



Comune di Capo d'Orlando

(Città Metropolitana di Messina)

REGOLAMENTO

“CRITERI PER L'ATTUAZIONE DELLA CESSIONE DELLA CUBATURA E TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIE DI CUI ALL'ART. 22 DELLA LEGGE REGIONALE N. 16/2016” (EMENDATO CON DELIBERA DI C.C. N. 8/2019)

1) Art. 1 – Oggetto, finalità e Definizioni

Il presente regolamento contiene i criteri per l'attuazione della cessione della cubatura di cui all'art. 22 della L.R. 10/08/16 n.16 e all'art.5 della L. 12/07/11 n.106.

Il quadro normativo inerente le suddette innovazioni si può riassumere come segue:

L. 106/2011 – Art.5 Costruzioni private

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";

3. *Per garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori, all'[articolo 2643 del codice civile](#), dopo il n. 2), è inserito, tra gli atti soggetti a trascrizione, anche il seguente:*

"2-bis) i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale".

.....(omissis)

9. *Al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili, le Regioni approvano entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto specifiche leggi per incentivare tali azioni anche con interventi di demolizione e ricostruzione che prevedano:*

a) il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale;

b) la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse;

c) l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;

d) le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti.

10. *Gli interventi di cui al comma 9 non possono riferirsi ad edifici abusivi o siti nei centri storici o in aree ad inedificabilità assoluta, con esclusione degli edifici per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria.*

11. Decorso il termine di cui al comma 9, e sino all'entrata in vigore della normativa regionale, agli interventi di cui al citato comma si applica l'[articolo 14 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380](#) anche per il mutamento delle destinazioni d'uso.

Resta fermo il rispetto degli standard urbanistici, delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di quelle relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al [decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#).

12. Le disposizioni dei commi 9, 10 e 11 si applicano anche nelle Regioni a statuto speciale e nelle province autonome di Trento e di Bolzano compatibilmente con le disposizioni degli statuti di autonomia e con le relative norme di attuazione.

.....(omissis)

14. Decorso il termine di 120 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, le disposizioni contenute nel comma 9, fatto salvo quanto previsto al comma 10, e al secondo periodo del comma 11, sono immediatamente applicabili alle Regioni a statuto ordinario che non hanno provveduto all'approvazione delle specifiche leggi regionali. Fino alla approvazione di tali leggi, la volumetria aggiuntiva da riconoscere quale misura premiale, ai sensi del comma 9 lettera a), è realizzata in misura non superiore complessivamente al venti per cento del volume dell'edificio se destinato ad uso residenziale, o al dieci per cento della superficie coperta per gli edifici adibiti ad uso diverso. Le volumetrie e le superfici di riferimento sono calcolate, rispettivamente, sulle distinte tipologie edificabili e pertinenziali esistenti ed asseverate dal tecnico abilitato in sede di presentazione della documentazione relativa al titolo abilitativo previsto.

- **L.R. 5/2014 (GURS n.5 del 31/01/14 S.O.n.1) – Art.47 Disposizioni varie**

.....(omissis)

18. Le previsioni di cui all'articolo 5 del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito con modificazioni dalla legge 12 luglio 2011, n. 106, trovano applicazione, in quanto compatibili, per l'intero territorio regionale.

- **L.R. 16/2016 – Art.22 Cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie**

Ai fini della cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie, si applica quanto previsto dall'articolo 5 della legge 12 luglio 2011, n. 106, per la delocalizzazione delle volumetrie in aree e zone diverse ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizi

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.

Ai fini del presente regolamento si danno le seguenti definizioni:

Cessione di cubatura o volumetria = negozio giuridico in cui il cedente rinuncia a realizzare la cubatura attribuita al proprio fondo per trasferirla su un altro fondo;

Delocalizzazione di cubatura o volumetria = demolizione di edifici esistenti degradati e ricostruzione delle relative volumetrie in area o aree diverse;

Area di origine o area sorgente o area di decollo = area che cede la cubatura;

Area di ricaduta o area di atterraggio = Area che accoglie e utilizza la cubatura proveniente dall'area "sorgente";

2) Art. 2 - Criteri generali

Il presupposto fondamentale della cessione e delocalizzazione di cubatura è:

1) la presenza di un fondo cedente (area sorgente/ decollo) e di uno cessionario (area di ricaduta/atterraggio);

2) che i due fondi cedente e cessionario ricadano entrambi nella stessa Zona Territoriale Omogenea secondo le previsioni del PRG vigente, o in zone compatibili tra loro per destinazione urbanistica e tipologia edilizia ammissibile, così come indicato nella tabella A.

L'area di ricaduta può accogliere solo volumi che abbiano la stessa destinazione di quella esistente prevista per l'area sorgente o di decollo.

3) che nell'atto pubblico di trasferimento della cubatura o del volume, registrato e trascritto, vengano indicate le particelle costituenti l'area di decollo e quelle costituenti l'area di atterraggio. Inoltre lo stesso atto 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 Cod. Civ. il richiedente, a sua volta, dovrà assumere l'impegno alla sistemazione e riqualificazione dell'area sorgente, come previsto nel presente regolamento.

4) Il permesso di costruire dovrà espressamente riportare gli atti di cui sopra ed i relativi vincoli.

5) **Il credito volumetrico potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente accertata dall'UTC. Tale sistemazione dovrà essere accertata dall'UTC prima dell'inizio dei lavori del fabbricato delocalizzato, in conformità alla normativa vigente". Tale sistemazione dovrà essere accertata dall'UTC prima dell'inizio dei lavori del fabbricato delocalizzato, in conformità alla normativa vigente.**

Una cubatura con specifica destinazione può essere delocalizzata in altra area, con i criteri e limiti stabiliti dal presente regolamento, solo se in entrambe le aree è ammessa tale destinazione.

Nell'area di ricaduta è possibile operare cambiamenti di destinazione d'uso se la nuova destinazione è espressamente consentita in entrambe le aree, (ricaduta e sorgente) ovvero se sussistono i presupposti di cui alla L.R. 16/2016 e s.m.i.

Gli ulteriori criteri in base ai quali è consentito trasferire l'indice edificatorio da un fondo sorgente ad un fondo di ricaduta, o il trasferimento di cubatura su altro lotto, o l'accorpamento di cubatura ad altro fabbricato sono riportati negli articoli seguenti.

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:

- interventi su edifici abusivi, ad eccezione di quelli regolarizzati a seguito del rilascio di titoli abilitativi in sanatoria;

- interventi su edifici situati nell'ambito del tessuto urbano storicizzato, con ciò intendendo, per il Comune di Capo d'Orlando, le zone omogenee BCA, B0.S e PE1 (Riqualificazione urbana quartiere 'A Uletta) di cui, rispettivamente, agli artt. 51, 53 e 78 delle vigenti N.T.A. di P.R.G., nonché le zone C3/C3.a/C3.b, e DP di cui, rispettivamente, agli artt. 65, 66, 67, 79, 83 e 74 bis delle richiamate NTA;
- interventi su edifici e su aree ad inedificabilità assoluta con ciò intendendo, per il Comune di Capo d'Orlando, le "Aree soggette a vincoli di tutela e salvaguardia" come indicate al Capitolo V delle vigenti N.T.A. di P.R.G..

Sono altresì esclusi dall'applicazione delle deroghe di cui alla Legge n. 106/2011 gli interventi di delocalizzazione volumetrica su aree destinate dal vigente P.R.G. ad "Attrezzature e Servizi", con ciò intendendo quelle di cui al Capo VI delle sue N.T.A., definite all'art. 92 e segg. fino all'art. 102. Di contro è ammessa la demolizione e ricostruzione con conseguente delocalizzazione delle costruzioni private preesistenti nelle suddette aree ad "Attrezzature e Servizi" (Zone F).

Qualora gli interventi riguardino aree interne a strumenti urbanistici attuativi decaduti e/o non approvati, i progetti potranno essere proposti solo su aree escluse dalle previsioni di viabilità e parcheggi pubblici, riconoscendosi ad esse valore "ordinatorio" dello sviluppo territoriale da salvaguardare comunque, sottraendolo al regime derogatorio di cui alla norma in oggetto.)

La cubatura scaturente dalla delocalizzazione di fabbricati esistenti dovrà essere impegnata in unico intervento e contesto temporale.

Preso atto che occorre definire la casistica riepilogativa delle delocalizzazioni volumetriche, o cessione degli indici per singole zone omogenee di PRG o assimilabili come da tabella A ,di cui all'articolo 5, comma 9, della legge 12 luglio 2011 n. 106, si indicano tra gli interventi ammessi alla delocalizzazione volumetrica, quelli di seguito indicati:

TABELLA - A -

Prospetto riepilogativo delle delocalizzazioni volumetriche/cessione degli indici tra zone omogenee o assimilabili (art. 5, c. 9, Legge 106/201, art. 14 DPR 380/2001)

Area Decollo	Area di atterraggio
BCA	Non ammessa
B0.S	Non ammessa
B0/B1.1/B1.2/B1.3/B1.4/B1.5/B2/B3/B4	B1.1/B1.2/B1.3/B1.4/B1.5/B2/B3/B4
PE1 - Riqual. Urbana quartiere Uletta	Non ammessa
E1/VERDE PRIVATO/ATA	E1/VERDE PRIVATO con indice edificatorio (agricolo) pari a 0,03 ed un massimo di cubatura insediabile pari a 400 mc.

La delocalizzazione in aree agricole, è consentita con le modalità previste per il verde agricolo .

- Istituire un registro comunale dei diritti edificatori al fine di assolvere ai principi di partecipazione e trasparenza;

Il registro dovrà avere una doppia versione, in forma digitale ed in forma cartacea.

3) Art. 3 - Prescrizioni per le zone agricole

L'attività di realizzazione di nuove costruzioni e/o l'ampliamento di quelle esistenti in zona agricola (Zone E1), o nelle aree compatibili come da prospetto, attraverso la delocalizzazione di fabbricati esistenti, o cessione di cubatura, dovrà mantenere la destinazione del fabbricato da demolire, salvo quanto previsto per i cambi di destinazione d'uso previsti dall'art.26 della L.R.16/2016; La cessione del diritto edificatorio dovrà garantire la destinazione agricola o assimilabile all'agricola della zona di ricaduta, anche attraverso la tipologia edilizia dell'intervento da realizzare. Per quanto non espressamente derogato dal presente, si applica l'Art. 76 N.T.A. del P.R.G.-

A tale fine è prescritto quanto segue:

1. 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 superare i 400 mc, comprensiva dell'indice proprio del lotto di ricaduta. In ogni caso l'altezza dei fabbricati non potrà superare l'altezza corrispondente alla massima altezza dei nuovi edifici realizzabili in zona agricola compreso Volume Tecnico **fino all'altezza massima di 7 (sette) metri.**
2. non sono ammesse delocalizzazioni o trasferimenti di cubatura su lotti di ricaduta, come definiti al punto 1 di estensione inferiore a mq. 1500.
3. nel caso in cui l'area di atterraggio derivi da frazionamento o da rogito, effettuato in una data successiva all'entrata in vigore della legge 106/2011(L.R.: 5/2014) in Sicilia, l'area di ricaduta non potrà essere inferiore a mq. 5.000,00.
4. 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 5/2014.
5. 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 tipologie indicate all'art.76 delle vigenti N.T.A. di PRG che regolamenta l'edificazione nel territorio agricolo.
6. nel caso di delocalizzazione di volumi esistenti, alla istanza di delocalizzazione dovrà altresì essere allegato uno schema di convenzione o atto d'obbligo unilaterale finalizzato a disciplinare modalità, requisiti e tempi di realizzazione dell'intervento, nonché l'eventuale contributo o le opere aggiuntive finalizzate alla riqualificazione del territorio ed, in particolare, a definire i tempi e le modalità di demolizione delle preesistenti volumetrie edilizie e relative pertinenze ed accessori (da eseguire ed ultimare prima dell'inizio dei lavori del nuovo corpo di fabbrica de localizzato), nonché la sistemazione e/o dell'eventuale cessione della risultante area di sedime. La mancanza dell'avvenuta stipulazione della predetta convenzione o atto d'obbligo unilaterale impedirà il rilascio della richiesta **permesso di costruire"**)
7. nel caso di delocalizzazione in zone E1 o verde privato come da prospetto sopra

riportato, il lotto di atterraggio deve essere accessibile con idonea viabilità e servito dai servizi a rete, o opere alternative previste dalla legge, rimanendo esclusa la possibilità di realizzazione di nuove opere di urbanizzazione.

8. Le zone ricadenti nel P.R.G. vigente, (i cui vincoli espropriativi sono decaduti) di tipologia AS1, AS2, PE2 –PE4, sono assimilabili ai fini della delocalizzazione, al verde agricolo.

4) Art. 4 – Criteri comuni alla delocalizzazione di volumi preesistenti

Come previsto dall'art.5 della Legge 106/2011 per le sue finalità di rinnovo del patrimonio immobiliare, volte a porre rimedio a situazioni degradate sotto il profilo edilizio o urbanistico o socio-economico o ambientale, che dovranno essere motivate in sede di istanza rivolta ad ottenere il permesso di costruire in deroga, si ammettono nel territorio comunale le seguenti azioni:

1) il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva a quella preesistente come misura premiale (art. 5, comma 9, lettera a), ammissibile in misura non superiore complessivamente al venti per cento del volume dell'edificio esistente, se destinato ad uso residenziale, o al dieci per cento della superficie coperta per gli edifici adibiti ad uso diverso, i cui interventi sono finalizzati agli obiettivi di cui al suddetto art. 5 c. 9 L. 106/2011;

2) l'istanza di delocalizzazione delle volumetrie in area o aree diverse (art. 5, comma 9, lettera b), da ubicare nel rispetto delle zone di cui al superiore prospetto riportato all'art.2 del presente regolamento, dovrà indicare puntualmente l'uso successivo dell'area di decollo e gli interventi di bonifica, messa in sicurezza e decoro dell'intera area di risulta a demolizione avvenuta del preesistente fabbricato. Quest'ultima potrà essere destinata a parcheggio e/ o verde con piantumazione di essenze della tipica tradizione locale mediterranea.

3) Sono ammissibili le modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari, nel rispetto delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione; e dal precedente art.2 del presente regolamento ;

4) 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, indipendentemente dalla loro zonizzazione, con esclusione delle zone B, il limite della cubatura trasferita è di mc. 200. Il limite dell'altezza non potrà superare quella prevista dalle N.T.A. per le zone di ricaduta.

I suddetti interventi edilizi di razionalizzazione e riqualificazione sono ammissibili nel rispetto della norma prevista dal regolamento Edilizio e N.T.A. vigenti nelle parti non derogate dal presente regolamento nonché dagli standard urbanistici, delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di quelle relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2001, n. 42.

I progetti di demolizione e ricostruzione della norma in commento dovranno rispettare le caratteristiche tecniche-costruttive e in tema di efficienza energetica.

Ai sensi dell'art. 5, comma 10 della Legge n. 106/2011 sono esclusi dall'applicazione della normativa in parola la delocalizzazione di edifici abusivi, ad eccezione di quelli legittimati dal rilascio di titoli abilitativi in sanatoria. Sono altresì escluse dalla delocalizzazione o trasferimento di indici edificatori, gli interventi previsti su aree destinate ad infrastrutture pubbliche dal vigente strumento urbanistico.

E' richiesto il rispetto degli standard urbanistici previsti dal vigente P.R.G..

In conformità alla normativa vigente è derogato il reperimento delle aree destinate a parcheggio nelle zone B , per delocalizzazione di volumi inferiore a 200 mc.-

L'altezza massima dei fabbricati e il numero dei piani risultanti a seguito di delocalizzazione non può superare quella dei fabbricati limitrofi e comunque dovrà essere corrispondente alla massima altezza degli edifici realizzabili nelle zone B residenziali utilizzati come aree di atterraggio di cui alle vigenti norme tecniche di attuazione del PRG comunale.

Nelle istanze di delocalizzazione dovrà altresì essere allegato uno schema di convenzione o atto d'obbligo unilaterale finalizzato a disciplinare modalità, requisiti e tempi di realizzazione dell'intervento, nonché l'eventuale contributo o le opere aggiuntive finalizzate alla riqualificazione del territorio ed, in particolare, a definire i tempi e le modalità di demolizione delle preesistenti volumetrie edilizie e relative pertinenze ed accessori.

Ritenuto che occorre formulare puntuale indirizzo applicativo anche in caso di ristrutturazione edilizia di volumi preesistenti oggetto, solo in parte, di trasferimento dall'area "sorgente" all'area di ricaduta, si precisa quanto segue:

a) la volumetria residua, risultante dalla restante quota non utilizzata dei suddetti interventi di ristrutturazione edilizia ed oggetto di trasferimento, non potrà beneficiare degli incrementi in deroga di cui al primo comma del presente articolo;_

b) allo stesso modo, alla volumetria acquisita per cessione di diritti edificatori oggetto di decollo in altre aree o zone compatibili, non verrà riconosciuto il suddetto incremento in deroga stante che tale incremento è una misura premiale esclusiva sulla volumetria preesistente.

c) Dato atto che *per garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori, all'articolo 2643 del codice civile, dopo il comma 2), è inserito, tra gli atti soggetti a trascrizione, anche il seguente: "2-bis) i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale"*, tutte le istanze di delocalizzazione conseguenti all'applicazione della norma in oggetto, dovranno essere supportate dal relativo atto di trasferimento di tali diritti edificatori, debitamente registrato e trascritto per costituire vincolo sulle proprietà immobiliari interessate dalle operazioni e con l'indicazione del sito di atterraggio della volumetria delocalizzata.

d) Nel caso di trasferimenti di volumi esistenti o accorpamenti di edifici da aree di decollo e di atterraggio, ascendenti alla medesima proprietà, il richiedente dovrà produrre, unitamente all'istanza di PdC, apposito atto d'obbligo unilaterale (dichiarazione), contenente i vincoli di cui al c.3 art. 2 del presente regolamento.

5) Art. 5 – Casi previsti dall'art.1 commi 21 e segg. della legge 308/2004

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.

6)

7) Art. 6 – Altri casi

In tutti gli altri casi non previsti dai precedenti articoli, per esercitare il diritto di traslazione /asservimento/cessione della cubatura, occorre indicare le motivazioni di carattere sociale,

economico e ambientale che portano a richiedere la traslazione/asservimento/cessione e sottoporre la richiesta alla preventiva approvazione del Consiglio Comunale che, ove lo ritenga, eventualmente, detta gli indirizzi e adotta una variante al PRG (art 14 DPR 380 /2001).

8)

9) Art. 7 – Oneri
concessori

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al pagamento degli oneri di costruzione (parte commisurata al costo di costruzione e parte commisurata agli oneri di urbanizzazione), nella misura prevista per le nuove costruzioni, vigente nel comune all'atto del rilascio del titolo abilitativo.

10) Art. 8 –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.