

COMUNE DI MONTEVAGO
Libero Consorzio di Agrigento

“REGOLAMENTO PER LA CESSIONE DEI DIRITTI DI CUBATURA ED IL TRASFERIMENTO DI
VOLUMETRIA DI CUI ALL’ART. 22 DELLA L.R. 16 DEL 10 AGOSTO 2016

Regolamento così come emendato con delibera di Consiglio comunale n. 42 del 09/09/2019

Art. 1- Ambito di applicazione e finalità

1 Le presenti disposizioni applicative riguardano i criteri e le modalità per dare attuazione alla cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'articolo 22 della Legge Regionale 10 agosto 2016, n. 16 che prevede la delocalizzazione delle volumetrie in aree e zone diverse ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia. I diritti edificatori sono, pertanto, costituiti da mc (metri cubi) edificabili.

2. Le finalità che il presente Regolamento persegue, sono le seguenti:

2.1) fornire all'Ufficio uno strumento di controllo nella gestione dell'istituto giuridico della cessione dei diritti edificatori a terzi,;

2.2) fornire all'Utenza un riferimento puntuale e trasparente sulle modalità di applicazione del predetto istituto, in rapporto alle varie zone del territorio, onde evitare che l'applicazione di tale possibilità possa determinare alterazioni nella gestione urbanistica ed edilizia con effetti distorsivi nella regolare pianificazione della città e del territorio. In particolare, la cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie deve potersi effettuare nel rispetto delle norme speciali della legislazione urbanistica e di settore e di quanto è, inoltre, statuito dagli strumenti urbanistici vigenti, specialmente, in ordine a tipologie edilizie e indici di densità fondiaria ed edilizia e lotto minimo;

2.3) tutelare il territorio ed il paesaggio agricolo, soprattutto quello di prossimità con il centro abitato, da situazioni di possibile abbandono dei suoli che vengono privati della cubatura, in conseguenza degli istituti di cui sopra;

2.4) tutelare il territorio da indiscriminati ed incontrollati esuberi volumetrici nelle zone di "atterraggio" dei volumi trasferiti, che possano determinare particolare situazione di deficit di standard urbanistici;

In particolare sono incompatibili alla cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie i seguenti criteri:

2.4.1) eccessive concentrazioni di volumetrie non compatibili con il carattere agricolo e con le esigenze di salvaguardia e produttive del paesaggio rurale delle Zone "E" del territorio comunale per evitare, altresì, nuovo consumo di suolo libero;

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

2.4.3) abbandono di aree del territorio comunale prive di suscettività edificatoria in ragione della delocalizzazione della cubatura con l'effetto dell'instaurazione di fenomeni di speculazione fondiaria in altre zone così da prevenire che si sviluppi un incontrollato mercato dei volumi.

Art. 2 – Definizioni

1. Ai fini del presente Regolamento si definisce:

1.1) "Cessione di cubatura" = negozio giuridico in cui il proprietario cedente rinuncia a realizzare la cubatura attribuita al proprio fondo anche se edificato, in base agli strumenti urbanistici, per trasferirla su un altro fondo (cessionario);

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

1.3) "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 di applicazione

1. Presupposto necessario e fondamentale della cessione di cubatura è la presentazione di un progetto approvato dall'Ufficio competente che preveda tale fattispecie e la presenza di un fondo cedente ("Area di origine" o "Area sorgente" o "Area di decollo") ed uno cessionario ("Area di ricaduta" o "Area di atterraggio").

2. Tale modo di operare, tuttavia, non è di carattere cogente poiché la cessione (o delocalizzazione) di cubatura non è esercitabile automaticamente ma occorre, per potersi determinare, una coerenza e congruenza con la normativa statale e regionale e con lo strumento urbanistico e le aree devono essere "comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia" in conformità a quanto stabilito dall'articolo 22 della L. R. n. 16/2016.

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

3.1) le aree oggetto d'intervento ricomprese all'interno del perimetro del territorio comunale, possono anche non essere necessariamente adiacenti, purchè siano compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia in considerazione della esigua estensione del territorio comunale e della suo sostanziale omogeneità.

3.2) le due aree, quella di "ricaduta o atterraggio" e quella di "origine, sorgente o decollo", devono avere la medesima destinazione urbanistica, con riferimento alla classificazione delle Zone Territoriali Omogenee (articolo 2 del D.M. n. 1444 del 2 febbraio 1968), previste nel vigente P.R.G. e la stessa destinazione d'uso. Si precisa, in tal senso, che la destinazione d'uso va intesa, in senso generale, con riferimento alle categorie funzionali degli immobili o unità funzionali elencate nell'articolo 23 ter del D.P.R. n. 380/2001 e ss. mm e ii, come recepito dall'articolo 1 della L.R. n. 16/2016, ossia: residenza con residenza; produttiva con produttiva; commerciale con commerciale; turistico-ricettiva con turistico-ricettiva, ecc.. Ai sensi del comma 3 del medesimo articolo di legge, è sempre consentito il mutamento di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale;

3.3) il fondo asservito (area sorgente) resta, per effetto del relativo atto negoziale, inedificabile (totale cessione di cubatura) o parzialmente inedificabile (nel caso di parziale cessione di cubatura);

3.4) il lotto che acquisisce i volumi non potrà, in ogni caso, aumentare la sua capacità edificatoria oltre il limite di 500 metri cubi per l'intero corpo di fabbrica suddivisibile anche per ogni singola unità immobiliare. L'incremento in ogni caso non è cumulabile con altre ulteriori deroghe o benefici che comportano incremento di volumetria, consentiti da altre normative nazionali e/o regionali;

3.5) il trasferimento di diritti edificatori non può comportare la deroga ad altri indici e parametri edilizi e/o urbanistici previsti dallo strumento urbanistico generale e dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia, quali distanze, altezze, tipologia edilizia, ecc ..;

3.6) l'atto di trasferimento di diritti edificatori (cessione di cubatura) deve essere registrato e trascritto, ai sensi dell'articolo 2643, comma 1, punto 2-bis del Codice Civile, al fine di costituire vincolo permanente sulle proprietà immobiliari interessate dell'operazione, come meglio specificato al successivo articolo 4;

4. Le cessioni di volumetria, laddove consentite, devono sottostare alle seguenti ulteriori condizioni:

4.1) nelle zone B del centro abitato, i lotti edificatori di “decollo” e quelli di “atterraggio” degli stessi, oltre ad essere compatibili come destinazione urbanistica (B1 con B1; B2 con B2; B3 con B3.....) debbono essere anche confrontabili in termini di calcolo volumetrico, potendosi tuttavia trasferire da ciascun lotto di decollo una volumetria non superiore a quella sullo stesso assentibile;

4.2) Nelle zone C, ferma restando la compatibilità per destinazione urbanistica e tipologia edilizia (C1 con C1, C2 con C2), l'area sorgente può cedere cubature per destinazioni uguali a quelli in essa consentiti. L'area sorgente dovrà ricadere nella stessa Zona C. La parte dell'area sorgente che rimane ineditata deve essere sistemata a verde privato e/o a parcheggio alberato, e/o ad orto urbano, 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. Ciò deve risultare come condizione vincolante ed essenziale nel titolo abilitativo per l'area di ricaduta.

4.3) nelle zone D, ferma restando la compatibilità per destinazione urbanistica e tipologia edilizia (D1 con D1, D2 con D2, D3 con D3...) l'area sorgente deve ricadere nella stessa Zona D. La parte dell'area sorgente che rimane ineditata deve essere sistemata a verde privato e/o a parcheggio alberato, e/o ad orto urbano, 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, necessaria ad ottenere il rilascio del titolo edilizio conformativo (abitabilità e/o agibilità).

4.4) nella zona E di verde agricolo per le costruzioni ad uso residenziale e per usi agricoli, la cessione di cubatura può avvenire tra aree di “decollo” e di “atterraggio” aventi la medesima z.t.o., tutelando il paesaggio agricolo da concentrazioni volumetriche che possano alterare la “fisionomia” urbanistica, nel rispetto del superiore limite di trasferibilità di 500 mc nonché di tutti i previsti parametri edilizi ed urbanistici. La realizzazione di nuove costruzioni e/o l'ampliamento di quelle esistenti in zone di verde agricolo dovrà essere tale da non snaturare la destinazione agricola della zona di ricaduta e la tipologia edilizia del fabbricato da realizzare che dovrà essere del tipo rurale e/o residenza rurale al servizio del fondo e/o dell'azienda.

La parte dell'area sorgente da lasciare libera da qualsiasi costruzione deve continuare ad essere destinata ad attività agricola o zootecnica in modo da non modificare il contesto rurale circostante .

Nelle altre zone agricole previste dal vigente P.R.G.C., considerato il particolare grado di tutela che lo strumento urbanistico prevede per tali zone, non è consentito il trasferimento o la cessione di cubatura. Può essere prevista la possibilità di decollo verso aree non soggette a vincoli di tutela con l'obbligo del mantenimento dell'uso agricolo delle aree private dalla volumetria.

Non sono consentiti trasferimenti e/o cessione di cubatura per edifici assentiti con condono edilizio ai sensi delle Leggi 47/85, 724/94, 326/03, fatti salvi quelli sanati ai sensi dell'art. 13 della L.R. 47/85, oggi art. 36 del D.P.R. 380/2001.

. Art. 4– Condizioni e modalità di trasferimento dei diritti edificatori.

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

1.1) il richiedente il permesso di costruire che intenda asservire alla costruzione da realizzare una cubatura appartenente ad area diversa da quella di diretta pertinenza, prima del rilascio del titolo abilitativo, deve produrre l'atto pubblico di acquisto, registrato e trascritto, del diritto di cubatura dell'area di provenienza trasferito all'area di destinazione contenente, tra l'altro, l'obbligo del proprietario del fondo cedente (sotto la condizione risolutiva del mancato rilascio), trascritto ex articolo 2645 quater del C.C., alla rinuncia espressa della volumetria ceduta;

1.2) 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 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.

2. Ogni atto notarile avente ad oggetto il trasferimento dei diritti edificatori deve porre a carico dell'acquirente l'obbligo di comunicare al Comune l'avvenuta cessione dei predetti diritti, gli estremi dell'atto.

3. L'atto notarile di cessione dei diritti edificatori, anche nei passaggi di proprietà successivi al primo, deve sempre contenere:

3.1) l'indicazione degli estremi catastali dell'area di origine;

3.2) gli estremi di tutti i passaggi di proprietà successivi al primo.

Art. 5 - Oneri Concessori.

1. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al pagamento degli oneri del contributo di costruzione (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 Montevago all'atto del rilascio del titolo edilizio abilitativo.

Art. 6 – Registro dei diritti edificatori (Delocalizzazione volumetriche)

1. 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.

2. 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:

(colonna 1) - Numero d'ordine progressivo

(colonna 2) - Generalità del titolare: Cognome e nome –

(colonna 3) - Data di nascita –

(colonna 4) – Residenza –

(colonna 5) - Via e numero civico

(colonna 6) - Fondo sorgente: foglio - mappale – subalterno

(colonna 7) - Superficie dell'area di origine (sorgente) e destinazione urbanistica

(colonna 8) - Consistenza diritti edificatori generati dall'area sorgente

(colonna 9) - Consistenza diritti edificatori trasferiti a terzi in mq

(colonna 10) - Superficie terreno pertinente al diritto edificatorio ceduto in mq

(colonna 11) - Diritti edificatori residui non utilizzati

(colonna 12) - 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 cognome/ragione sociale nuovo proprietario

(colonna 13) - Area di atterraggio o di ricaduta Vedi n° 3 (colonna 6) della Sezione B

SEZIONE B- FONDI DI RICADUTA DIRITTI EDIFICATORI

La Sezione B è suddivisa nelle seguenti colonne contenenti:

(colonna 1) - Numero d'ordine progressivo

(colonna 2) - Generalità del titolare: Cognome e nome –

(colonna 3) - Data di nascita –

(colonna 4) – Residenza –

(colonna 5) - Via e numero civico

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

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

(colonna 8) - Consistenza diritti edificatori ricevuti in mq

(colonna 9) - Riferimento atto di provenienza

(colonna 10) - Dotazione totale fondo di ricaduta

(colonna 11) - Titolo abilitativo urbanistico o edilizio emanato

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

Art. 7 – Norma Finale

1. Il presente Regolamento integra il già vigente Regolamento Edilizio Comunale.

Per quanto non previsto nel presente Regolamento, si rimanda al vigente Regolamento Edilizio Comunale, alle Norme Tecniche del P.R.G., e alle norme Regionali e Nazionali vigenti.