

Comune di Marsala

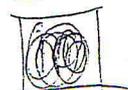
Medaglia d'oro al valore civile

REGOLAMENTO

PER LA CESSIONE DI CUBATURA E PER IL TRASFERIMENTO
DELLE VOLUMETRIE

(Art. 22 - L.R. 10 Agosto 2016, n. 16)

(Così come approvato con la modifica apportata con gli emendamenti sottoposti al Consiglio
Comunale con Delibera n. 149, nella seduta del 10/08/2020)

SI


ARTICOLO 1 - OGGETTO, FINALITÀ RIFERIMENTI NORMATIVI

1.1 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.

1.2 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.

1.3 Sono incompatibili alla cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie i seguenti criteri:

- 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 standard urbanistici nei comparti che cedono la cubatura e, contrario, un deficit di standard urbanistici nei comparti che ricevono la cubatura per quanto riguarda le altre Zone Territoriali Omogenee del P.R.G.;

ARTICOLO 2 - DEFINIZIONI

2.1 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;

ARTICOLO 3 - CRITERI GENERALI

3.1 Presupposto necessario e fondamentale della cessione di cubatura è la presentazione di un progetto approvato dall'Ufficio competente che preveda tale fattispecie e 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").

3.2 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.

3.3 Tale operazione sarà possibile sulla base dei seguenti principi generali:

a) le aree oggetto d'intervento possono anche non essere necessariamente adiacenti, potendo anche essere significativamente vicine¹.

"Sono tuttavia, prescritte le seguenti distanze massime tra stesse aree omogenee:

- Per aree omogenee E/1 è prevista la seguente distanza massima: non superiore a ml. 5000,00 (cinquemila);
- Per aree omogenee E/2 è prevista la seguente distanza massima: non superiore a ml. 3000,00 (tremila)
- Per tutte le altre aree omogenee, B/1-B/2-B/3-C/1-C/2-C/3-C/4-C/5-D.M.-Dir-D.Pi-D.ART-P.I.P. e soltanto tra aree omogenee con identica destinazione urbanistica, è prevista la seguente distanza massima: nell'ambito dello stesso comparto di zona omogenea o zona omogenea limitrofa purché la distanza massima non sia superiore a metri lineari 1500,00 (millecinquecento)".

b) le due aree, quella di *"ricaduta o atterraggio"* e quella di *"origine, sorgente o decollo"*, 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 strumento urbanistico.

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);

d) - "Per le zone omogenee - B/1-B/2-B/3-C/1-C/2-C/3-C/4-C/5-D.M.-Dir-D.Pi-D.ART-P.I.P." il lotto che acquisisce i volumi non potrà, in ogni caso, aumentare la sua capacità edificatoria oltre il 50% di quella stabilita dallo strumento urbanistico vigente. Detto incremento di volume, nel caso sul lotto di atterraggio esista un fabbricato composto da più unità immobiliari, sarà proporzionalmente ripartito in relazione al volume di ogni singola unità immobiliare. L'incremento in ogni caso non è cumulabile con altre ulteriori deroghe o benefici consentiti da altre normative nazionali e regionali;

- "per le zone agricole omogenee E/1 ed E/2 – il lotto che acquisisce i volumi potrà, ricevere una cubatura massima di 300,00 metri cubi, in aggiunta alla capacità edificatoria, stabilita dallo strumento urbanistico vigente. L'incremento in ogni caso non è cumulabile con altre ulteriori deroghe o benefici consentiti da altre norme nazionali e regionali";

e) il trasferimento di diritti edificatori, "tranne che per gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria," 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.. Analogamente, il trasferimento dei diritti edificatori non è operativo laddove sono approvati e/o richiesti strumenti attuativi preventivi all'attività edilizia;

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 appresso meglio specificato;

3.4 Non sono consentite cessioni di volumetria, rispetto all'anzidetta classificazione fondamentale, nei seguenti casi:

a) all'interno delle Zone A (centri storici), dal momento che in esse sono possibili solo ed esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente.

b) nelle Zone per attrezzature urbane di interesse locale e le zone per attrezzature ed impianti di interesse generale (Zone territoriali omogenee "F") in quanto per esse le destinazioni a standard sono inderogabili.

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;

nelle zone di tutela 3 del vigente Piano Paesaggistico in quanto come prescritto dallo stesso Piano non sono consentite nuove edificazioni

Rispetto a quanto sopra, si riportano le seguenti precisazioni e puntualizzazioni, riepilogative dei 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° d'ordine	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 registrato presso l'Agenzia delle Entrate, 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 dell'area/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.
3	Una cubatura residenziale può essere ceduta 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 P.C. n.1 (distanze, altezze, lotto minimo, tipologia edilizia, etc.)	ad altra area solo se in entrambe le aree è
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 all'area sorgente sia in riferimento all'area di ricaduta, dal momento che in esse sono possibili solo ed esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente.
5	Zona B/1 (Zona omogenea di completamento e di ristrutturazione), nel rispetto di tutti gli altri indici e di tutti i parametri previsti per la zona dal P.C. N. 1 (altezze, distanze, parcheggi, visuale libera, etc.) La 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 urbanistica B/1. 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.
6	Zona B/2 (Zona omogenea di completamento), nel rispetto di tutti gli altri indici e di tutti i parametri previsti per la zona dal P.C. N.1 (altezze, distanze, parcheggi, visuale libera, etc.)	<p>L'area sorgente può cedere cubature per destinazioni uguali a quelli in essa consentiti.</p> <p>L'area sorgente dovrà ricadere nella stessa Zona urbanistica B/2.</p> <p>La parte dell'area sorgente che rimane ineditata 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</p>

	<p>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>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.</p>
7	<p>Zona B/3 (Zona omogenea di completamento destinata alla residenza permanente e stagionale), nel rispetto di tutti gli altri indici e di tutti i parametri previsti per la zona dal P.C. N.1 (altezze, distanze, parcheggi, visuale libera, etc.)</p> <p>La condizione inderogabile della sistemazione ordinata dell'area sorgente deve risultare da specifica dichiarazione d'impegno resa dal proprietario dell'area sorgente e dovrà essere indicata quale condizione vincolante nel rilascio del titolo abilitativo.</p>	<p>L'area sorgente può cedere cubature per destinazioni uguali a quelli in essa consentiti, esclusivamente se le aree sono dotate di urbanizzazione primaria. L'area sorgente dovrà ricadere nella stessa Zona urbanistica B/3. La parte dell'area sorgente che rimane ineditata 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 oggetto di specifica dichiarazione resa dal proprietario dell'area sorgente.</p>
8	<p>Zone C/1 (Zona di espansione dell'abitato soggetta a lottizzazione preventiva), nel rispetto delle categorie di intervento, di tutti gli altri indici e di tutti i parametri previsti per la zona dal P.C. N.1 (altezze, distanze, parcheggi, lotto minimo, rapporto di copertura, urbanizzazioni, parcheggi, etc.), solo in presenza di aree normate da strumento urbanistico preventivo.</p> <p>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 quelle in essa consentiti. L'area sorgente dovrà ricadere nella stessa Zona urbanistica C/1 su aree normate da strumento urbanistico preventivo.- La parte dell'area sorgente che rimane ineditata deve essere sistemata a verde privato e/o a parcheggio alberato, 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.</p>
9	<p>Zone C/2 (zona di espansione dell'abitato soggetta a lottizzazione preventiva), nel rispetto delle categorie di intervento, di tutti gli altri indici e di tutti i parametri previsti per la zona dal P.C. N. 1 (altezze, distanze, parcheggi, lotto minimo, rapporto di copertura, urbanizzazioni, parcheggi, etc.) solo in presenza di aree normate da strumento urbanistico preventivo.-</p> <p>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 urbanistica C/2 su aree normate da strumento urbanistico preventivo.- La parte dell'area sorgente che rimane ineditata deve essere sistemata a verde privato e/o a parcheggio alberato, 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.</p>
	<p>Zone C/3 (zona di espansione dell'abitato soggetta a lottizzazione preventiva), nel rispetto delle categorie di intervento, di tutti gli</p>	<p>L'area sorgente può cedere cubature per destinazioni uguali a quelli in essa consentiti. L'area sorgente dovrà ricadere nella stessa Zona</p>

10	<p>altri indici e di tutti i parametri previsti per la zona dal P.C. n.1 (altezze, distanze, parcheggi, visuale libera, lotto minimo, rapporto di copertura, urbanizzazioni, parcheggi, visuale libera, etc.) e dall'esistenza dello strumento urbanistico preventivo.</p> <p>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>urbanistica C/3 normata da strumento urbanistico preventivo. La parte dell'area sorgente che rimane ineditata deve essere sistemata a verde privato e/o a parcheggio alberato, 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>
11	<p>Zona C/4 (zona di espansione dei nuclei sparsi all'interno della Tav. 22 del P.C. n. 1 soggetta a lottizzazione preventiva), nel rispetto delle categorie di intervento, di tutti gli altri indici e di tutti i parametri previsti per la zona dal P.C. n. 1 (altezze, distanze, parcheggi, etc.) e solo se esistono le previsioni di opere di urbanizzazione primarie essenziali (rete idrica, fognante, elettrica, viabilità e pubblica illuminazione), 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, lotto minimo, rapporto di copertura, urbanizzazioni, parcheggi, visuale libera, etc.) e dall'esistenza dello strumento urbanistico preventivo.</p> <p>La condizione inderogabile della sistemazione ordinata dell'area sorgente deve risultare come condizione vincolante nel rilascio del titolo abilitativo sull'area di ricaduta, da verificare al momento dell'abitabilità e/o agibilità del costruito nell'area di ricaduta .</p>	<p>L'area sorgente può cedere cubature per destinazioni uguali a quelli in essa consentiti. L'area sorgente dovrà ricadere nella stessa Zona urbanistica C/4 normata da strumento urbanistico preventivo. La parte dell'area sorgente che rimane ineditata 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>
12	<p>Zona C/5 (zone destinate alla villeggiatura, soggetta a lottizzazione preventiva) nel rispetto delle categorie di intervento, di tutti gli altri indici e di tutti i parametri previsti per la zona dal P.C. N. 1 (altezze, distanze, parcheggi, etc.) e solo se esistono le previsioni di opere di urbanizzazione primarie essenziali (rete idrica, fognante, elettrica, viabilità e pubblica illuminazione), La condizione inderogabile della sistemazione ordinata dell'area sorgente deve risultare come condizione vincolante nel rilascio del titolo abilitativo sull'area di ricaduta, da verificare al momento dell'abitabilità e/o agibilità del costruito nell'area di ricaduta .</p>	<p>L'area sorgente può cedere cubature per destinazioni uguali a quelli in essa consentiti. L'area sorgente dovrà ricadere nella stessa Zona urbanistica C/5 normata da strumento urbanistico preventivo.</p> <p>La parte dell'area sorgente che rimane ineditata 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 parte dell'area sorgente che rimane ineditata 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>Zone D.M. nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal P.C. n. 1 (altezze, distanze ecc.) per tutte le aree normate da piani di lottizzazione esecutivi.</p>	<p>L'area sorgente deve ricadere nella stessa Zona urbanistica D.M. su aree normate da piani di lottizzazione esecutivi. La parte dell'area sorgente che rimane ineditata deve essere sistemata a verde privato e/o a parcheggio</p>

13	<p>Il credito di cubatura sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente. Questa condizione deve essere riportata nel titolo edilizio abilitativo.</p>	<p>alberato, 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, necessaria ad ottenere il rilascio del titolo edilizio conformativo (abitabilità e/o agibilità).</p>
14	<p>Zone Dir nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal P.C. n. 1 (altezze, distanze, indici, lotto minimo, ecc.) e della verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primarie.</p> <p>Il credito di cubatura sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente. Questa condizione deve essere riportata nel titolo edilizio abilitativo.</p>	<p>L'area sorgente deve ricadere nella stessa Zona urbanistica Dir già servita di opere di urbanizzazione primaria.</p> <p>La parte dell'area sorgente che rimane ineditata deve essere sistemata a verde privato e/o a parcheggio alberato, 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, necessaria ad ottenere il rilascio del titolo edilizio conformativo (abitabilità e/o agibilità).</p>
15	<p>Zone D.Pi per insediamenti commerciali e direzionali e alberghieri esistenti e di completamento, nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal P.C.n. 1 (altezze, distanze, indici, lotto minimo, ecc.) e della verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primarie.</p> <p>Il credito di cubatura sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente. Questa condizione deve essere riportata nel titolo edilizio abilitativo.</p>	<p>L'area sorgente deve ricadere nella stessa Zona urbanistica D.Pi già servita di opere di urbanizzazione primaria.</p> <p>La parte dell'area sorgente che rimane ineditata deve essere sistemata a verde privato e/o a parcheggio alberato, 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, necessaria ad ottenere il rilascio del titolo edilizio conformativo (abitabilità e/o agibilità).</p>
16	<p>Zone D.art per nuovi insediamenti industriali, nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal PRG (altezze, distanze, indici, lotto minimo, ecc.) e dall'esistenza dello strumento urbanistico preventivo.</p> <p>Il credito di cubatura sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente. Questa condizione deve essere riportata nel titolo edilizio</p>	<p>L'area sorgente deve ricadere nella stessa Zona urbanistica D.art normata da strumento urbanistico preventivo.</p> <p>La parte dell'area sorgente che rimane ineditata deve essere sistemata a verde privato e/o a parcheggio alberato, 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, necessaria ad ottenere il rilascio del titolo edilizio conformativo (abitabilità e/o agibilità).</p>
17	<p>Zona normata da P.I.P. esecutivo nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti nel Piano attuativo (altezze, distanze, ecc.).</p> <p>Il credito di cubatura sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente. Questa condizione deve essere riportata nel titolo edilizio</p>	<p>L'area sorgente dovrà ricadere nello stesso PIP.</p> <p>La parte dell'area sorgente che rimane ineditata deve essere sistemata a verde privato e/o a parcheggio alberato, 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, necessaria ad ottenere il rilascio del titolo edilizio conformativo (abitabilità e/o agibilità).</p>
	<p>Zone agricole E/1, nel rispetto delle eventuali tutele paesaggistiche, degli indici e parametri</p>	<p>L'area sorgente dovrà ricadere nella stessa Zona urbanistica E/1 di P.C. n. 1 avente ancora</p>

18	<p>del P.C. N. 1, ivi comprese le tipologie degli interventi edilizi consentiti.</p> <p>Il credito di cubatura sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo l'acquisizione della dichiarazione d'impegno, resa dal proprietario dell'area sorgente, per il vincolo dell'area sorgente ad essere utilizzata a scopo agricolo.</p>	<p>potenzialità edificatoria. La parte dell'area sorgente che rimane ineditata dovrà essere vincolata per la coltivazione regolare. L'effettivo vincolo all'utilizzazione a scopo agricolo dell'area sorgente dovrà risultare da specifica dichiarazione d'impegno resa dal proprietario dell'area sorgente.</p>
19	<p>Zone agricole E/2, nel rispetto delle eventuali tutele paesaggistiche degli indici e parametri del P.C. n. 1 ivi compresi le tipologie degli interventi edilizi consentiti.</p> <p>Il credito di cubatura sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo l'acquisizione della dichiarazione d'impegno, resa dal proprietario dell'area sorgente, per il vincolo dell'area sorgente ad essere utilizzata a scopo agricolo.</p>	<p>L'area sorgente dovrà ricadere nella stessa Zona urbanistica E/2 di P.C. n. 1 che ha ancora potenzialità edificatoria. La parte dell'area sorgente che rimane ineditata dovrà essere vincolata per la coltivazione regolare. L'effettivo vincolo all'utilizzazione a scopo agricolo dell'area sorgente dovrà risultare da specifica dichiarazione d'impegno resa dal proprietario dell'area sorgente.</p>

ARTICOLO 4 – ZONE SOGGETTE A TUTELA PAESAGGISTICA

Per tutte le zone urbanistiche ricadenti all'interno del vigente Piano Paesaggistico vale quanto riportato precedentemente e negli articoli che seguono ed, inoltre, si specifica che l'Area di ricaduta o Area di atterraggio potrà ricevere il credito di cubatura, come precisato e puntualizzato nelle tabelle riepilogative seguenti:"

Area di ricaduta o Area di atterraggio	Area di origine o Area sorgente o Area di decollo
Zone con livello di tutela 1, nel rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni poste dal vigente Piano Paesaggistico	E' possibile il trasferimento della volumetria dalle zone con livelli di tutela 1, 2 e 3 appartenenti allo stesso paesaggio locale come individuato dal Piano Paesaggistico
Zone con livello di tutela 2, nel rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni poste dal vigente Piano Paesaggistico	E' possibile il trasferimento della volumetria dalle zone con livelli di tutela 2 e 3 appartenenti allo stesso paesaggio locale come individuato dal Piano Paesaggistico
Zone con livello di tutela 3 Non è possibile il trasferimento di cubatura in quanto tali zone non possono ricevere volumi aggiunti	

ARTICOLO 5 - PARTICOLARI PRESCRIZIONI PER LE ZONE AGRICOLE

La realizzazione di nuove costruzioni e/o l'ampliamento di quelle esistenti nelle zone agricole E/1 ed in quelle E/2, con le limitazioni prima indicate, 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, costruzioni per industrie estrattive e cave nonché per attività comunque direttamente connesse allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo, "qualsivoglia altro tipo di costruzione consentita dalla normativa vigente"). I lotti interessati siano "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 "ml 5000 (cinquemila), per aree omogenee E/1 e ml 3.000,00 (tremila) per aree omogenee E/2, la distanza dovrà essere misurata in linea d'aria tra particelle catastali.

ARTICOLO 6 - 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 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.
- 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 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.
- L'atto notarile di cessione dei diritti edificatori, anche nei passaggi di proprietà successivi al primo, deve sempre contenere:
- 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 2643, comma 1, punto 2-bis del Codice Civile.

- "Nelle ipotesi di cui ai precedenti punti A) e B), l'atto pubblico di acquisto e/o l'atto pubblico di acquisto e/o l'atto pubblico unilaterale possono anche contenere la "COSTITUZIONE DI VINCOLI EDILIZI" prevista dalla vigente normativa".-

Le disposizioni del presente articolo nonché del presente regolamento e dell'art. 22 della L.R. 16/2016, con esclusione del centro storico, non trovano applicazione per le aree ricadenti nella fascia territoriale compresa tra la battigia ed i 300 metri dalla stessa".-

ARTICOLO 7 - 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 Marsala all'atto del rilascio del titolo edilizio abilitativo.

Il Responsabile del Servizio
Ing. Vincenzo Figuccia

Prot. 05/5
06-2-2020

Art. 17 L.R. 23/2021



Città di Marsala

Medaglia d'oro al Valore Civile.

Proposta di Deliberazione del Consiglio Comunale

Allegato ^A alla delibera C.C. n. 143 del 10/08/2020

V.
Il Segretario Generale

OGGETTO: "APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO PER LA CESSIONE DI CUBATURA E PER IL TRASFERIMENTO DELLE VOLUMETRIE (ART. 22 - L.R. 10 AGOSTO 2016, N°16)"

Premesso che:

- 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), 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 di pianificazione territoriale;

Rilevato che la dottrina e la giurisprudenza hanno tracciato con sufficiente chiarezza i tratti distintivi del contratto di cessione dei diritti edificatori o di trasferimento di cubatura rendendolo ammissibile solo nelle seguenti fattispecie:

- tra fondi compresi nella medesima zona urbanistica ed aventi la stessa destinazione urbanistica in quanto, se così non fosse, nella zona in cui viene aggiunta cubatura potrebbe determinarsi un superamento della densità edilizia massima consentita dallo strumento urbanistico con alterazione delle caratteristiche tipologiche, degli standard urbanistici e dei parametri edilizi di zona tutelati dalle norme urbanistiche (cfr. C. Stato: sez. V: 11 aprile 1991, n°530; sez. V: 3 marzo 2003, n°1172; sez. V: 10 giugno 2005, n°3052; sez. V: 22 ottobre 2007, n°5496; sez. IV: 30 settembre 2008, n°4708; sez. V: 19 aprile 2013, n°2220; sez. VI: 21 novembre 2016, n°4861; Cass. Pen., sez. III, 12 luglio 2006, Ferrara);

- tra fondi contigui, intesa come effettiva e significativa vicinanza tra i fondi asserviti affinché le costruzioni da realizzare risultino armonicamente distribuite sul territorio, a garanzia di esigenze estetiche, igieniche ed ambientali;

Accertato che il presupposto del trasferimento o asservimento di volumetrie deve essere rinvenuto nell'osservanza del rapporto tra superficie edificabile e volumi realizzabili nell'area di riferimento e, cioè, dell'indice di fabbricabilità, 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 N.T.A. 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);

Evidenziato che il predetto diritto è stato tipizzato dall'art.5 del D.L. 13/05/2011, n°50, convertito in Legge 12/07/2011, n°106, rubricato "Costruzioni private" che così recita:

1. Per liberalizzare le costruzioni private sono apportate modificazioni alla disciplina vigente nei termini che seguono:

omissis

c) tipizzazione di un nuovo schema contrattuale diffuso nella prassi: la "cessione di cubatura";

omissis

3. Per garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori, all'articolo 2643, comma 1, del Codice Civile, dopo il n°2), è inserito il seguente:

~~2-bis) i contratti che trasferiscono i diritti edificatori comunque denominati nelle normative regionali e nei conseguenti strumenti di pianificazione territoriale, nonché nelle convenzioni urbanistiche ad essi relative;~~

Considerato che l'articolo 22 della L.R. 10/08/2016, n°16 prevede espressamente l'applicazione, nel territorio regionale, di quanto precedentemente previsto dal su richiamato art.5 D.L. 13 maggio 2011, n°50, convertito in Legge 12/07/2011, n°106, per la delocalizzazione di cubature delle volumetrie in aree e zone diverse ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia;

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 P.R.G. In quanto la cessione totale o parziale della cubatura di diritto edificabile in 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 Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. 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, elude nuove costruzioni consentendo di limitare il consumo di nuovo suolo libero per fini edificatori;

Dato Atto che:

- risulta necessaria l'apponibilità erga omnes del vincolo costituito sul fondo "cedente", che sarà non aedificandi (quanto il trasferimento di cubatura è totale) o altius non tollendi (quando invece è parziale), a mezzo della trascrizione nei registri immobiliari dell'atto di asservimento a favore del proprietario del fondo "di ricaduta";

-- il rilascio del titolo abilitativo 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 Trapani, del diritto di cubatura dell'area "sorgente" trasferito all'area "di ricaduta", mentre nel caso di unico proprietario, al possesso dell'atto pubblico unilaterale, registrato e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. Di Trapani, in cui si evince che il diritto di cubatura dell'area "sorgente" viene ceduto 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, evitare discrezionalità applicative nelle decisioni ed accelerare i procedimenti;

TUTTO CIO' PREMesso:

Visto/i:

- il Regolamento dei criteri e modalità per l'attuazione della cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie redatto dall'Ufficio, che si allega alla presente deliberazione per esserne parte integrante e sostanziale;

- il Regolamento sull'ordinamento degli Uffici e Servizi;

- la L.R. 27 dicembre 1978, n°71 e ss.mm. e ii.;

- la L.R. 10 agosto 2016, n°16 e ss. mm. E.ii.;

- il D.L. 13 maggio 2011, n°50, convertito in Legge 12 luglio 2011, n°106;

- l'articolo 2643 del Codice Civile;

- il T.U. E.B.L. approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n°267;

- il vigente O.R.E.B.L.;

VISTA la Deliberazione della Giunta Municipale n°295 del 16/12/2019 di condivisione dell'approvazione del regolamento per la cessione di cubatura e per il trasferimento delle volumetrie (art.22 - L.R. 10 agosto 2016, n°16);

VISTA la struttura organizzativa dell'Ente approvata con Delibera di G.M. N°17 del 16/01/2018;

VISTO il piano comunale triennale per la prevenzione della corruzione (2019/2021) approvato con Deliberazione di G.M. n°25 del 31/01/2019;

VISTA la Delibera di Consiglio Comunale n°145 del 26/05/2019 di approvazione del Documento Unico di programmazione 2019/2021;

VISTA la Delibera di Consiglio Comunale n°160 del 17/07/2019, esecutiva, di approvazione del Bilancio di Previsione per l'esercizio 2019/2021;

VISTA la Delibera di Giunta Municipale n°153 del 08/08/2019 di approvazione dei PEG e degli obiettivi anno 2019/2021;

VISTA la L.R. 15/03/1963, n.16 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTA la Legge 142/90, come recepita dalla L.R. n.48/91 nonché l'art.12 della Legge Regionale 30/2000;

VISTE le L.L.R. n.44/91, 7/92, 26/93 e 30/2000;

VISTO l'art.53 della Legge 142/1990, come recepita dalla legge regionale 48/1991, nonché l'art. 12 della legge regionale 30/2000;

VISTA la Determina Sindacale n°65 del 31/10/2019 di conferimento dell'incarico dirigenziale;

VISTO il Regolamento dei Controlli Interni approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3/2013;

VISTO lo Statuto Comunale;

VISTO il vigente CNL comparto E.B.L.;

P.Q.M.

SI PROPONE

Per quanto in premessa specificato:

- **APPROVARE IL REGOLAMENTO PER LA CESSIONE DI CUBATURA E PER IL TRASFERIMENTO DELLE VOLUMETRIE (ART. 22 - L.R. 10 AGOSTO 2016, N°16);**

- **DARE ATTO** che la presente deliberazione verrà depositata, entro 10 giorni dall'adozione, presso la Segreteria Comunale per la durata di giorni venti, interi e consecutivi, durante i quali chiunque

ha facoltà di prenderne visione e presentare entro i successivi 10 gg. eventuali osservazioni.

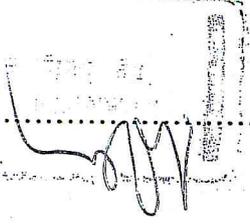
- **DARE ATTO** che il Responsabile del Procedimento, ai sensi della L.R. 10/91, è l'Ing. Vincenzo

Figuccia, in servizio presso il Settore Pianificazione Territoriale;

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

"Sulla presente proposta di deliberazione si esprime, ai sensi degli artt. 53 L. 142/1990, recepito dall'art.1, comma 1, lett. I) della legge regionale 48/1991, integrato dall'art.12 della legge regionale 30/2000, 147 bis, comma 1, D.Lgs. 267/2000, parere FAVOREVOLE di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa"

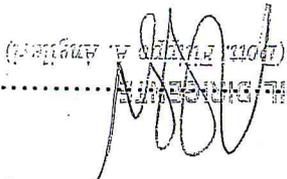
II DIRIGENTE DEL SETTORE



PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

"Sulla presente proposta di deliberazione si esprime, ai sensi degli artt. 53 L. 142/1990, recepito dall'art.1, comma 1, lett. I) della legge regionale 48/1991, integrato dall'art.12 della legge regionale 30/2000, 147 bis, comma 1, D.Lgs. 267/2000, parere FAVOREVOLE di regolarità contabile"

II DIRIGENTE DEL SETTORE SERVIZI FINANZIARI



(Forn. Finanziaria A. Ambrosiano)