



REGIONE SICILIANA
COMUNE DI RACALMUTO
LIBERO CONSORZIO COMUNALE DI AGRIGENTO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N°12

DEL 15/03/2024

OGGETTO: *Approvazione Regolamento per la cessione dei diritti di cubatura ed il trasferimento di volumetria di cui all'art. 22 della L.R. n. 16 del 10 Agosto 2016 e L.R. n. 23 del 06 Agosto 2021.*

L'anno duemila ventiquattro il giorno quindici del mese di marzo alle ore 19:40 e ss., in Racalmuto nella sala delle adunanze consiliari, sita presso la sede municipale in via Vittorio Emanuele n.13, si è riunito il Consiglio Comunale, in sessione ordinaria in seduta pubblica di prima convocazione.

All'inizio della trattazione del presente punto all'ordine del giorno della seduta risultano presenti\assenti i sotto indicati Consiglieri Comunali:

Nr	Consiglieri Comunali	PRESENTE	ASSENTE
1	LEONE PASQUA RITA CINZIA	X	
2	PENSILLO IRENE		X
3	PAGLIARO SERGIO		X
4	DI VITA ANGELO	X	
5	ZUCCHETTO MARIA	X	
6	GAGLIARDO CARMELISA		X
7	LICATA GIUSEPPE		X
8	LAURICELLA ANTONINO	X	
9	FALCO CARMELO	X	
10	BUFALINO MARANELLA MARILENA		X
11	MANTIONE IVANA	X	
12	MORGANTE MARIA GRAZIA	X	

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL CONSIGLIERE ANZIANO
(Arch. Angelo Di Vita)

IL PRESIDENTE
(Dott. Carmelo Falco)

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott.ssa Roberta Marotta)

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

(Art. 11 L.R. 3/12/1991, n. 44 e s.m.i. e art. 32 Legge 69/2009)

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti di ufficio e su conforme attestazione dell'addetto alla pubblicazione sull'albo on-line,

ATTESTA

che il presente provvedimento, è stato pubblicato per quindicigiorni consecutivi all'Albo Pretorio on-line istituito ai sensi e per gli effetti di cui all'art.11 della L.R. n. 44/1991 nonché dell'articolo 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69 nell'Albo Pretorio on line dell'Ente dal _____ al _____

Racalmuto, li _____

Racalmuto, li _____

Il Messo Comunale

IL SEGRETARIO COMUNALE

ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

che la presente deliberazione, in applicazione della L.R. 3/12/1991, n. 44 e s.m.i., essendo stata pubblicata all'Albo Pretorio on-line per quindici giorni consecutivi dal _____, come previsto dall'art. 11 della predetta legge, a seguito degli adempimenti sopra attestati:

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).

Racalmuto, li _____

IL SEGRETARIO COMUNALE

PROPOSTA DELIBERAZIONE REDATTA AI SENSI DELLA L.R. N° 07/09.

Oggetto: APPROVAZIONE REGOLAMENTO PER LA CESSIONE DEI DIRITTI DI CUBATURA ED IL TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIA DI CUI ALL'ART. 22 DELLA L.R. N. 16 DEL 10 AGOSTO 2016 E L.R. N. 23 DEL 06 AGOSTO 2021

Il sottoscritto **Ing. Angelo Cutaia**, in qualità di Assessore all'Urbanistica e Lavori Pubblici, propone la seguente deliberazione, avente per oggetto: *Approvazione regolamento per la cessione dei diritti di cubatura ed il trasferimento di volumetria di cui all'art. 22 della L.R. n. 16 del 10 Agosto 2016 e L.R. n. 23 del 06 agosto 2021*, attestando di non trovarsi in nessuna ipotesi di conflitto di interessi nemmeno potenziale, né in situazioni che danno luogo ad obbligo di astensione ai sensi del D.P.R. 62/2013 e di avere verificato che i soggetti intervenuti nell'istruttoria della proposta in esame non incorrono in situazioni analoghe.

PREMESSO che:

- ai sensi e per gli effetti dell'art. 5, cc. 9-14 del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito con modificazioni dalla Legge n. 106 del 12.07.2011 è regolamentata la cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie
- la predetta legge è stata recepita a livello regionale dalle seguenti norme:
 - a) L.R. n. 5 del 28.01.2014, art. 47, c. 18, che dispose: "Le previsioni di cui all'art.5 del decreto legge 13 maggio 2011 n.70, convertito con modificazioni dalla legge 12 luglio 2011 n.106, trovano applicazione in quanto compatibili, per l'intero territorio regionale";
 - b) L.R. n. 16 del 10.08.2016, art. 22 rubricato "Cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie", che recita: "*Ai fini della cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie*, si applica quanto previsto dall'articolo 5 della legge 12 luglio 2011, n. 106, per la delocalizzazione delle volumetrie in aree e zone diverse ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia".
 - c) L.R. n. 23 del 06.08.2021, art 17 "Modifiche all'articolo 22 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16", che ha precisato i termini applicativi per il "trasferimento dei diritti edificatori" in ambito comunale "Nel rispetto delle destinazioni di zona come individuate dagli strumenti urbanistici generali ed attuativi e delle categorie funzionali di cui all'articolo 23 ter, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.", da operarsi offrendo ai Comuni, "nelle more dell'approvazione del PUG", la possibilità di "disciplinare gli ambiti di applicazione ed eventuali limitazioni alla cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie" con la redazione ed approvazione, mediante delibera di consiliare, "di specifico regolamento" (comma 1 bis). - quest'ultima norma regionale ha precisato inoltre che: "Nelle more o in assenza delle specifiche norme regolamentari previste dal comma 1 bis, il trasferimento di diritti edificatori di cui al presente articolo può avvenire soltanto all'interno dello stesso comune tra lotti contigui ricadenti nella stessa zona territoriale omogenea (ZTO) e di uguale densità edilizia" art. 22 (*comma 1 ter*); ed ancora al comma 1 quater "Ai fini del trasferimento di diritti edificatori previsto dal presente articolo, i comuni nell'ambito del proprio territorio possono autorizzare la delocalizzazione di volumetrie sino al 100 per cento del volume ammissibile nella zona omogenea di destinazione finale"; - "I comuni già dotati di regolamento per il trasferimento di diritti edificatori, entro il termine di 60 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, adeguano lo stesso alle disposizioni di cui al presente articolo" (*comma 1 quinquies*) art. 22; - "Non è consentito il trasferimento di diritti edificatori tra comuni diversi, cui territori ricadono all'interno dello stesso piano ASI" (*comma 1 sexies*) art. 22.
 - d) L.R. n. 2 del 18.03.2022, art. 5 rubricato "Integrazioni all'articolo 22 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e successive modificazioni", che ha precisato non applicarsi le sopravvenute

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE AD OGGETTO:

OGGETTO: APPROVAZIONE REGOLAMENTO PER LA CESSIONE DEI DIRITTI DI CUBATURA ED IL TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIA DI CUI ALL'ART. 22 DELLA L.R. N. 16 DEL 10 AGOSTO 2016 E L.R. N. 23 DEL 06 AGOSTO 2021..

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. e dell'art. 1 della L.R. 11/12/1991 n. 48 come modificato dalla L.R. 30/2000, il sottoscritto, in qualità di Responsabile E.Q. del Settore III, esprime SULLA PROPOSTA IN OGGETTO parere favorevole di regolarità tecnica.

*Il Responsabile del Settore III E.Q.
(Geom. Ignazio Romano)*



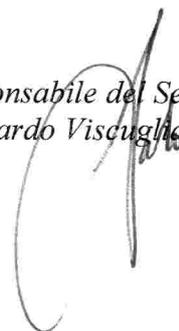
PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE AD OGGETTO:

OGGETTO: APPROVAZIONE REGOLAMENTO PER LA CESSIONE DEI DIRITTI DI CUBATURA ED IL TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIA DI CUI ALL'ART. 22 DELLA L.R. N. 16 DEL 10 AGOSTO 2016 E L.R. N. 23 DEL 06 AGOSTO 2021.

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. e dell'art. 1 della L.R. 11/12/1991 n. 48 come modificato dalla L.R. 30/2000, il sottoscritto, nella qualità Responsabile E.Q. del Settore II esprime SULLA PROPOSTA IN OGGETTO parere favorevole di regolarità contabile.

*Il Responsabile del Settore II E.Q.
Sig. Sardo Viscuglia Salvatore*



precedenti modifiche introdotte con i commi *1 bis, 1 ter, 1 quater, 1 quinquies e 1 sexies* alle richieste di cessione di cubatura e di trasferimento di volumetrie, di cui al comma 1 del medesimo art. 22, presentate prima della data di entrata in vigore della legge regionale 6 agosto 2021, n. 23 (*comma 1 septies*).

Considerato che:

- alla luce di quanto indicato è necessario regolamentare la materia in oggetto mediante indirizzi, criteri e modalità applicative per consentire la cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie;
- il presente Regolamento allegato alla presente, nella versione esitata dalla II commissione, (a seguito delle sedute del 19/12/2023 verbale n. 3 e del 19/01/2024 verbale n. 1), si offre quale strumento tecnico-amministrativo di attuazione delle norme sopra richiamate, al fine di indirizzare ed esplicitare ai tecnici, ai cittadini ed a tutti i soggetti a vario titolo interessati ad applicare le vigenti norme sulla “cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie” nel territorio comunale;
- La finalità del Regolamento è anche quella di evitare che la possibilità di operare la delocalizzazione delle volumetrie in aree e zone urbanistiche diverse del territorio comunale 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 (Zone Territoriali Omogenee ZTO quelle definite dal D.M 02/04/1968, all’art. 2.) edificabili, un surplus di standard urbanistici nei comparti che cedono la cubatura e, al contrario, un deficit di standard urbanistici nei comparti che ricevono la cubatura;
 - l’abbandono delle aree prive di suscettività edificatoria per effetto della delocalizzazione della cubatura.

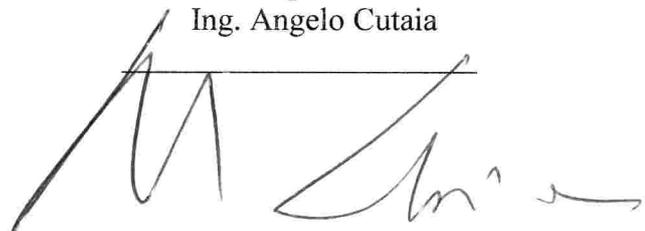
Dato atto che il Regolamento de quo costituisce integrazione alla vigente strumentazione urbanistica nonché strumento per l’attuazione del trasferimento di volumetrie di cui all’art. 22 della L.R. n. 16/2016;

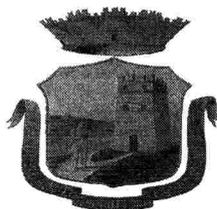
Dato atto, altresì, che per quanto non previsto nel regolamento allegato valgono le disposizioni dello strumento urbanistico Comunale vigente, salvo quanto previsto dalle norme vigenti nella Regione Siciliana.

SI PROPONE

- di approvare il Regolamento, allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, denominato **“Approvazione regolamento per la cessione dei diritti di cubatura ed il trasferimento di volumetria di cui all’art. 22 della L.R. n. 16 del 10 Agosto 2016 e L.R. n. 23 del 06 agosto 2021”**, nel quale sono riportati i principi e le regole operative per l’applicazione dell’istituto della cessione di cubatura

Il Proponente
Ing. Angelo Cutaia



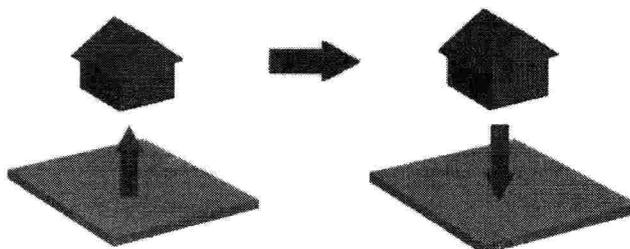


COMUNE DI RACALMUTO

Libero Consorzio Comunale di Agrigento

UFFICIO TECNICO COMUNALE

"REGOLAMENTO PER LA CESSIONE DEI DIRITTI DI CUBATURA ED IL TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIA DI CUI ALL'ART. 22 DELLA L.R. N. 16 DEL 10 AGOSTO 2016 e L.R. N. 23 DEL 06 AGOSTO 2021".



Approvato con Delibera di Giunta n. del

Art. 1- Ambito di applicazione e finalità

Le presenti disposizioni applicative riguardano i criteri e le modalità per dare attuazione alla cessione dei diritti edificatori, relativamente a 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, così come modificato dalla L.R. 23 del 06 agosto 2021, 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.

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

- fornire all'Ufficio uno strumento di controllo nella gestione dell'istituto giuridico della cessione dei diritti edificatori a terzi;
- 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, di settore e di quant'altro statuito dagli strumenti urbanistici vigenti, specialmente in ordine a tipologie edilizie, indici di densità fondiaria, edilizia e lotto minimo;
- tutelare il territorio ed il paesaggio agricolo, soprattutto quello in prossimità del centro abitato, da situazioni di possibile abbandono dei suoli che vengono privati della cubatura, in conseguenza degli istituti di cui sopra;
- 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:

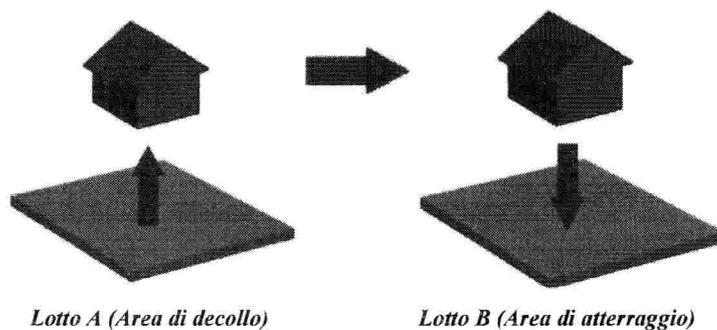
- eccessive concentrazioni di volumetrie non compatibili con il carattere agricolo e con le esigenze di salvaguardia e produttive del paesaggio e del territorio comunale per evitare, altresì, nuovo consumo di suolo libero;
- determinazione di surplus di standard urbanistici nei comparti che cedono la cubatura e, al contrario, un deficit di standard urbanistici nei comparti che ricevono la cubatura per quanto riguarda le altre Zone Territoriali Omogenee del P.R.G.;
- 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:

- "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 e pianamente legittimando per trasferirla su un altro fondo (cessionario);

- "Area di origine" o "Area sorgente" o "Area di decollo" = Area su cui si origina e 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 di applicazione

1. Presupposto necessario e fondamentale della cessione di cubatura è la presentazione di un progetto completo in ogni parte, approvato dall'Ufficio in linea tecnica che preveda tale fattispecie, quindi 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, regionale e con lo strumento urbanistico; 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 e ss.mm.ii..
3. Tale operazione sarà possibile sulla base dei seguenti principi generali:
 - 3.1. le aree oggetto d'intervento devono ricadere all'interno del territorio comunale a prescindere dalla distanza tra i due lotti.
 - 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, così come previsto dall'art. 17, comma 1 bis, della L.R. 23/2021 (ossia: residenza con residenza; produttiva con produttiva; commerciale con commerciale; turistico-ricettiva con turistico-ricettiva, etc...). E' sempre consentito ai sensi della vigente normativa il mutamento di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale di cui all'art. 23-ter del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.;
 - 3.3. il fondo asservito (area sorgente) resta, per effetto del relativo atto negoziale, inedificabile (nel caso di totale cessione di cubatura) o parzialmente inedificabile (nel caso di parziale cessione di cubatura);
 - 3.4. il lotto che acquisisce i volumi non potrà realizzare un ampliamento maggiore a mc 500 e la sommatoria tra il volume già realizzato e quello in ampliamento non potrà superare i mc 1.000; suddivisibile anche per ogni singola unità immobiliare. L'incremento in ogni caso non è cumulabile con altre ulteriori deroghe o benefici che comportano bonus di volumetria consentiti da

altre normative nazionali e/o regionali o dal Piano Regolatore (ad esempio Piano casa; L.R. 19/72 e ss.mm.ii. etc.);

Per semplicità di comprensione si riportano i seguenti esempi:

Esempi in zona Agricola:

- Nel caso di lotto libero in zona Agricola "E" per le nuove costruzioni destinate alla residenza secondo il vigente PRG :

- area di atterraggio di mq 2.000
- indice di fabbricabilità 0,03 mc/mq
- Volume max consentito 60 mc
- area di decollo 20.000 mq
- Volume max consentito mc 600,;

Il potere edificatorio nell'area di atterraggio è pertanto di mc 660,00 , inferiore a mc 1.000,00.

- Nel caso di ampliamento di un fabbricato costruito in zona Agricola "E" con indice di fabbricabilità 0,20 mc/mq, applicando ad oggi lo 0,03 mc/mq si ha:

- Area di atterraggio di mq 2.400 sul quale insiste in immobile del volume di mc 480
- Area di decollo mq 31.000

La verifica della potenzialità edificatoria si ottiene sommando le due superfici, $mq\ 2.400 + 31.000 = mq\ 33.400$, applicando il vigente indice di fabbricabilità dello 0,03 mc/mq si ottiene la capacità edificatoria pari a 1.002 mc,

Ampliamento realizzabile $1002,00 - 480,00 = 522,00\ mc$.

In base all'art. 3 punto 3.4. del presente regolamento l'immobile in questione può essere ampliato per 500 mc.

Analogamente, nei casi di ampliamento/cambio di destinazione d'uso (da magazzino agricolo a residenziale) per i fabbricati costruiti con l'indice di fabbricabilità dello 0,15 mc/mq si applicano gli stessi criteri di cui sopra.

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;

3.7. è escluso il trasferimento di cubatura per interventi produttivi autorizzati ai sensi della ex art. 22 L.R. 71/78 e ss.mm.ii. (Interventi produttivi in verde agricolo), così come sostituito dall'art. 37 della L.R. 19/2020 e ss.mm.ii. (Interventi produttivi nel verde agricolo);

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

3.8.1 nelle zone A del centro storico non è possibile usufruire della cessione di cubatura di cui al presente regolamento, ai sensi dell'art. 5, comma 10 della Legge 12 luglio 2011, n. 106;

3.8.2 nelle zone B del centro abitato, i lotti edificatori di "decollo" dei volumi e quelli di "atterraggio" degli stessi, oltre ad essere compatibili come destinazione urbanistica (B1 con B1; B2.1 con B2.1; B2.2 con B2.2; B2.3 con B2.3, sono escluse le zone Br), nel rispetto di quanto previsto dalla medesima Z.T.O, 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 dalla normative vigente. Qualora le N.T.A. prevedano l'attuazione di intervento a mezzo di P.D.L. vige quanto riportato al successivo punto 3.8.7. La parte dell'area di "decollo", che rimane ineditata, deve essere sistemata a cura del proprietario cedente, 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 responsabilità del mantenimento del decoro dell'area resta sempre in capo al proprietario cedente. La sistemazione ordinata dell'area di "decollo" dovrà essere certificata attraverso perizia asseverata e documentazione fotografica. Ciò deve risultare come condizione vincolante ed essenziale ad ottenere il rilascio del titolo edilizio autorizzativo (permesso di costruire).

3.8.3 Nelle zone C, ferma restando la compatibilità per destinazione urbanistica e tipologia edilizia (C1 con C1, C2 con C2, C3 con C3), vige quanto riportato al successivo punto 3.8.7 La parte dell'area di "decollo", che rimane ineditata, deve essere sistemata a cura del proprietario cedente, 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 responsabilità del mantenimento del decoro dell'area resta sempre in capo al proprietario cedente. La sistemazione ordinata dell'area di "decollo" dovrà essere certificata attraverso perizia asseverata e documentazione fotografica. Ciò deve risultare come condizione vincolante ed essenziale ad ottenere il rilascio del titolo edilizio autorizzativo (permesso di costruire).

3.8.4. nelle zone D, ferma restando la compatibilità per destinazione urbanistica e tipologia edilizia (D1a con D1a, D2 con D2) l'area sorgente deve ricadere nella stessa Zona D nel rispetto di quanto previsto dalla medesima Z.T.O e non deve essere soggetta a P.D.L. dove vige quanto riportato al successivo punto 3.8.7. La parte dell'area di "decollo", che rimane in edificata, deve essere sistemata a cura del proprietario cedente, 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 responsabilità del mantenimento del decoro dell'area resta sempre in capo al proprietario cedente. La sistemazione ordinata dell'area di "decollo" dovrà essere certificata attraverso perizia asseverata e documentazione fotografica. Ciò deve risultare come condizione vincolante ed essenziale ad ottenere il rilascio del titolo edilizio autorizzativo (permesso di costruire).

3.8.5 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. (E1 con E1, E2 con E2) tutelando il paesaggio agricolo da concentrazioni volumetriche che possano alterare la "fisionomia" urbanistica, nel rispetto del superiore limite di trasferibilità di cui al punto 3.4, nonché di tutti i previsti parametri edilizi ed urbanistici vigenti. 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. (E3, E4), considerato il particolare grado di tutela che lo strumento urbanistico prevede per tali zone, non è consentito il trasferimento o la cessione di cubatura.

3.8.6 Non sono consentiti trasferimenti e/o cessione di cubatura per edifici assentiti con condono edilizio ai sensi delle L. 47/85, 724/94, 326/03. Rimane consentita l'applicazione dell'art. 36 del DPR 380/2001 (accertamento di conformità).

3.8.7 In tutte le zone soggette a P.D.L., nel rispetto di quanto previsto dalle medesime, regolando esclusivamente il trasferimento di volumetria, l'area sorgente dovrà ricadere nello stesso piano attuativo dell'area di ricaduta. La parte dell'area di "decollo", che rimane ineditata, deve essere sistemata a cura del proprietario cedente, 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 responsabilità del mantenimento del decoro dell'area resta sempre in capo al proprietario cedente. La sistemazione ordinata dell'area di "decollo" dovrà essere certificata attraverso perizia asseverata e documentazione fotografica. Ciò deve risultare come condizione vincolante ed essenziale ad ottenere il rilascio del titolo edilizio autorizzativo (permesso di costruire);

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

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

4.1. il richiedente del 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 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;

4.2. nel caso in cui l'area di provenienza sia dello stesso proprietario dell'area di destinazione, il richiedente del 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 il proprietario del fondo cedente, sotto la condizione risolutiva del mancato rilascio, trascritto ex 2645 quater del Codice Civile, alla rinuncia espressa della volumetria ceduta.

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 con gli estremi dell'atto.

4.3 L'atto notarile di trasferimento dell'immobile, che ha ceduto o beneficiato della cessione di cubatura, nei successivi passaggi di proprietà deve sempre contenere l'indicazione degli estremi catastali dell'area di "decollo" o di "atterraggio", riportando gli eventuali diritti edificatori residui espressi in termini volumetrici.

4.4 I fabbricati esistenti che sono stati realizzati utilizzando l'indice di fabbricabilità dello 0,15 mc/mq, possono beneficiare del presente regolamento ai fini del cambio della destinazione d'uso da magazzino agricolo ad abitazione.

Nel caso di ampliamento e sopraelevazione le distanze saranno regolate come da vigente P.R.G. comunale.

Art. 5 - Oneri Concessori.

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 Racalmuto 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 è in forma digitale, costituito da un file tipo foglio di calcolo o similare, tenuto, custodito e implementato dal Dirigente del Settore

Tecnico o dal Responsabile del Servizio dell'edilizia privata. Il Registro digitale non ha efficacia probatoria, ma solo indicativa.

2. Il Registro è articolato in diverse Sezioni e contiene le seguenti informazioni:

- Numero progressivo;

AREA SORGENTE

- Generalità del titolare: cognome e nome, codice fiscale;
- Dati catastali (foglio, sezione e particella);
- Destinazione funzionale (residenziale, commerciale, etc...)
- Diritti residui (mc)

ATTO DI TRASFERIMENTO

- Numero pratica edilizia;
- Atto (numero di repertorio, data, notaio, data e numero registrazione, numero di raccolta);

AREA DI ATTERRAGGIO

- Generalità del titolare: cognome e nome, codice fiscale;
- Dati catastali (foglio, sezione e particella);
- Dati urbanistici (mc, destinazione funzionale);
- Note.

Art. 7 - Norma Finale

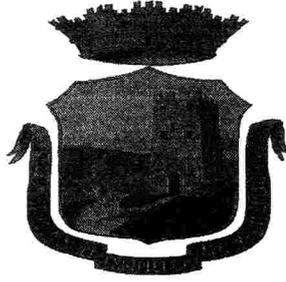
Il presente Regolamento integra il già vigente Regolamento Edilizio Comunale ed entrerà in vigore contestualmente all'approvazione della delibera di Consiglio Comunale.

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.

Racalmuto, li

IL TECNICO ISTRUTTORE
(Geom. Tirone Giacomo)

IL RESPONSABILE DI E.Q. DEL SETTORE III
(Geom. Romano Ignazio)



COMUNE DI RACALMUTO

Libero Consorzio Comunale di Agrigento

Ufficio Tecnico Comunale

Prot. n. 2238

del 12/02/2024

Oggetto: Trasmissione proposta di deliberazione – *Approvazione regolamento per la cessione dei diritti di cubatura ed il trasferimento di volumetria di cui all'art. 22 della L.R. n. 16 del 10 Agosto 2016 e L.R. n. 23 del 06 agosto 2021* – **Richiesta parere.**

Al Collegio dei Revisori dei Conti

collegiorevisoriracalmuto@pec.it

In allegato alla presente trasmettiamo proposta di deliberazione predisposta dall'Ufficio tecnico Comunale con preghiera di voler provvedere al rilascio del parere di competenza con cortese sollecitudine.



Il Responsabile E.Q. del Settore III

Geom. Ignazio Romano

Dettaglio Email

Mittente: posta-certificata@pec.aruba.it

Destinatari: comunediracalmuto.ag@pec.it;

Data: 12-02-2024 **Ora:** 11:16

Numero Protocollo: 2238 **Data Protocollo:** 12-02-2024

Oggetto: CONSEGNA: Comune di Racalmuto Prot. N.2238 del 12-02-2024 - Trasmissione proposta di deliberazione Approvazione regolamento per la cessione dei diritti di cubatura ed il trasferimento di volumetria di cui all'art. 22 della L.R. n. 16 del 10 Agosto

Testo:

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 12/02/2024 alle ore 11:16:32 (+0100) il messaggio
"Comune di Racalmuto Prot. N.2238 del 12-02-2024 - Trasmissione proposta di deliberazione
Approvazione regolamento per la cessione dei diritti di cubatura ed il trasferimento di volumetria di cui
all'art. 22 della L.R. n. 16 del 10 Agosto 2016 e L.R." proveniente da "comunediracalmuto.ag@pec.it"
ed indirizzato a "collegiorevisoriracalmuto@pec.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec21023.20240212111630.177485.249.1.58@pec.aruba.it

Dettaglio Email

Mittente: posta-certificata@sicurezzapostale.it

Destinatari: comunediracalmuto.ag@pec.it;

Data: 12-02-2024 **Ora:** 11:16

Numero Protocollo: 2238 **Data Protocollo:** 12-02-2024

Oggetto: CONSEGNA: Comune di Racalmuto Prot. N.2238 del 12-02-2024 - Trasmissione proposta di deliberazione Approvazione regolamento per la cessione dei diritti di cubatura ed il trasferimento di volumetria di cui all'art. 22 della L.R. n. 16 del 10 Agosto

Testo:

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 12/02/2024 alle ore 11:16:34 (+0100) il messaggio "Comune di Racalmuto Prot. N.2238 del 12-02-2024 - Trasmissione proposta di deliberazione Approvazione regolamento per la cessione dei diritti di cubatura ed il trasferimento di volumetria di cui all'art. 22 della L.R. n. 16 del 10 Agosto 2016 e L.R." proveniente da "comunediracalmuto.ag@pec.it" ed indirizzato a "carmelo.mariscal@pec.commercialisti.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec21023.20240212111630.177485.249.1.58@pec.aruba.it

Dettaglio Email

Mittente: posta-certificata@pec.aruba.it

Destinatari: comunediracalmuto.ag@pec.it;

Data: 12-02-2024 **Ora:** 11:16

Numero Protocollo: 2238 **Data Protocollo:** 12-02-2024

Oggetto: CONSEGNA: Comune di Racalmuto Prot. N.2238 del 12-02-2024 - Trasmissione proposta di deliberazione Approvazione regolamento per la cessione dei diritti di cubatura ed il trasferimento di volumetria di cui all'art. 22 della L.R. n. 16 del 10 Agosto

Testo:

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 12/02/2024 alle ore 11:16:32 (+0100) il messaggio
"Comune di Racalmuto Prot. N.2238 del 12-02-2024 - Trasmissione proposta di deliberazione
Approvazione regolamento per la cessione dei diritti di cubatura ed il trasferimento di volumetria di cui
all'art. 22 della L.R. n. 16 del 10 Agosto 2016 e L.R." proveniente da "comunediracalmuto.ag@pec.it"
ed indirizzato a "angelabaglieri1979@pec.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec21023.20240212111630.177485.249.1.58@pec.aruba.it

Al Sig. Sindaco
Al Sig. Presidente del Consiglio
Al Sig. Segretario comunale
Al Sig. Responsabile Area Tecnica
Al Sig. Responsabile Area Economica Finanziaria

In merito a quanto in oggetto, la presente proposta non rientra in nessuna delle casistiche stabilite dall'art. 239 del TUEL.

Pertanto si ritiene di non avere competenza alcuna in materia.

Rimanendo comunque a disposizione, si coglie l'occasione per inviare cordiali saluti.

Il Collegio dei revisori

Da "Comune di Racalmuto Posta Pec" comunediracalmuto.ag@pec.it

A collegiorevisoriracalmuto@pec.it, carmelo.marisca1@pec.commercialisti.it, angelabaglieri1979@pec.it

Cc

Data Mon, 12 Feb 2024 11:16:31 +0100

Oggetto Comune di Racalmuto Prot. N.2238 del 12-02-2024 - Trasmissione proposta di deliberazione Approvazione regolamento per la cessione dei diritti di cubatura ed il trasferimento di volumetria di cui all'art. 22 della L.R. n. 16 del 10 Agosto 2016 e L.R.

prot. n. 2515
del 15/02/2024

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL CONSIGLIERE ANZIANO

(Arch. Angelo Di Vita)



IL PRESIDENTE

(Dott. Carmelo Falco)



IL SEGRETARIO GENERALE

(Dott.ssa Roberta Marotta)



CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

(Art. 11 L.R. 3/12/1991, n. 44 e s.m.i. e art. 32 Legge 69/2009)

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti di ufficio e su conforme attestazione dell'addetto alla pubblicazione sull'albo on-line,

ATTESTA

che il presente provvedimento, è stato pubblicato per quindicigiorni consecutivi all'Albo Pretorio on-line istituito ai sensi e per gli effetti di cui all'art.11 della L.R. n. 44/1991 nonché dell'articolo 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69 nell'Albo Pretorio on line dell'Ente dal _____ al _____

Racalmuto, li _____

Racalmuto, li _____

Il Messo Comunale

IL SEGRETARIO COMUNALE

ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

che la presente deliberazione, in applicazione della L.R. 3/12/1991, n. 44 e s.m.i., essendo stata pubblicata all'Albo Pretorio on-line per quindici giorni consecutivi dal _____, come previsto dall'art. 11 della predetta legge, a seguito degli adempimenti sopra attestati:

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).

Racalmuto, li _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
