

COMUNE DI MONTALLEGRO

LIBERO CONSORZIO COMUNALE DI AGRIGENTO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

<u>N. 8</u> del registro	Regolamento sulla cessione di cubatura, ai sensi dell'art. 22 della L.R. 16/2016, dell'art. 5, comma 1, lettera c) della L. 106/2011 e dell'art.1, commi 21 e ss della L. 308/2004. Istituzione del Registro comunale dei diritti edificatori.
Data <u>01/07/2019</u>	

L'anno duemiladiciannove il giorno uno del mese di luglio, con inizio alle ore 19:00, nella sala delle adunanze "Falcone e Borsellino", sita presso la sede municipale di Corso Vittorio Emanuele, convocato con appositi inviti p.n. 3771 del 26/06/2019, si è riunito il civico consesso in seduta pubblica straordinaria, ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 9/1986, nel testo quale sostituito dall'art. 21 della L.R. n. 23/1993.

All'inizio della trattazione del presente punto dell'ordine del giorno della seduta, risultano presenti e/o assenti come da prospetto sottostante:

Cognome	Nome	Presente	Assente
IACONO	Giuseppe	X	
PANARISI	Giovanni Angelo	X	
CARO	Graziella	X	
SCALIA	Giuseppina	X	
SCHEMBRI VOLPE	Francesco	X	
SCALIA	Vito Gioacchino	X	
PIAZZA	Francesca		X
IATI'	Rosa	X	
TODARO	Delia	X	
CIRILLO	Giovanni	X	

Consiglieri assegnati n. 10; in carica n. 10; presenti 9, assenti 1 (Piazza Francesca).

Assume la presidenza della seduta il Presidente Dott. Giuseppe Iacono.

Stante l'assenza del Segretario comunale, assiste e partecipa il Vice Segretario Dott. Salvatore Chiara.

Sono presenti, altresì, il Sindaco Geom. Caterina Scalia, l'Assessore Dott. Giuseppe Piruzza e il Revisore dei Conti Dott. Francesca Lo Re.

- Il Presidente invita l'Ing. Vincenzo Piombino, Responsabile del Settore III ad illustrare la proposta iscritta all'ordine del giorno.

- L'ing. Piombino relazione ampiamente e dettagliatamente sull'argomento. Fa presente che il Regolamento che si propone di approvare costituisce una variante al vigente Regolamento edilizio e pertanto, per essere esecutivo, esso va sottoposto all'approvazione dell'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente, Dipartimento Urbanistica.

- Il consigliere Cirillo fa notare nel testo del Regolamento proposto, contrariamente a quanto riferito dal relatore, non ha rinvenuto un articolo in cui è previsto il lotto minimo di 3.000 metri quadrati, per cui propone un emendamento per inserire, dopo l'art. 5, l'Art. 5 bis, rubricato "Lotto minimo", con la seguente previsione: *"Il lotto minimo di ricaduta nelle Zone E è di 3.000 metri quadrati."*

- L'ing. Piombino, pur esprimendo parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica all'emendamento proposto, fa presente che già nella tabella dell'art. 3 "Criteri generali", alla riga 19, è testualmente previsto che "Nelle zone E della estensione inferiore a 3.000 mq non è consentito lo spostamento di cubatura". L'emendamento, quindi, non fa altro che esplicitare ciò che era già scritto tra le righe.

- Il Presidente, quindi, invita i consiglieri a votare, a scrutinio palese per alzata e seduta, in ordine all'approvazione dell'emendamento proposto.

✦ Votazione: consiglieri presenti 9; astenuti nessuno; favorevoli tutti.

IL CONSIGLIO COMUNALE

stante l'esito della votazione come sopra proclamata dal Presidente,
delibera

- di approvare l'emendamento proposto e, per l'effetto, di inserire, dopo l'art. 5, l'Art. 5 bis, rubricato "Lotto minimo", con la seguente previsione: *"Il lotto minimo di ricaduta nelle Zone E è di 3.000 metri quadrati."*

.....

- L'Assessore Piruzza sottolinea che quello raggiunto oggi costituisce un grande risultato per tutta la nostra comunità.

- Il Sindaco Caterina Scalia ringrazia l'Ing. Piombino per il notevole lavoro svolto nell'istruire ed elaborare il Regolamento che oggi si propone di approvare, frutto anche di un'intensa attività di raccordo e confronto con i competenti organi del Dipartimento Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente. Invita tutti i consiglieri a votario.

- Il Vice Segretario chiede di intervenire per far presente che, anche alla luce di quanto sottolineato nel suo intervento dall'Ing. Piombino, nel dispositivo della presente deliberazione occorre aggiungere: "Trasmettere, per competenza e norma, copia della presente deliberazione e dell'allegato Regolamento all'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente – Dipartimento Urbanistica".

- Il Presidente Iacono, facendo proprio quanto suggerito dal Vice Segretario, propone di inserire nel dispositivo della deliberazione l'alinea anzidetto e chiede ai consiglieri di votare, a scrutinio palese per alzata e seduta, in ordine all'approvazione della proposta iscritta all'ordine del



giorno, con l'integrazione anzidetta, unitamente all'allegato Regolamento nel testo che risulta modificato in forza dell'emendamento prima approvato.

✦Votazione: consiglieri presenti 9; astenuti nessuno; favorevoli tutti.

IL CONSIGLIO COMUNALE

stante l'esito della votazione come sopra proclamata dal Presidente,
delibera

di approvare la proposta iscritta all'ordine del giorno con l'allegato Regolamento e, per l'effetto, di:

1. Approvare il Regolamento sulla cessione di cubatura, ex art. 5, comma 1, lettera c) della L. 106/2011 e dell'art.1, commi 21 e segg., della L. 308/2004, nel testo costituito da n. 14 articoli che è allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale.
2. Istituire il Registro comunale dei diritti edificatori.
3. Trasmettere, per competenza e norma, copia della presente deliberazione e dell'allegato Regolamento all'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente – Dipartimento Urbanistica.





COMUNE DI MONTALLEGRO

PROVINCIA DI AGRIGENTO

REGOLAMENTO

**CRITERI PER L'ATTUAZIONE DELL' ART. 22 DELLA L.R. 16/2016,
PER LA CESSIONE DI CUBATURA DI CUI ALL'ART 5 COMMA 1 LETTERA c)
DELLA LEGGE 106/2011 E DELL'ART. 1. COMM. 21 E SEGG
DELLA LEGGE 15/12/2004 N. 308**

INDICE

- art. 1. Oggetto, Finalità e definizione
- art. 2. Traslazione del diritto di edificare
- art. 3. Criteri generali
- art. 4. Nuove Costruzioni _ Viabilità nelle aree di ricaduta
- art. 5. Cessione di cubatura per il cambio di destinazione d'uso senza aumento di volume
- art. 6. Cessione di cubatura per il cambio di destinazione d'uso con aumento di volume
- art. 7. Cambio di destinazione d'uso di magazzino in zona agricola
- art. 8. Cessione di cubatura a favore di aree dove insistono fabbricati abusivi regolarizzati in forza di Concessione edilizia in sanatoria
- art. 9. Cambio condizioni per esercitare il diritto
- art. 10. Casi previsti dall'art. 1 commi 21 e segg. della legge 308 del 15/12/2004
- art. 11. Oneri di concessione
- art. 12. Registro Comunale dei diritti edificatori
- art. 13. Norme finali e di rinvio

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 agosto 2016, che ammette la delocalizzazione delle volumetrie in aree e zone diverse ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia.

La finalità del presente regolamento è quello di evitare che l'applicazione di tale possibilità 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 edificabili: un surplus di standards urbanistici nei comparti che cedono la cubatura e, al contrario, un deficit di standards urbanistici nei comparti che ricevono la cubatura.

- l'abbandono delle aree prive di suscettività edificatoria per effetto della delocalizzazione della cubatura.

Ai fini del presente regolamento si fanno le seguenti definizioni:

1. cessione di cubatura = negozio giuridico in cui il cedente rinuncia ad usufruire in tutto in parte della capacità edificatoria del proprio fondo per trasferirla su un altro fondo;
2. area di origine o area sorgente = area che cede i diritti edificatori;
3. area di ricaduta = Area che accoglie e utilizza la capacità edificatoria proveniente dall'area sorgente, in sostanza l'area in cui si colloca l'edificazione.

Art. 2
Traslazione del diritto di edificare

Il presupposto fondamentale della cessione della volumetria è la presenza di un fondo cedente (area sorgente) ed uno cessionario (area di ricaduta)

La traslazione dei diritti di edificare non è esercitabile automaticamente in quanto occorre una coerenza con la normativa statale e regionale e con lo strumento urbanistico, mentre le aree devono essere comunque compatibili per la destinazione urbanistica e tipologia edilizia.

Art. 3
Criteri generali

I criteri generali in base ai quali il diritto di edificare può essere traslato, vengono elencati nella tabella che segue:

Area di ricaduta	Area sorgente
L'area di ricaduta 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 sorgente deve essere preventivamente individuata e la disponibilità edificatoria da trasferire deve essere nella disponibilità del richiedente, (atto pubblico di acquisto del volume, o preliminare di acquisto del volume, condizionato alla stipula dell'atto pubblico prima del rilascio della concessione).
L'area di ricaduta può accogliere solo volumi della stessa destinazione (residuale - residenziale, produttiva, ecc.)	L'area sorgente può cedere volumi per destinazioni uguali a quelli in essa consentiti
Un volume residenziale può essere ceduto ad altra area solo se in entrambe le aree è ammessa questa destinazione. Lo stesso vale per qualunque altra destinazione Ad esempio il volume di un'area artigianale non può essere trasferito in altra area e utilizzato per destinazione residenziale. Nell'area di ricaduta è possibile operare cambiamenti di destinazione d'uso, solo se la nuova destinazione è espressamente consentita in entrambe le aree, (ricaduta e sorgente) fermo restando il rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona del PRG (distanze, altezze, foto minimo, tipologia edilizia).	
1 - Zona A - Centro storico.	Nessuna possibilità se non quelle rese possibili dalla L. R. 13/2015 e/o rese possibili da apposita pianificazione urbanistica. (Piano Particolareggiato o variante al P.R.G.)
2 - Zona B0 - Area urbana centrale.	Nessuna possibilità in ogni caso non prevista nel vigente piano comprensoriale
3 - Zona B1 - Area urbana consolidata. Nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal P.R.G. (altezze, distanze ecc). Il credito di volumetria sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente	Nessuna possibilità
4 - Zona B2 - Area urbana da completare Nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal P.R.G. (altezze, distanze ecc). Il credito di volumetria sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente	L'area sorgente e l'area ricaduta devono essere contenute all'interno del perimetro della stessa zona B2. Restano pertanto inibiti i trasferimenti di volumetria tra aree ubicate in due distinte zone B2 del centro abitato La parte dell'area sorgente che rimane ineditata deve essere sistemata a verde privato o a parcheggio alberato, e/o in modo tale che, in ogni caso, non rimanga un relitto abbandonato nel contesto urbano di appartenenza. La sistemazione ordinata dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica.
5 - Zona B23 - Area urbana da completare. Nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal P.R.G. (altezze, distanze ecc). Il credito di volumetria sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente	L'area sorgente e l'area ricaduta devono essere contenute all'interno del perimetro della stessa zona B3. Restano pertanto inibiti i trasferimenti di volumetria tra aree ubicate in due distinte zone B3 del centro abitato. La parte dell'area sorgente che rimane ineditata deve essere sistemata a verde privato o a parcheggio alberato, e/o in modo tale che, in ogni caso, non rimanga un relitto abbandonato nel contesto urbano di appartenenza. La sistemazione ordinata dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica.
6 - Zona B4 - Area urbana di completamento. Nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal P.R.G. (altezze, distanze ecc). Il credito di volumetria sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente	non prevista nel vigente piano comprensoriale
7 - Zona BR - Area di riqualificazione.	Nessuna possibilità, non prevista nel vigente piano comprensoriale

<p>8 - Zona C1</p> <p>Nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal P.R.G. (altezze, distanze ecc).</p> <p>Il credito di volumetria sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente</p>	<p>L'area sorgente e l'area ricaduta devono essere contenute all'interno del perimetro della stessa zona C1. Restano pertanto inibiti i trasferimenti di volumetria tra aree ubicate in due distinte zone C1 del centro abitato.</p> <p>La parte dell'area sorgente che rimane ineditificata deve essere sistemata a verde privato e/o a parcheggio alberato, e/o in modo tale che, in ogni caso, non rimanga un relitto abbandonato nel contesto urbano di appartenenza.</p> <p>La sistemazione ordinata dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica.</p>
<p>9 - Zona C2</p> <p>Nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal P.R.G. (altezze, distanze ecc).</p> <p>Il credito di volumetria sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente</p>	<p>L'area sorgente e l'area ricaduta devono essere contenute all'interno del perimetro della stessa zona C2. Restano pertanto inibiti i trasferimenti di volumetria tra aree ubicate in due distinte zone C2 del centro abitato.</p> <p>La parte dell'area sorgente che rimane ineditificata deve essere sistemata a verde privato e/o a parcheggio alberato, e/o in modo tale che, in ogni caso, non rimanga un relitto abbandonato nel contesto urbano di appartenenza.</p> <p>La sistemazione ordinata dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica.</p>
<p>10 - Zona C3.1 - Ambiti già vincolati per l'edilizia residenziale pubblica.</p>	<p>Nessuna possibilità non prevista nel vigente piano comprensoriale</p>
<p>11 - Zona C3.2 - Aree ricadenti nel Piano PEEP.</p>	<p>Nessuna possibilità non prevista nel vigente piano comprensoriale</p>
<p>12 - Zona C3.3 - Aree destinate ad edilizia residenziale pubblica.</p>	<p>Nessuna possibilità non prevista nel vigente piano comprensoriale</p>
<p>13 - Zona D0 - Aree produttive industriali.</p>	<p>Nessuna possibilità non prevista nel vigente piano comprensoriale</p>
<p>14 - Zona D1 - Aree produttive industriali.</p> <p>Nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal P.R.G. (altezze, distanze ecc).</p> <p>Il credito di volumetria sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente</p>	<p>L'area sorgente e l'area ricaduta devono essere contenute all'interno del perimetro della stessa zona D1. Restano pertanto inibiti i trasferimenti di volumetria tra aree ubicate in due distinte zone D1 del centro abitato.</p> <p>La parte dell'area sorgente che rimane ineditificata deve essere sistemata a verde privato e/o a parcheggio alberato, e/o in modo tale che, in ogni caso, non rimanga un relitto abbandonato nel contesto urbano di appartenenza.</p> <p>La sistemazione ordinata dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica.</p>
<p>15 - Zona D2 - Aree per la piccola industria e l'artigianato.</p> <p>Nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal P.R.G. (altezze, distanze ecc).</p> <p>Il credito di volumetria sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente</p>	<p>L'area sorgente e l'area ricaduta devono essere contenute all'interno del perimetro della stessa zona D2. Restano pertanto inibiti i trasferimenti di volumetria tra aree ubicate in due distinte zone D2 del centro abitato.</p> <p>La parte dell'area sorgente che rimane ineditificata deve essere sistemata a verde privato e/o a parcheggio alberato, e/o in modo tale che, in ogni caso, non rimanga un relitto abbandonato nel contesto urbano di appartenenza.</p> <p>La sistemazione ordinata dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica.</p>
<p>16 - Zona D3 - Aree per attività commerciali.</p> <p>Nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal P.R.G. (altezze, distanze ecc).</p> <p>Il credito di volumetria sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente</p>	<p>L'area sorgente e l'area ricaduta devono essere contenute all'interno del perimetro della stessa zona D3. Restano pertanto inibiti i trasferimenti di volumetria tra aree ubicate in due distinte zone D3 del centro abitato.</p> <p>La parte dell'area sorgente che rimane ineditificata deve essere sistemata a verde privato e/o a parcheggio alberato, e/o in modo tale che, in ogni caso, non rimanga un relitto abbandonato nel contesto urbano di appartenenza.</p> <p>La sistemazione ordinata dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica.</p>
<p>17 - Zona D4 - Area annonaria.</p> <p>Nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal P.R.G. (altezze, distanze ecc).</p> <p>Il credito di volumetria sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente</p>	<p>non prevista nel vigente piano comprensoriale</p>
<p>18 - Zona D5 - Area per la centralità direzionale.</p> <p>Nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal P.R.G. (altezze, distanze ecc).</p> <p>Il credito di volumetria sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente</p>	<p>non prevista nel vigente piano comprensoriale</p>
<p>NB: Per i casi di cui ai precedenti punti da 4 a 18, qualora nelle zone di ricaduta sia obbligatoria la lottizzazione o, in alternativa il permesso di costruire convenzionato, (art. 28 bis del DPR 380/01 recepito dall'art. 1 della L.R. 16/2016 ed art. 20 della L.R. 16/2016) dovrà essere prevista la cessione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, nell'area di ricaduta e nella misura prevista dal DM 02/04/1968, in base alle zone, salvo quanto previsto dal citato art. 20 della L.R. 16/2016.</p>	
<p>19 - Zona E - Zone agricole normali Area annonaria.</p> <p>Nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal P.R.G. (altezze, distanze ecc).</p>	<p>In tutte le zone E di P.R.G. che hanno potenzialità edificatoria residenziale (0,03 mc/mq) è consentito cedere l'indice di edificabilità residenziale per un massimo del doppio (200 %) di quella consentita per l'area di ricaduta (lotto ricevente in cui si effettua l'intervento)</p> <p>In tutte le zone E di P.R.G. che hanno potenzialità edificatoria per costruzioni al servizio</p>

<p>Il credito di volumetria sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente</p> <p><u>Nelle Zone E della estensione inferiore a 3.000 mq non è consentito lo spostamento di cubatura</u></p>	<p>dell'agricoltura (0.07 mc/mq) e consentito cedere l'indice di edificabilità residenziale per un massimo del 100 % di quella consentita per l'area di ricaduta (lotto ricevente in cui si effettua l'intervento)</p> <p>La parte dell'area sorgente che rimane ineditata deve essere coltivata regolarmente con essenze della macchia mediterranea (mandorli, ulivi, fico d'india, carrubbi, agrumi, alberi da bosco, ecc) in modo che in ogni caso non si agevoli un processo di desertificazione dell'area agricola</p> <p>La sistemazione ordinata dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica.</p> <p>Nessuna possibilità</p>
<p>20</p> <p>Zona E2 - Zona agricola soggette a rischio idraulico.</p> <p>Zona E3 - Zona agricola di tutela.</p> <p>Zona E4 - Aree boscate.</p> <p>Zona EF - Zona di parco fluviale agricolo.</p>	<p>Nessuna possibilità</p>
<p>21</p> <p>Zona F1 - Attrezzature sanitarie ed ospedaliere.</p> <p>Zona F2 - Parchi urbani e territoriali.</p> <p>Zona F3 - Attrezzature per l'istruzione.</p> <p>Zona F4 - Attrezzature commerciali per la grande distribuzione.</p> <p>Zona F5 - Attrezzature ed impianti ferroviari.</p> <p>Zona F6 - Attrezzature cimiteriali.</p> <p>Zona F7 - Impianti tecnologici.</p> <p>Zona F8 - Aree attrezzate per il commercio su aree pubbliche.</p> <p>Zona F9 - Mattatoio, foro Boario, aree per mostre mercato agricole.</p> <p>Zona F10 - Attrezzature amministrativa, direzionali, militari e giudiziarie.</p> <p>Zona F11 - Attrezzature ed impianti per lo sport.</p> <p>Zona F12 - Attrezzature sociali, culturali e del tempo libero.</p> <p>Zona F13 - Attrezzature socio-assistenziali e sanitarie.</p> <p>Zona F14 - Attrezzature religiose.</p> <p>Zona F15 - Centro fieristico.</p>	<p>Nessuna possibilità</p>

Art. 4

Nuove costruzioni - Viabilità nelle aree di ricaduta

In zona omogenea E, al fine di evitare l'eccessiva concentrazione di volumi è norma imperativa che i lotti di ricaduta siano accessibili da viabilità esistente, essendo rigorosamente vietata la realizzazione di nuove strade, che potrebbero comportare una lottizzazione.

Art. 4 bis

Distacchi dai confini - nelle aree di ricaduta

In zona omogenea E, dato il frazionamento della proprietà, il distacco minimo dai confini nei lotti di ricaduta è fissato in deroga ad ogni altra disposizione regolamentare in ml 5,00

Art. 5

Cessione di cubatura per il cambio di destinazione d'uso senza aumento di volume

In zona omogenea E, nel caso in cui la cessione di cubatura sia finalizzata al cambio di destinazione d'uso di immobili esistenti, senza aumento del volume dell'edificio ma necessaria in quanto la nuova destinazione comporta un indice di fabbricabilità inferiore rispetto a quello originario, il credito volumetrico può essere accolto da aree sorgenti aventi la stessa destinazione urbanistica in quanto l'edificio non subisce modifiche volumetriche e quindi 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.

Inoltre la nuova destinazione dovrà essere compatibile, per tipologia edilizia a quella consentita nell'area in cui si colloca.

Art. 5 bis

Lotto minimo

Il lotto minimo di ricaduta nelle zone "E" è determinato in 3.000 metri quadrati.

Art. 6

Cessione di cubatura per il cambio di destinazione d'uso con aumento di volume

In zona omogenea E1, per gli immobili di cui all'art. precedente, nel caso in cui è previsto un ampliamento, il volume complessivo (esistente più ampliamento) dovrà essere contenuto entro il limite massimo stabilito per la suddetta zona e nel rispetto delle indicazioni di cui ai superiori articolati.

Art. 7

Cambio di destinazione d'uso di magazzini in zona agricola

Qualora si intenda modificare la destinazione d'uso dei magazzini realizzati in zona agricola, al fine di poterne cambiare la destinazione d'uso in residenziale, rimane immutata la volumetria massima accoglibile dall'area di ricaduta (Volumetria massima ad uso residenziale), che in ogni caso può superare 3 volte il volume ottenuto dal prodotto tra la superficie dell'area di ricaduta per l'indice di edificabilità a residenza.

Art. 8

Cessione di cubatura a favore di aree dove insistono fabbricati abusivi regolarizzati in forza di Concessione edilizia in sanatoria

Qualora si voglia effettuare la cessione della cubatura in favore di un'area di ricaduta ove già insiste un fabbricato (realizzato con licenza e/o concessione edilizia anche in sanatoria), sarà necessario preliminarmente acquisire la cubatura indispensabile affinché lo stesso immobile diventi conforme allo standard urbanistico di zona e, solo successivamente, sarà possibile realizzare una eventuale ulteriore cubatura aggiuntiva nel limite massimo previsto per ciascuna zona e nel rispetto delle indicazioni di cui ai superiori articolati.

Art. 9

Cambio condizioni per esercitare il diritto

Il diritto di traslazione/asservimento/cessione di cubatura, per essere esercitabile deve inoltre rispettare le seguenti altre condizioni:

- ✓ il richiedente il permesso di costruire che intenda asservire alla costruzione da realizzare, o alla nuova destinazione d'uso, un volume appartenente ad area diversa da quella di diretta pertinenza, prima del rilascio del titolo abitativo, deve essere in possesso di uno dei seguenti documenti:
 - atto pubblico di acquisto registrato e trascritto, del diritto di cubatura dell'area di provenienza trasferito all'area di destinazione contenente, tra l'altro, l'obbligo nei confronti del comune da parte del proprietario del fondo cedente sotto la condizione risolutiva del mancato rilascio, trascrivibile ex 2645 quater del C.C. alla rinuncia espressa della volumetria ceduta e a curare l'area sorgente come previsto nei criteri sopra elencati.
- ✓ qualora l'area di provenienza sia dello stesso proprietario dell'area di destinazione
 - atto pubblico, unilaterale, registrato e trascritto, in cui il diritto volumetrico dell'area di provenienza viene ceduto all'area di destinazione contenente, tra l'altro, l'obbligo nei confronti del comune da parte del richiedente quale proprietario del fondo cedente sotto la condizione risolutiva del mancato rilascio, trascrivibile ex 2645 quater del C.C. alla rinuncia espressa della volumetria ceduta e a curare l'area sorgente come previsto nei criteri sopra elencati.

Il permesso di costruire dovrà espressamente riportare gli atti di cui sopra.

Art. 10

Casi previsti dall'art. 1 commi 21 e segg. della legge 308 del 15/12/2004

Nei Casi previsti dall'art. 1 comma 21 e seguenti della legge 308/2004, il diritto di traslazione comporta inoltre la cessione gratuita dell'area di provenienza (area vincolata)

Come previsto dall'art. 1 comma 22 della Legge 308/2004, in caso di traslazione gli oneri di costruzione vanno computati del valore dell'area ceduta calcolata senza la potenzialità edificatoria altrove trasferita.

Art. 11

Oneri concessori

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al pagamento degli oneri concessori, nella misura prevista per le nuove costruzioni vigenti nel comune all'atto del rilascio del titolo abilitativo.

Art. 12

Registro comunale dei diritti edificatori

È istituito il Registro dei diritti edificatori. Il Registro ha una doppia versione in forma digitale (consultabile permanentemente nel sito Internet ufficiale del Comune) ed in forma cartacea. Il Registro in forma cartacea è costituito da un libro, timbrato e firmato in ogni sua pagina dal Segretario comunale ed è tenuto e custodito dal Responsabile del Servizio Urbanistica e Edilizia Privata il quale deve consentirne la consultazione da parte dei cittadini interessati.

Il Registro (cartaceo e digitale) non ha efficacia probatoria, ma solo indicativa. Il Registro è articolato in diverse sezioni e contiene le seguenti informazioni:

La Sezione A è suddivisa in tre macro righe riportanti, rispettivamente, le seguenti voci

- AREE SORGENTI E DIRITTI EDIFICATORI
- ATTI DI TRASCRIZIONE
- REGISTRAZIONE IN ALTRE SEZIONI DEL REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI (RDE)

All'interno delle macro righe si sviluppano le seguenti colonne contenenti:

- 1) Numero d'ordine progressivo
- 2) Generalità del titolare: Cognome e nome -- Data di nascita -- Residenza -- Via e numero civico
- 3) Fondo sorgente: foglio -- mappale -- subalterno
- 4) Superficie dell'area di origine (sorgente) e destinazione urbanistica
- 5) Consistenza diritti edificatori generati dell'area sorgente
- 6) Consistenza diritti edificatori trasferiti a terzi in mq
- 7) Superficie terreno pertinente al diritto edificatorio Ceduto in mq
- 8) Diritti edificatori residui non utilizzati
- 9) Atto di cessione a terzi sub articolato in -- data atto di cessione -- notaio -- n° di rep. e raccolta -- data e n° di registrazione dell'atto -- numero e data di trascrizione dell'atto -- nome e cognome/ragione sociale nuovo proprietario
- 10) Area di atterraggio o di ricaduta Vedi n°3 della Sezione B

La Sezione B - FONDI DI RICADUTA DIRITTI EDIFICATORI è suddivisa nelle seguenti colonne contenenti:

- 1) Numero d'ordine progressivo
- 2) Generalità del titolare: Cognome e nome -- Data di nascita -- Residenza -- Via e numero civico
- 3) Fondo di ricaduta: foglio -- mappale -- Subalterno
- 4) Superficie dell'area di ricaduta e destinazione urbanistica
- 5) Consistenza diritti edificatori ricevuti in mq
- 6) Riferimento atto di provenienza
- 7) Dotazione totale fondo di ricaduta
- 8) Titolo abilitativo urbanistico o edilizio emanato -- Data e protocollo n°_ di registrazione titolo abilitativo edilizio emanato

Art. 12

Norme finali e di rinvio

Il presente regolamento costituisce integrazione del vigente Regolamento Edilizio Comunale e modifica delle N.T.A. del P.C.

Per quanto non previsto nel presente regolamento valgono le disposizioni contenute nel vigente regolamento edilizio comunale, nelle vigenti N.T.A. del P.C. e nelle norme vigenti nella Regione Siciliana.



REGIONE SICILIANA

COMUNE DI MONTALLEGRO

(Provincia di Agrigento)

GABINETTO DEL SINDACO

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PER IL CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: Regolamento sulla cessione di cubatura, ai sensi dell'art. 22 della L.R. 16/2016, dell'art. 5, comma 1, lettera c) della L. 106/2011 e dell'art.1, commi 21 e ss della L. 308/2004. Istituzione del Registro comunale dei diritti edificatori.

IL SINDACO

PREMESSO che:

- la Regione Siciliana con la Legge n. 16/2016 ha recepito con modifiche il DPR 380/2001 e s.m.i.;
- nella suddetta legge vengono introdotte innovazioni riguardo alle modalità di attuazione del PRG per fattispecie particolari indicate nella stessa legge;
- l'art. 22 della L.R. 16/2016, prevede l'applicazione di quanto previsto dall'articolo 5 del Decreto legge 13 maggio 2011 N° 70 e s.m.i., per la delocalizzazione delle volumetrie in aree e zone diverse ma compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia;
- il medesimo art. 22 testualmente recita: *"Ai fini della cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie, si applica quanto previsto dall'articolo 5 del Decreto legge 13 maggio 2011 n° 70 e s.m.i., per la delocalizzazione delle volumetrie in aree e zone diverse ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia"*;
- questa Amministrazione Comunale aderisce al generale principio introdotto dalla vigente normativa di limitare il consumo di nuovo suolo per fini edificatori;
- è obiettivo programmatico dell'Amministrazione comunale il recupero, la valorizzazione, il riordino urbanistico dell'intero territorio comunale attraverso piani, regolamenti, agevolazioni e semplificazioni procedurali;

RITENUTO che:

- la traslazione del diritto ad edificare non produce aggravio di nuovo volume urbanistico a livello generale e, se finalizzata al recupero dei volumi esistenti, evita nuove costruzioni;
- al fine di avere chiarezza sulla potenziale portata delle suddette norme e sulla loro concreta applicabilità, per consentire sia agli uffici che al cittadino di orientarsi senza particolari incertezze, evitare discrezionalità nelle decisioni e accelerare i procedimenti, sia necessario definire i criteri per la corretta applicazione della normativa e, pertanto, approvare il regolamento

al fine di disciplinare i criteri per l'attuazione dell'art. 22 della L.R. 16/2016, per la cessione di cubatura di cui all'art. 5 comma 1 lettera e) della legge 106/2011 e dell'art. 1, commi 21 e segg. della legge 15/12/2004 n. 308;

VISTA la deliberazione n. 42 del 25/06/2019, dichiarata di immediata esecutività, con cui la G.M., ai sensi dell'art. 22 dello statuto comunale, ha approvato la bozza di Regolamento, alligata alla presente per farne parte integrante e sostanziale, da sottoporre alla definitiva approvazione del Consiglio comunale;

PROPONE

- approvare il Regolamento sulla cessione di cubatura, ex art. 5, comma 1, lettera e) della L. 106/2011 e dell'art.1, commi 21 e segg., della L. 308/2004, nel testo costituito da n. 13 articoli che è allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale;
- istituire il Registro comunale dei diritti edificatori;

Montallegro, 26/06/2019



Il SINDACO
(geom. Caterina Scalia)

Sulla presente proposta hanno formulato i seguenti pareri:

REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi dell'art. 53 della legge 8 giugno 1990, n. 142, recepito dall'art. 1, comma 1, lettera i), della L.R. 11/12/1991, n. 48, nel testo quale risulta sostituito dall'art. 12 della L.R. 23/12/2000, n. 30, e dell'art. 147-bis del vigente D.lgs 267/2000, come introdotto dall'art. 3, comma 1, lettera d), legge n. 213/2012, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica e alla correttezza amministrativa.

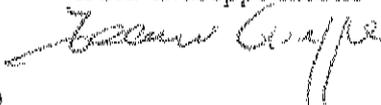
Addì, 26/06/2019

Il Responsabile del Settore 3°
Lavori Pubblici, Territorio e Patrimonio
(ing. Vincenzo Piombino)

Il presente verbale, salvo l'ulteriore lettura ed approvazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 186 dell'O.R.EE.LL. approvato con L.R. 15/3/1963, n. 16 e s.m.i., viene sottoscritto come segue:

IL PRESIDENTE

Dott. Giuseppe Iacono



IL CONSIGLIERE ANZIANO

Panarisi Giovanni Angelo



IL V. SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Salvatore Chiara



CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto segretario comunale, visti gli atti di ufficio e su conforme attestazione del Messo comunale,

a t t e s t a

che il presente provvedimento è pubblicato per quindici giorni consecutivi dalla data odierna all'Albo Pretorio on line, istituito ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69 sul sito web istituzionale del Comune.

Dalla residenza municipale, li _____

IL MESSO COMUNALE

IL SEGRETARIO COMUNALE

ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario comunale, visti gli atti d'ufficio

attesta

che la presente che la presente deliberazione, in applicazione della L.R. 3/12/1991, n. 44 e s.m.i.,

è divenuta esecutiva il giorno _____

essendo stata dichiarata di immediata esecutività (art. 12, comma 2, LR 44/1991);

decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 12, comma 1, LR 44/1991).

Dalla residenza municipale, li _____

IL SEGRETARIO COMUNALE

