno ricadere nell'ambito della stessa zona omogenea, così come risultano classificate dal vigente P.R.G.</p> <p>Il trasferimento potrà avvenire su aree dotate di piano attuativo. Nel caso di permesso edilizio convenzionato ai sensi dell'articolo 28 della legge reg. 16/2016 dovrà essere prevista, nell'area di ricaduta, la cessione delle aree d'urbanizzazione secondo le vigenti disposizioni di legge. Per i lotti interclusi o aree residuali, le aree da cedere potranno essere monetizzate ai sensi dell'art. 20 della legge reg. 16/2016.</p> <p>È fatto obbligo della sistemazione dell'area d'origine, al fine di evitare aree di risulta abbandonate. L'area deve essere sistemata a verde privato e/o parcheggio alberato. Il permesso a costruire, pertanto, sarà rilasciato con la prescritta contestuale sistemazione dell'area di origine/sorgente.</p>
<p>Zone "D" –Titolo IV, Capo V – Articolo 38 e segg. Norme Tecniche d'Attuazione</p>	<p>Il trasferimento di volumetria è consentito nell'ambito della stessa zona omogenea, nel rispetto degli indici e parametri (altezze, distanze, numero dei piani, rapporto di copertura ecc...). L'area servente e quella ricevente, pertanto, dovranno ricadere nell'ambito della stessa zona omogenea, così come risultano classificate dal vigente P.R.G.</p> <p>Il trasferimento potrà avvenire su aree dotate di piano attuativo.</p> <p>È fatto obbligo della sistemazione dell'area d'origine, al fine di evitare aree di risulta abbandonate. L'area deve essere sistemata a verde privato e/o parcheggio alberato. Il permesso a costruire, pertanto, sarà rilasciato con la prescritta contestuale sistemazione dell'area di origine/sorgente.</p>
<p>Zona E –Titolo IV, Capo VI – Articolo 43 e segg. Norme Tecniche d'Attuazione</p>	<p>Nelle zone agricole dovrà essere evitata la concentrazione di volumi non compatibile con il carattere agricolo della zona e con le esigenze di salvaguardia del paesaggio rurale.</p> <p>La realizzazione di nuove costruzioni e/o l'ampliamento di quelle esistenti nelle zone agricole 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 dallo strumento urbanistico.</p> <p>I lotti interessati dovranno essere "contigui", per cui ai fini del riscontro dell'effettiva e significativa vicinanza tra i fondi asserviti (area sorgente e area di ricaduta), viene fissata una distanza massima di mi 1.000,00 (mille), misurata in linea d'aria tra le particelle catastali interessate.</p> <p>I terreni agricoli, stante la particolare destinazione urbanistica connaturata all'utilizzazione dei suoli per scopi agricoli, possono essere accorpati o trasferiti i diritti edificatori di particelle che abbiano una contiguità funzionale all'unicità ed unitarietà dell'attività agricola aziendale al fine di concentrare la volumetria in una delle stesse particelle con lo scopo di realizzare un manufatto che soddisfi le esigenze dell'azienda agricola in termini di ubicazione (concentrazione di cubatura).</p> <p>È ammissibile il trasferimento della cubatura pari al doppio di quella espressa dal lotto ricevente.</p>

	Al fine di evitare l'eccessiva concentrazione di volumi e la conseguente alterazione dei caratteri fisici delle zone agricole, viene fissato come limite minimo del lotto di ricaduta/atterraggio la superficie di mq. 5.000.		
	Esempio cessione cubatura		
	Dimensione dell'area di ricaduta – mq.	Indice fondiario	Volume max ammissibile
	10.000	0.03 mc/mq	300 mc.
	Volume complessivo possibile		600 mc.
	Dimensione dell'area di ricaduta – mq.	Indice fondiario	Volume max ammissibile
	5.000	0.03 mc/mq	150 mc.
	Volume complessivo possibile		300 mc.
	La cessione di cubatura rimane, in ogni caso, subordinata alla compatibilità del regime vincolistico presente nel territorio e comunque all'acquisizione dei relativi pareri preventivi di competenza.		

Articolo 6

Diritto di traslazione legge 308/2004

1. Ai sensi dell'art. 1, comma 21 e sgg. Della legge 308/2004, il diritto ad edificare è esercitabile su altra area del territorio comunale, nei limiti e nel rispetto degli indici e parametri stabiliti dalla pianificazione vigente nell'area laddove sia intervenuto il vincolo.
2. Laddove la traslazione comporti una variante al vigente strumento urbanistico occorre acquisire la preventiva autorizzazione dell'Organo Consiliare che potrà dettare specifici indirizzi.
3. La traslazione del diritto di edificare su area diversa comporta la contestuale cessione al comune, a titolo gratuito, dell'area interessata dal vincolo sopravvenuto.

Articolo 7

Condizioni per esercitare il trasferimento dei diritti edificatori

1. Il diritto al trasferimento di cubatura (delocalizzazione di volumetrie) deve rispettare le seguenti condizioni:
 - Il richiedente che intende asservire un volume appartenente ad un'area diversa da quella di diretta pertinenza, prima del rilascio del titolo abilitativo (permesso a costruire) deve produrre l'atto pubblico di acquisto, registrato e trascritto, laddove risulti il diritto al trasferimento della cubatura dall'area di provenienza (area sorgente) all'area di destinazione (area di ricaduta/atterraggio) e la rinuncia espressa della volumetria ceduta, nonché l'obbligo nei confronti del comune da parte del proprietario del fondo cedente a curare l'area sorgente nei termini previsti dal presente regolamento.
 - Nel caso l'area di provenienza (area sorgente) sia dello stesso proprietario dell'area di destinazione (area di ricaduta/atterraggio), 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 ceduta all'area di destinazione, contenete tra l'altro l'obbligo del richiedente, quale 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 nel presente regolamento.

- Il permesso di costruire dovrà citare espressamente gli atti di cui sopra e dovrà a sua volta essere trascritto, ai sensi dell'articolo 2643 comma 1, punto 2-bis del codice civile.

Articolo 8

Registro dei Diritti Edificatori

1. E' istituito il registro dei diritti edificatori.
2. Il registro, in forma digitale e cartacea, è consultabile nel sito internet del comune di Pachino.
3. Il registro è costituito da un libro nel quale sono annotati le seguenti informazioni:
 - A) Area sorgente
 - Fondo sorgente diritti edificatori (dati catastali);
 - Superficie dell'area sorgente;
 - Destinazione urbanistica e relativi indici e parametri;
 - Consistenza diritti edificatori e diritti trasferiti;
 - Atto di cessione diritti edificatori;
 - B) Area di ricaduta/atterraggio
 - Fondo di ricaduta diritti edificatori (dati catastali);
 - Superficie dell'area di ricaduta;
 - Destinazione urbanistica e relativi indici e parametri;
 - Consistenza diritti edificatori e diritti ricevuti;
 - Consistenza totale diritti edificatori;
 - Estremi Permesso di costruire.

Il Sovraordinato
(Arch. A. Rosano)

Il Responsabile del Settore IV
(geom. C. Malandrino)