C O M U N E DI P R I Z Z I

CITTA' METROPOLITANA DI PALERMO

SETTORE TECNICO

REGOLAMENTO PER L'ATTUAZIONE DELLA CESSIONE DI CUBATURA E TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIE

(art. 22 della L.R. n. 16/2016, come modificato dall'art. 17 della L.R. 23/2021)

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 dell'11/11/2021

ART. 1

(Finalità)

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, come modificato dall'art. 17 della Legge Regionale 6 agosto 2021 n. 23, 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 metri cubi edificabili.

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 urbanistica del centro abitato 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, in ordine a tipologie edilizie e indici di densità fondiaria ed edilizia.

3. Pertanto, sono incompatibili con la cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie:

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" (verde agricolo) del territorio comunale;

b) determinazione di surplus di standards urbanistici nei comparti che cedono la cubatura e, al contrario, un deficit di standards urbanistici nei comparti che ricevono la cubatura per quanto riguarda le altre Zone Territoriali Omogenee del P.R.G.;

c) abbandono di aree del territorio comunale prive di suscettività edificatoria per effetto della delocalizzazione della cubatura con l'effetto dell'instaurazione di fenomeni di speculazione fondiaria in altre zone.

ART. 2
(Definizioni)

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": Area su cui si origina e che cede la cubatura (diritto edificatorio);
- "Area di destinazione finale": Area che accoglie e utilizza la cubatura proveniente dall'area di origine (area dove si colloca l'edificazione).

ART. 3
(Criteri Generali)

1. Presupposto necessario e fondamentale della cessione di cubatura è la presenza di un fondo cedente ("Area di origine") ed uno cessionario ("Area di destinazione finale").

1. 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; 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.

2. Tale operazione sarà possibile sulla base dei seguenti principi generali:

a) le aree di origine e di destinazione finale devono ricadere nello stesso comune ma non devono essere necessariamente adiacenti.
b) le aree di origine e di destinazione finale 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 P.R.G. del Comune di Prizzi e la stessa destinazione d'uso. Si precisa che, in tal senso, la destinazione d'uso va intesa in senso generale con riferimento alle categorie funzionali degli immobili o unità funzionali (ovvero residenza con residenza; produttiva con produttiva; commerciale con commerciale; turistico-ricettiva con turistico-ricettiva, ecc.) elencate nell'articolo 23-ter del D.P.R. n. 380/2001 e ss. mm e ii., come recepito dall'articolo 1 della L.R. n. 16/2016. Ai sensi del comma 3 del medesimo articolo di legge, è sempre consentito il mutamento di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale;
b-1) non sono da considerare, ai fini delle cessioni di volumetrie, le Zone A (centri storici) in quanto non possiedono alcuna possibilità di cedere o di ricevere cubatura, dal momento che in esse sono possibili solo ed esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente;
b-2) non sono da considerare, ai fini delle cessioni di volumetria, le Zone per attrezzature urbane di interesse comune e le zone per attrezzature ed impianti di interesse generale, in quanto, per esse, le destinazioni a standard sono inderogabili;
c) il fondo asservito (area di origine) resta, per effetto del relativo atto negoziale, inedificabile (totale cessione di cubatura) o relativamente inedificabile (nel caso di parziale cessione di cubatura);
d) la potenzialità edificatoria di un lotto non può essere ceduta in favore di lotti limitrofi, se questo comporta che la vocazione di zona attribuita ad uno dei lotti dallo strumento urbanistico venga modificata o sconvolta dall'intervento o dall'asservimento di volumetria;
e) il trasferimento di diritti edificatori non può comportare la deroga ad altri indici e parametri edilizia e/o urbanistici previsti dallo strumento urbanistico generale e dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia, quali distanze, altezze, tipologia edilizia, ecc.;
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 meglio specificato al successivo articolo 6;
g) rispetto a quanto sopra riportato, è necessario indicare le seguenti puntualizzazioni relativamente ai criteri in base ai quali la cubatura relativa ad un fondo (Area di origine) può essere ceduta (delocalizzata), totalmente o parzialmente, ad altro fondo cessionario (Area di destinazione finale):

	AREA DI DESTINAZIONE FINALE	AREA DI ORIGINE
1	L'area di destinazione finale deve essere nella disponibilità del richiedente (atto pubblico o preliminare di acquisto, o autorizzazione del proprietario alla richiesta di permesso di costruire con rilascio dello stesso condizionato all'atto pubblico di vendita)	L'area di origine deve essere preventivamente individuata e la cubatura da trasferire deve essere nella disponibilità del richiedente (atto pubblico di acquisto della cubatura o preliminare di acquisto della cubatura, condizionato alla stipula dell'atto pubblico prima del rilascio del permesso di costruire)
2	L'area di destinazione finale può accogliere solocubature facenti parte della sua stessa zona urbanistica, così come perimetrata nelle tavole del vigente P.R.G., e aventi la medesima tipologia (residenziale-residenziale, produttiva-produttiva, ecc.)	L'area di origine può cedere cubature nell'ambito della sua stessa zona urbanistica e per tipologia edilizia uguale a quelle in essa consentiti.
3	a) un volume residenziale può essere ceduto ad altra area solo se in entrambe le aree è ammessa tale destinazione; lo stesso vale per qualunque altra destinazione; b) nell'area di destinazione finale è possibile operare cambiamenti di destinazione d'uso, solo se la nuova destinazione è espressamente consentita in entrambe le aree (di destinazione finale e di origine), fermo restando il rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal P.R.G.(distanze, altezze, lotto minimo, tipologia edilizia ecc..); c) la cessione di cubatura non deve comportare l'abbandono delle aree prive di suscettività edificatoria per effetto della delocalizzazione della cubatura; d) l'area di destinazione finale non deve interessare aree di rischio previste nel Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.).	
4	L'area di destinazione finale, per nuovi volumi o ampliamenti, può accogliere, al massimo, lo stesso volume in essa realizzabile (art. 22, comma 1-quater, L.R. 16/2016, come introdotto dall'art. 17 della L.R. 23/2021).	Per la realizzazione di nuovi volumi e/o ampliamenti, l'area di origine può cedere, al massimo, un volume pari a quello che consente l'area di destinazione finale.
5	Nella Zona Territoriale Omogenea A (Centro storico) non vi è la possibilità di cessione di cubatura, sia con riferimento all'area di origine che all'area di destinazione finale, in quanto in esse sono possibili solo interventi sul patrimonio edilizio esistente.	
6	Nelle Zone Territoriali Omogenee B è consentito se le aree di origine e di destinazione finale ricadono nello stesso sistema urbano (abitato di Prizzi o Borgata Filaga) ed a condizione che l'area di origine non rimanga inedificata (al fine di evitare che tale area rimanga un relitto abbandonato all'interno del contesto urbano).	
7	Nelle Zone Territoriali Omogenee C è consentito se le aree di origine e di destinazione finale ricadono nello stesso sistema urbano (abitato di Prizzi o Borgata Filaga). Qualora nelle zone di destinazione finale sia obbligatoria la lottizzazione o, in alternativa, il permesso di costruire convenzionato, dovrà essere prevista, nell'area di destinazione finale, la cessione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, nella misura prevista dal D.M. 02/04/1968, salvo quanto previsto dall'art. 20 della L.R. 16/2016.	

ART. 4
(Prescrizioni)

1. La realizzazione di nuove costruzioni e/o l'ampliamento di quelle esistenti nelle zone agricole (Zone E) dovrà essere tale da non alterare gli indici previsti, da non snaturare la destinazione agricola della zona di destinazione finale e la tipologia edilizia del fabbricato da realizzare, il quale dovrà essere coerente con il carattere delle costruzioni consentite (residenza e/o casa rurale, costruzioni al servizio diretto dell'agricoltura, costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici annesse ad aziende agricole, etc.).
2. E' rigorosamente vietata la realizzazione di nuove strade che potrebbero comportare una vera e propria lottizzazione in zona agricola.

L'incremento in ogni caso non è cumulabile con altre ulteriori deroghe o benefici consentiti da altre normative nazionali e regionali.

ART. 5

(Recupero del patrimonio edilizio esistente, realizzato in forza di regolare titolo edilizio, mediante mutamento di destinazione d'uso e asservimento di aree, senza aumento di volume)

Questa fattispecie viene contemplata, seppure non vengono realizzati nuovi volumi, in quanto, attraverso il principio introdotto dalla legge, è possibile recuperare il patrimonio edilizio esistente evitando consumo di suolo, ove la nuova destinazione sia compatibile con la zona in cui ricade l'edificio ma soggetta ad indice e parametri urbanistici che richiedano l'asservimento di un'area avente superficie superiore a quella del lotto in cui è costruito l'edificio.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso di immobili esistenti (immobili che all'entrata in vigore della L.R. 16/2016 siano legittimamente realizzati) senza aumento di volume dell'edificio ma convenzionalmente necessario in quanto la nuova destinazione comporta un indice di fabbricabilità superiore rispetto a quello originario, il credito volumetrico può essere accolto da aree di origine aventi la stessa destinazione urbanistica (zona territoriale omogenea) e stessa densità edilizia, in quanto l'edificio non subisce modifiche volumetriche, fermo restando il pagamento degli oneri concessori dovuti per la nuova destinazione.

ART. 6

(Modalità di trasferimento dei diritti edificatori)

1. 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 origine trasferito all'area di ricaduta , contenente, tra l'altro, l'obbligo nei confronti del comune da parte del proprietario del fondo cedente (sotto la condizione risolutiva del mancato rilascio), trascritto ex articolo 2645 quater del Codice Civile, alla rinunzia espressa della volumetria ceduta e a curare l'area di origine, come previsto nei criteri sopra elencati.
2. Nel caso in cui l'area di origine 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 finale, contenente, tra l'altro, l'obbligo nei confronti del comune, da parte del richiedente quale proprietario del fondo cedente (sotto la condizione risolutiva del mancato rilascio), trascritto ex art. 2645-quater del Codice Civile, alla rinunzia espressa della volumetria ceduta e a curare l'area di origine come previsto nei criteri sopra elencati.
3. Ogni atto notarile avente ad oggetto il trasferimento di diritti edificatori, deve porre a carico dell'acquirente l'obbligo di comunicare al comune l'avvenuta cessione e gli estremi dell'atto; tale obbligo deve essere previsto in ogni successivo trasferimento della proprietà dei diritti.
4. L'atto notarile di cessione dei diritti deve sempre contenere, anche nei passaggi di proprietà successivi al primo:
   1) l'indicazione degli estremi catastali dell'area di origine;
   2) gli estremi di tutti i passaggi di proprietà successivi al primo.
5. 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.

ART. 7

(Istituzione del registro dei diritti edificatori)

1. E' istituito il registro dei diritti edificatori.
2. Il registro contiene:
- il numero e la data del permesso di costruire;
- nome, cognome e dati anagrafici del titolare del permesso di costruire;
- il riferimento all'atto pubblico di acquisto;

- l’individuazione catastale del terreno di origine;
- l’individuazione catastale del terreno di destinazione finale.

Art. 8
(Norme finali e di rinvio)

Per quanto non previsto nel presente regolamento, valgono le disposizioni contenute nel vigente Regolamento Edilizio Comunale, nelle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. e nelle norme vigenti nella Regione Siciliana.

Art. 9
(Entrata in vigore)

Il presente regolamento entra in vigore secondo le modalità previste dal comma 6 dell’art. 80 dello Statuto Comunale.