



# MUNICIPIO DELLA CITTA' DI NASO

Città Metropolitana di Messina

P. IVA: 00342960838 – [www.comune.naso.me.it](http://www.comune.naso.me.it) – pec: [comunenaso@pec.it](mailto:comunenaso@pec.it)

☎ 0941/961060 - 📠 0941/961041



Delibera n. 25 del 26.07.2023

## COPIA Delibera di Consiglio Comunale

OGGETTO: APPROVAZIONE REGOLAMENTO CRITERI E MODALITÀ PER L'ATTUAZIONE DELLA CESSIONE DI CUBATURA, AI SENSI DELL'ART. 22, COMMA 1 BIS DELLA L.R. 16/16 E S.M.I., DELL'ART. 5 DEL D.L. 70/2011, CONVERTITO CON MODIFICHE DALL'ART. 1 DELLA LEGGE 106/2011 E DELL'ART. 1, COMMI 21, 22, 23 E 24 DELLA LEGGE 15/12/2004 N. 308.

L'anno **duemilaventitre**, addì **ventisei** del mese di **luglio** alle ore **19.00** e seguenti, **presso la sala consiliare sita al piano terra dell' Istituto Scolastico "F.Portale" di piazza Roma** a seguito determinazione del Presidente del Consiglio Comunale, il Consiglio Comunale, convocato ai sensi dell'art. 19, 3° comma, della L.R. 7/92 come integrato dall'art. 43 della L.R. 26/1993 e dell'art. 22 del vigente Statuto Comunale, si è riunito in sessione **ORDINARIA** ed in seduta di inizio disciplinata dal 1° comma dell'art. 30 della L.R. 6-3-86, n. 9, risultano all'appello nominale:

Numero	Consiglieri	Presenti/Assenti
1	RANDAZZO MIGNACCA Giuseppe	Presente
2	GALLETTA Martina	Presente
3	PARASILITI Maria	Presente
4	SANTORO Flavio	Presente
5	TRISCARI Maria Luisa	Assente
6	MILIO Alessandra	Presente
7	ONOFARO Attilio	Assente
8	BUTTO' Pamela	Assente
9	D'AMORE Rosario	Presente
10	CATANIA Francesco	Presente
11	GORGONE Rosalia	Presente
12	CALIO' Sarina Maria	Assente

Assegnati n.	12	Presenti n.	8
In carica n.	12	Assenti n.	4

Assume la Presidenza il consigliere, **Randazzo Mignacca Giuseppe**, nella qualità di **Presidente del Consiglio Comunale**.

Partecipa il Segretario Comunale, **dott.ssa Carmela Calì**.

Sono presenti gli assessori:

**Il Presidente**, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, apre la seduta.

La seduta è pubblica.

Il Presidente passa alla trattazione del secondo punto all'ordine del giorno, ringrazia l'Arch. Sidoti per la predisposizione di tale regolamento; dà atto che sia la I che la III commissione si sono congiuntamente riunite e hanno dato qualche suggerimento che l'architetto ha subito riportato. Magari servirà qualche altro aggiustamento nella fase di applicazione, ma lo si vedrà in corso di attuazione.

Il Presidente legge la proposta di deliberato e aggiunge che si è molto dibattuto sulla possibilità di fare cessione di cubatura su tutto il territorio e non solo, così come sulla particella di destinazione edificabile che deve essere uguale a quella di provenienza, ma con un possibile incremento del 10%; si dice dispiaciuto che manchi la minoranza.

Il Presidente chiede se vi siano interventi

Dà atto della presenza del responsabile del settore urbanistica, Arch. Sidoti M. Mario.

Il Sindaco è compiaciuto della proposta che nasce dalle istanze di tanti cittadini, che sono state messe nero su bianco e poi migliorate dall'arch. Sidoti, congiuntamente all'ing. Duca; auspica che possano esserci presto risultati visibili, dando così la possibilità ai concittadini ma anche a tanti esterni che vogliono investire su Naso, di abbellirlo ancor di più; ciò come 1° obiettivo, a cui se ne aggiunge un altro e cioè quello di avere maggiori introiti di oneri di costruzione nelle casse comunali. Dice di andare molto fiero dei 153 titoli rilasciati nel 2022, così come lo è fiero della decisione di scindere i due settori tecnici, dando così all'urbanistica di lavorare più efficacemente.

Il Presidente chiede se vi siano altri interventi, non essendovene decide di mettere ai voti, per dichiarazione di voto, la proposta.

L'esito della votazione è di otto voti favorevoli, per dichiarazione di voto del consigliere Parasiliti.

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Sentita la lettura della proposta;

uditi gli interventi;

con la votazione di Nr.8 voti favorevoli;

### **DELIBERA**

Di approvare l'allegata proposta n. 172 del 11/07/2023 avente ad oggetto: Approvazione regolamento criteri e modalità per l'attuazione della cessione di cubatura, ai sensi dell'art.22, comma 1 bis della L.R. 16/16 e s.m.i., dell'art 5 del D.L. 70/201, convertito con modifiche dell'art.1 della legge 106/2011 e dell'art. 1 commi 21,22,23, e 24 della legge 15/12/2004 N.308";



# Municipio della Città di Naso

Città Metropolitana di Messina

Via G. Marconi, 2 - 98074 NASO (ME) - ☎ +39 0941 1946000  
P. IVA 00342960838 - Posta Elettronica Certificata (P.E.C.) [comunenaso@pec.it](mailto:comunenaso@pec.it)

## Proposta di Deliberazione Consiglio Comunale

n. 172 del 11.07.2023

Proponente:

Oggetto: APPROVAZIONE REGOLAMENTO CRITERI E MODALITÀ PER L'ATTUAZIONE DELLA CESSIONE DI CUBATURA, AI SENSI DELL'ART. 22, COMMA 1 BIS DELLA L.R. 16/16 E S.M.I., DELL'ART. 5 DEL D.L. 70/2011, CONVERTITO CON MODIFICHE DALL'ART. 1 DELLA LEGGE 106/2011 E DELL'ART. 1, COMMI 21, 22, 23 E 24 DELLA LEGGE 15/12/2004 N. 308.

Premesso che:

- ai sensi e per gli effetti dell'art. 5, cc. 9-14 del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito con modificazioni dalla Legge n. 106 del 12.07.2011 è regolamentata *la cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie*
- la predetta legge è stata recepita a livello regionale dalle seguenti norme:
  - a) L.R. n. 5 del 28.01.2014, art. 47, c. 18, che dispose: "*Le previsioni di cui all'art.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*";
  - b) L.R. n. 16 del 10.08.2016, art. 22 rubricato "*Cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie*", che ha innovato il recepimento dell'art. 5 del D.L. 70/2011, convertito con modifiche dalla L. 106/2011, indicando che "*Ai fini della cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie, si applica quanto previsto dall'articolo 5 del d.l. 13 maggio 2011, n. 70 convertito con modificazioni dall'articolo 1 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 edilizia*".
  - c) L.R. n. 23 del 06.08.2021, art 17 rubricato "*Modifiche all'articolo 22 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16*", che ha precisato i termini applicativi per il "*trasferimento dei diritti edificatori*" in ambito comunale "*Nel rispetto delle destinazioni di zona come individuate dagli strumenti urbanistici generali ed attuativi e delle categorie funzionali di cui all'articolo 23 ter, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni*", da operarsi offrendo ai Comuni, "*nelle more dell'approvazione del PUG*", la possibilità di "*disciplinare gli ambiti di applicazione ed eventuali limitazioni alla cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie*" con la redazione ed approvazione, mediante delibera di consiliare, "*di specifico regolamento*" (c. 1 bis).
- quest'ultima norma regionale ha precisato inoltre che:
  - i suddetti trasferimenti di diritti edificatori "*Nelle more o in assenza delle specifiche norme regolamentari previste dal comma 1 bis, il trasferimento di diritti edificatori di cui al presente articolo può avvenire soltanto all'interno dello stesso comune tra lotti contigui ricadenti nella stessa zona territoriale omogenea (ZTO) e di uguale densità edilizia*" (c.1 ter) art. 22;
  - "*Ai fini del trasferimento di diritti edificatori previsto dal presente articolo, i comuni nell'ambito del proprio territorio possono autorizzare la delocalizzazione di volumetrie sino al*

*100 per cento del volume ammissibile nella zona omogenea di destinazione finale” (c.1 quater) art. 22;*

- *“I comuni già dotati di regolamento per il trasferimento di diritti edificatori, entro il termine di 60 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, adeguano lo stesso alle disposizioni di cui al presente articolo” (c. 1 quinquies) art. 22;*
  - *“Non è consentito il trasferimento di diritti edificatori tra comuni diversi, cui territori ricadono all’interno dello stesso piano ASI” (c. 1 sexies) art. 22.*
- d) L.R. n. 2 del 25.03.2022, art. 5 rubricato *“Integrazioni all’articolo 22 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e successive modificazioni”*, che ha precisato **non** applicarsi le sopravvenute precedenti modifiche introdotte con i commi *1 bis, 1 ter, i quater, 1 quinquies e 1 sexies* alle richieste di cessione di cubatura e di trasferimento di volumetrie, di cui al comma 1 del medesimo art. 22, presentate prima della data di entrata in vigore della citata L.R. 23/2021 (c. 1 septies) art. 22.

**Considerato** che:

- alla luce di quanto indicato è necessario regolamentare la materia in oggetto mediante indirizzi, criteri e modalità applicative per *consentire la cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie;*
- il presente Regolamento allegato alla presente, nella versione esitata dalla commissioni I e III convocate in maniera congiunta, (a seguito delle sedute del 26/06/2023 verb. 4 e del 03/07/2023 verb. 5 ), si offre quale strumento tecnico-amministrativo di attuazione delle norme sopra richiamate, al fine di indirizzare ed esplicitare ai tecnici, ai cittadini ed a tutti i soggetti a vario titolo interessati ad applicare le vigenti norme sulla *“cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie”* nel territorio comunale di Naso;
- La finalità del Regolamento è anche quella di evitare che la possibilità di operare la delocalizzazione delle volumetrie in aree e zone urbanistiche diverse del territorio comunale comporti:
  - in zona agricola, un’eccessiva concentrazione di volumi non compatibile con il carattere agricolo della zona e con le esigenze di salvaguardia del paesaggio rurale;
  - nelle altre zone territoriali omogenee (Zone Territoriali Omogenee ZTO quelle definite dal D.M 02/04/1968, all’art. 2.) edificabili, un *surplus* di standard urbanistici nei comparti che cedono la cubatura e, al contrario, un deficit di standard urbanistici nei comparti che ricevono la cubatura;
  - l’abbandono delle aree prive di suscettività edificatoria per effetto della delocalizzazione della cubatura.

**Dato atto** che il Regolamento *de quo* costituisce integrazione alla vigente strumentazione urbanistica nonché strumento per l’attuazione del trasferimento di volumetrie di cui all’art. 22 della L.R. n. 16/2016; **Dato atto**, altresì, che per quanto non previsto nel regolamento allegato valgono le disposizioni dello strumento urbanistico Comunale vigente salvo quanto previsto dalle norme vigenti nella Regione Siciliana.

SI PROPONE

- di approvare, ai sensi e per gli effetti della L.R. 7/2019 le motivazioni in fatto ed in diritto esplicitate in narrativa e costituenti parte integrante e sostanziale del dispositivo;
- di approvare il Regolamento, allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, denominato **“APPROVAZIONE REGOLAMENTO CRITERI E MODALITÀ PER L’ATTUAZIONE DELLA CESSIONE DI CUBATURA, AI SENSI DELL’ART. 22, COMMA 1 BIS DELLA L.R. 16/16 E S.M.I., DELL’ART. 5 DEL D.L. 70/2011, CONVERTITO CON MODIFICHE DALL’ART. 1 DELLA LEGGE 106/2011 E DELL’ART. 1, COMMI 21, 22, 23 e 24 DELLA LEGGE 15/12/2004 N. 308”**, nel quale sono riportati i principi e le regole operative per l’applicazione dell’istituto della cessione di cubatura

**Il Proponente**  
**Il Sindaco**  
**F.to Dr. Gaetano Nani**

**Parere del responsabile del servizio in ordine alla regolarità tecnica.**

Ai sensi dell'art. 151, comma 4°, del D. Lgs. 267/00 e dell'art. 1, comma 1° della L.R. 11/12/1991, n. 48, come integrato dall'art. 12 della L.R. 23/12/2000, n. 30, per quanto concerne la **regolarità tecnica** della proposta di deliberazione concernente l'oggetto:

- **APPROVAZIONE REGOLAMENTO CRITERI E MODALITÀ PER L'ATTUAZIONE DELLA CESSIONE DI CUBATURA, AI SENSI DELL'ART. 22, COMMA 1 BIS DELLA L.R. 16/16 E S.M.I., DELL'ART. 5 DEL D.L. 70/2011, CONVERTITO CON MODIFICHE DALL'ART. 1 DELLA LEGGE 106/2011 E DELL'ART. 1, COMMI 21, 22, 23 E 24 DELLA LEGGE 15/12/2004 N. 308. ;**

esprime parere: **TECNICO**.

Naso, **12.07.2023**

Il Responsabile  
Settore 4 Urbanistica  
*F.to Arch. Mario SIDOTI MIGLIORE*

---

**Parere del responsabile dell'ufficio di ragioneria in ordine alla regolarità contabile.**

Ai sensi dell'art.151, comma 4°, del D.Lgs. 267/00 e dell'art. 1 L.R. 11/12/1991, n. 48, come integrato dall'art. 12 della L.R. 23/12/2000, n. 30, per quanto concerne la **regolarità contabile** della proposta di deliberazione concernente l'oggetto:

- **APPROVAZIONE REGOLAMENTO CRITERI E MODALITÀ PER L'ATTUAZIONE DELLA CESSIONE DI CUBATURA, AI SENSI DELL'ART. 22, COMMA 1 BIS DELLA L.R. 16/16 E S.M.I., DELL'ART. 5 DEL D.L. 70/2011, CONVERTITO CON MODIFICHE DALL'ART. 1 DELLA LEGGE 106/2011 E DELL'ART. 1, COMMI 21, 22, 23 E 24 DELLA LEGGE 15/12/2004 N. 308. ;**

esprime parere: **FAVOREVOLE**.

Naso, **12.07.2023**

Il Responsabile dell'ufficio Ragioneria  
*F.to Dott.<sup>ssa</sup> Giuseppina MANGANO*

Letto, approvato e sottoscritto,

**IL PRESIDENTE**

F.to RANDAZZO MIGNACCA  
GIUSEPPE

**IL CONSIGLIERE ANZIANO**

F.to PARASILITI MARIA

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

F.to DOTT.SSA CARMELA CALIO'

**PUBBLICAZIONE**

Il sottoscritto Segretario Comunale, su conforme relazione dell'addetto alle pubblicazioni, visti gli atti di ufficio;

**ATTESTA**

Che la presente deliberazione sarà pubblicata all'Albo on line di questo Comune per 15 giorni consecutivi dal 28.07.2023 al 12.08.2023 (Reg. Pub. N. 0)

**L'ADDETTO ALLE PUBBLICAZIONI**

F.to

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

F.to DOTT.SSA CARMELA CALIO'

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

- Si certifica che la presente deliberazione diverrà esecutiva il . . . decorsi 10 giorni dalla pubblicazione.
- La presente deliberazione è immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. \_\_\_\_\_ comma \_\_\_\_\_ della Legge Regionale n. 44/1991.

Naso, li 26.07.2023

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

F.to DOTT.SSA CARMELA CALIO'

E' copia da servire per uso amministrativo

Naso, li 28.07.2023

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

DOTT.SSA CARMELA CALIO'



# COMUNE DI NASO

*Città Metropolitana di Messina*

## REGOLAMENTO CRITERI E MODALITÀ PER L'ATTUAZIONE DELLA CESSIONE DI CUBATURA

*AI SENSI DELL'ART. 22, COMMA 1 BIS DELLA L.R. 16/16 E S.M.I.,  
DELL'ART. 5 DEL D.L. 70/2011, CONVERTITO CON MODIFICHE DALL'ART. 1 DELLA LEGGE 106/2011  
E DELL'ART. 1, COMMI 21, 22, 23 e 24 DELLA LEGGE 15/12/2004 N. 308*

**Rev. 2 del 03/07/2023 (a valle delle sedute di commissione)**

Naso, \_\_\_\_\_

## INDICE

<b>ARTICOLO</b>	<b>OGGETTO</b>
<b>Premessa</b>	<b>A) Norme regionali di riferimento B) Obiettivi del Regolamento</b>
<b>1</b>	<b>Contenuto e definizioni</b>
<b>2</b>	<b>Criteri generali</b>
<b>3</b>	<b>Prescrizioni per le zone agricole</b>
<b>4</b>	<b>Recupero di patrimonio edilizio esistente, e legittimato urbanisticamente, mediante mutamento di destinazione d'uso e asservimento di aree, senza aumento del volume</b>
<b>5</b>	<b>Casi previsti dall'art. 1, commi 21, 22 e 24 della Legge 308/2004</b>
<b>6</b>	<b>Casi previsti dall'art. 1 commi 23 della legge 308/2004</b>
<b>7</b>	<b>Altri casi</b>
<b>8</b>	<b>Oneri concessori</b>
<b>9</b>	<b>Registro dei diritti edificatori</b>
<b>10</b>	<b>Norme finali di rinvio</b>

## PREMESSA

Il presente Regolamento disciplina gli indirizzi, criteri e modalità applicativi per *“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 (...) 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, purchè si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;*
- d) le modifiche della sagoma necessarie per l’armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti”*, ai sensi e per gli effetti dell’art. 5, cc. 9-14 del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito con modificazioni dalla Legge n. 106 del 12.07.2011.

### A) Norme regionali di riferimento

Le suddette disposizioni legislative sono state recepite in ambito regionale con le seguenti norme:

- a) L.R. n. 5 del 28.01.2014, art. 47, c. 18, che dispose: *“Le previsioni di cui all’art.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”*;
- b) L.R. n. 16 del 10.08.2016, art. 22 rubricato *“Cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie”*, che ha innovato il recepimento dell’art. 5 del D.L. 70/2011, convertito con modifiche dalla L. 106/2011, indicando che *“Ai fini della cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie, si applica quanto previsto dall’articolo 5 del d.l. 13 maggio 2011, n. 70 convertito con modificazioni dall’articolo 1 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 edilizia”*.
- c) L.R. n. 23 del 06.08.2021, art 17 rubricato *“Modifiche all’articolo 22 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16”*, che ha precisato i termini applicativi per il *“trasferimento dei diritti edificatori”* in ambito comunale *“Nel rispetto delle destinazioni di zona come individuate dagli strumenti urbanistici generali ed attuativi e delle categorie funzionali di cui all’articolo 23 ter, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni”*, da operarsi offrendo ai Comuni, *“nelle more dell’approvazione del PUG”*, la possibilità di *“disciplinare gli ambiti di applicazione ed eventuali limitazioni alla cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie”* con la redazione ed approvazione, mediante delibera di consiliare, *“di specifico regolamento” (c. 1 bis) art. 22.*

La norma in argomento ha precisato inoltre che:

- i suddetti trasferimenti di diritti edificatori *“Nelle more o in assenza delle specifiche norme regolamentari previste dal comma 1 bis, il trasferimento di diritti edificatori di cui al presente articolo può avvenire soltanto all’interno dello stesso comune tra lotti contigui ricadenti nella stessa zona territoriale omogenea (ZTO) e di uguale densità edilizia” (c.1 ter) art. 22;*
  - *“Ai fini del trasferimento di diritti edificatori previsto dal presente articolo, i comuni nell’ambito del proprio territorio possono autorizzare la delocalizzazione di volumetrie sino al 100 per cento del volume ammissibile nella zona omogenea di destinazione finale” (c.1 quater) art. 22;*
  - *“I comuni già dotati di regolamento per il trasferimento di diritti edificatori, entro il termine di 60 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, adeguano lo stesso alle disposizioni di cui al presente articolo” (c. 1 quinquies) art. 22;*
  - *“Non è consentito il trasferimento di diritti edificatori tra comuni diversi, cui territori ricadono all’interno dello stesso piano ASI” (c. 1 sexies) art. 22.*
- d) L.R. n. 2 del 25.03.2022, art. 5 rubricato *“Integrazioni all’articolo 22 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e successive modificazioni”*, che ha precisato **non** applicarsi le sopravvenute precedenti modifiche introdotte con i commi *1 bis, 1 ter, 1 quater, 1 quinquies e 1 sexies* alle richieste di cessione di

cubatura e di trasferimento di volumetrie, di cui al comma 1 del medesimo art. 22, presentate prima della data di entrata in vigore della citata L.R. 23/2021 (c. 1 septies) art. 22.

## **B) Obiettivi del Regolamento**

Il presente Regolamento si offre quale strumento tecnico-amministrativo di attuazione dell'art. 17, c. 1 bis della L.R. 23/2021 sopradescritta, per indirizzare ed esplicitare ai tecnici, ai cittadini ed a tutti i soggetti a vario titolo interessati ad applicare le vigenti norme sulla "*cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie*" nel territorio comunale di Naso.

## **Art. 1 – Contenuto e definizioni**

L'articolato del presente regolamento indica le modalità attuative riferite alle sopracitate norme legislative, nazionali e regionali, emanate per l'attuazione della cd. "cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie", come introdotte dall'art. 5, cc. 9-14 del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito con modificazioni dalla Legge n. 106 del 12.07.2011, che prevede 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 delle seguenti norme:

- LEGGE N. 106/2011 – Art. 5 Costruzioni private
- LEGGE REGIONALE N. 5/2014 – Art 47 Disposizioni varie
- LEGGE N. 308/2015 – Art. 1, commi 21 – 24;
- LEGGE REGIONALE N. 16/2016 – Art.22 Cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie;
- LEGGE REGIONALE N. 23/2021 - Art. 17, aggiunta c. 1bis e c. 1quater all'art. 22 L.R. 16/2016;
- LEGGE REGIONALE N. 2/2022 - Art. 5, aggiunta c. 1-septies all'art. 22 L.R. 16/2016.

La finalità del presente Regolamento è quella di evitare che la possibilità di operare la delocalizzazione delle volumetrie in aree e zone urbanistiche diverse del territorio comunale comporti:

- in zona agricola, un'eccessiva concentrazione di volumi non compatibile con il carattere agricolo della zona e con le esigenze di salvaguardia del paesaggio rurale;
- nelle altre zone territoriali omogenee (Zone Territoriali Omogenee ZTO quelle definite dal D.M 02/04/1968, all'art. 2.) edificabili, un *surplus* di standard urbanistici nei comparti che cedono la cubatura e, al contrario, un deficit di standard urbanistici nei comparti che ricevono la cubatura;
- l'abbandono delle aree prive di suscettività edificatoria per effetto della delocalizzazione della cubatura.

Inoltre, atteso che la traslazione del diritto di edificare non produce aggravio di nuovo volume urbanistico a livello generale e, nel contempo, evita consumo di nuovo territorio ai fini edificatori, è utile definire i criteri e le modalità 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 assumono 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;
- 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"

## **Art. 2 - Criteri generali**

Una cubatura con specifica destinazione può essere trasferita in altra area, con i criteri e limiti stabiliti dal presente regolamento.

I presupposti fondamentali della cessione di cubatura sono i seguenti:

- 1) la presenza di un fondo cedente (area sorgente/decollo) e di uno cessionario che potrà anche conservare la cubatura per cederla ad altri o utilizzarla in futuro su area da indicare comunque prima del rilascio del titolo edilizio, previa formalizzazione con atto pubblico;
- 2) i due fondi cedente e cessionario devono ricadere entrambi nella stessa Zona Territoriale Omogenea secondo le disposizioni del Piano di Fabbricazione comunale, così come indicato nell'allegata **Tabella A** al presente Regolamento. L'area di ricaduta può accogliere solo volumi che abbiano la stessa destinazione di quella esistente per l'area sorgente o di decollo;
- 3) l'area sorgente/decollo deve essere preventivamente individuata e la cubatura da trasferire deve essere nella disponibilità del richiedente a mezzo di atto pubblico di acquisto della cubatura o di preliminare di acquisto dell'area/cubatura condizionato alla stipula dell'atto pubblico prima del rilascio del Permesso di costruire. In particolare devono essere indicate le particelle costituenti l'area di decollo e possono essere indicate quelle costituenti l'area di atterraggio. Inoltre l'atto pubblico di acquisto della cubatura o il preliminare condizionato di acquisto della cubatura deve contenere espressamente l'obbligo del proprietario del fondo cedente nei confronti del Comune - sotto condizione risolutiva del trasferimento, da trascrivere ai sensi dell'art. 2645 quater del Codice Civile - di rinunciare alla volumetria ceduta e di impegnarsi alla sistemazione dell'area sorgente come previsto al successivo punto 7 o di autorizzare lo stesso acquirente della cubatura a sottoscrivere tale obbligo rilasciandone, all'uopo, esplicita liberatoria nel medesimo atto di trasferimento della cubatura;
- 4) qualora l'area di decollo sia dello stesso proprietario dell'area di 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 ceduto all'area di destinazione, contenente, anche in questo caso, l'obbligo nei confronti del Comune da parte del richiedente quale proprietario del fondo cedente - sotto la condizione risolutiva del mancato rilascio, trascritto ex 2645 quater del Codice Civile - alla rinuncia espressa della volumetria ceduta e a curare l'area sorgente come previsto al successivo punto 7;
- 5) ogni atto pubblico avente ad oggetto il trasferimento dei diritti edificatori deve porre a carico dell'acquirente l'obbligo di comunicare al Comune l'avvenuta cessione dei predetti diritti e gli estremi dell'atto;
- 6) l'atto pubblico di cessione dei diritti edificatori, anche nei passaggi di proprietà successivi al primo, deve sempre contenere: a) l'indicazione degli estremi catastali dell'area di origine; b) gli estremi di tutti i passaggi di proprietà successivi al primo;
- 7) l'area sorgente/decollo se rimane ineditata:
  - a. nel caso di trasferimento di cubatura tra zone edificabili, deve essere sistemata a verde privato e/o a parcheggio alberato in modo tale che non rimanga un relitto abbandonato nel contesto territoriale/urbano di appartenenza.;
  - b. nel caso di trasferimento di cubatura tra zone agricole E, deve essere coltivata regolarmente in modo tale che non venga agevolato un processo di desertificazione dell'area agricola cedente la cubatura;
- 8) il permesso di costruire dovrà espressamente riportare gli atti di cui sopra ed i relativi vincoli;
- 9) l'area di decollo resta priva della densità edificatoria corrispondente alla volumetria ceduta. In caso di successive sopravvenute modifiche delle previsioni urbanistiche per fini di edilizia privata di qualsiasi destinazione d'uso, lo sfruttamento edificatorio potrà avvenire detraendo la volumetria già ceduta e trasferita;
- 10) nell'area di ricaduta/atterraggio sono fatti salvi i parametri edilizi fissati dallo strumento urbanistico vigente al momento del rilascio del relativo titolo edilizio, ad esclusione della densità edificatoria che può essere derogata in ragione della volumetria ivi trasferita. Inoltre nell'area di ricaduta è possibile operare cambiamenti di destinazione d'uso se sussistono i presupposti di cui alla L.R. 16/2016 e s.m.i.. **La delocalizzazione della cubatura è compatibile e può coesistere con eventuali altri incentivi volumetrici previsti dalle norme o da leggi speciali vigenti al momento della presentazione dell'istanza o rilascio del titolo abilitativo richiesto.**

Sono esclusi dall'applicazione del trasferimento di indici edificatori, ai sensi dell'art. 5 comma 10 della Legge n. 106/2011, gli interventi seguenti:

- interventi su edifici situati nell'ambito del tessuto urbano delimitato come Centro Storico nel vigente PdF;
- cessioni di cubatura su edifici e su aree entro 150 m dalla battigia ex art. 15 della l.r. 78/76, e su aree classificate R4/P4 del PAI.

Sono altresì esclusi dall'applicazione delle deroghe di cui alla Legge n. 106/2011:

- i trasferimenti di cubatura su aree ricadenti all'interno del centro storico e di quelle destinate nel PdF nella *Zona Territoriale Omogenea "F"* se le opere ivi previste per scopi pubblici abbiano comportato una limitazione della proprietà tale da assimilarle a vincoli sovraordinati all'esproprio e questi non siano decaduti. Di contro è ammessa la demolizione e ricostruzione con conseguente delocalizzazione delle costruzioni preesistenti nelle Zone F;
- nelle *zone bianche* (finchè non vengano normate ) per quest'ultime intendendo quelle di cui al Titolo IV – Capo II - Norme particolari di Zona – ART. 73 del R.E.C..

Qualora gli interventi riguardino aree interne a strumenti urbanistici ( compresi gli attuativi ed i decaduti), i progetti di delocalizzazione potranno essere proposti solo su aree escluse dalle previsioni di viabilità, opere e parcheggi pubblici solo ove i vincoli espropriativi non siano decaduti o se il piano attuativo non sia stato approvato e realizzato- Si riconosce alle aree a tal uopo realizzate ( anche su iniziativa dei privati per espressa previsione di piano di lottizzazione o di rilascio di permesso di costruire valore "ordinatorio" dello sviluppo territoriale da salvaguardare comunque, sottraendolo al regime derogatorio di cui alla norma in oggetto.

Al fine di definire la casistica riepilogativa della cessione degli indici per singole zone omogenee o assimilabili, si indicano tra gli interventi ammessi alla delocalizzazione volumetrica, quelli indicati nella seguente **Tabella A**.

<b>Tabella A</b> <b>riepilogativa delle delocalizzazioni volumetriche ammesse per singole zone omogenee di PdF (art. 5, c. 9, Legge 106/2011)</b>	
<b>Volumi edilizi</b>	
<b>Preesistenti in</b>	<b>Delocalizzare in</b>
Zone A interesse storico - ambientale	<b>Non ammessa</b>
Zone B (Sottozone B1 – B2 – B3)	Zone B (Sottozone B1 – B2 – B3)
Zone C (Sottozone C1 - C2 )	Zone C (Sottozone C1 - C2)
Zone D	Zone D
Zone E	Zone E
Zone F (Titolo IV di PdF - Capo II del REC, art. 73: F1 – F2 – F3 – F4 – F6) <sup>(1)</sup>	Zone E
<b>NOTE:</b>	
<sup>(1)</sup> È ammessa la delocalizzazione dei volumi preesistenti e/o della capacità edificatoria dell'area sorgente o di decollo, nelle Zone E di cui all'art. 72 del Titolo IV del Programma di Fabbricazione, Capo II Norme Particolari di Zona del REC vigente, stante che permane in tali aree a servizi, con vincoli d'esproprio decaduti, la capacità insediativa di cubatura nella misura dello 0,03 mc/mq.	

### **Art. 3 - Prescrizioni per le zone agricole**

La cessione dei diritti edificatori dovrà garantire la destinazione agricola della zona di ricaduta, anche attraverso la tipologia edilizia dell'intervento da realizzare. Per quanto non espressamente derogato dal presente articolo, si applica l'art. 72 del REC (Titolo IV di PdF - Capo II).

A tale fine si prescrive quanto segue:

1. La cubatura complessiva insediabile sul lotto di ricaduta, inteso come singola particella o insieme

- di particelle costituente un fondo ascendente ad un'unica proprietà, non potrà superare la capacità edificatoria propria dell'intero fondo (determinata sulla base dell'indice fondiario proprio delle zone agricole, pari a 0,03 mc. per mq.), incrementata -al massimo- del 100% ( riferito allo 0,03 mc/mq a cui comunque è possibile sommare la cubatura di eventuali fabbricati insistenti sul fondo ( anche ricostruiti) con volumetria derivante da fabbricati esistenti sul medesimo fondo alla data del 01/09/1967 - se maggiore della cubatura max insediabile sul fondo), da insediarsi, comunque, nel rispetto anche del limite massimo dell'altezza dei fabbricati in zona agricola (ml. 7,50);
2. Per gli interventi che beneficeranno della delocalizzazione di cubatura non è ammessa alcuna deroga alle distanze vigenti da rispettare tra fabbricati, dai confini e dalle viabilità presenti nell'intorno territoriale interessato dalle relative istanze di costruzione;
  3. Nel caso di trasferimento di cubatura in zone E, il lotto di atterraggio dovrà essere accessibile con idonea viabilità e raggiungibile dai servizi a rete, o opere alternative previste dalle leggi, limitando al massimo la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione così da realizzare quelle strettamente indispensabili alla fruizione dell'immobile, essendo vietata la realizzazione di un complesso di opere di urbanizzazione che possano far sfociare l'intervento in vera e propria lottizzazione in zona agricola;
  4. Per realizzare una nuova costruzione in un fondo ricadente in zona agricola (Zona E), lo stesso dovrà avere dimensione tale da garantire la natura agricola dell'area di ricaduta e la tipologia edilizia del fabbricato da realizzare dovrà ricondursi a quelle di casa rurale o villa isolata;
  5. In riferimento alla natura, tipicità e configurazione del territorio comunale (ai sensi dell'art. 22 co. 1 della l.r. 16/2026 e s.m.), **si ammette l'utilizzazione di cubatura preesistente e/o dell'indice fondiario in accordo alla Tabella A.**

Per maggiore chiarezza, in riferimento al superiore punto 1, si riporta un esempio:

**Cessione di cubatura per nuova costruzione in zona agricola E**

1. Dimensione dell'area di ricaduta (lotto)					mq.	6.000,00
2. Indice di fabbricabilità					mc/mq	0,03
3. Volume base ammissibile (se esistono fabbricati insistenti sul fondo ( anche ricostruiti) con volumetria derivante da fabbricati esistenti sul medesimo fondo alla data del 01/09/1967, con volumetria preesistente maggiore dell'insediabile, si considera la stessa cubatura da sommare 100% del delocalizzabile quest'ultimo calcolato con l'indice edificatorio di 0.03 mc/mq)	6.000,00	*	0,03	=	mc.	180,00
4. Incremento volume max delocalizzabile						100%
5. Volume max delocalizzabile nell'area di ricaduta (lotto)	180,00	*	100%	=	mc.	180,00
6. Volume complessivo max insediabile compreso di quello oggetto di delocalizzazione (se esistono fabbricati insistenti sul fondo ( anche ricostruiti) con volumetria derivante da fabbricati esistenti sul medesimo fondo alla data del 01/09/1967, con volumetria preesistente maggiore dell'insediabile, si considera la stessa cubatura da sommare 100% del delocalizzabile quest'ultimo calcolato con l'indice edificatorio di 0.03 mc/mq)	180,00	+	180,00	=	mc.	360,00

**Art. 4. - Recupero di patrimonio edilizio esistente realizzato, e legittimato urbanisticamente, mediante mutamento di destinazione d'uso e asservimento di aree, senza aumento del volume**

Questa fattispecie (disciplinante la delocalizzazione ed il contemporaneo mutamento di destinazione d'uso senza aumento volumetrico delle **costruzioni, ex art. 26 della l.r. 16/2016**, viene contemplata in quanto attraverso l'istituto della delocalizzazione è possibile recuperare anche detto patrimonio evitando consumo di suolo. Nel caso di mutamento di destinazione e contemporanea delocalizzazione in una zona soggetta ad indici e parametri

urbanistici che richiedano asservimento di un'area avente superficie inferiore rispetto a quella del lotto in cui sarà costruito l'edificio si procede normalmente in accordo al presente regolamento. Nel caso di mutamento di destinazione e contemporanea delocalizzazione in una zona soggetta ad indici e parametri urbanistici che richiedano asservimento di un'area avente superficie superiore a quella del lotto in cui è costruito l'edificio ai sensi del co 1-ter dell'art. 26 della l.r. 16/2016 è necessaria la variante urbanistica.

Il predetto cambio di destinazione d'uso degli immobili è ammesso purchè gli stessi siano legittimamente realizzati per almeno la parte strutturale e le tamponature esterne, comunque collaudabili staticamente.

Nel caso che la nuova destinazione comporta un indice di fabbricabilità inferiore rispetto a quello della destinazione originaria (superficie da asservire maggiore) il debito volumetrico può essere garantito da aree sorgenti aventi la stessa destinazione urbanistica della zona di destinazione previa variante allo strumento urbanistico. Tale cambio di destinazione d'uso e delocalizzazione in variante è garantito anche nel caso che la zona di destinazione abbia un livello di tutela del piano paesaggistico, (qualora approvato dagli Organi regionali e pertanto applicabile nel territorio comunale), ciò perché non opera mutamenti del paesaggio, e consente la limitazione del consumo di suolo in altre parti di territorio, fermo restando il pagamento degli oneri concessori dovuti per la nuova destinazione.

La nuova destinazione, però, dovrà essere compatibile, per tipologia edilizia, a quella consentita nell'area in cui si andrà a collocare, sicché, ad esempio, se la nuova destinazione è residenziale in zona agricola, essa dovrà essere una casa rurale o a villa e non può diventare una palazzina con una molteplicità di appartamenti.

Si riporta una tabella con un esempio esemplificativo:

**Mutamenti di destinazione d'uso in variante urbanistica senza aumento di volume**

Dimensione dell'area di ricaduta (lotto di destinazione)				mq.	3.000,00
Volume occupato con la costruzione esistente di cui si chiede il cambio di destinazione d'uso e la delocalizzazione			=	mc.	300,00
Destinazione esistente				produttiva	
Nuova destinazione				Residenziale	
Indice di fabbricabilità per la destinazione residenziale nella zona di destinazione			=	mc/mq	0,03
Area complessiva necessaria per la nuova destinazione secondo strumento urbanistico	300,00	/ 0,03	=	mq.	10.000,00
Area complessiva necessaria tenendo conto della possibilità di delocalizzare fino al 100% in più sulla scorta del disposto di cui al comma 1-quater art. 22 della l.r. 16/2016	300,00	/ 0,03*2=0,06	=	mq.	5.000,00
Area necessaria, con acquisizione del credito volumetrico	5.000,00	- 3.000,00		mq.	2.000,00
Tipologia edilizia	Casa Rurale o Villa isolata (mono o bifamiliare)				

**Art. 5. - Casi previsti dall'art. 1, commi 21, 22 e 24 della Legge 308/2004**

Nei casi previsti dall'art. 1, commi 21, 22 e 24 della legge 308/2004, e secondo le modalità ivi disciplinate, il diritto di traslazione comporta la possibilità di traslarlo in qualunque zona territoriale omogenea con esclusione della zona A e senza che siano applicabili i limiti di delocalizzazione del 100% della volumetria insediabile nel lotto di atterraggio con l'obbligo di cessione gratuita dell'area di provenienza (l'area vincolata). Il Comune si riserva comunque la possibilità di non accettare la cessione gratuita pur garantendo il diritto di traslazione.

In questo caso (cessione gratuita), al fine di evitare disparità di trattamento con quanto previsto nei precedenti articoli, gli oneri di costruzione vanno scomputati del valore dell'area ceduta calcolato senza la potenzialità edificatoria altrove trasferita.

L'accoglimento di cui ai suddetti commi 21 e 22 non costituisce titolo per richieste di indennizzo, quando, secondo le norme vigenti, il vincolo sopravvenuto di inedificabilità non sia indennizzabile. In tal caso, se il titolare del diritto di edificare può richiedere l'indennizzo ai sensi della normativa vigente, la traslazione del diritto di edificare su area diversa è computata ai fini della determinazione dell'indennizzo eventualmente dovuto.

## **Art. 6 – Casi previsti dall’art. 1 commi 23 della legge 308/2004**

Nei casi previsti dall’art. 1, comma 21 della legge 308/2004, il Comune può approvare le varianti allo strumento urbanistico vigente che si rendano necessarie ai fini della traslazione del diritto di edificare.

## **Art. 7– 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.

## **Art. 8 – Oneri concessori**

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al pagamento degli oneri concessori (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.

## **Art. 9 – Registro dei diritti edificatori**

E’ istituito il Registro dei Diritti Edificatori (RDE).

Il Registro, da redigere in formato cartaceo, è costituito da un libro, timbrato e firmato in ogni sua pagina dal Responsabile del Servizio dell’Edilizia privata che lo custodisce e ne consente la consultazione ai cittadini interessati. Esso dovrà essere duplicato anche in formato digitale per una sua idonea conservazione nel tempo.

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

- Sezione A – Fondi sorgenti di diritti edificatori;
- Sezione B – Fondi di ricaduta di diritti edificatori;

e deve contenere almeno le seguenti informazioni minime:

### **Sezione A –Fondi sorgenti di diritti edificatori**

- 1) numero d’ordine 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 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 (eventuale);
- 10) eventuali note.

### **Sezione B – Fondi di ricaduta diritti edificatori**

- 1) numero d’ordine 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 diritti edificatori (cubatura) ricevuti;
- 6) riferimento atto di provenienza;
- 7) dotazione complessiva del fondo di ricaduta in termini di cubatura;
- 8) estremi del permesso di costruire con il quale i diritti vengono consumati
- 9) eventuali note.

**Art. 10 – Norme finali di rinvio**

Il presente regolamento costituisce integrazione alla vigente strumentazione urbanistica nonché strumento per l'attuazione del trasferimento di volumetrie di cui all'art. 22 della L.R. n. 16/2016.  
Per quanto non previsto nel presente regolamento valgono le disposizioni dello strumento urbanistico Comunale vigente salvo quanto previsto dalle norme vigenti nella Regione Siciliana.