



## COMUNE DI ALIA

(Città metropolitana di Palermo)

Via Regina Elena n.1 - 90021 - Alia - (Pa) telefono 091-8210911  
[protocolloalia@pec.it](mailto:protocolloalia@pec.it)

### ORIGINALE DEL VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

Registro Generale N° 33 del 17-02-2023

**OGGETTO:** Regolamento per l'attuazione della cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie ai sensi dell'art. 22 della legge regionale n. 16/2016, modificato dall'art. 17 della legge regionale n. 23/2021. Approvazione proposta da sottoporre al Consiglio comunale.

L'anno duemilaventitrè, il giorno 17, del mese di febbraio, alle ore 14:30, nella sede municipale, con il solo vice sindaco collegato da remoto, tramite WhatsApp, convocata cura del Sindaco nelle forme di legge, si è riunita la Giunta municipale, con l'intervento dei Signori:

COGNOME E NOME	REFERENZA	PRESENTE	ASSENTE
GUCCIONE ANTONINO	SINDACO	X	
SIRAGUSA GAETANO	VICE SINDACO	X (da remoto)	
MICELI LUCIA PAOLA	ASSESSORE	X	
VICARI SALVATRICE	ASSESSORE	X	
LA TERRA FRANCESCO	ASSESSORE	X	

Presenti n.5  
Assenti n. nessuno

Partecipa il segretario generale dott. Salvatore Gaetano Liseo, incaricato della redazione del verbale.  
Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la discussione ed invita la Giunta a deliberare in ordine all'argomento in oggetto indicato.

\*\*\*\*\*

Su indicazione dell'Amministrazione, dall'ufficio del Segretario viene sottoposta alla Giunta municipale la seguente

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
IL SEGRETARIO**

**PREMESSO**

- che con nota prot. n. 1484 del 25 gennaio u.s., a firma del Segretario veniva trasmessa al Presidente della 1<sup>a</sup> Commissione consiliare permanente la proposta di Consiglio comunale avente ad oggetto "Approvazione regolamento per l'attuazione della cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie ai sensi dell'art. 22 della legge regionale n. 16/2016, modificato dall'art. 17 della legge regionale n. 23/2021", al fine di sottoporla all'esame e all'espressione del parere da parte della stessa;

-che a tutt'oggi il Presidente non ha provveduto alla convocazione della Commissione e che, pertanto, la proposta non è stata esaminata e non è stato espresso alcun parere in merito;

**RAVVISATA** la necessità che la Giunta municipale proceda all'approvazione della medesima al fine di sottoporla al Consiglio comunale;

**RITENUTO** necessario definire criteri chiari ed imparziali per l'applicazione del citato istituto che consentano sia agli uffici che all'utenza di orientarsi senza incertezze, evitando discrezionalità applicative nelle decisioni ed accelerando l'iter dei procedimenti;

**EVIDENZIATO** che in applicazione della Sezione-PIAO Piano triennale 2023-2025 di prevenzione della corruzione e dell'illegalità, approvata con deliberazione della Giunta municipale n. 7 del 25 gennaio 2023, il Responsabile del procedimento, il Segretario, il Sindaco e i componenti della Giunta municipale presenti dichiarano, ciascuno nei propri confronti, che non sussistono conflitti di interesse, anche potenziali, in relazione all'oggetto della presente deliberazione;

**ATTESO :**

-che con deliberazione della Giunta municipale n.36 del 14 aprile 2022, sono stati approvati la Riorganizzazione della macrostruttura organizzativa dell'Ente e il funzionigramma anno 2022;

-che con determinazione sindacale n. 297 del 9 maggio 2022, sono stati nominati, con decorrenza 10 maggio 2022, i Responsabili di posizione organizzativa del settore 1, "Affari generali", settore 2, "Affari finanziari e tributi," settore 3, "Infrastrutture territorio e ambiente", settore 4, "Attività produttive" e al contempo, tra gli altri, è stato affidato al Segretario il Servizio urbanistica abusivismo servizi a rete";

-che con determinazione dirigenziale del Segretario registro generale n.444 del 12 luglio 2022, è stata disposta l'assegnazione e/o la riassegnazione complessiva del personale in servizio, a seguito della revisione della macrostruttura organizzativa dell'Ente anno 2022;

-che con determinazione dirigenziale del Segretario registro generale n.505 del 3 agosto 2022, sono stati nominati i Responsabili dei servizi e degli uffici alla diretta dipendenza del Segretario a seguito della modifica ed integrazione della struttura organizzativa ed organigramma dell'Ente;

**VISTO** l'art. 22 della legge regionale n. 16/2016, modificato dall'art. 17 della legge regionale n. 23/2021.

**VISTA** la legge regionale 15 marzo 1963, n.16 "Ordinamento amministrativo degli enti locali nella Regione siciliana";

**VISTA** la legge 8 giugno 1990, n.142 "Ordinamento delle autonomie locali", come recepita dalla legge regionale 11 dicembre 1991, n.48 "Provvedimenti in tema di autonomie locali.";

**VISTO** il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" che, tra le altre cose, reca norme in materia di "ordinamento finanziario e contabile";

**VISTA** la legge regionale 23 dicembre 2000, n.30 "Norme sull'ordinamento degli enti locali";

**VISTO** il Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi, approvato con deliberazione della Giunta municipale n.138 del 29 agosto 2011;

**VISTA** la legge regionale 15 marzo 1963, n.16 "Ordinamento amministrativo degli enti locali nel

**VISTO** il Regolamento comunale di contabilità, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n.20 del 31 marzo 2016;

**VISTO** lo Statuto comunale;

**TUTTO** ciò premesso e considerato;

**PROPONE**

**1-di approvare**, ai sensi e per gli effetti dell'art.3 della legge regionale n.7/2019, le motivazioni in fatto e in diritto, esplicitate in narrativa e costituenti parte integrante e sostanziale del dispositivo;

**2-di approvare**, di conseguenza, la proposta consiliare di approvazione regolamento recante "Criteri per l'attuazione della cessione e del trasferimento della cubatura di cui all'art. 22 della legge regionale n. 16/2016 modificato dall'art. 17 della legge regionale n. 23/2021", che composto da n. 8 articoli, in allegato alla presente sotto la lettera "A", ne costituisce parte integrante e sostanziale;

**3-di dare atto:**

- che il presente provvedimento, non comportando riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, non necessita di parere di regolarità contabile;
- che in applicazione della Sezione - PIAO Piano triennale 2023-2025 di prevenzione della corruzione e dell'illegalità, approvata con deliberazione della Giunta municipale n. 7 del 25 gennaio 2023, il Responsabile del procedimento, il Segretario, il Sindaco e i componenti della Giunta municipale presenti dichiarano, ciascuno nei propri confronti, che non sussistono conflitti di interesse, anche potenziali, in relazione all'oggetto della presente deliberazione;
- che il responsabile del procedimento di cui all'art.5 della legge regionale n.7/2019 viene individuato nella dipendente sig.ra Angela Valeria Guccione collaboratore amministrativo cat. B;
- che il presente provvedimento verrà pubblicato all'Albo Pretorio, sul sito internet ai sensi della legge regionale n.11/2015, nonché alla scadenza dei termini di legge sul sito istituzionale dell'Ente, sezione "Amministrazione trasparente" ai sensi del decreto legislativo n. 33/2013.

Alia, 15 febbraio 2023

IL RESP.LE DEL PROCEDIMENTO  
Angela Valeria GUCCIONE

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott. Salv. GAETANI LISEO

IL SINDACO  
Dott. Antonino GUCCIONE

Pareri espressi sulla proposta ai sensi degli artt. 49 e 147 - bis del D.Lgs. n. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni.  
Parere in ordine alla REGOLARITA' TECNICA Favorevole  
Addi 16-02-2023  
Il Responsabile del Settore SEGRETARIO Dott.GAETANI LISEO SALVATORE

## LA GIUNTA MUNICIPALE

**OGGETTO:** Regolamento per l'attuazione della cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie ai sensi dell'art. 22 della legge regionale n. 16/2016, modificato dall'art. 17 della legge regionale n. 23/2021. Approvazione proposta da sottoporre al Consiglio comunale.

**VISTA** la proposta di deliberazione come riportata nella prima parte del presente verbale;

**VISTA** la legge regionale 15 marzo 1963, n. 16 "Ordinamento amministrativo degli enti locali nella Regione siciliana";

**VISTA** la legge 8 giugno 1990, n.142 "Ordinamento delle autonomie locali", come recepita dalla legge regionale 11 dicembre 1991, n.48 "Provvedimenti in tema di autonomie locali";

**VISTO** il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" che, tra le altre cose, reca norme in materia di "ordinamento finanziario e contabile";

**VISTA** la legge regionale 23 dicembre 2000, n. 30 "Norme sull'ordinamento degli enti locali";

**VISTO** il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa reso ai sensi degli artt. 49 e 147-bis del decreto legislativo n.267/2000 e successive modifiche ed integrazioni, del segretario, dott.Salvatore Gaetani Liseo;

**VISTO** lo Statuto comunale;

**TUTTO** ciò premesso e considerato;

### D E L I B E R A

**-di approvare** e fare propria la proposta di deliberazione di cui in premessa, che qui si intende integralmente riportata e trascritta.

### S U C C E S S I V A M E N T E

**RAVVISATA** la necessità di dare immediata attuazione al presente provvedimento;

**VISTO** l'art. 12, comma 2, della legge regionale 3 dicembre 1991, n. 44;

### D E L I B E R A

**-di dichiarare** la presente deliberazione immediatamente esecutiva.

La presente deliberazione si compone di n. 05 pagine e n. 02 allegati. Del che si è redatto il presente verbale letto, approvato e sottoscritto come segue:

L'ASSESSORE ANZIANO	Il SINDACO	Il SEGRETARIO GENERALE
Dott.Gaetano SIRAGUSA	Dott. Antonino GUCCIONE	Dott. Salv. GAETANI LISEO

Copia del presente verbale di deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio on-line, come prescritto dall'art. 11 della legge regionale n.44/1991, il \_\_\_\_\_ al n.\_\_\_\_\_ del Reg. Pubbl., e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Dalla residenza municipale, \_\_\_\_\_

Il Responsabile della pubblicazione  
A. Valeria GUCCIONE

Copia del presente verbale di deliberazione è stata defissa dall'Albo Pretorio on-line il \_\_\_\_\_, senza che siano state prodotte opposizioni.

Dalla residenza municipale, \_\_\_\_\_

Il Responsabile della pubblicazione  
A. Valeria GUCCIONE

Copia del presente verbale di deliberazione è stata trasmessa ai Capigruppo con nota prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

Dalla residenza municipale, \_\_\_\_\_

Il Segretario generale  
Dott.Salv. GAETANI LISEO

Il presente verbale di deliberazione è stato pubblicato sul sito ufficiale del Comune ai sensi della legge regionale 28 giugno 2015, n. 11 in data \_\_\_\_\_

#### CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_

[ ] decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione, ai sensi dell'art. 12, comma 1, legge regionale n. 44/1991.

[ ] perché dichiarata immediatamente esecutiva, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge regionale n. 44/1991.

Dalla residenza municipale, \_\_\_\_\_

Il Segretario generale  
Dott.Salv. GAETANI LISEO

#### REFERTO DI PUBBLICAZIONE

N. \_\_\_\_\_ /2023 Reg. pubbl.

Io sottoscritto Segretario generale, su conforme dichiarazione del messo, certifico che copia del presente verbale di deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on-line per 15 giorni consecutivi a partire dal \_\_\_\_\_ e sino al \_\_\_\_\_ e che, entro tale termine, non sono state prodotte opposizioni.

Dalla residenza municipale, \_\_\_\_\_

Il Segretario generale  
Dott.Salv. GAETANI LISEO





## Comune di Alia

(Città metropolitana di Palermo)

Via Regina Elena n.1, 90021 - Alia. Telefono 091-8210911

[protocolloalia@pec.it](mailto:protocolloalia@pec.it)

SERVIZIO URBANISTICA ABUSIVISMO SERVIZI A RETE

Dal Servizio urbanistica, su indicazione dell'Amministrazione, viene sottoposta al Consiglio comunale la seguente

### PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

**OGGETTO :** Approvazione regolamento per l'attuazione della cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie ai sensi dell'art. 22 della legge regionale n.16/2016, modificato dall'art. 17 della legge regionale n.23/2021.

### IL RESPONSABILE

#### PREMESSO:

-che il legislatore ha introdotto nell'ordinamento il diritto che consente di trasferire volumetrie o diritti edificatori da una superficie fondiaria di origine (area che cede i diritti edificatori, rendendola in tutto o in parte inedificabile) ad una di utilizzo (area che accoglie e utilizza i diritti edificatori provenienti dall'area sorgente ossia l'area in cui si realizza l'edificazione), formalizzando un nuovo schema contrattuale della cessione di cubatura, stante che la disciplina urbanistica in materia di costruzioni private, ha favorito la nascita e la diffusione tra i proprietari di aree edificabili della prassi nota come "trasferimento o asservimento di cubatura";

-che la disciplina relativa al trasferimento o asservimento di cubatura in applicazione delle norme in materia di trascrizione, al fine di garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori, ha previsto l'inserimento nell'articolo 2643 del Codice Civile, dopo il comma 2, il comma 2-bis, in base al quale divengono soggetti a trascrizione nei registri immobiliari anche i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale;

-che la dottrina e la giurisprudenza hanno tracciato con sufficiente chiarezza i tratti distintivi del contratto di cessione dei diritti edificatori o di trasferimento di cubatura rendendolo ammissibile solo tra fondi compresi nella medesima zona urbanistica ed aventi la stessa destinazione urbanistica, in quanto se così non fosse, nella zona in cui viene aggiunta cubatura potrebbe determinarsi un superamento della densità edilizia massima consentita dallo

strumento urbanistico con alterazione delle caratteristiche tipologiche, degli standards urbanistici e dei parametri edilizi di zona tutelati dalle norme urbanistiche ( C.Stato: Sez. V, 11 aprile 1991, n. 530; Sez. V, 3 marzo 2003, n. 1172; Sez. V, 10 giugno 2005, n. 3052; Sez. V, 22 ottobre 2007, n.5496; Sez. IV, 30 settembre 2008, n.4708; Sez. V, 19 aprile 2013, n.2220; Sez. VI: 21 novembre 2016, n. 4861; Cass. Pen. Sez.III, 12 luglio 2006);

-che il presupposto del trasferimento o asservimento di volumetrie deve essere rinvenuto nell'osservanza del rapporto tra superfici edificabili e volumi realizzabili nell'area di riferimento e, cioè dell'indice di fabbricabilità, per il rispetto del quale assume esclusiva rilevanza il fatto che il rapporto tra area edificabile e cubatura realizzabile in un determinato ambito territoriale resti nei limiti fissati dallo strumento urbanistico generale, facendo salve le prescrizioni urbanistiche (distanze, altezze, tipologie edilizie, ecc.) dettate dalle N.T.A. per la zona omogenea interessata dall'intervento e, che tale asservimento non può quindi vanificare la complessiva pianificazione dislocativa dei carichi insediativi prefissata dallo strumento urbanistico comunale, rispettando l'indice territoriale dell'intera zona e del complessivo carico urbanistico (Cons. Stato, Sez.VI, 8 aprile 2016,n.1398);

**EVIDENZIATO** che il già menzionato diritto è stato tipizzato:

-dall'art. 5 del decreto legge 13 maggio 2011, n.70, convertito nella legge 12 luglio 2011, n.106 rubricato "Costruzioni private" che così recita:

1) Per liberalizzare le costruzioni private sono apportate modificazioni alla disciplina vigente nei termini che seguono:

*omissis*

c) tipizzazione di nuovo schema contrattuale diffuso nella prassi: la "cessione di cubatura";

*omissis*

2. Per garantire certezza dei diritti edificatori, all'articolo 2643, comma 1, del Codice civile, dopo il n. 2) è inserito il seguente:

2-bis) i contratti che trasferiscono i diritti edificatori comunque denominati nelle normative regionali e nei conseguenti strumenti di pianificazione territoriali, nonché nelle convenzioni urbanistiche adessi relative;

-dall'22 della legge regionale n.16/2016 modificato dall'art. 17 della legge regionale n. 23/2021;

**ATTESO:**

-che il trasferimento del diritto edificatorio, nell'ambito della medesima zona territoriale omogenea, non produce aggravio di nuovo volume urbanistico a livello generale e mantiene inalterati i carichi urbanistici delle singole Zone del PRG, in quanto la cessione totale o parziale della cubatura di diritto edificabile di un fondo, esclude ogni successiva utilizzazione della stessa ai fini edificatori, indipendentemente dal passaggio di proprietà successivo all'asservimento;

-che il ruolo spettante al Comune si estrinseca in un controllo sull'attività edilizia e sull'uso del territorio;

**VISTO** il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 “Testo unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali” che, tra le altre cose, reca norme in materia di “ordinamento finanziario e contabile”;

**VISTA** la legge regionale 23 dicembre 2000, n. 30 “Norme sull’ordinamento degli enti locali”;

**VISTO** il Regolamento sull’ordinamento degli uffici e dei servizi, approvato con deliberazione della Giunta municipale n.138 del 29 agosto 2011;

**VISTO** il Regolamento comunale di contabilità, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n.20 del 31 marzo 2016;

**VISTO** lo Statuto comunale;

**TUTTO** ciò premesso e considerato;

**PROPONE**

**1-di approvare**, ai sensi e per gli effetti dell’art.3 della legge regionale n.7/2019, le motivazioni in fatto e in diritto, esplicitate in narrativa e costituenti parte integrante e sostanziale del dispositivo;

**2-di approvare**, di conseguenza, il Regolamento recante “Criteri per l’attuazione della cessione e trasferimento della cubaturadi cui all’art.22 della legge regionale n.16/2016 modificato dall’art.17 della legge regionale n. 23/2021”, che composto da n.8 articoli, in allegato alla presente sotto la lettera “A”, ne costituisce parte integrante e sostanziale;

**3-di dare atto:**

-che il presente provvedimento, non comportando riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell’Ente, non necessita di parere di regolarità contabile;

-che in applicazione del piano triennale 2022-2024 di prevenzione della corruzione e dell’illegalità, approvato con deliberazione della Giunta municipale n.37 del 27 aprile 2022, con la sottoscrizione del presente atto, il Responsabile del procedimento e il Segretario dichiarano, ciascuno nei propri confronti, che non sussistono conflitti di interesse, anche potenziali, in relazione all’oggetto della presente deliberazione;

-che il responsabile del procedimento di cui all’art.5 della legge regionale n.7/2019 viene individuato nel dipendente geom. Antonino Gibiino, istruttore tecnico cat. C;

-che il presente provvedimento verrà pubblicato all’Albo Pretorio, sul sito internet ai sensi della legge regionale n. 11/2015, nonché alla scadenza dei termini di legge sul sito istituzionale dell’Ente, sezione “Amministrazione trasparente”, ai sensi del decreto legislativo n.33/2013.

-che il presente regolamento entrerà in vigore a seguito della ripubblicazione per 15 giorni all’Albo Pretorio on-line, giusta previsione in tal senso dell’art.10 delle disposizioni preliminari al codice civile.

-che non sussistono disposizioni ostative dettate dalle N.T.A. del PRG vigente nell'applicazione dell'istituto della cessione di cubatura;

-che l'applicazione dell'istituto della cessione di diritti edificatori, qualora finalizzata al recupero/razionalizzazione di volumi edilizi esistenti, esclude nuove costruzioni consentendo di limitare il consumo di nuovo suolo libero per fini edificatori;

**DATO ATTO:**

-che risulta necessaria l'applicabilità “*erga omnes*” del vincolo costituito sul fondo cedente, che sarà non aedificandi (quando il trasferimento di cubatura è totale) o altius non tollendi (quando invece è parziale), a mezzo della trascrizione nei registri immobiliari dell'atto di asservimento a favore del proprietario del fondo di ricaduta;

-che il rilascio del titolo edilizio è subordinato, in caso di trasferimento di cubatura tra proprietari diversi, al possesso dell'atto pubblico di acquisto, registrato e trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari, del diritto di cubatura dell'areasorgente trasferito sull'area di cubatura, mentre nel caso di unico proprietario, al possesso dell'atto pubblico unilaterale, registrato e trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari, in cui si evince che il diritto di cubatura dell'area sorgente viene ceduta all'area di ricaduta;

**RITENUTO** necessario definire criteri chiari ed imparziali per l'applicazione del citato istituto, che consentano sia agli Uffici Comunali che all'utenza di orientarsi senza incertezze, evitare discrezionalità applicative nelle decisioni ed accelerare i procedimenti;

**ATTESO:**

-che con deliberazione della Giunta municipale n.36 del 14 aprile 2022, si è proceduto alla Riorganizzazione della macrostruttura organizzativa dell'Ente e all'approvazione del funzionigramma anno 2022;

-che con determinazione sindacale n. 297 del 9 maggio 2022, si è proceduto, con decorrenza 10 maggio 2022, alla nomina dei Responsabili di posizione organizzativa del settore 1, “Affari generali”, settore 2, “Affari finanziari e tributi,” settore 3, “Infrastrutture territorio e ambiente”, settore 4, “Attività produttive” e al contempo, tra gli altri, è stato affidato al Segretario il Servizio urbanistica abusivismo servizi a rete”;

**EVIDENZIATO** che in applicazione del piano triennale 2022-2024 di prevenzione della corruzione e dell'illegalità, approvato con deliberazione della Giunta municipale n.37 del 27 aprile 2022, con la sottoscrizione del presente atto, il Responsabile del procedimento e il Segretario dichiarano, ciascuno nei propri confronti, che non sussistono conflitti di interesse, anche potenziali, in relazione all'oggetto della presente proposta di deliberazione;  
**VISTA** la legge regionale 15 marzo 1963, n.16 “Ordinamento amministrativo degli enti locali nella Regione siciliana”;

**VISTA** la legge 8 giugno 1990, n.142 “Ordinamento delle autonomie locali”, come recepita dalla legge regionale 11 dicembre 1991, n.48 “Provvedimenti in tema di autonomie locali.”;

**Comune di Alia**  
**(Città metropolitana di Palermo)**  
**protocolloalia@pec.it**

**IL RESP. LE DEL PROCEDIMENTO**  
**Geom. Antonino GIBIINO**

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**Dott. Salv. GAETANI LISEO**

**IL SINDACO**  
**Dott. Antonino GUCCIONE**





## Comune di Alia

(Città metropolitana di Palermo)

Via Regina Elena n.1, 90021 - Alia. Telefono 091-8210911  
[protocolloalia@pec.it](mailto:protocolloalia@pec.it)

REGOLAMENTO RECANTE “CRITERI PER L’ATTUAZIONE DELLA CESSIONE E TRASFERIMENTO DELLA CUBATURA DI CUI ALL’ART.22 DELLA LEGGE REGIONALE N. 16/2016.” MODIFICATO DALL’ART.17 DELLA LEGGE REGIONALE N. 23/2021.

\* \* \* \* \*

### **I N D I C E**

*Art. 1 - Oggetto e finalità*

*Art. 2 - Definizioni*

*Art. 3 - Criteri generali*

*Art. 4 - Prescrizioni per le zone agricole*

*Art. 5 - Condizioni per esercitare il diritto*

*Art. 6 - Contributo di costruzione*

*Art. 7 - Norme finali e di rinvio*

*Art. 8 - Registro dei diritti edificatori (Delocalizzazione volumetriche)*

### Art. 1 – Oggetto e finalità

Il presente Regolamento contiene i criteri per l'attuazione della cessione e del trasferimento della cubatura di cui all'art. 22 della legge regionale 10 agosto 2016, n.16, modificato dall'art. 17 della legge regionale 6 agosto 2021, n. 23, che stabilisce la possibilità della delocalizzazione di cubatura in aree e zone diverse ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia.

La finalità del presente Regolamento è quella di evitare che l'applicazione di tale possibilità determini:

- in zona agricola, un'eccessiva concentrazione di volumi non compatibile con il carattere 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.

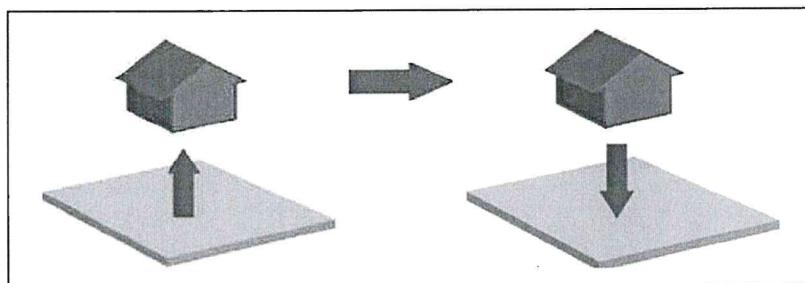
Allo stesso tempo, tra le finalità del presente regolamento c'è quella di evitare, stante la peculiarità del territorio comunale, che l'applicazione di tale legge comporti un eccessivo trasferimento di volumi verso una zona più ambita del territorio rispetto ad una zona meno ambita, creando così il depauperamento e conseguente abbandono di tale aree periferiche e meno ricercate, evenienza non compatibile con le esigenze di salvaguardia del paesaggio rurale.

Il territorio comunale viene suddiviso in 4 microzone, come da elaborato planimetrico che allegato al presente Regolamento sotto la lettera "A", ne costituisce parte integrante e sostanziale, all'interno delle quali si applica il presente regolamento ed eccezione dei lotti insistenti al confine di ogni zona che possono sconfinare per l'eventuale trasferimento della cubatura sino ad una distanza di 300 metri.

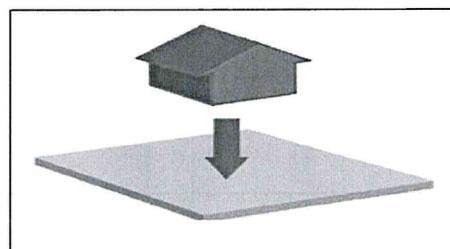
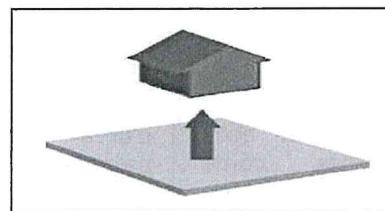
### Art. 2 –Definizioni

Ai fini del presente regolamento si definiscono:

- **"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" o "Area sorgente" o "Area di decollo"** = Area su cui si origina e che cede la cubatura (diritto edificatorio);



**"Area di ricaduta" o "Area di atterraggio"** = Area che accoglie e utilizza la cubatura proveniente dall'area sorgente, in sostanza l'area in cui si colloca l'edificazione;

### Art. 3 - Criteri generali

Il presupposto fondamentale della cessione e delocalizzazione di cubatura è:

- 1-la presenza di un fondo cedente (area sorgente/decollo) e di uno cessionario (area di ricaduta/atterraggio);
- 2-la cessione della cubatura non è esercitabile automaticamente poiché occorre una coerenza con la normativa statale e regionale e con lo strumento urbanistico, e le aree devono essere "comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia" e ricadente all'interno della stessa microzona..."
- 3-che i due fondi cedente e cessionario ricadono entrambi nella stessa microzona come indicato nel precedente art.1;
- 4-che nell'atto pubblico il trasferimento della cubatura o del volume, registrato e trascritto, vengano indicate le particelle costituenti l'area di decollo e quelle costituenti l'area di atterraggio; inoltre lo stesso atto deve contenere l'obbligo nei confronti del Comune da parte del proprietario del fondo cedente sotto condizione risolutiva del mancato rilascio, trascrivibile ai sensi dell'art. 2645-quater del Codice Civile, della rinunzia espressa della volumetria ceduta, mentre il richiedente dovrà dichiarare l'impegno alla sistemazione e riqualificazione dell'area sorgente, come previsto nel presente regolamento.

E' istituito presso il competente ufficio del Comune il registro delle aree delocalizzate con l'indicazione di tutti i riferimenti utili alla individuazione dei siti così come specificato nel successivo art. 8.

Il permesso di costruire dovrà espressamente riportare gli atti di cui sopra, con i relativi vincoli.

Il credito volumetrico sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato (rilascio del titolo edificatorio) solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente, la quale dovrà essere certificata attraverso perizia giurata, documentazione fotografica nonché sopralluogo dell'U.T.C.

I criteri oltre a quelle sopra descritti in base ai quali la cubatura relativa a un fondo (area sorgente) può essere ceduta in parte ad un altro (area di ricaduta), vengono elencati nella tabella che segue:

	<b>AREA DI RICADUTA</b>	<b>AREA SORGENTE</b>
1)	L'area di ricaduta deve essere nella disponibilità del richiedente, come disciplinato dall'art.5 del presente regolamento.	L'area sorgente deve essere preventivamente individuata e la cubatura da trasferire deve essere nella disponibilità del richiedente, come disciplinato dall'art.5 del presente regolamento.
2)	L'area di ricaduta può accogliere solo cubature della stessa Zona Territoriale Omogenea ed appartenere ad un solo lotto di provenienza.	L'area sorgente può cedere cubature per destinazioni urbanistiche uguali a quelle in essa consentite.
3)	Zona A (centro storico)	Nessuna possibilità
4)	Zona B - Art.21 N.T.A. (zona territoriale omogenea residenziale)	Nessuna possibilità
5)	Zona B1 -Art.12 N.T.A. (agglomerato edilizio da completare)	Nessuna possibilità
6)	Zona B2 - Art.13 N.T.A. (Agglomerato edilizio esistente da riqualificare e completare) (chianchitelle))	Nessuna possibilità
7)	Zona C1 - Art.15 N.T.A (nuova espansione edilizia residenziale)	Nessuna possibilità
8)	Zona C2 - Art.16 N.T.A. (nuova espansione edilizia residenziale)	Nessuna possibilità
9)	Zona C3 -Art.17 N.T.A. (zona territoriale omogenea residenziale) (chianchitelle)	Nessuna possibilità
10)	Zona C4 -Art.18 N.T.A. (verde agricolo con residenze stagionali)	Nessuna possibilità
11)	Zona D1 -Art.19 N.T.A. (nuovo agglomerato misto residenziale-artigianale)	Nessuna possibilità
12)	Zona D -Art.20 N.T.A. (nuovo insediamento industriale e artigianale)	Nessuna possibilità
13)	Zona E1 -Art.22 N.T.A. La cessione di cubatura sarà possibile nel rispetto di tutti gli indici e dei parametri previsti per la specifica zona del PRG (densità, altezze, distanze, ecc.) Il credito di cubatura sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente	L'area sorgente dovrà ricadere nella stessa zona E. La parte dell'area sorgente che rimane inedificata deve essere mantenuta a verde privato e/o produttivo, e comunque in modo tale che, in ogni caso, non rimanga un relitto abbandonato nel contesto di appartenenza.

#### Art. 4 - Prescrizioni per le zone agricole

La realizzazione di nuove costruzioni e/o l'ampliamento di quelle esistenti in zona agricola (Zone E) dovrà essere tale da non snaturare la destinazione agricola della zona di ricaduta e la tipologia edilizia del fabbricato da realizzare, come definito dal comma 3 dell' art. 22 delle N.T.A del PRG vigente. A tale fine è prescritto quanto segue:

- è esclusa la demolizione di fabbricati esistenti ante 1967 per trarre volumetria da trasferire;
- è consentito il trasferimento di cubatura tra aree agricole ricadenti all'interno di una delle

quattro microzone insistenti nel territorio comunale;

- è consentito il trasferimento di cubatura esclusivamente per la realizzazione di fabbricati residenziali nel rispetto dei parametri definiti al comma 3, art.22 delle N.T.A del PRG vigente;
- è escluso il trasferimento di cubatura per interventi produttivi autorizzati ai sensi della legge regionale n.71/1978, art.22, interventi produttivi nel verde agricolo, come sostituito dall'art.6 legge regionale n.17/1994, modificato dall'art.6 della legge regionale n.34/1994;
- il credito di cubatura utilizzabile (cubatura ceduta) non potrà essere superiore a quello consentito per il lotto di ricaduta;
- l'incremento in ogni caso non è ammissibile con altre ulteriori deroghe o benefici che comportino incremento di volumetria, consentita da altre normative nazionali e/o regionali;
- i lotti di ricaduta dovranno essere accessibili da viabilità esistente, essendo rigorosamente vietata la realizzazione di nuove strade che potrebbero comportare una vera e propria lottizzazione in zona agricola;
- non sono consentiti cessioni di volumetria provenienti da aree "di decollo" soggetti per vincoli ambientali e/o paesaggistici al regime di inedificabilità assoluta;
- nelle aree percorse dal fuoco nei quindici anni precedenti alla data di presentazione del progetto, non è consentito il trasferimento e/o la cessione di cubatura, né come area di "decollo" né come area di "atterraggio";
- non sono ammesse delocalizzazioni o trasferimenti di cubature su lotti di ricaduta, di estensione inferiore a mq. 1500,00;
- la tipologia del fabbricato realizzabile nel lotto di ricaduta dovrà possedere le caratteristiche di casa unifamiliare;
- nel caso di delocalizzazione di volumi esistenti, l'inizio dei lavori per l'edificio delocalizzato è subordinato all'integrale demolizione del fabbricato d'origine con la sistemazione/riqualificazione della relativa area sorgente. La sistemazione/riqualificazione dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata, documentazione fotografica nonché accertamento dell'UTC;
- nel caso di delocalizzazione di volumi esistenti, il lotto di atterraggio deve essere accessibile con idonea viabilità e servito dai servizi a rete, o opere alternative previste dalla leggi, rimanendo esclusa la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione,
- ai fine della corretta applicazione di quanto disposto nel presente articolo si rimanda a quanto espressamente previsto dall'art. 30 del Testo unico dell'edilizia, recepito in Sicilia con legge regionale n. 16/2016 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### Art. 5 - Condizioni per esercitare il diritto

Il trasferimento a terzi o a se stesso dei diritti edificatori (delocalizzazione di volumetrie) deve, inoltre, rispettare le seguenti condizioni:

- a) 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 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), trascritto ex articolo 2645-quater del Codice civile, alla rinuncia espressa della volumetria ceduta e a curare l'area sorgente come previsto nei criteri sopra elencati di cui al precedente articolo 3.
- b) Nel caso in cui l'area di provenienza 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, 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 2645-quater del Codice Civile, alla rinuncia espressa della volumetria ceduta e a curare l'area sorgente come previsto nei criteri sopra elencati.

Ogni atto notarile avente per 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 e tale obbligo deve essere previsto in ogni successivo trasferimento della proprietà dei diritti.

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, con allegata la visura storica;
- 2) gli estremi di tutti i passaggi di proprietà successivi al primo.

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

#### **Art. 6 – Oneri Concessori**

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

#### **Art. 7 – Norme finali e di rinvio**

Il presente Regolamento costituisce integrazione del vigente Regolamento Edilizio Comunale. Per quanto non previsto nel presente Regolamento valgono le disposizioni contenute nel vigente Regolamento edilizio comunale, nelle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del PRG e più in generale nelle norme nazionali e regionali vigenti.

#### **Art. 8 - Registro dei Diritti Edificatori (Delocalizzazione Volumetriche)**

E' istituito il Registro dei diritti edificatori. Il Registro ha una doppia versione in forma digitale (consultabile permanentemente nel sito internet ufficiale del Comune) e 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 Dirigente del settore tecnico o dal Responsabile del servizio dell'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:

##### **Sezione A - fondi sorgenti di diritti edificatori**

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:

-numero d'ordine progressivo (colonna 1); -generalità del titolare: cognome e nome (colonna 2);- data di nascita (colonna 3) - residenza (colonna 4); - via e numero civico (colonna5); fondo sorgente: foglio - mappale - subalterno (colonna 6); -superficie dell'area di origine (sorgente) e destinazione urbanistica (colonna 7); -consistenza diritti edificatori generati dall'area sorgente (colonna 8);- consistenza diritti edificatori trasferiti a terzi in mq. (colonna 9);-superficie terreno pertinente al diritto edificatorio ceduto in mq. (colonna 10); -diritti edificatori residui non utilizzati (colonna 11);-atto di cessione <sup>1</sup>a terzi (colonna 12) sub articolo 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 cognome/ragione sociale nuovo proprietario;  
Area di atterraggio o di ricaduta Vedi n. della Sezione B (colonna 13);

**Sezione “A2 - fondi di ricaduta diritti edificatori**

La Sezione B è suddivisa nelle seguenti colonne contenenti:

Numero d'ordine progressivo (colonna 1);

Generalità del proprietario-titolare: Cognome e nome (colonna 2) - Data di nascita (colonna 3)

- Residenza (colonna 4) - Via e numero civico (colonna 5);

Fondo di ricaduta: foglio - mappale - subalterno (colonna 6);

Superficie dell'area di ricaduta e destinazione urbanistica (colonna 7);

Consistenza diritti edificatori ricevuti in mq. (colonna 8);

Riferimento atto di provenienza (colonna 9);

Dotazione totale fondo di ricaduta (colonna 10);

Titolo abilitativo urbanistico o edilizio emanato (colonna 11);

Data e protocollo, n°.... di registrazione del titolo abilitativo edilizio emanato (colonna 12).





**Comune di Alia**  
(Città metropolitana di Palermo)  
Via Regina Elena n.1, 90021 – Alia. Telefono 091-8210911  
[protocolloalia@pec.it](mailto:protocolloalia@pec.it)  
UFFICIO DEL SEGRETARIO

Prot. n.

Alia, 25 gennaio 2023

**OGGETTO:** Trasmissione proposta consiliare da sottoporre all'esame della I<sup>^</sup> Commissione consiliare permanente.

**COMUNE DI ALIA**

**PARTENZA**

Prot. 1484 del 25-01-2023  
Tit \$V\_RicLiv1 Cat \$V\_RicLiv2 Fas  
SEGRETARIO



Al Presidente

della I<sup>^</sup> Commissione consiliare permanente

Dott. Antonino Miceli  
Via Paolo Emiliano Giudice n. 37  
90021 - ALIA  
Pec: consigliereamiceli@pec.it

-, p.c.

Al Presidente del consiglio

Dott.ssa Maria Grazia Andollina  
SEDE  
Pec: presidenteconsiglioalia@pec.it

Al fine dell'esame e dell'espressione del parere della Commissione in indirizzo, si trasmette, ai sensi degli artt. 1 e 3, del regolamento delle Commissioni consiliari permanenti, l'allegata proposta di Consiglio comunale avente ad oggetto: "Approvazione regolamento per l'attuazione della cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie ai sensi dell'art. 22 della legge regionale n.16/2016, modificato dall'art.17 della legge regionale n.23/2021", predisposta dal responsabile del Settore 3 "Infrastrutture territorio ed ambiente" su indicazione dell'Amministrazione.

Si rappresenta, altresì, a norma dell'art. 3 del regolamento delle Commissioni consiliari permanenti, che qualora codesta Commissione non avrà espresso alcun parere in merito entro giorni 15 dalla presente comunicazione, la suddetta proposta di deliberazione sarà inserita all'ordine del giorno della successiva convocazione consiliare.

Cordiali saluti

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott. Salv. DAETANI LISEO

