

COMUNE di VALDERICE

Provincia di Trapani

SETTORE IV – SERVIZIO - URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA



R E G O L A M E N T O

**“ CRITERI PER L’ATTUAZIONE DELLA CESSIONE
DI CUBATURA E TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIE
DI CUI ALL’ART. 22 DELLA LEGGE REGIONALE N°
16 DEL 10 AGOSTO 2016 “**

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 32 del 14/12/2020

I N D I C E

Art. 1 – Oggetto - Finalità e Definizioni.....	pag. 3
Art. 2 – Criteri generali.....	pag. 5
Art. 3 – Prescrizioni per le zone agricole.....	pag. 9
Art. 4 – Criteri comuni alla delocalizzazione di volumi preesistenti.....	pag. 10
Art. 5 – Casi previsti dall’art. 1 e segg. della Legge 308/2004.....	pag. 11
Art. 6 – Altri casi.....	pag. 11
Art. 7 – Condizione per esercitare il diritto.....	pag. 12
Art. 8 – Oneri concessori.....	pag. 12
Art. 9 – Norme finali di rinvio.....	pag. 12

REGOLAMENTO

“CRITERI PER L’ATTUAZIONE DELLA CESSIONE DI CUBATURA E TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIE DI CUI ALL’ART. 22 DELLA LEGGE REGIONALE N° 16 DEL 10 AGOSTO 2016”

Art. 1 – OGGETTO – FINALITA’ E DEFINIZIONI –

Il presente Regolamento contiene i criteri per l’attuazione della cessione e del trasferimento della cubatura di cui all’art. 22 della L.R. 10 agosto 2016, n° 16, che stabilisce la possibilità della delocalizzazione di cubatura 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.

Poiché la traslazione del diritto di edificare non produce aggravio di nuovo volume urbanistico a livello generale e, se finalizzato al recupero dei volumi esistenti, evita nuove costruzioni, è utile definire i criteri per la corretta applicazione della normativa, onde consentire sia agli uffici che al cittadino di orientarsi senza particolari incertezze, evitare discrezionalità delle decisioni ed accelerare i procedimenti.

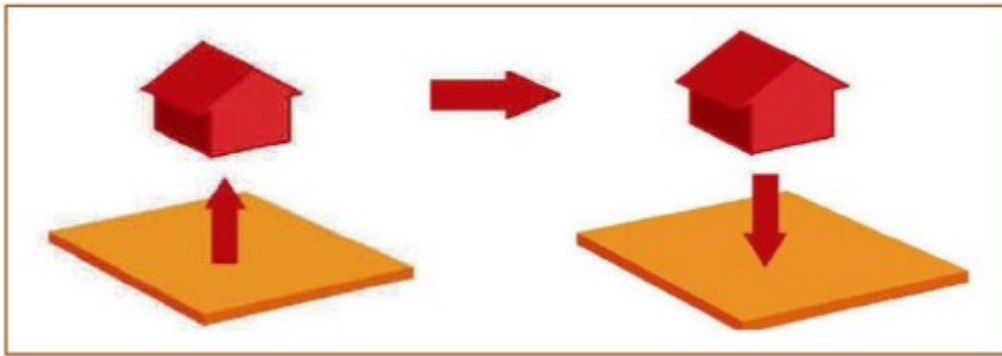
La finalità del presente regolamento è quella di evitare che l’applicazione di tale possibilità possa determinare alterazioni nella gestione urbanistica ed edilizia con effetti discorsivi nella regolare pianificazione della città e del territorio. In particolare, la cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volume 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.

Pertanto, gli obiettivi del presente Regolamento è quella di evitare che l’applicazione di tale possibilità determini:

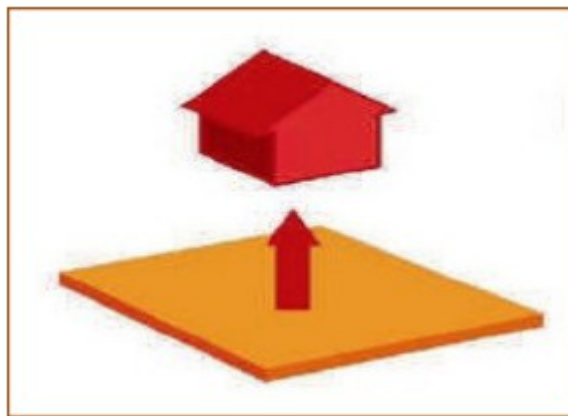
- a) – eccessive concentrazioni di volumetrie non compatibili con il carattere agricolo e con le esigenze di salvaguardia e produttive del paesaggio rurale delle Zone omogenee “E” del territorio comunale per evitare, altresì, nuovo consumo di suolo libero;
- b) - nelle Zone Territoriali Omogenee edificabili, 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;
- c) – l’abbandono delle aree prive di suscettibilità edificatoria per effetto della delocalizzazione della cubatura.

Ai fini del Presente Regolamento si danno le seguenti definizioni:

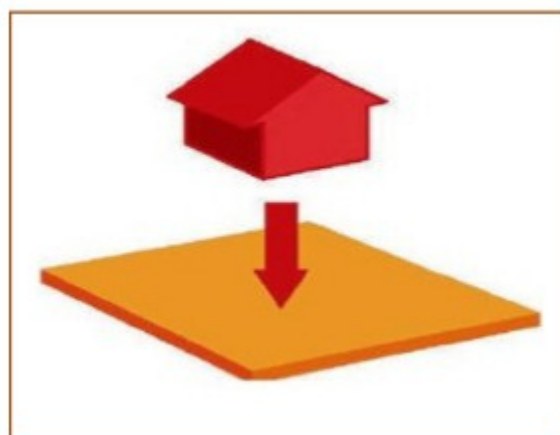
- **“Cessione di cubatura”** = negozio giuridico in cui il proprietario cedente rinuncia a realizzare la cubatura attribuita al proprio fondo, in base agli strumenti urbanistici, per trasferirla su un altro fondo (cessionario);
- **“Delocalizzazione di cubatura o volumetria”** = demolizione di edifici esistenti e ricostruzione delle relative volumetrie in area o aree diverse;



- **“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 e di atterraggio”** = Area che accoglie e utilizza la cubatura proveniente dall’area sorgente, in sostanza l’area in cui si colloca l’edificazione.



Art. 2 – CRITERI GENERALI –

Il presupposto fondamentale della cessione di cubatura è:

- 1) - La presenza di un fondo cedente (area sorgente) ed uno cessionario (area di ricaduta);
- 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*”;
- 3) - Non potrà trasferirsi la cubatura prodotta dai lotti ove è consentita l'applicazione della deroga di cui alla L.R. 19/72 cioè quelli inferiori o uguali a mq 120 con l'applicazione dell'indice 9,00 mc/mq e quelli inferiori o uguali a 200,00 mq, ove è possibile realizzare fino a 1000,00 mc.;
- 4) – che l'atto pubblico di 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 rinuncia espressa della volumetria ceduta, mentre il richiedente dovrà dichiarare l'impegno alla sistemazione e riqualificazione dell'area sorgente, come previsto nel presente regolamento; è istituito presso il competente ufficio del IV° Settore il registro delle aree da localizzare con l'indicazione di tutti i riferimenti utili alla individuazione dei siti;
- 5) – il “*Permesso di Costruire*” dovrà espressamente riportare gli atti di cui sopra, con i relativi vincoli;
- 6) – il credito volumetrico sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato (rilascio del titolo edificatorio) solo dopo la sistemazione ordinaria dell'area sorgente, la quale dovrà essere certificata attraverso perizia giurata, documentazione fotografica nonché sopralluogo dell'UTC.

Una cubatura residenziale può essere localizzata in altra area, con i criteri e limiti stabiliti dal presente regolamento, solo se in entrambe le aree è ammessa tale destinazione.

Nell'area di ricaduta è possibile operare cambiamenti di destinazione d'uso, solo se la nuova destinazione è espressamente consentita in entrambe le aree (ricaduta e sorgente), fermo restando il rispetto degli indici e dei parametri così come indicato nell'art. 14 del D.P.R. 380/2001, come recepito in Sicilia con L.R. 16/2016.

Sono esclusi dalla delocalizzazione o trasferimento di indici edificatori, gli interventi previsti su aree destinate ad infrastrutture pubbliche o zone destinate a vincoli speciali, da vigente strumento urbanistico.

La cubatura scaturente dalla delocalizzazione di fabbricati dovrà essere impegnata in un unico intervento edilizio e dovrà riguardare il fabbricato preesistente nella sua interezza.

Preso atto che occorre definire la casistica riepilogativa delle delocalizzazioni volumetriche, o cessione degli indici per singole zone omogenee di P.R.G. o assimilabili come nella tabella “A” di cui l'art. 5 comma 9, della Legge 12 Luglio 2011, n° 106, si indicano tra gli interventi ammessi alla delocalizzazione volumetrica, secondo i criteri in base ai quali la cubatura relativa a un fondo (area sorgente) può essere ceduta in parte ad un altro (area di ricaduta), come segue:

TABELLA “A”

Prospetto riepilogativo delle delocalizzazioni volumetriche/cessione tra le zone omogenee o assimilabili (art. 5 - Comma 9, Legge 106/2011, art. 14 DPR 380/2001)

N°	“Area di ricaduta e di atterraggio”	“Area di origine” o “Area sorgente” o “Area di decollo”
1	L’area di ricaduta deve essere nella disponibilità del richiedente (atto pubblico o preliminare di acquisto, o autorizzazione del proprietario alla richiesta di permesso di costruire con rilascio dello stesso, condizionato all’atto pubblico di vendita).	L’area sorgente deve essere preventivamente individuata e la cubatura da trasferire deve essere nella disponibilità del richiedente (atto pubblico di acquisto della cubatura o preliminare di acquisto della cubatura, condizionato alla stipula dell’atto pubblico prima del rilascio del permesso di costruire).
2	L’area di ricaduta può accogliere solo cubature della stessa Zona Territoriale Omogenea ed appartenente ad un solo lotto di provenienza.	L’area sorgente può cedere cubature per destinazioni urbanistiche uguali a quelle in essa consentite.
3	In tutte le aree di ricaduta che insistono in Z.T.O. “B” ove consentito, non è accoglibile alcuna istanza che preveda l’utilizzo dell’intera volumetria ammissibile per il lotto sorgente. Nei casi di aree Z.T.O. “B”, il trasferimento di cubatura è possibile per lotti di dimensioni da 200,01 mq. a 1.000,00 mq.. Ove in generale la volumetria derivante dal lotto sorgente non superi la metà di quella ivi ammissibile, il trasferimento di cubatura avverrà all’interno dei raggruppamenti delle zone omogenee, come di seguito indicato: zona omogenea “B1” – Centro; zona omogenea “B2” – Centro (San Marco – Fico – Cubastacca); zona omogenea “B3” – Bonagia e Sant’Andrea; zona omogenea “B3” – Crocci, Chiesanuova e Crocevie. Nei casi di aree in Z.T.O. “B”, sono escluse cessioni di cubatura per lotti omogenei di dimensioni minori a 200,00 mq..	
4	Zona Omogenea A1 – Art. 11 N.T.A. - (Edifici equivalenti ai beni architettonici ed altri edifici che le indagini compiute li definiscono ad assi assimilati: torri, bagli, tonnare, ville e giardini storici e aree di contesto)	Non ammessa
5	Zona Omogenea A2 - Art. 12 N.T.A. - (Edifici di interesse tipologico di vecchio impianto e diversa tipologia)	Non ammessa
6	Zona Omogenea B1 - Art. 14 N.T.A. – (Tessuti urbani del centro urbano consolidato) La cessione di cubatura sarà possibile nel rispetto di tutti gli indici e dei parametri previsti per la zona del PRG (densità, altezze, distanze, etc.) con le condizioni di cui al superiore punto 3) della tabella. Sarà contestualmente verificata <i>e quindi condizionata alla presenza</i> delle opere di urbanizzazione primaria (almeno rete idrica, viaria e fognante). Il credito di cubatura sull’area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinaria dell’area sorgente.	L’area sorgente dovrà ricadere nelle zone “B1”. La parte dell’area sorgente che dovesse rimanere inedita sarà sistemata a verde privato e/o a parcheggio alberato e/o ad orto urbano, comunque in modo tale che, in ogni caso non rimanga un relitto abbandonato nel contesto urbano di appartenenza. Con la presentazione della SCA (Segnalazione Certificata di Abitabilità) il tecnico dovrà asseverare attraverso perizia giurata la condizione della parte di area sorgente rimasta in edificata accompagnata da documentazione fotografica significativa nonché sopralluogo dell’UTC. Nel caso di rilevata incuria dell’area rimasta inedita la SCA non potrà essere accettata e il proprietario dell’area sorgente sarà multato di € 3,00 al mq. oltre all’obbligo della pulizia e cura

		dell'area (perché ha disatteso le disposizioni di contratto).
7	Zona Omogenea B2 - Art. 15 N.T.A. - (Aree urbane di margine di completamento) La cessione di cubatura sarà possibile nel rispetto di tutti gli indici e dei parametri previsti per la zona del PRG (densità, altezze, distanze, etc.) con le condizioni di cui al superiore punto 3) della tabella. Sarà contestualmente verificata <i>e quindi condizionata alla presenza</i> delle opere di urbanizzazione primaria (almeno rete idrica, viaria e fognante). Il credito di cubatura sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinaria dell'area sorgente.	L'area sorgente dovrà ricadere nelle zone "B2". La parte dell'area sorgente che dovesse rimanere ineditata sarà sistemata a verde privato e/o a parcheggio alberato e/o ad orto urbano, comunque in modo tale che, in ogni caso non rimanga un relitto abbandonato nel contesto urbano di appartenenza. Con la presentazione della SCA (Segnalazione Certificata di Abitabilità) il tecnico dovrà asseverare attraverso perizia giurata la condizione della parte di area sorgente rimasta ineditata accompagnata da documentazione fotografica significativa nonché sopralluogo dell'UTC. Nel caso di rilevata incuria dell'area rimasta ineditata la SCA non potrà essere accettata e il proprietario dell'area sorgente sarà multato di € 3,00 al mq. oltre all'obbligo della pulitura e cura dell'area (perché ha disatteso le disposizioni di contratto).
8	Zona Omogenea B3 - Art. 16 N.T.A. - (Aree urbane con sotto utilizzazione delle cubature e fenomeni diffusi di abusivismo edilizio) La cessione di cubatura sarà possibile nel rispetto di tutti gli indici e dei parametri previsti per la zona del PRG (densità, altezze, distanze, etc.) con le condizioni di cui al superiore punto 3) della tabella. Sarà contestualmente verificata <i>e quindi condizionata alla presenza</i> delle opere di urbanizzazione primaria (almeno rete idrica, viaria e fognante). Il credito di cubatura sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinaria dell'area sorgente.	L'area sorgente dovrà ricadere nelle zone "B3". La parte dell'area sorgente che dovesse rimanere ineditata sarà sistemata a verde privato e/o a parcheggio alberato e/o ad orto urbano, comunque in modo tale che, in ogni caso non rimanga un relitto abbandonato nel contesto urbano di appartenenza. Con la presentazione della SCA (Segnalazione Certificata di Abitabilità) il tecnico dovrà asseverare attraverso perizia giurata la condizione della parte di area sorgente rimasta ineditata accompagnata da documentazione fotografica significativa nonché sopralluogo dell'UTC. Nel caso di rilevata incuria dell'area rimasta ineditata la SCA non potrà essere accettata e il proprietario dell'area sorgente sarà multato di € 3,00 al mq. oltre all'obbligo della pulitura e cura dell'area (perché ha disatteso le disposizioni di contratto).
09	Zona Omogenea C1 - Art. 19 N.T.A. – (Espansione urbana con tipologia edilizia tradizionale inserita in contesti del centro urbano e/o delle frazioni già edificate)	Non ammessa
10	Zona Omogenea C2 - Art. 20 N.T.A. – (Espansione urbana con tipologia edilizia in case singole e/o a schiera in contesti già edificate)	Non ammessa
11	Zona Omogenea D1 - Art. 23 N.T.A. – (Area per attività industriali – Sciare)	Non ammessa
12	Zona Omogenea D2 - Art. 24 N.T.A. – (Area per attività artigianali – Rocca Giglio)	Non ammessa
13	Zona Omogenea D2a - Art. 25 N.T.A. – (Area per attività artigianali di servizio – Via Aurora)	Non ammessa
14	Zona Omogenea D3 - Art. 26 N.T.A. – (Area per attività produttive terziarie commerciali - C.da Rizzuto)	Non ammessa
15	Zona Omogenea D4 - Art. 27 N.T.A. – (Area per attività turistiche alberghiere)	Non ammessa
16	Zona Omogenea E1 - Art. 45 N.T.A. – (Parti di territorio residuo ad usi agricoli)	L'area sorgente dovrà ricadere nelle zone "E1". La parte dell'area sorgente che dovesse rimanere

	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, etc.). Il credito di cubatura sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinaria dell'area sorgente, ove eventualmente si sia intervenuti con la demolizione parziale o totale di un edificio esistente.	inedificata sarà sistemata a verde privato e/o a parcheggio alberato e/o ad orto urbano, comunque in modo tale che, in ogni caso non rimanga un relitto abbandonato nel contesto urbano di appartenenza. Con la presentazione della SCA (Segnalazione Certificata di Abitabilità) il tecnico dovrà asseverare attraverso perizia giurata la condizione della parte di area sorgente rimasta inedificata accompagnata da documentazione fotografica significativa nonché sopralluogo dell'UTC. Nel caso di rilevata incuria dell'area rimasta inedificata la SCA non potrà essere accettata e il proprietario dell'area sorgente sarà multato di € 3,00 al mq. oltre all'obbligo della pulitura e cura dell'area (perché ha disatteso le disposizioni di contratto).
17	Zona Omogenea E2 - Art. 46 N.T.A. – (Boschi e fasce forestali)	Non ammessa
18	Zona Omogenea E3 - Art. 47 N.T.A. – (Aree verdi di rispetto ambientale)	Non ammessa
19	Zona Omogenea F1 - Art. 49-50 N.T.A. – (Attrezzature pubbliche di interesse generale)	Non ammessa
20	Zona Omogenea F2 - Art. 51 N.T.A. – (Attrezzature pubbliche di interesse collettivo e di interesse comune)	Non ammessa
21	Zona Omogenea F2 - Art. 51 N.T.A. – (Verde pubblico attrezzato ed attrezzature sportive)	Non ammessa
22	Area a rischio idraulico molto elevato (R4) ed elevato (R3) del PAI Per gli immobili che costituiscono pericolo per la pubblica incolumità, per i quali è necessaria la demolizione senza ricostruzione è possibile il trasferimento della cubatura esistente in un'area di atterraggio posta in zona "B".	La parte dell'area sorgente che rimane inedificata 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. Potrà essere resa ad uso pubblico mediante la cessione al Comune. La sistemazione ordinaria dell'area sorgente deve risultare come condizione vincolante nel rilascio del titolo abilitativo. Con la presentazione della SCA (Segnalazione Certificata di Abitabilità) il tecnico dovrà asseverare attraverso perizia giurata la condizione della parte di area sorgente rimasta inedificata accompagnata da documentazione fotografica significativa nonché sopralluogo dell'UTC. Nel caso di rilevata incuria dell'area rimasta inedificata la SCA non potrà essere accettata e il proprietario dell'area sorgente sarà multato di € 3,00 al mq. oltre all'obbligo della pulitura e cura dell'area (perché ha disatteso le disposizioni di contratto).

Gli ulteriori criteri in base ai quali è consentita la cessione di volumetria da un fondo sorgente delocalizzazione di cubatura su altro lotto, o l'accorpamento di cubatura ad altro fabbricato, sono riportati negli articoli seguenti.

Art. 3
– PRESCRIZIONI PER LE ZONE AGRICOLE –

L'attività di realizzazione di nuove costruzioni e/o ampliamento di quelle esistenti in zona omogenea Agricola “ E1 “, ed escluse le zone “ E2 ” ed “ E3 ” per finalità di tutela paesaggistica, attraverso la delocalizzazione di fabbricati esistenti ante 1967, che dovrà essere debitamente documentata mediante foto aerea rilasciata dall'Istituto Geografico Militare ed eventuale consistenza plano-volumetrica rilasciata da ente accreditato, o cessione di cubatura, dovrà garantire la destinazione agricola o assimilabile all'agricola della zona di ricaduta, anche attraverso la tipologia edilizia dell'intervento da realizzare.

A tal fine è prescritto quanto segue:

- 1) - E' consentito il trasferimento di cubatura tra aree agricole distanti tra loro entro un raggio di m. 1.000;
- 2) - E' consentito il trasferimento di cubatura esclusivamente per la realizzazione di fabbricati residenziali con caratteristiche e tipologia rurale (così come definiti dall'art. 37 – costruzioni rurali ad uso abitazioni e art. 133 – fabbricati rurali - delle N.T.A. del PRG vigente);
- 3) - E' escluso il trasferimento di cubatura per interventi produttivi autorizzati ai sensi della L.R. 71/78, art. 22 interventi produttivi nel verde agricolo, come sostituito dall'art. 6 della L.R. 17/94, modificato dall'art. 6 della L.R. 34/94;
- 4) - E' escluso il trasferimento di cubatura per aree di decollo aventi superficie superiore a 10.000 mq.;
- 5) - La cubatura complessiva realizzabile, compreso il credito di cubatura acquisito, non potrà essere superiore al doppio di quello consentito per il lotto di ricaduta consentito dallo strumento urbanistico vigente. L'incremento in ogni caso non è cumulabile con altre ulteriori deroghe o benefici consentiti da altre normative nazionali e regionali;
- 6) - La cubatura complessiva insediabile sul lotto di ricaduta, inteso come singola particella o insieme di particelle costituente un fondo ascendente ad unica proprietà, dovrà essere compresa tra un massimo di mc. 500 per lotti pari a 2.000 mq. mentre per lotti superiori è consentita in misura proporzionale ai predetti parametri ma non potrà superare 800 mc., comprensivi dell'indice proprio del lotto di ricaduta;
- 7) - Non sono ammesse delocalizzazioni o trasferimenti di cubature su lotti di ricaduta, come definiti al punto 6), di estensione inferiore a mq. 2.000;
- 8) - La tipologia del fabbricato realizzabile nel lotto di ricaduta dovrà possedere le caratteristiche di case unifamiliare;
- 9) - Nel caso di delocalizzazione di volumi esistenti, l'inizio dei lavori per l'edificio de localizzato 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;
- 10) - Nel caso di delocalizzazione di volumi esistenti, il lotto di atterraggio deve essere accessibile con idonea viabilità, rimanendo esclusa la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione;
- 11) - Ai fini della corretta applicazione di quanto disposto nel presente articolo si rimanda a quanto espressamente previsto dall'art. 30 del Testo Unico dell'Edilizia, approvato in Sicilia con L.R. n° 16/2016.

Art. 4

– CRITERI COMUNI ALLA DELOCALIZZAZIONE DI VOLUMI PREESISTENTI –

Come previsto dalla stessa Legge 106/2011 per le sue finalità di rinnovo del patrimonio immobiliare, volte a porre rimedio a situazioni degradate sotto il profilo edilizio o urbanistico o socio-economico o ambientale, si ammettono nel territorio comunale le seguenti azioni, con l'applicazione delle deroghe al P.R.G. di cui al comma 3 dell'art. 14 del D.P.R. 380/2011:

- 1) – il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva a quella preesistente come misura premiale (art. 5, comma 9, lettera a) L. 106/2011), ammissibile in misura non superiore complessivamente al *venti per cento del volume dell'edificio esistente, se destinato ad uso residenziale, o al dieci per cento della superficie coperta per gli edifici adibiti ad uso diverso*, i cui interventi sono finalizzati agli obiettivi di cui al suddetto art. 5 comma 9 L. 106/2011;
- 2) – la delocalizzazione delle volumetrie in area o aree diverse (art. 5, comma 9, lettera b) L. 106/2011, da ubicare nel rispetto, delle zone di cui al superiore prospetto riportato all'art. 2 del presente regolamento, dovrà indicare puntualmente l'uso successivo dell'area di decollo e gli interventi di bonifica, messa in sicurezza e decoro dell'intera area di risulta a demolizione avvenuta. Quest'ultima potrà essere destinata a parcheggio e/o verde con piantumazione di essenze della tipica tradizione locale mediterranea. La cubatura scaturente dalla delocalizzazione di fabbricati esistenti dovrà essere impegnata in un unico intervento edilizio;
- 3) – sono ammissibili le modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari, nel rispetto delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione e dall'art. 2 del presente regolamento;
- 4) – è ammissibile la modifica della sagoma necessaria all'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti, nel rispetto delle vigenti norme attuative di P.R.G..

I suddetti interventi edilizi di razionalizzazione e riqualificazione sono ammissibili nel rispetto della norma prevista dal Regolamento Edilizio e N.T.A. vigenti nelle parti non derogate dal presente regolamento nonché dagli standard urbanistici, delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di quelle relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2001, n° 42.

I progetti di demolizione e ricostruzione della norma in commento dovranno rispettare le caratteristiche tecniche-costruttive e le vigenti norme in tema di efficienza energetica.

Ai sensi dell'art. 5, comma 10 della Legge n° 106/2011 sono escluse dall'applicazione della normativa in parola la delocalizzazione di edifici abusivi, ad eccezione di quelli legittimati dal rilascio di titoli abilitativi in sanatoria. Sono altresì escluse dalla delocalizzazione o trasferimento di volumetrie, gli interventi previsti su aree destinate ad infrastrutture pubbliche dal vigente strumento urbanistico e/o soggette a vincolo di inedificabilità.

È richiesto il rispetto degli standard previsti dal vigente P.R.G..

Nelle istanze di delocalizzazione dovrà altresì essere allegato uno schema finalizzato a disciplinare modalità, requisiti e tempi di realizzazione dell'intervento, nonché l'eventuale

contributo o le opere aggiuntive alla riqualificazione del territorio ed, in particolare, a definire i tempi e le modalità di demolizione delle preesistenti volumetrie edilizie e relative pertinenze ed accessori.

Ritenuto che occorre formulare puntuale indirizzo applicativo anche in caso di ristrutturazione edilizia di volumi preesistenti oggetto, solo in parte, di trasferimento dell'area sorgente all'area di atterraggio, si precisa quanto segue:

- La volumetria residua, risultante dalla restante quota non utilizzata dei suddetti interventi di ristrutturazione edilizia ed oggetto di trasferimento, non potrà beneficiare dei citati incrementi in deroga, di cui al comma 14, dell'art. 5, Legge n° 106/2011;
- Allo stesso modo, alla volumetria acquisita per cessione di diritti edificatori oggetto di trasferimento di volumetrie in altre aree o zone compatibili, o delocalizzazione di fabbricati esistenti, non verrà riconosciuto il suddetto incremento in deroga, di cui al comma 14, dell'art. 5, Legge n° 106/2011;
- Non sono tra loro cumulabili le premialità e/o deroghe di cui all'art. 5, comma 9, lettera a) della Legge 106/2011 con quelle della L.R. n° 6/2010 (Piano Casa);
- Dato atto che per garantire certezze nella circolazione dei diritti edificatori, all'articolo 2643 del codice civile, dopo il comma 2), è inserito, tra gli atti soggetti a trascrizione, anche il seguente: *“2-bis) i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale”*, tutte le istanze di delocalizzazione consentite all'applicazione della norma in oggetto, dovranno essere supportate dal relativo atto di trasferimento di tali diritti edificatori, debitamente registrato e trascritto per costituire vincolo sulle proprietà immobiliari interessate dalle operazioni e con l'indicazione del sito di atterraggio della volumetria de localizzata;
- Nel caso di trasferimenti di volumi esistenti o accorpamenti di edifici di aree di decollo e di atterraggio, ascendenti alla medesima proprietà, il richiedente dovrà produrre, unitamente all'istanza di *“Permesso di Costruire”*, apposito atto d'obbligo (dichiarazione), contenente i vincoli di cui al comma 3 art. 2 del presente regolamento.

Art. 5

– CASI PREVISTI DALL'ART. 1 E SEGUENTI DELLA LEGGE 308/2004

Nei casi previsti dall'art. 1 - commi 21 e seguenti - della Legge 308/2004, il diritto di traslazione comporta inoltre la cessione gratuita dell'area di provenienza.

In questo caso (cessione gratuita), al fine di evitare disparità di trattamento con quanto previsto nei precedenti articoli, gli oneri di costruzione vanno scomputati dal valore dell'area ceduta calcolato senza la potenzialità edificatoria altrove trasferita.

Art. 6

– ALTRI CASI -

In tutti gli altri casi non previsti dai precedenti articoli, per esercitare il diritto di traslazione/asservimento/cessione della cubatura, occorre indicare le motivazioni di carattere sociale, economico e ambientale che portano a richiedere la traslazione/asservimento/cessione e sottoporre la richiesta alla preventiva approvazione del Consiglio Comunale che, ove lo ritenga, eventualmente, detta gli indirizzi e adotta una variante al P.R.G. (art. 14 D.P.R. 380/2001).

Art. 7
- CONDIZIONE PER ESERCITARE IL DIRITTO -

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 ai sensi dell’ex art. 2645 quater del Codice civile, del diritto di cubatura dell’area di provenienza trasferito all’area di destinazione. Tale atto deve contenere, tra l’altro, l’obbligo nei confronti del Comune da parte del proprietario del fondo cedente (sotto la condizione risolutiva del mancato rilascio), alla rinuncia espressa della volumetria ceduta e a curare l’area sorgente come previsto nei criteri sopra elencati. Qualora l’area di provenienza sia dello stesso proprietario dell’area di destinazione, il richiedente il “*Permesso di Costruire*” deve produrre l’atto pubblico, unilaterale, registrato e trascritto ai sensi dell’ex art. 2645 quater del Codice civile, in cui il diritto volumetrico dell’area di provenienza viene ceduto all’area di destinazione: anche tale atto deve contenere, tra l’altro, l’obbligo nei confronti del Comune da parte del richiedente proprietario del fondo cedente, sotto la condizione risolutiva del mancato rilascio, alla rinuncia espressa della volumetria ceduta e alla cura dell’area sorgente come previsto nei criteri sopra elencati. Il “*Permesso di Costruire*” dovrà espressamente citare gli atti di cui sopra.

Art. 8
- ONERI CONCESSORI

Il rilascio del “*Permesso di Costruire*” è subordinato al pagamento degli oneri di costruzione (parte commisurata al costo di costruzione e parte commisurata agli oneri di urbanizzazione), nella misura prevista per le nuove costruzioni, vigente nel Comune all’atto del rilascio del titolo abilitativo.

Art. 9
- NORME FINALI 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 P.R.G. salvo quanto previsto dalle norme vigenti nella Regione Siciliana.