



Comune di Castelbuono
Città Metropolitana di Palermo

REGOLAMENTO CRITERI E MODALITA' PER L'ATTUAZIONE DELLA CESSIONE DI CUBATURA E/O TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIA E LA DELOCALIZZAZIONE NELLE ZONE OMOGENEE PER ECCEZIONE DELLA ZONA "A" DEL P.R.G. DI CUI ALL'ART.22 DELLA LEGGE REGIONALE N.16 DEL 10.08.2016 COSI' COME MODIFICATO DALL'ART. 17 DELLA LEGGE REGIONALE N.23 DEL 06.08.2021

EMENDATO

V°

SETTORE URBANISTICA-PATRIMONIO E MANUTENZIONE

Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. *17* del *28/03/2023*.....

Ufficio Urbanistica • Via Sant'Anna, 25 - 90013 Castelbuono (PA) • Tel. 0921 671013 - Fax 0921 671032 • C.F. 00310810825
www.comune.castelbuono.pa.it – ufficio.urbanistica@comune.castelbuono.pa.it - comune.castelbuono@pec.it



Premessa:

Questa Amministrazione Comunale intende regolamentare la cessione di cubatura e/o il trasferimento di volumetria nonché la delocalizzazione di volumetria, in tutte le zone omogenee del P.R.G., tranne la "A", per garantire pari opportunità di edificazione e per una corretta gestione dell'uso del suolo.

Riferimenti normativi e definizioni

Il presente Regolamento contiene le disposizioni attuative riguardanti i criteri e le modalità per l'attuazione di quanto previsto dall'art. 22 della L.R. 10.08.2016 n.16 e successivo art.17 della L.R. n.23 del 06.08.2021. L'art.5 della Legge 12.07.2011 n.106, recepito in Sicilia con l'art. 47 della L.R. n. 5/2014, disciplinava la tipizzazione del contratto attraverso il quale si poteva effettuare la cosiddetta "Cessione di cubatura" secondo la definizione di seguito riportata. La sopra citata Legge Regionale n. 16/2016 e s.m.i., ha voluto consentire, inoltre, la *"delocalizzazione delle volumetrie in aree e zone diverse ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia"*.

Il quadro normativo di riferimento si compone essenzialmente delle seguenti norme:

- Legge n. 106 del 12.07.2011 – art. 5 Costruzioni private.
- Legge Regionale n.5 del 2014 art. 47 Disposizioni varie – Recepimento della L. n. 106/2011;
- Legge Regionale n.16 del 10.08.2016–art.22 - Cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie;
- Legge Regionale n.23 del 06.08.2021 art.17 - Modifiche ed integrazioni alla Legge Regionale 10 agosto 2016, n.16. Disposizioni varie in materia di edilizia ed urbanistica.

In cosa consiste il contratto di cessione di cubatura? Il contratto di cessione di cubatura è il contratto con il quale il proprietario di un fondo (*cedente*) cede la potenzialità edificatoria (in tutto o in parte) ad un altro soggetto (*cessionario*) il quale incrementa la potenzialità del proprio terreno e ottiene dal Comune un permesso di costruire per così dire "maggiorato". In base all'accordo, il **cedente rinuncia su corrispettivo** a sfruttare per sé la cubatura realizzabile sul proprio terreno così da consentire al cessionario di disporre di una maggiore volumetria sul suo fondo.

Il cedente rinuncia alla propria volumetria edilizia la quale, in gergo, "decolla" dal fondo sorgente del cedente e "atterra" nel fondo del cessionario.

L'istituto, in sé, postula che i due fondi (sorgente e di atterraggio) abbiano:

1. il requisito della reciproca prossimità;
 2. la stessa destinazione urbanistica (zona territoriale omogenea).
-

Esso non è altro che un atto complesso a formazione progressiva così composto:

- un negozio tra privati,
- un provvedimento amministrativo che “ratifica” l’aumento di cubatura.

Lo scopo dell’atto consiste nell’esercitare lo *ius aedificandi* sul terreno del cessionario ed è soggetto, per species, a quelli menzionati dell’art. 2643, n. 2 *bis*, in materia di trascrizione in quanto rientrante l’oggetto del negozio, ossia la cubatura, tra i “**diritti edificatori**”.

Infatti, sotto il profilo normativo, i diritti edificatori sono stati tipizzati, come sopra detto, dall’art. 5 lett. c) D.L. 70/2011 (cosiddetto “*Decreto Sviluppo*”) che ha modificato l’articolo del Codice Civile in materia di trascrizione. Infatti, è stato inserito il numero 2 *bis* all’art. 2643 c.c. che prevede siano soggetti a trascrizione i “*contratti che costituiscono, trasferiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale*”.

Altra nozione e natura giuridica dell’istituto.

Per “cessione e/o trasferimento di volumetria” o “di cubatura” si fa riferimento ad una prassi negoziale con la quale il proprietario di un fondo trasferisce in tutto o in parte al proprietario di un’area confinante la potenzialità edificatoria del proprio terreno. Il cessionario vedrà in tal modo incrementata la cubatura di spettanza del proprio terreno e potrà richiedere al Comune un titolo abilitativo al fine di realizzare un edificio di volume maggiore di quello che potrebbe edificarvi. Il fondo di cui si cede la potenzialità edificatoria diviene così in tutto o in parte inedificabile. Ivi inclusa, quindi, l’impossibilità che l’area venga presa nuovamente in considerazione ai fini del rilascio di un nuovo titolo abilitativo. E’ bene sottolineare come la cessione di cubatura o di volumetria siano consentite in quanto il Comune è indifferente rispetto alla possibilità che la potenzialità edificatoria di un’area sia sfruttata da un unico o da più proprietari di fondi vicini o prossimi.

In generale per cessione di volumetria si intende per lo più una prassi negoziale, lungi dall’essere definita con esattezza dalla dottrina e dalla giurisprudenza. Rilevante è quanto affermato a riguardo dalla giurisprudenza amministrativa, secondo cui la cessione di cubatura si realizzerebbe per effetto del solo titolo edilizio maggiorato, che avrebbe effetti verso i terzi e tra le parti ex nunc. Il titolo amministrativo perciò renderebbe superfluo l’accordo privato e attribuirebbe al fondo una nuova qualità. La prassi amministrativa adottata dalla stragrande maggioranza dei Comuni differisce però da tale posizione, richiedendo di fatto un negozio privato soggetto a trascrizione nei Registri Immobiliari.

2. I due fondi cedente e cessionario devono ricadere entrambi nella stessa Zona Territoriale Omogenea secondo le previsioni del P.R.G. Vigente (per esempio B-B, C-C, D-D, E-E).

3. L'area sorgente/decollo deve essere opportunamente individuata e deve essere di proprietà e nella disponibilità del titolare per mezzo di atto pubblico regolarmente registrato e trascritto o per donazione/successione.

Nel negozio tra privati devono essere indicate le particelle costituenti l'area di decollo e quelle costituenti l'area di atterraggio. Inoltre l'atto pubblico di acquisto della cubatura, da trascrivere ai sensi dell'art. 2643, 2 bis, del Codice Civile, deve contenere espressamente l'obbligo del proprietario del fondo cedente di rinunciare alla volumetria ceduta e di impegnarsi alla sistemazione dell'area sorgente come previsto al successivo punto 7.

L'identità delle opere di urbanizzazione, realizzate per l'intera zona, poste al servizio del fondo cedente e del fondo beneficiario della cubatura.

Non alterazione del carico urbanistico della zona e immutata densità territoriale complessiva, a seguito della redistribuzione della volumetria tra i due fondi. (tar Catania sent.568/2021,CGARS sent.314/2019).

Nel caso di delocalizzazione di “volumi esistenti” deve rilevarsi espressamente che l'edificazione, *ab origine*, sia avvenuta con regolare titolo abilitativo, regolarizzata attraverso titoli in sanatoria o ne sia dimostrato lo stato legittimo.

4. In caso di preesistenza di costruzione regolare e/o regolarizzata, è possibile trasferire l'eventuale volumetria residua, costituendo il terreno già asservito all'edificazione all'esistente immobile. Qualora si tratti di delocalizzazione di cubatura, con obbligo di demolizione, questa va documentata mediante produzione di idonea perizia giurata corredata di fotografie e denuncia di variazione in catasto, (da risultare area urbana libera), ancor prima del rilascio del P.D.C.

5. Il richiedente il Permesso di Costruire o cessionario deve produrre l'atto pubblico registrato e trascritto in cui, oltre al diritto acquisito, deve evincersi l'obbligo della cura dell'area sorgente come previsto dal successivo punto nr.7.

6. L'atto pubblico di cessione dei diritti edificatori, come sopra enunciati, deve sempre contenere, **pena nullità**, l'indicazione delle provenienze delle proprietà dell'area di origine. Negli eventuali atti successivi, parimenti, devono evincersi gli estremi di tutti i passaggi di proprietà successivi al primo.

7. L'area sorgente/decollo, che rimane “priva di capacità edificatoria”, giusto trasferimento di cubatura, deve essere sistemata a verde privato, regolarmente coltivata e/o mantenuta in modo tale che non rimanga abbandonata nel contesto di appartenenza e che non venga agevolato un processo di desertificazione. La siffatta sistemazione ordinata dell'area dovrà essere certificata attraverso

perizia giurata di un tecnico abilitato corredata da documentazione fotografica e comunque nel rispetto delle norme sul vincolo paesaggistico nonché delle disposizioni locali, ai fini della salvaguardia del territorio, emanate dal Sindaco attraverso apposita Ordinanza.

Quanto sopra deve risultare come condizione vincolante ed essenziale nel titolo abilitativo per l'area di atterraggio, da verificare al momento e comunque prima del rilascio del P.D.C. e/o S.C.I.A. o C.I.L.A. ai sensi della L.R. 16/2016, per come al punto 4, dell'immobile costruito nell'area di ricaduta. Tale condizione per rendere legittimo il suolo di atterraggio al momento del rilascio del titolo abilitativo.

8. Il Permesso di Costruire dovrà espressamente riportare gli atti di cui sopra e i relativi vincoli.

9. L'area sorgente/decollo, priva della densità edificatoria corrispondente alla volumetria ceduta, è indissolubilmente legata al costruendo edificio sull'area di ricaduta/atterraggio. Nel caso di eventuali e successive sopravvenute modifiche delle previsioni urbanistiche, che dovessero consentire un ulteriore sfruttamento per fini edificatori o di qualsiasi destinazione d'uso, lo stesso potrà avvenire detraendo la volumetria già ceduta e trasferita.

10. Nell'area di ricaduta/atterraggio sono fatti salvi i parametri edilizi ed urbanistici per la zona omogenea di riferimento fissate nelle relative Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G., ad esclusione della densità edificatoria che è oggetto di deroga in ragione della volumetria ivi trasferita. Inoltre nell'area di ricaduta non è possibile operare cambiamenti di destinazione d'uso non compatibili con la zona omogenea di P.R.G.

Articolo 3

Prescrizioni

La cessione del diritto edificatorio, interessante tutte le zone omogenee tranne la zona "A", dell'intero territorio comunale, dovrà garantire la destinazione omogenea della zona di ricaduta, nonché la tipologia edilizia dell'intervento da realizzare.

E' comunque vietata la creazione, attraverso gli istituti di cui al presente regolamento, di "nuclei" di costruzioni, che possano annoverarsi tra gli "agglomerati" in quanto si configura una trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi, anche attraverso l'eventuale previsione di opere di urbanizzazione.

Ciò al fine di non favorire la lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio. Per quanto non espressamente derogato dal presente, si applicano le N.T.A. del vigente P.R.G. e le leggi che ne consentano l'applicazione.

Ai fini dell'applicazione del presente Regolamento si prescrive quanto segue:

- l'altezza dei fabbricati non potrà superare quella massima consentita nella zona omogenea prevista dalle N.T.A. Deve essere altresì garantito il rispetto delle distanze;
- per le zone agricole sono ammesse delocalizzazioni o trasferimenti di cubatura su lotti di ricaduta e/o atterraggio, purché venga rispettato il rapporto massimo di superficie coperta nella misura pari ad 1/20 della sua superficie. Sono fatte salve, ovviamente, le deroghe previste dalla legge per le attività produttive in verde agricolo (1/10);
- la tipologia del fabbricato realizzabile nel lotto di ricaduta, in caso di cessione del diritto edificatorio, dovrà possedere le caratteristiche indicate nella stessa zona omogenea delle vigenti N.T.A. del P.R.G. che regola l'edificazione nel territorio;
- nel caso di trasferimento di cubatura, il lotto di atterraggio deve essere accessibile con idonea viabilità e raggiungibile dai servizi a rete, o opere alternative previste dalle leggi, limitando la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione oltre a quelle strettamente indispensabili alla fruizione dell'immobile. E' rigorosamente vietata la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione che potrebbero comportare una vera e propria lottizzazione in zona agricola.

Articolo 4

Altri casi

In tutti gli altri casi non previsti dai precedenti articoli, per esercitare il diritto di cessione della cubatura/trasferimento di volumetria/delocalizzazione di volumetria, occorre indicare le motivazioni di carattere sociale, economico e ambientale che portano a richiedere la asservimento/cessione/delocalizzazione e sottoporre la richiesta alla preventiva approvazione del Consiglio Comunale che può dettare gli indirizzi e adottare una variante al P.R.G. (art.14 D.P.R. 380/2001).

Articolo 5

Registro dei diritti edificati

Con il presente Regolamento viene istituito il Registro dei Diritti Edificatori (RDE).

Il Registro, da redigere nelle forme previste dalla legge italiana, è custodito dal Responsabile del Settore Urbanistica che ne consente la consultazione ai cittadini interessati.

Il registro dei diritti edificatori, che non ha efficacia probatoria ma solo indicativa, deve essere articolato in due sezioni:

- Sezione A - Fondi sorgenti di diritto edificatori;

- *Sezione B* - Fondi di ricaduta diritti edificatori;

e deve contenere almeno le seguenti informazioni minime:

- **Sezione A – Fondi sorgenti di diritto edificatori**

1. numero d'origine progressivo;
2. generalità del titolare dell'area di decollo: cognome e nome; data di nascita; residenza (via e numero civico);
3. dati catastali fondo sorgente: foglio e particella;
4. superficie dell'area sorgente e destinazione urbanistica;
5. consistenza dei diritti edificatori (cubatura) generati nell'area sorgente;
6. consistenza diritti edificatori (cubatura) oggetto di trasferimento;
7. diritti edificatori residui nell'area di decollo in quanto non trasferiti;
8. atto di cessione articolato in: data di cessione; nominativo Notaio, n..... rep..... e raccolta; data e numero di registrazione dell'atto; numero e data di trascrizione dell'atto; nominativo e ragione sociale dell'acquirente;
9. area di atterraggio: dati catastali e destinazione urbanistica;
10. eventuali note.

Sezione B – Fondi di ricaduta diritti edificatori

1. numero d'origine progressivo;
 2. generalità del titolare dell'area di atterraggio: cognome e nome; data di nascita; residenza (via e numero civico);
 3. dati catastali fondo di atterraggio: foglio e particella;
 4. superficie dell'area di ricaduta e destinazione urbanistica;
 5. consistenza dei diritti edificatori (cubatura) ricevuti;
 6. riferimento atto di provenienza;
 7. dotazione complessiva del fondo di ricaduta in termini di cubatura;
 8. estremi della pratica edilizia per la richiesta del Permesso di Costruire con il quale i diritti vengono consumati;
 9. eventuali note.
-

Art. 6

Norme finali di rinvio

Il presente Regolamento costituisce integrazione alla vigente strumentazione urbanistica nonché strumento per l'attuazione del disposto di cui all'art. 22 della L.R. n.16/2016 e successivo art.17 della L.R. n.23/2021.

Per quanto non previsto nel presente “Regolamento” valgono le disposizioni contenute nel vigente Regolamento Edilizio Unico Regionale e dalle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Indice

| Articolo | Oggetto |
|-----------------|----------------------------------|
| Art. 1 | Finalità |
| Art. 2 | Criteri generali |
| Art. 3 | Prescrizioni |
| Art. 4 | Altri casi |
| Art. 5 | Registro dei diritti edificatori |
| Art. 6 | Norme Finali di rinvio |

APPENDICE

Esempi pratico/applicativi

A) Zona "E": fondi diversamente ubicati nel territorio comunale. Quando il fondo cessionario (che può anche essere costituito da 1 o n. particelle) riceve la capacità edificatoria dal fondo cedente (che può anche essere costituito da 1 o n. particelle), si ha tale situazione:

Esempio 1) Area del fondo cessionario, di atterraggio, di **mq. 2.800** x I.E. 0,03 = mc. 84 (volume proprio realizzabile); mc.84/3 (altezza tipo fabbricato) = mq. 28 (superficie propria realizzabile);

Area del fondo cedente di mq. 7.500 x I.E. 0,03 = mc.225 (volume proprio realizzabile); mc.225/3 (altezza tipo fabbricato) = mq. 75 (superficie propria realizzabile);

Superficie totale edificabile: mq. 103 su lotto di atterraggio/cessionario, pari alla somma delle superfici.

Superficie coperta max su fondo di atterraggio: mq. 2.800/20 = mq. 140 (rapp.1/20 vedi art.3).

Esempio 2) Area del fondo cessionario, di atterraggio, di **mq. 2.800** x I.E. 0,03 = mc. 84 (volume proprio realizzabile); mc.84/3 (altezza tipo fabbricato) = mq. 28 (superficie propria realizzabile);

Area del fondo cedente di mq. 10.500 x I.E. 0,03 = mc.315 (volume proprio realizzabile); mc.315/3 (altezza tipo fabbricato) = mq. 115 (superficie propria realizzabile);

Superficie totale edificabile: mq. 143 su lotto di atterraggio/cessionario, pari alla somma delle superfici.

Superficie coperta max su fondo di atterraggio: mq. 2.800/20 = mq. 140 (rapp.1/20 vedi art.3).

Mq. 3,00 non possono essere oggetto di edificazione.

B) Casi di "volumi esistenti" nel fondo cedente per de-localizzarli nel fondo cessionario. Può applicarsi quando è negli esempi 1 e 2 del caso A) per lo sfruttamento fondiario dei fondi (ivi compreso il volume esistente). Se trattasi, invece, di solo de-localizzazione del "volume esistente", questi rimane sempre incluso nella capacità massima edificatoria del fondo cedente; quindi come se virtualmente permanesse edificato. Infatti il rogito con il quale si consente la de-localizzazione deve contenere il vincolo permanente della relativa cubatura oggetto di de-localizzazione presso il fondo cessionario.

C) Zona CT1 - lotto di terreno di mq. 2.003, inferiore a mq. 2.500, senza alcuna possibilità di accorpamento per come, comunque, disciplinato dalla norma di P.R.G.(art. 16 N.T.A.).

Esempio 1: lotto di atterraggio/cessionario di mq. 2.003 x I.E. 0,20 = mc. 400,60 (volume proprio realizzabile); mc.400,60/3 (altezza tipo fabbricato) = mq. 133,53 (superficie propria realizzabile);

Area del fondo cedente di mq. $500 \times \text{I.E. } 0,20 = \text{mc. } 100,00$ (volume proprio realizzabile); $\text{mc. } 100/3$ (altezza tipo fabbricato) = mq. 33,33 (superficie propria realizzabile);

Superficie totale edificabile mq. 166,86 su lotto di atterraggio/cessionario;

Superficie coperta max su lotto di atterraggio: $\text{mq. } 2.003/8 = \text{mq. } 250,37$ (rapp.1/8 vedi art.3).

Esempio 2: lotto di atterraggio/cessionario di mq. $2.003 \times \text{I.E. } 0,20 = \text{mc. } 400,60$ (volume proprio realizzabile); $\text{mc. } 400,60/3$ (altezza tipo fabbricato) = mq. 133,53 (superficie propria realizzabile);

Area del fondo cedente di mq. $1500 \times \text{I.E. } 0,20 = \text{mc. } 300,00$ (volume proprio realizzabile); $\text{mc. } 300/3$ (altezza tipo fabbricato) = mq. 100 (superficie propria realizzabile);

Superficie totale edificabile mq.233,53 su lotto di atterraggio/cessionario.

Superficie coperta max su lotto di atterraggio: $\text{mq. } 2.003/8 = \text{mq. } 250,37$ (rapp.1/8 vedi art.3).

Relativamente alla zona omogenea "C", ed in particolare la "CT1" (Art. 16 delle N.T.A.), la disciplina prevalente rimane quella dettata dalla relativa norma tecnica del vigente P.R.G. mentre gli istituti richiamati nel presente Regolamento rimangono soggetti a preventiva presentazione di parere al Settore Urbanistica del Comune di Castelbuono, corredata da idonea e probante documentazione a suffragio della dimostrazione dell'impossibilità di accorpamento.