



# COMUNE DI SANT'ANGELO DI BROLO

C.A.P. 98060 *CITTA' METROPOLITANA DI MESSINA* C.F. 00108980830

## REGOLAMENTO COMUNALE

***CRITERI PER L'ATTUAZIONE DELL' ART. 22 DELLA L.R. 10/08/2016, N. 16, COME MODIFICATO DALL'ART. 17 DELLA L.R. N. 23/2021 E DALL'ART. 5, C.1, DELLA L.R. 18/03/2022, N. 2, PER LA CESSIONE DI CUBATURA DI CUI ALL'ART 5 COMMA 1, LETT. C), DELLA LEGGE N. 106/2011 E DELL'ART. 1, COMM. 21 E SEGG. DELLA LEGGE 15/12/2004, N. 308.***

## SCHEMA DI REGOLAMENTO COMUNALE

*CRITERI PER L'ATTUAZIONE DELL' ART. 22 DELLA L.R. 10/08/2016, N. 16, COME MODIFICATO DALL'ART. 17 DELLA L.R. N. 23/2021 E DALL'ART. 5, C.1, DELLA L.R. 18/03/2022, N. 2, PER LA CESSIONE DI CUBATURA DI CUI ALL'ART 5 COMMA 1, LETT. C), DELLA LEGGE N. 106/2011 E DELL'ART. 1, COMM. 21 E SEGG. DELLA LEGGE 15/12/2004, N. 308.*

### INDICE

- art. 1 - Oggetto, Finalità e definizione
- art. 2 - Traslazione del diritto di edificare
- art. 3 - Criteri generali
- art. 4 - Nuove Costruzioni - Viabilità nelle aree di ricaduta
- art. 5 - Prescrizioni per le zone agricole
- art. 6 - Cessione di cubatura per il cambio di destinazione d'uso senza aumento di volume
- art. 7 - Cessione di cubatura per il cambio di destinazione d'uso con aumento di volume
- art. 8 - Cessione di cubatura a favore di aree dove insistono fabbricati abusivi regolarizzati in forza di Concessione edilizia in sanatoria
- art. 9 - Cambio condizioni per esercitare il diritto
- art. 10 - Casi previsti dall'art. 1 commi 21 e segg. della legge 308 del 15/12/2004
- art. 11 - Oneri di concessione
- art. 12 - Registro Comunale dei diritti edificatori
- art. 13 - Norme finali e di rinvio

### **Art. 1**

#### **Oggetto, finalità e definizioni**

Il presente regolamento contiene i criteri per l'attuazione della cessione della cubatura di cui all'art. 22 della L.R. 10 agosto 2016, n. 16, così come modificato dall'art. 17 della L.R. n. 23/2021 e dall'art. 5, c. 1, della L.R. n. 2/2022, che ammette la delocalizzazione delle volumetrie in aree e zone diverse ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia.

La finalità del presente regolamento è quello di evitare che l'applicazione di tale possibilità 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 edificabili:** un surplus di standards urbanistici nei comparti che cedono la cubatura e, al contrario, un deficit di standards urbanistici nei comparti che ricevono la cubatura;

- l'abbandono delle aree prive di suscettività edificatoria per effetto della delocalizzazione della cubatura.

Inoltre, atteso che la traslazione del diritto di edificare non produce aggravio di nuovo volume urbanistico a livello generale e, nel contempo, evita consumo di nuovo territorio ai fini edificatori, è utile e necessario definire i criteri e le modalità per la corretta applicazione della normativa, onde consentire, sia agli uffici che al cittadino, di orientarsi senza particolari incertezze, evitando discrezionalità nelle decisioni ed accelerando i procedimenti.

Ai fini del presente regolamento si fanno le seguenti definizioni:

1. *cessione di cubatura* = negozio giuridico in cui il cedente rinuncia ad usufruire in tutto in parte della capacità edificatoria del proprio fondo per trasferirla su un altro fondo;
2. *area di origine o area sorgente* = area che cede i diritti edificatori;
3. *area di ricaduta* = area che accoglie e utilizza la capacità edificatoria proveniente dall'area sorgente, in sostanza l'area in cui si colloca l'edificazione.

**Art. 2**  
**Traslazione del diritto di edificare**

Il presupposto fondamentale della cessione della volumetria è la presenza di un fondo cedente (area sorgente) ed uno cessionario (area di ricaduta)

La traslazione dei diritti di edificare non è esercitabile automaticamente in quanto occorre una coerenza con la normativa statale e regionale e con lo strumento urbanistico, mentre le aree devono essere **comunque compatibili per la destinazione urbanistica e tipologia edilizia.**

**Art. 3**  
**Criteri generali**

I criteri generali in base ai quali il diritto di edificare può essere traslato, vengono elencati nella tabella che segue:

Area di ricaduta	Area sorgente
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 disponibilità edificatoria da trasferire deve essere nella disponibilità del richiedente (atto pubblico di acquisto del volume, o preliminare di acquisto del volume, condizionato alla stipula dell'atto pubblico prima del rilascio della concessione).
L'area di ricaduta può accogliere solo volumi della stessa destinazione	L'area sorgente può cedere volumi per destinazioni uguali a quelli in essa consentiti
E' possibile delocalizzare volumetrie sino al 100 per cento del volume ammissibile nella zona omogenea di destinazione finale (area di ricaduta).	L'area sorgente rimane inedificabile per la parte corrispondente alla cubatura trasferita
Un volume residenziale può essere ceduto ad altra area solo se in entrambe le aree è ammessa questa destinazione. Lo stesso vale per qualunque altra destinazione. Ad esempio il volume di un'area artigianale non può essere trasferito in altra area e utilizzato per destinazione residenziale. 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 di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona del PRG (distanze, altezze, lotto minimo, tipologia edilizia).	
<b>1 - Zona "A" Storico-Ambientale</b> (art. 14 delle N.T.A.).	Nessuna possibilità se non quelle rese possibili dalla L.R. 13/2015 e/o rese possibili da apposita pianificazione urbanistica. (Piano Particolareggiato o variante al P.R.G.).
<b>2 - Zona "B0" Edilizia esistente da mantenere</b> (artt. 15 e 16 delle N.T.A.).	Nessuna possibilità se non quelle rese possibili dalla L.R. 13/2015 e/o rese possibili da apposita pianificazione urbanistica. (Piano Particolareggiato o variante al P.R.G.).
<b>3 - Zona Territoriale</b>	L'area sorgente e l'area ricaduta devono essere

<p><b>Omogenea "B"</b> (artt. 15 e 17 delle N.T.A.) - <b>(cubatura/volumetria accoglibile in aggiunta a quella massima esistente/insediabile da P.R.G. non superiore al 20% della stessa).</b></p> <p>Nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal P.R.G. (altezze, distanze ecc).</p> <p>Il credito di volumetria sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente.</p>	<p>contenute all'interno del perimetro della stessa zona B. Restano pertanto inibiti i trasferimenti di volumetria tra aree ubicate in due distinte zone B del centro abitato. E' consentito per due distinte zone B delle frazioni.</p> <p>La parte dell'area sorgente che rimane ineditata deve essere sistemata a verde privato e/o a parcheggio alberato, e/o in modo tale che, in ogni caso, non rimanga un relitto abbandonato nel contesto urbano di appartenenza.</p> <p>La sistemazione ordinata dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica.</p>
<p><b>4 - Zona Territoriale Omogenea "C" di espansione</b> (art. 19 delle N.T.A.).</p>	<p>Nessuna possibilità.</p>
<p><b>5 - Zona Territoriale Omogenea "C1" di villeggiatura</b> (art. 20 delle N.T.A.).</p>	<p>Nessuna possibilità.</p>
<p><b>6 - Zona "CTA" turistica alberghiera</b> (art. 21 delle N.T.A.).</p>	<p>Nessuna possibilità.</p>
<p><b>7 - Zona Territoriale Omogenea "D1"</b> (art. 23 delle N.T.A.).</p>	<p>Nessuna possibilità.</p>
<p><b>8 - Zona E</b> (artt. 24, 24 bis, 24 ter e 24 quater delle N.T.A.)</p> <p>Nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal P.R.G. (altezze, distanze ecc).</p> <p>Il credito di volumetria sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente.</p>	<p>Nelle zone E di P.R.G. che hanno potenzialità edificatoria è consentito delocalizzare volumetrie sino al 100 per cento del volume ammissibile nella zona omogenea di destinazione finale (lotto ricevente in cui si effettua l'intervento).</p> <p>La parte dell'area sorgente che rimane ineditata deve essere coltivata regolarmente con essenze della macchia mediterranea (ulivi, noccioli, agrumi, alberi da bosco, ecc) in modo che in ogni caso non si agevoli un processo di desertificazione dell'area agricola.</p> <p>La sistemazione ordinata dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica.</p>
<p><b>9 - In tutte le altre Zone</b></p>	<p>Nessuna possibilità</p>

**Art. 4**  
**Nuove costruzioni - Viabilità nelle aree di ricaduta**

In zona omogenea E, al fine di evitare l'eccessiva concentrazione di volumi è norma imperativa che i lotti di ricaduta siano accessibili da viabilità esistente, essendo rigorosamente vietata la realizzazione di nuove strade, che potrebbero comportare una lottizzazione.

## **Art. 5** **Prescrizioni per le zone agricole**

La cessione del diritto edificatorio dovrà garantire la destinazione agricola della zona di ricaduta, anche attraverso la tipologia edilizia dell'intervento da realizzare. Per quanto non espressamente derogato dal presente Regolamento, si applicano gli artt. 24, 24 bis, 24 ter e 24 quater delle Norme Tecniche di Attuazione e dal Regolamento Edilizio Comunale del vigente P.R.G.

A tale fine è prescritto quanto segue:

1. la cubatura/volumetria complessiva insediabile sul lotto di ricaduta, inteso come singola particella o insieme di particelle contigue, costituente un fondo ascendente ad unica proprietà, non potrà superare i **mc 600,00** (compreso l'indice proprio del lotto di ricaduta e le eventuali volumetrie esistenti sul lotto di ricaduta, riferite al soggetto richiedente). In ogni caso l'altezza dei fabbricati non potrà superare l'altezza corrispondente alla massima altezza dei nuovi edifici realizzabili in zona agricola;
2. non sono ammesse delocalizzazioni o trasferimenti di cubatura/volumetrie su lotti di ricaduta, come definiti al punto 1 di estensione inferiore a **mq 500,00**;
3. la cubatura/volumetria complessiva insediabile di cui al punto 1) potrà essere aumentata sino ad un massimo di **mc 900,00** (compreso l'indice proprio del lotto di ricaduta e le eventuali volumetrie esistenti sul lotto di ricaduta, riferite al soggetto richiedente), solo ed esclusivamente per lotti di ricaduta, come definiti al punto 1, di estensione superiore a **mq 1.200,00**, con la condizione che la cubatura/volumetria dovrà necessariamente provenire da un'unica area di decollo (o area sorgente);
4. nel caso di delocalizzazione/trasferimento di sole volumetrie (provenienti da un'unica e sola area sorgente), attinenti a vecchi casolari, unità collabenti, antiche case coloniche, case rurali, casali, vecchi opifici, frantoi, ecc. (documentabili con apposito rilievo fotografico che ne certifichi in modo chiaro ed incontrovertibile l'effettiva consistenza volumetrica), con esclusione di immobili di particolare caratteristiche storiche, architettoniche e paesaggistiche, è consentita la delocalizzazione/trasferimento sino ad un massimo di **mc 900,00**, su un lotto di ricaduta, come definiti al punto 1 (compreso l'indice proprio del lotto di ricaduta e le eventuali volumetrie esistenti sul lotto di ricaduta, riferite al soggetto richiedente);
5. nel caso in cui l'area di atterraggio derivi da frazionamento o da rogito, effettuato ad una data successiva all'entrata in vigore in Sicilia della Legge n. 106/2011 (L.R. n. 5/2014), l'area di ricaduta non potrà essere inferiore a **mq. 2.000,00**, ad eccezione di frazionamento derivante da dichiarazioni di successione testata o intestata e/o divisioni ereditarie.
6. la tipologia del fabbricato realizzabile nel lotto di ricaduta in caso di cessione del diritto edificatorio dovrà possedere le caratteristiche indicate dagli artt. 24, 24 bis, 24 ter e 24 quater delle Norme Tecniche di Attuazione e dal Regolamento Edilizio Comunale del vigente P.R.G., che entrambi regolamentano l'edificazione nel territorio agricolo, oltre che tutte le norme igienico-sanitarie, edilizie, strutturali, paesaggistiche, antincendio, sicurezza, ecc. previste dalle norme vigenti in materia (D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., N.T.C. 2018, D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., ecc.);
7. nel caso di trasferimento di cubatura/volumetrie in zone E, il lotto di atterraggio deve essere accessibile con idonea viabilità e raggiungibile dai servizi a rete (acquedotto e

fognatura), o opere alternative previste dalle leggi, limitando la possibilità di realizzazione di nuove opere di urbanizzazione a quelle strettamente indispensabili alla fruizione dell'immobile, essendo rigorosamente vietata la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione che potrebbero comportare una vera e propria lottizzazione in zona agricola;

8. le zone esterne al centro urbano ricadenti in "Aree per attrezzature" nel P.R.G. vigente, i cui vincoli espropriativi sono decaduti (cosiddette "zone bianche"), sono assimilabili ai fini della delocalizzazione di cubatura/volumetria, al verde agricolo (zona E), conformemente a quanto previsto dall'art. 9 comma 1 lettera b) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., come recepito con modifiche dall'art. 4 della L.R. n. 16/2016.

#### **Art. 6**

##### ***Cessione di cubatura per il cambio di destinazione d'uso senza aumento di volume***

In zona omogenea E, nel caso in cui la cessione di cubatura sia finalizzata al cambio di destinazione d'uso di immobili esistenti, senza aumento del volume dell'edificio il credito volumetrico può essere accolto da aree sorgenti aventi la stessa destinazione urbanistica in quanto l'edificio non subisce modifiche volumetriche e quindi non opera mutamenti del paesaggio e consente la limitazione del consumo di suolo in altre parti di territorio, fermo restando il pagamento degli oneri concessori dovuti per la nuova destinazione.

Inoltre la nuova destinazione dovrà essere compatibile, per tipologia edilizia a quella consentita nell'area in cui si colloca.

#### **Art. 7**

##### ***Cessione di cubatura per il cambio di destinazione d'uso con aumento di volume***

In zona omogenea E, per gli immobili di cui all'art. precedente, nel caso in cui è previsto un ampliamento, il volume complessivo (esistente più ampliamento) dovrà essere contenuto entro il limite massimo stabilito per la suddetta zona e nel rispetto delle indicazioni di cui ai superiori articolati.

#### **Art. 8**

##### ***Cessione di cubatura a favore di aree dove insistono fabbricati abusivi regolarizzati in forza di Concessione edilizia in sanatoria e/o regolarizzabili***

Qualora si voglia effettuare la cessione della cubatura in favore di un'area di ricaduta ove già insiste un fabbricato (realizzato con licenza e/o concessione edilizia, anche in sanatoria e/o regolarizzabile), sarà necessario preliminarmente acquisire la cubatura indispensabile affinché lo stesso immobile diventi conforme allo standard urbanistico di zona e, solo successivamente, sarà possibile realizzare una eventuale ulteriore cubatura aggiuntiva nel limite massimo previsto per ciascuna zona e nel rispetto delle indicazioni di cui ai superiori articolati.

#### **Art. 9**

##### ***Cambio condizioni per esercitare il diritto***

Il diritto di traslazione/asservimento/cessione di cubatura, per essere esercitabile deve inoltre rispettare le seguenti altre condizioni:

- ✓ il richiedente il permesso di costruire che intenda asservire alla costruzione da realizzare, o alla nuova destinazione d'uso, un volume appartenente ad area diversa da quella di diretta pertinenza, prima del rilascio del titolo abitativo, deve essere in possesso di uno dei seguenti documenti:

- atto pubblico di acquisto registrato e trascritto, del diritto di cubatura dell'area di provenienza trasferito all'area di destinazione contenente, tra l'altro, l'obbligo nei confronti del comune da parte del proprietario del fondo cedente sotto la condizione risolutiva del mancato rilascio, trascrivibile ex 2645 quater del C.C. 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:
  - atto pubblico, unilaterale, registrato e trascritto, in cui il diritto volumetrico dell'area di provenienza viene ceduto all'area di destinazione contenente, tra l'altro, l'obbligo nei confronti del comune da parte del richiedente quale proprietario del fondo cedente sotto la condizione risolutiva del mancato rilascio, trascrivibile ex 2645 quater del C.C. alla rinuncia espressa della volumetria ceduta e a curare l'area sorgente come previsto nei criteri sopra elencati.

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

#### **Art. 10**

#### **Casi previsti dall'art. 1 commi 21 e segg. della legge 308 del 15/12/2004**

Nei casi previsti dall'art. 1 comma 21 e seguenti della legge 308/2004, il diritto di traslazione comporta inoltre la cessione gratuita dell'area di provenienza (area vincolata). Come previsto dall'art. 1, comma 22, della Legge 308/2004, in caso di traslazione gli oneri di costruzione vanno scomputati del valore dell'area ceduta calcolata senza la potenzialità edificatoria altrove trasferita.

#### **Art. 11**

#### **Oneri concessori**

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al pagamento degli oneri concessori, nella misura prevista per le nuove costruzioni vigenti nel comune all'atto del rilascio del titolo abitativo.

#### **Art. 12**

#### **Registro comunale dei diritti edificatori**

È istituito il Registro dei Diritti Edificatori (R.D.E.).

Il Registro ha una doppia versione in forma digitale (consultabile permanentemente nel sito internet ufficiale del Comune) ed 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 Responsabile del Servizio Urbanistica e Edilizia Privata il quale deve consentirne la consultazione da parte dei cittadini interessati.

Il registro dei diritti edificatori - che non ha efficacia probatoria, ma solo indicativa - è articolato in due sezioni:

- Sezione A - Fondi sorgenti dei diritti edificatori;
- Sezione B - Fondi di ricaduta dei diritti edificatori;

e deve contenere almeno le seguenti informazioni minime:

#### **Sezione A - Fondi sorgenti dei diritti edificatori:**

- 1) numero d'ordine progressivo;
- 2) generalità del titolare dell'area di decollo: cognome e nome; data di nascita; codice fiscale; residenza (Via e numero civico);
- 3) dati catastali fondo sorgente: foglio e particella (eventuali sub);
- 4) superficie dell'area sorgente e destinazione urbanistica;

- 5) consistenza diritti edificatori (cubatura/volumetria) generati nell'area sorgente;
- 6) consistenza diritti edificatori (cubatura/volumetria) oggetto di trasferimento;
- 7) diritti edificatori residui nell'area di decollo in quanto non trasferiti;
- 8) atto di cessione articolato in: data di cessione; nominativo Notaio; n. rep e raccolta; data e numero di registrazione dell'atto; numero e data di trascrizione dell'atto; nominativo e ragione sociale dell'acquirente;
- 9) area di atterraggio: dati catastali (foglio e particelle);
- 10) eventuali incendi negli ultimi 10 anni (data e superficie);
- 11) eventuali note.

### **Sezione B - Fondi di ricaduta dei diritti edificatori**

- 1) numero d'ordine progressivo;
- 2) generalità del titolare dell'area di atterraggio: cognome e nome; data di nascita; codice fiscale; residenza (Via e numero civico);
- 3) dati catastali fondo di atterraggio: foglio e particella;
- 4) superficie dell'area di ricaduta e destinazione urbanistica;
- 5) consistenza diritti edificatori ricevuti (cubatura/volumetria);
- 6) riferimento atto pubblico di provenienza;
- 7) dotazione complessiva del fondo di ricaduta in termini di cubatura;
- 8) estremi del permesso di costruire con il quale i diritti edificatori vengono consumati;
- 9) indicazione delle cubature complessive (in mc) insediata con il permesso di costruire di cui al punto precedente;
- 10) eventuali note.

### **Art. 13** **Norme finali e di rinvio**

Il presente regolamento comunale costituisce integrazione e deroga alla vigente strumentazione urbanistica comunale nonché strumento per l'attuazione del trasferimento di cubature/volumetrie di cui all'art. 47 della L.R. n. 5/2014 e dell'art. 22 della L.R. 10 agosto 2016, n. 16, così come modificato dall'art. 17 della L.R. n. 23/2021 e dall'art. 5, c. 1, della L.R. n. 2/2022.

Il presente regolamento comunale, dopo la sua approvazione in consiglio comunale e la sua pubblicazione, sarà trasmesso all'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente - Dipartimento Regionale Urbanistica per quanto di competenza e per le eventuali determinazioni.

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 nazionali e nelle norme vigenti nella Regione Siciliana.

**Il Responsabile del Servizio Urbanistica**  
*Geom. Antonino Mondello*

**Il Responsabile dell'Area  
Urbanistica e Infrastrutture**  
*Ing. Tindaro Pino Scaffidi*