



COMUNE DI BROLO

CITTA' METROPOLITANA DI MESSINA

N. 32 del reg.

Del 28/12/2018

DELIBERAZIONE ORIGINALE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA REGOLAMENTO CONCERNENTE "CRITERI E MODALITA' PER L'ATTUAZIONE DELLA CESSIONE DI CUBATURA DI CUI ALL'ART. 22 DELLA L.R. 10/08/2016, N. 16".-

L'anno **duemiladiciotto** addì **ventotto** del mese di **dicembre**, alle ore **11,55** e seguenti nella solita sala delle adunanze consiliari del Comune suddetto.

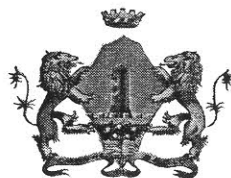
Alla convocazione in seduta ordinaria, che è stata partecipata ai Signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

CONSIGLIERI		P.	A.	CONSIGLIERI		P.	A.
Miraglia	Giuseppe	X		Ricciardo Maria Carmela		X	
Bonina	Marisa	X		Raffaele Addamo Antonina		X	
Princiotta	Vincenzo	X		Condipodero Cono			X
Arasi	Amedeo	X		Agnello Ada		X	
Briguglio	Marisa	X		Murabito Basilio			X
Campo	Valeria		X	Agnello Manuel			X
Gentile	Salvatore	X		Ricciardo Cono Giuseppe		X	
Assegnati	n. 15					Presenti	n. 10
In carica	n. 14					Assenti	n. 4

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale:

- Presiede il Presidente del Consiglio Miraglia Giuseppe
- Partecipa il Segretario Comunale Dott.ssa Carmela Stancampiano.

Si da atto che sono presenti il Sindaco, il Vice-Sindaco e l'Ass.re Caruso M.



COMUNE DI BROLO

CITTA' METROPOLITANA DI MESSINA

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE N. 1031 DEL 24-12-2018
DA SOTTOPORRE AL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA DI REGOLAMENTO CONCERNENTE "CRITERI E
MODALITÀ PER L'ATTUAZIONE DELLA CESSIONE DI CUBATURA DI CUI ALL'ART.
22 DELLA LEGGE REGIONALE 10/8/2016 N. 16"

APPROVATA CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 32 DEL 28-12-2018

IL PRESIDENTE

(Giuseppe Miraglia)

IL SEGRETARIO COMUNALE

(dott.ssa Carmela Stamcampiano)

Premesso:

- che l'art. 5, comma 1, lett. c) della Legge 106/2011 introduce la tipizzazione dell'istituto della "cessione di cubatura" quale nuovo schema contrattuale;
- che l'art. 47 della L.R. 5/2014, pubblicata sulla GURS n.5 del 31/01/14, al comma 18, dispone testualmente: *"Le previsioni di cui all'articolo 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"*;
- che l'art. 22 della L.R. 10/8/2016, n. 16, di recepimento con modifiche del Testo Unico sull'Edilizia di cui al DPR 380/2001 stabilisce testualmente che: *"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 edilizi"*;
- che l'art. 1 della Legge 15 dicembre 2004, n. 308 stabilisce:
 - a) al comma 21, che: *"Qualora, per effetto di vincoli sopravvenuti, diversi da quelli di natura urbanistica, non sia più esercitabile il diritto di edificare che sia stato già assentito a norma delle vigenti disposizioni, è in facoltà del titolare del diritto chiedere di esercitare lo stesso su altra area del territorio comunale, di cui abbia acquisito la disponibilità a fini edificatori"*;
 - b) al comma 22, che: *"In caso di accoglimento dell'istanza presentata ai sensi del comma 21, la traslazione del diritto di edificare su area diversa comporta la contestuale cessione al comune, a titolo gratuito, dell'area interessata dal vincolo sopravvenuto"*;

Considerato:

- che le iniziative tese alle semplificazioni procedurali attinenti il recupero, la valorizzazione ed il riordino urbanistico dell'intero territorio comunale attraverso l'adozione di regolamenti come quello in oggetto rientrano tra gli obiettivi programmatici dell'amministrazione comunale;
- che si intende aderire al principio generale introdotto dalla vigente normativa diretto alla limitazione del consumo di nuovo suolo per fini edificatori;

Accertato che il presupposto del trasferimento o asservimento di volumetrie deve essere rinvenuto nell'osservanza del rapporto tra superficie edificabile e volumi realizzabili nell'area di riferimento e, cioè, dell'indice di fabbricabilità, per rispetto del quale assume esclusiva rilevanza il fatto che il rapporto tra area edificabile e cubatura realizzabile in un determinato ambito territoriale resti nei limiti fissati dallo strumento urbanistico generale, facendo salve le prescrizioni urbanistiche (distanze, altezze, tipologie edilizie, ecc.) dettate dalle N.T.A. per la zona omogenea interessata dall'intervento, e che tale asservimento non può, quindi, vanificare la complessiva pianificazione dislocativa dei carichi insediativi prefissata dallo strumento urbanistico comunale rispettando l'indice territoriale dell'intera zona e del complessivo carico urbanistico (vds Cons. Stato, Sez. VI, 8 aprile 2016, n. 1398);

Evidenziato che il predetto diritto – come anticipato - è stato tipizzato dall'art. 5 del D.L. 13/05/2011, n. 50 convertito in Legge 12/07/2011, n. 106 che così recita:

1. Per liberalizzare le costruzioni private sono apportate modificazioni alla disciplina vigente nei termini che seguono:

omissis

c) tipizzazione di un nuovo schema contrattuale diffuso nella prassi: la "cessione di cubatura";

omissis

3. Per garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori all'articolo 2643, comma 1, del codice civile, dopo il n. 2 è inserito il seguente:

2-bis) i contratti che trasferiscono i diritti edificatori comunque denominati nelle normative regionali e nei conseguenti strumenti di pianificazione territoriale, nonché nelle convenzioni urbanistiche ad essi relative;

Considerato che l'articolo 22 della L.R. 10/08/2016, n. 16 prevede espressamente l'applicazione, nel territorio regionale, di quanto precedentemente previsto dal suddetto art. 5 D.L. 13 maggio 2011, n. 50 convertito in Legge 12/07/2011, n. 106, per la delocalizzazione di cubature delle volumetrie in aree e zone diverse ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia;

Atteso che il trasferimento del diritto edificatorio, nell'ambito della medesima zona territoriale omogenea, non produce aggravio di nuovo volume urbanistico a livello generale e mantiene inalterati i carichi urbanistici delle singole zone del P.R.G. in quanto la cessione totale o parziale della cubatura di diritto edificabile in un fondo, esclude ogni successiva utilizzazione della stessa ai fini edificatori, indipendentemente dal passaggio di proprietà successivo all'asservimento;

Ritenuto necessario definire i criteri e le modalità per la corretta applicazione delle suddette norme al fine di consentire sia agli Uffici che agli utenti di orientarsi senza particolari incertezze, evitare discrezionalità applicative nelle decisioni e accelerare i procedimenti;

Visto lo schema di Regolamento allegato alla presente proposta di deliberazione per formante parte integrante e sostanziale, composto da n. 8 articoli, la cui finalità è quella di evitare che la possibilità di operare la delocalizzazione delle volumetrie in aree e zone 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 (Z.T.O.) 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;

Vista la L.R. 27 dicembre 1978, n. 71 e s.m.i.

Vista la L.R. 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i.

Visto il D. L. 13/5/2011, n. 50, convertito in Legge 12 luglio 2011, n. 106;

Vista la L. 308/2004;

Visto l'art. 2643 del Codice civile;

Visto il T.U.EE.LL. approvato con D.P.R. 18 agosto 2000, n. 267;

Visto il vigente O.R.EE.LL.;

Vista la delibera di G.M. n. 283 del 21/12/2018;

SI PROPONE CHE IL CONSIGLIO COMUNALE DELIBERI:

1. **Di approvare** il *"Regolamento dei criteri e modalità per l'attuazione della cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie"*, adottato dalla Giunta Municipale con delibera n. 282 del 21/12/2018 composto da n. 8 articoli, allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, nel quale sono riportati i principi e le regole operative per l'applicazione dell'istituto della cessione di cubatura.
2. **Di Istituire** il Registro comunale dei diritti edificatori come previsto nel succitato Regolamento dei criteri e modalità per l'attuazione della cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie.
3. **Di Demandare** al Responsabile dell'Area Tecnica gli adempimenti tecnico-amministrativi connessi all'esecuzione della presente deliberazione.
4. **Di Trasmettere**, per opportuna conoscenza, copia della presente deliberazione all'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente - Dipartimento dell'Urbanistica.

IL PROPONENTE

Dott.ssa Marisa Bonina

Il Responsabile dell'istruttoria
Ing. Basilio Ridolfo

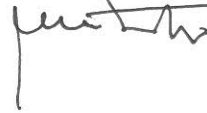
PARERE REGOLARITA' TECNICA - AMMINISTRATIVA

Ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 30/2000 nonché dell'art. 147-bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, in ordine alla regolarità tecnica si esprime parere FAVOREVOLE.

Brolo, 24/12/2018

Il Responsabile dell'Area Tecnica

(ing. Basilio Ridolfo)



PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE E ATTESTAZIONE FINANZIARIA

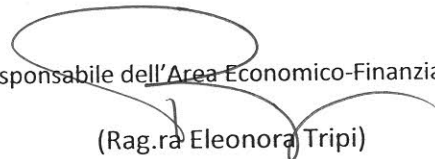
Ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 30/2000 e per gli effetti dell'art.49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000 e della relativa norma regolamentare sui controlli interni, ATTESTA che l'approvazione del presente provvedimento ☐ comporta (ovvero) ☐ non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

Ai sensi del combinato disposto degli artt.49, comma 1 e 147/bis del D.Lgs. 267/2000, in ordine alla regolarità contabile si esprime parere FAVOREVOLE.

Brolo, 24 DIC. 2018

Il Responsabile dell'Area Economico-Finanziaria

(Rag.ra Eleonora Tripi)





COMUNE DI BROLO

PROVINCIA DI MESSINA

AREA TECNICA

SCHEMA DI REGOLAMENTO

CRITERI E MODALITA' PER L'ATTUAZIONE DELLA CESSIONE DI CUBATURA DI CUI ALL'ART. 22 DELLA LEGGE REGIONALE N. 10/08/2016 n. 16

Art. 1 – Oggetto, riferimenti normativi, finalità e definizioni

Il presente regolamento contiene le disposizioni attuative riguardanti i criteri e le modalità per l'attuazione della cessione della cubatura di cui all'art. 22 della L.R. 10/08/2016 n. 16, così come introdotto dall'art. 5 della L. 12/07/11 n. 106, che prevede la delocalizzazione delle volumetrie in aree e zone diverse ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia.

Il quadro normativo di riferimento si compone delle seguenti norme:

- LEGGE N. 106/2011 – Art. 5 Costruzioni private
- LEGGE REGIONALE N. 5/2014 – Art 47 Disposizioni varie
- LEGGE N. 308/2015 – Art. 1, commi 21 – 24;
- LEGGE REGIONALE N. 16/2016 – Art.22 Cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie.

La finalità del presente Regolamento è quella di evitare che la possibilità di operare la delocalizzazione delle volumetrie in aree e zone 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 (Z.T.O.) 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.

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 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, evitare discrezionalità nelle decisioni ed accelerare i procedimenti.

Ai fini del presente regolamento si assumono le seguenti definizioni:

- *Cessione di cubatura o volumetria* = Negoziio giuridico in cui il cedente rinuncia a realizzare la cubatura attribuita al proprio fondo per trasferirla su un altro fondo;
- *Area di origine o area sorgente o area di decollo* = Area che cede la cubatura;
- *Area di ricaduta o area di atterraggio* = Area che accoglie e utilizza la cubatura proveniente dall'area "sorgente";

- particelle costituente un fondo ascendente ad unica proprietà, non potrà superare i 500,00 mc, ad esclusione dell'indice proprio del lotto di ricaduta. 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 su lotti di ricaduta, come definiti al punto 1 di estensione inferiore a mq. 1.500,00;
 3. nel caso in cui l'area di atterraggio deriva da frazionamento o da rogito, effettuato ad una data successiva all'entrata in vigore della legge 106/2011 (L.R. 5/2014) in Sicilia, l'area di ricaduta non potrà essere inferiore a mq. 5.000,00;
 4. la tipologia del fabbricato realizzabile nel lotto di ricaduta in caso di cessione del diritto edificatorio dovrà possedere le caratteristiche indicate all'art.46 delle vigenti N.T.A. di PRG che regola l'edificazione nel territorio agricolo;
 5. nel caso di trasferimento di cubatura in zone E, il lotto di atterraggio deve essere accessibile con idonea viabilità e raggiungibile dai servizi a rete, 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;
 6. Le zone esterne al centro urbano ricadenti in "Aree per attrezzature" nel P.R.G. vigente, i cui vincoli espropriativi sono decaduti, sono assimilabili ai fini della localizzazione, al verde agricolo.

Art. 4 – Casi previsti dall'art. 1 commi 21 e segg. della legge 308/2004

Nei casi previsti dall'art. 1, commi 21 e segg. della legge 308/2004, il diritto di traslazione comporta inoltre la cessione gratuita dell'area di provenienza (area interessata dal vincolo sopravvenuto).

In questo caso (cessione gratuita), al fine di evitare disparità di trattamento con quanto previsto nei precedenti articoli, dagli oneri di costruzione, da corrispondere per l'esercizio del diritto edificatorio in altro sito, va detratto il valore dell'area ceduta calcolato senza la potenzialità edificatoria altrove trasferita.

Art. 5 – 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 PRG (art 14 DPR 380 /2001).

Art. 6 – Oneri concessori

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al pagamento degli oneri concessori (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. 7 – Registro dei diritti edificati

E' istituito il Registro dei Diritti Edificato (RDE).

Il Registro, da redigere in forma cartacea, è costituito da un libro, timbrato e firmato in ogni sua pagina dal Responsabile del Servizio dell'Edilizia privata che lo custodisce e ne consente la consultazione ai cittadini interessati.

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

- Sezione A –Fondi sorgenti di diritto edificatori;
- Sezione B – Fondi di ricaduta diritti edificatori;

operare cambiamenti di destinazione d'uso se la nuova destinazione è espressamente consentita in entrambe le aree (ricaduta e sorgente), ovvero se sussistono i presupposti di cui alla L.R. 16/2016 e s.m.i.

Sono esclusi dalla applicazione del trasferimento di indici edificatori ai sensi dell'art. 5 comma 10, della Legge n. 106/2011 gli interventi seguenti:

- interventi su edifici situati nell'ambito del tessuto urbano delimitato nel PRG come Centro storico;
- interventi su edifici e su aree ad inedificabilità assoluta.

Sono altresì esclusi dall'applicazione delle deroghe di cui alla Legge n. 106/2011 i trasferimenti di cubatura su aree ricadenti all'interno del centro abitato e destinate dal vigente P.R.G. ad "Attrezzature e Servizi" nel caso di avvenuta decadenza dei vincoli espropriativi (cosiddette "zone bianche"), con ciò intendendo quelle di cui al Capo VI "Zone per impianti e attrezzature di interesse generale" delle N.T.A., definite all'art. 47 e segg. fino all'art. 50. Di contro è ammessa la demolizione e ricostruzione con conseguente delocalizzazione delle costruzioni private preesistenti nelle suddette Zone F, previa attivazione delle procedure di cui all'art. 14, comma 1, del DPR 380/2001 e s.m.i., come previsto dal comma 11 dell'art. 5 della Legge 106/2011.

Qualora gli interventi riguardino aree interne a strumenti urbanistici attuativi decaduti, i progetti potranno essere proposti solo su aree escluse dalle previsioni di viabilità e parcheggi pubblici, riconoscendosi ad esse valore "ordinatorio" dello sviluppo territoriale da salvaguardare comunque, sottraendolo al regime derogatorio di cui alla norma in oggetto.

Al fine di definire la casistica riepilogativa della cessione degli indici per singole zone omogenee di PRG o assimilabili si indicano tra gli interventi ammessi alla delocalizzazione volumetrica, quelli indicati nella seguente **Tabella A**.

TABELLA A - Prospetto riepilogativo cessione di cubatura tra zone omogenee

Area di atterraggio (o Area di ricaduta)	Area Decollo (o Area sorgente)
Zona A (centro storico) e sottozona A1	Nessuna possibilità se non quelle rese possibili o dalla Legge Regionale n.13/15 o da apposita pianificazione urbanistica (Piano particolareggiato o variante al PRG)
Zona Bt	Zona Bt
Zona B1, B2	Zona B1, B2
Zona C1 – Lottizzazioni in corso	Non ammessa
Zona C1, C2	Zona C1, C2
Zona Cd mista commerciale e direzionale	Zona Cd mista commerciale e direzionale
Zona Ct turistico – ricettiva balneare	Zona Ct turistico – ricettiva balneare
Zona D1 insediamenti artigianali/industriali esistenti	Zona D1 insediamenti artigianali/industriali esistenti
Zone D3 - Insediamenti industriali/artigianali di progetto di iniziativa privata	Zone D3 - Insediamenti industriali/artigianali di progetto di iniziativa privata
Zone D4 - Insediamenti artigianali/direzionali	Zone D4 - Insediamenti artigianali/direzionali
Zone D2 - Insediamenti artigianali/industriali di progetto soggetti a prescrizioni esecutive	Zone D2 - Insediamenti artigianali/industriali di progetto soggetti a prescrizioni esecutive
Zone E	Zone E

Art. 3 - 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, si applica l'Art. 46 N.T.A. del vigente P.R.G.

A tale fine è prescritto quanto segue:

1. la cubatura complessiva insediabile sul lotto di ricaduta, inteso come singola particella o insieme di

- particelle costituente un fondo ascendente ad unica proprietà, non potrà superare i 500,00 mc, ad esclusione dell'indice proprio del lotto di ricaduta. 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 su lotti di ricaduta, come definiti al punto 1 di estensione inferiore a mq. 1.500,00;
 3. nel caso in cui l'area di atterraggio deriva da frazionamento o da rogito, effettuato ad una data successiva all'entrata in vigore della legge 106/2011 (L.R. 5/2014) in Sicilia, l'area di ricaduta non potrà essere inferiore a mq. 5.000,00;
 4. la tipologia del fabbricato realizzabile nel lotto di ricaduta in caso di cessione del diritto edificatorio dovrà possedere le caratteristiche indicate all'art.46 delle vigenti N.T.A. di PRG che regolamenta l'edificazione nel territorio agricolo;
 5. nel caso di trasferimento di cubatura in zone E, il lotto di atterraggio deve essere accessibile con idonea viabilità e raggiungibile dai servizi a rete, 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;
 6. Le zone esterne al centro urbano ricadenti in "Aree per attrezzature" nel P.R.G. vigente, i cui vincoli espropriativi sono decaduti, sono assimilabili ai fini della localizzazione, al verde agricolo.

Art. 4 – Casi previsti dall'art. 1 commi 21 e segg. della legge 308/2004

Nei casi previsti dall'art. 1, commi 21 e segg. della legge 308/2004, il diritto di traslazione comporta inoltre la cessione gratuita dell'area di provenienza (area interessata dal vincolo sopravvenuto).

In questo caso (cessione gratuita), al fine di evitare disparità di trattamento con quanto previsto nei precedenti articoli, dagli oneri di costruzione, da corrispondere per l'esercizio del diritto edificatorio in altro sito, va detratto il valore dell'area ceduta calcolato senza la potenzialità edificatoria altrove trasferita.

Art. 5 – 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 PRG (art 14 DPR 380 /2001).

Art. 6 – Oneri concessori

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al pagamento degli oneri concessori (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. 7 – Registro dei diritti edificati

E' istituito il Registro dei Diritti Edificati (RDE).

Il Registro, da redigere in forma cartacea, è costituito da un libro, timbrato e firmato in ogni sua pagina dal Responsabile del Servizio dell'Edilizia privata che lo custodisce e ne consente la consultazione ai cittadini interessati.

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

- Sezione A –Fondi sorgenti di diritto edificatori;
- Sezione B – Fondi di ricaduta diritti edificatori;

e deve contenere almeno le seguenti informazioni minime:

Sezione A –Fondi sorgenti di diritto edificatori

- 1) numero d'ordine progressivo;
- 2) generalità del titolare dell'area di decollo: cognome e nome; data di nascita; residenza (Via e numero civico);
- 3) dati catastali fondo sorgente: foglio e particella;
- 4) superficie dell'area sorgente e destinazione urbanistica;
- 5) consistenza diritti edificatori (cubatura) generati nell'area sorgente;
- 6) consistenza diritti edificatori (cubatura) 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;
- 10) eventuali note.

Sezione B – Fondi di ricaduta diritti edificatori

- 1) numero d'ordine progressivo;
- 2) generalità del titolare dell'area di atterraggio: cognome e nome; data di nascita; 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 (cubatura) ricevuti;
- 6) riferimento atto di provenienza;
- 7) dotazione complessiva del fondo di ricaduta in termini di cubatura;
- 8) estremi del permesso di costruire con il quale i diritti vengono consumati
- 9) eventuali note.

Art. 8 – Norme finali di rinvio

Il presente regolamento 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.

Per quanto non previsto nel presente regolamento valgono le disposizioni contenute nel vigente Regolamento edilizio comunale, nelle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del PRG salvo quanto previsto dalle norme vigenti nella Regione Siciliana.

Indice

<i>ARTICOLO</i>	<i>OGGETTO</i>	<i>PAGINA</i>
Art. 1	Oggetto, riferimenti normativi, finalità e definizioni	1
Art. 2	Criteri generali	2
Art. 3	Prescrizioni per le zone agricole	3
Art. 4	Casi previsti dall'art. 1 commi 21 e segg. della legge 308/2004	4
Art. 5	Altri casi	4
Art. 6	Oneri concessori	4
Art. 7	Registro dei diritti edificatori	4
Art. 8	Norme finali di rinvio	5

In continuazione di seduta

Il Presidente passa alla trattazione del punto 10) posto all'Ordine del Giorno avente per oggetto: *"Approvazione regolamento concernente "Criteri e modalità" per l'attuazione della cessione di cubatura di cui all'art. 22 della l.r. 10/08/2016, n. 16"*.

Quindi dà lettura del dispositivo della proposta di deliberazione che precede e passa la parola all'Assessore Bonina per illustrare la proposta. Prende la parola l'Assessore Bonina il quale illustra la proposta sotto il profilo tecnico e alcuni aspetti inerenti la sua applicabilità. Al termine dell'intervento dell'assessore Bonina chiede di intervenire il consigliere Ricciardo il quale dichiara che il Regolamento proposto è molto limitativo per due ragioni. La prima riguarda il limite previsto di 500,00 mc quale cubatura massima che è possibile trasferire nelle zone agricole "E". La seconda è relativa alla mancanza di previsioni di trasferimenti di cubatura (delocalizzazioni) tra zone omogenee provenienti dalla demolizione di fabbricati esistenti.

In ordine alla seconda osservazione formulata dal consigliere Ricciardo - trattandosi di rilevanti riguardanti aspetti prettamente tecnici - l'Assessore all'Urbanistica, Dott.ssa Marisa Bonina, ha invitato il Responsabile dell'Area Tecnica a fornire i necessari chiarimenti.

Prende la parola l'Ing. Ridolfo, fornendo i chiarimenti richiesti e puntualizzando come non sia possibile regolamentare le delocalizzazioni di cubature afferenti ad immobili già esistenti, in quanto tale possibilità non trova riscontro nella vigente normativa (nazionale e regionale), ad eccezione degli immobili esistenti nelle zone omogenee "E".

Infatti, la norma a cui fa espresso riferimento la legge regionale, ovvero l'art. 5 della Legge 106/2011, nelle Regioni a statuto speciale (come la nostra), riserva la facoltà di disciplinare tale istituto alle medesime Regioni, che hanno l'obbligo di legiferare sul tema.

Per facilità di esposizione, l'Ing. Ridolfo, ritiene preliminarmente di dover fissare i due grandi ambiti di cui si parla:

- il primo riguarda i trasferimenti di cubatura dalle diverse aree omogenee di cui si compone il territorio comunale (senza la presenza di alcun fabbricato) che definiamo: "trasferimento di cubatura";
- il secondo attiene alla delocalizzazione di volumetrie già esistenti, da trasportare in altro ambito territoriale che definiamo: "delocalizzazione di cubatura".

Ciò detto, è bene evidenziare che l'art. 22 della L.R. 16/2016 afferma testualmente che: "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".

Quindi la materia è regolata proprio da tale articolo 5 della Legge 106/2011. Analizzando i commi di cui si compone lo stesso articolo, è immediato rilevare che i primi (commi 1 e 3) consentono il trasferimento di cubatura e pertanto è pacifico che tale istituto si applichi anche in Sicilia. Mentre, della possibilità di operare la "delocalizzazione di cubatura", si tratta ai commi 9 e seguenti.

Ai sensi del comma 9, le Regioni (sia esse a statuto speciale che ordinario) avrebbero dovuto approvare una specifica legge entro 60 giorni dall'entrata in vigore della legge di conversione (ovvero 60 giorni dopo il 12/7/2011, data di pubblicazione della legge 106/2011).

Per la Regione Sicilia, che non ha emanato alcuna legge, occorre fare riferimento al comma 11 che dice testualmente: "Decorso il termine di cui al comma 9, e sino all'entrata in vigore della normativa regionale, agli interventi di cui al citato comma si applica l'articolo 14 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 anche per il mutamento delle destinazioni d'uso". In altre parole decorsi i 60 giorni, agli interventi di cui al comma 9 (ovvero alle delocalizzazioni di cubature) si applicano le possibilità derogatorie previste dall'art. 14 del DPR 380/2011 (deroga a: densità edilizia, altezza dei fabbricati e distanza dei fabbricati, sempre entro i limiti imposti dagli artt. 7, 8 e 9 del DM 1444/68) a cui si aggiunge anche il mutamento di destinazione d'uso (in forza del comma 11 anzidetto), previa delibera di consiglio comunale.

Solo alle Regioni a statuto ordinario, la norma a cui fare riferimento (art. 5 della legge 106/2011), al comma 14 concede la possibilità di applicare direttamente il comma 9 (e dunque la delocalizzazione di cubatura), trascorso il termine di 120 giorni dalla legge di conversione, anche se le medesime

Regioni non hanno legiferato. Nulla si dice per le Regioni a statuto speciale, come la Sicilia, per le quali pertanto l'istituto della "delocalizzazione di cubatura" è possibile attivarlo, di volta in volta, previa delibera del Consiglio comunale andando in deroga ai quattro parametri anzidetti (densità; altezza e distanza tra fabbricati e destinazione d'uso).

Per tale ragione, nel Regolamento in discussione non è stato disciplinato l'istituto della delocalizzazione di cubature provenienti da demolizione di fabbricati esistenti su aree omogenee diverse dalle zone agricole

Il presidente, non essendoci altri interventi propone di passare alla votazione della proposta.

Procedutosi a votazione, la stessa viene approvata con n.8 voti favorevoli e n.2 astenuti (Agnello Ada e Ricciardo Cono G.). Il Presidente, indi, propone di votare l'immediata esecutività della delibera. Procedutosi a votazione la stessa viene dichiarata immediatamente esecutiva con n. 8 voti favorevoli e n. 2 astenuti (Agnello Ada e Ricciardo Cono G.).

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione che precede, corredata dei pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile resi ai sensi dell'art.12 della L.R.30/2000 e ritenutala meritevole di approvazione;

VISTO il vigente Ordinamento Amministrativo degli Enti Locali, approvato con Legge regionale 15/03/1963, n. 16, come integrato con la L.R. 11/12/1991, n. 48 e s.m.i.;

VISTE le LL.RR. n. 44/91, n.7/92, n.26/93,n.32/94,n.23/97 , n. 30/2000 e n.11/2015 ;

VISTO il Regolamento delle sedute consiliari;

VISTO lo Statuto Comunale;

In armonia con l'esito della votazione sopra riportata

DELIBERA

- Di approvare così come formulata, l'allegata proposta di deliberazione che precede che s'intende integralmente trascritta nel presente dispositivo ad ogni effetto di legge.
- Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi della L.R. 44/91.

Il presente verbale, salvo l'ulteriore lettura e approvazione, ai sensi e per gli effetti dell'art.186 dell'Ordinamento Amministrativo degli Enti Locali nella Regione Siciliana approvato con Legge Regionale 15 Marzo 1963, numero 16, viene sottoscritto come segue:

Il Presidente
GIUSEPPE MIRAGLIA

Il Consigliere Anziano
MARISA BONINA

Il Segretario Comunale
dott.ssa CARMELA STANCAMPIANO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario, su conforme attestazione dell'Addetto al CED,

ATTESTA

che la presente deliberazione, in applicazione della L.R. 3.12.1999, n.44, è stata pubblicata all'Albo on line istituito sul sito istituzionale dell'Ente (art.33 legge n.69/2009 e art.12 L.R.n.5/2011) il giorno 31.12.2018 per rimanervi per 15 gg consecutivi (art.11,comma1).

L'Addetto al CED
COMUNE DI BULOLO
Ufficio CED

Il Segretario Comunale

Dalla Residenza Municipale, 31.12.2018

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti di Ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione, in applicazione della L.R. 3.12.1991,N.44, è stata pubblicata All'Albo on line per 15 giorni consecutivi dal _____ al _____ come previsto all'art.11.

E' divenuta esecutiva il giorno 28-12-2018

- ☐ decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art.12, comma 1, L.R.n.44/1991)
☒ dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi ai sensi della L.R.44/91

Dalla Residenza Municipale, _____

Il Segretario Comunale
dott.ssa Carmela Stancampiano