



COMUNE DI ALIA

(Città metropolitana di Palermo)

Via Regina Elena n.1 – 90021 – Alia (PA) – Telefono: 091-8210911
PEC - protocolloalia@pec.it

ORIGINALE DEL VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

REGISTRO GENERALE N. 11 DEL 30-04-2026

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 — Approvazione della planimetria di zonizzazione (macrozone) costituente allegato parte integrante.

L'anno duemilaventisei, il giorno 30, del mese aprile, alle ore 16:00 e seguenti, nella sala delle adunanze consiliari della sede comunale, a seguito di invito diramato dal Presidente, si è riunito il Consiglio comunale in seduta pubblica di prima convocazione e in sessione ordinaria. Alle ore 18:02 inizia la trattazione del punto n. 04 dell'ordine del giorno indicato in oggetto. Presiede la seduta il Presidente Maria Grazia Andollina con l'assistenza del Segretario comunale Salvatore Alberto Somma. Per l'Amministrazione sono presenti il Sindaco Guccione, il vicesindaco Miceli Lucia Paola e l'assessore La Terra (il vicesindaco Miceli Lucia Paola, riveste contestualmente la carica di consigliere comunale). Risultano presenti alla votazione finale i signori consiglieri:

N.	COGNOME E NOME	REFERENZA	PRESENTI	ASSENTI
1	ANDOLLINA MARIA GRAZIA	PRESIDENTE	X	
2	AGNELLO ERCOLE	VICE PRESIDENTE	X	
3	SIRAGUSA GAETANO	CONSIGLIERE ANZIANO		X
4	DI NATALE PAOLA	CONSIGLIERE	X	
5	MICELI LUCIA PAOLA	CONSIGLIERE	X	
6	DI PRIMA ROSOLINO	CONSIGLIERE	X	
7	FUCARINO ANTONIO	CONSIGLIERE	X	
8	CRUCCHI ANTONIO	CONSIGLIERE	X	
9	GATTUSO CALOGERA	CONSIGLIERE	X	
10	TRIPÌ GIOACCHINO	CONSIGLIERE		X
11	FATTA ROSARIO	CONSIGLIERE	X	
12	BOSSOLO DANIELA	CONSIGLIERE	X	

Presenti n. 10

Assenti n. 02 (Siragusa e Tripi)

Dal Settore 3 "Infrastrutture Territorio e Ambiente", su indicazione dell' Amministrazione, viene sottoposta al Consiglio comunale la seguente

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

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 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 ad essi relative;

-dall'art. 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;

-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 ai fini dell'attuazione del suddetto istituto, l'Ufficio ha redatto apposita planimetria del territorio comunale, suddiviso in n. 4 Macrozone, al fine di disciplinare i flussi di trasferimento volumetrico e garantire la salvaguardia del paesaggio rurale;

-che il Regolamento e la relativa Planimetria delle Macrozone sono allegati alla presente proposta per formarne parte integrante e sostanziale;

che risulta necessaria l'applicabilità "erga omnes" del vincolo costituito sul fondo cedente, che sarà non edificandi (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'area sorgente 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, 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 sindacale n. 727 del 31 ottobre 2023 di conferimento incarico all'ing. Angelo Castiglione quale responsabile di posizione organizzativa del Settore 3 "Infrastrutture Territorio Ambiente";

- **che** con la deliberazione della Giunta municipale n. 151 del 26 settembre 2025 di rimodulazione della struttura organizzativa 'Ente anno 2025- Parziale modifica della deliberazione di Giunta municipale n. 36 del 14 aprile 2022 è stato accorpato il servizio "Urbanistica, abusivismo e servizi a rete" al Settore 3 "Infrastrutture Territorio ambiente", Responsabile Ing. Angelo Castiglione;

- **che** con determinazione dirigenziale del settore 3 registro generale n. 909 del 22 ottobre 2025 è stato nominato Responsabile del "Servizio urbanistica abusivismo servizi a rete" il geom. Antonino Gibiino";

VISTO il Piano Regolatore Generale del Comune di Alia (DD. AA. 301/1985 e DD. AA. 143/1991);

EVIDENZIATO che in applicazione della Sezione-PIAO Piano triennale 2026-2028 di prevenzione della corruzione e dell'illegalità, approvato con deliberazione della Giunta municipale n.10 del 27 gennaio 2026, con la sottoscrizione del presente atto, il Responsabile del procedimento e il Responsabile del Settore 3 dichiarano, ciascuno nei propri confronti, che non sussistono conflitti di interesse, anche potenziali, in relazione all'oggetto della presente 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.";

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 cubatura di cui all'art.22 della legge regionale n.16/2016 modificato dall'art.17 della legge regionale n. 23/2021 e s.m.i.", composto da n.8 articoli, in allegato alla presente sotto la lettera "A", ne costituisce parte integrante e sostanziale;

3-di approvare, di conseguenza, l'elaborato planimetrico di suddivisione del territorio comunale in n. 4 Macrozone, che si allega alla presente sotto la lettera "B", quale strumento necessario per l'applicazione dei criteri di cui all'art. 1 del suddetto Regolamento, ne costituisce parte integrante e sostanziale;

4-di dare atto:

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

- **che** in applicazione della Sezione-PIAO Piano triennale 2026-2028 di prevenzione della corruzione e dell'illegalità, approvato con deliberazione della Giunta municipale n.10 del 27 gennaio 2026, con la sottoscrizione del presente atto, il Responsabile del procedimento e il Responsabile del Settore 3 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 responsabile del servizio geom. Antonino Gibiino "Area degli istruttori";

-**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.

Alia, 3 marzo 2026

IL RESP. LE DEL PROCEDIMENTO
Geom. Antonino GIBIINO

IL RESPONSABILE DEL SETTORE 3
Ing. Angelo CASTIGLIONE

IL SINDACO
Dr. Antonino GUCCIONE

Pareri espressi sulla proposta ai sensi degli artt.49 e 147-bis del decreto legislativo n. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni.

Parere in ordine alla REGOLARITA' TECNICA Favorevole

Addì, 06-03-2026

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
ING.ANGELO CASTIGLIONE

Il Presidente, in prosecuzione (ore 18:02) passa alla trattazione dell'argomento posto al n.04 dell'ordine del giorno concernente l'oggetto e procede ad una sintetica lettura della proposta di deliberazione. Dichiarata aperta la discussione, invita quindi, il Sindaco ad illustrare la proposta ed i Consiglieri ad iscriversi per intervenire.

Il Sindaco, ottenuta la parola, ricorda che il punto rappresenta una strategia per permettere ai cittadini di ricevere determinate agevolazioni, considerato che andare a modificare adesso il piano regolatore ormai scaduto e alquanto complesso in quanto necessita di ulteriori studi geologici e ambientali (intendimento futuro di questa Amministrazione). Evidenzia, con orgoglio che si è riusciti ad inserire, con decreto del Presidente della Repubblica, l'intero territorio Aliese tra i paesi dichiarati "Zona Montana". Ribadisce, pertanto, che il punto fondante del regolamento redatto, è quello di dare ai cittadini la possibilità di raddoppiare la cubatura edificabile.

Il Presidente, verificato che nessun Consigliere chiede di intervenire, sottopone a votazione la proposta di deliberazione in oggetto. Procedutosi a votazione a scrutinio palese per alzata di mano, si ottiene il seguente risultato accertato da Ella con l'assistenza degli scrutatori prima nominati (Crucchi, Bossolo e Di Prima). Consiglieri in carica 12. Presenti 10. Assenti 2 (Siragusa e Tripi) Votanti 10. Voti favorevoli 10 unanimi, **Pertanto**,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista l'allegata proposta di deliberazione 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- Approvazione della planimetria di zonizzazione (macrozone) costituente allegato parte integrante", come riportata nella prima parte del presente verbale;

Visto l'esito della superiore votazione;

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, dal responsabile del settore 3, ing. Angelo Castiglione;

Visto lo Statuto comunale;

Tutto ciò premesso e considerato;

DELIBERA

1-di approvare la proposta di deliberazione 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 - Approvazione della planimetria di zonizzazione (macrozone) costituente allegato parte integrante", di cui in premessa, che qui si intende integralmente riportata e trascritta.

2 -di dare atto che il presente regolamento verrà ripubblicato all'Albo pretorio on line dell'Ente per 15 giorni consecutivi, dopo che la presente proposta di deliberazione diverrà esecutiva, ai sensi dell'art. 83, commi 6 e 7 del vigente Statuto comunale;

Il Presidente constatato che nessun Consigliere chiede di intervenire, passa alla trattazione del punto successivo all'ordine del giorno.

La presente deliberazione si compone di n.06 pagine e n. 02 allegati. Del che si è redatto il presente verbale letto, approvato e sottoscritto

IL CONSIGLIERE ANZIANO	IL PRESIDENTE	IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. ssa Paola DI NATALE	Dott.ssa Maria Grazia ANDOLLINA	Dott. Salvatore Alberto SOMMA

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
Angela 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
Angela Valeria GUCCIONE

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 ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione, non soggetta a controllo preventivo di legittimità, è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio on-line:

[] senza riportare, nei primi 10 giorni dalla pubblicazione, denunce di vizi di legittimità, per cui la stessa è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 12, comma 1, legge regionale n. 44/1991, in data _____

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

Dalla residenza municipale, _____

Il Segretario Comunale
Dott. Salvatore Alberto SOMMA

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

N. _____ /2026 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 Comunale
Dott. Salvatore Alberto SOMMA