



CITTA' DI VITTORIA
Libero Consorzio Comunale di Ragusa

Copia di Deliberazione della Commissione Straordinaria
CON I POTERI DEL CONSIGLIO COMUNALE (ART 48 D.Lgs n.267/2000)

Deliberazione N.56

Seduta del 17.10.2019

OGGETTO: *Approvazione del Regolamento "Criteri e modalità per l'attuazione della cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie".*

L'anno duemiladiciannove il giorno diciassette del mese di ottobre alle ore 20,00, nella Sede Municipale si riunisce la Commissione Straordinaria, di cui al Decreto del Presidente della Repubblica – 02 agosto 2018 – pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n.206 del 05.09.2018 e s.m.i., così composta:

COMMISSIONE STRAORDINARIA	PRESENTI	ASSENTI
Dott. Filippo Dispenza	X	
Dott.ssa Giovanna Termini	X	
Dott. Gaetano D'Erba	X	

con l'assistenza del Segretario Generale, Dott. Valentino Pepe.

La Commissione dichiara aperta la seduta e provvede a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

Parere Regolarità Tecnica	
VISTA la presente proposta di Deliberazione	
ESPRIME PARERE	In ordine alla regolarità tecnica.
Si attesta/non si attesta la legittimità, la regolarità e la correttezza dell'azione Amministrativa	
Vittoria, 16.10.2019	Il Dirigente f.to .Emanuele Cicciarella...
Parere Regolarità Contabile	
VISTA la proposta di Deliberazione	
ESPRIME PARERE	in ordine alla regolarità contabile.
L'importo della spesa di € _____ è imputata al _____	
VISTO: Si attesta la copertura Finanziaria NON IMPLICA SPESA	
Si dà atto che la presente proposta di Deliberazione comporta riflessi diretti/indiretta sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente	
Vittoria, 17.10.2019..	Il Dirigente f.to Dott. A. Basile
Spazio riservato al Segretario Generale	
Vittoria,	Il Segretario Generale

RELAZIONE E PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Il sottoscritto arch. Emanuele Cicciarella, n.q. di delegato di Funzioni Dirigenziali con atto n.1958 del 16.09.2019, sottopone all'esame della Commissione Straordinaria con i poteri del Consiglio Comunale la seguente proposta di deliberazione, attestando, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000 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 nella istruttoria che segue non incorrono in analoghe situazioni:

Premesso che:

- Il Legislatore ha introdotto nell'ordinamento il diritto che consente di trasferire volumetrie o diritti edificatori da una superficie fondiaria di origine (area che cede i diritti edificatori, rendendola in tutto o in parte inedificabile) ad una di utilizzo (area che accoglie e utilizza i diritti edificatori provenienti dall'area sorgente ossia l'area in cui si realizza l'edificazione), formalizzando un nuovo schema contrattuale della cessione di cubatura, stante che la disciplina urbanistica in materia di costruzioni private, ha favorito la nascita e la diffusione tra i proprietari di aree edificabili della prassi nota come "trasferimento o asservimento di cubatura";
- la disciplina relativa al trasferimento o asservimento di cubatura in applicazione delle norme in materia di trascrizione, al fine di garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori, ha

previsto l'inserimento nell'articolo 2643 del Codice Civile, dopo il comma n.2) e il comma n.2-bis), in base al quale divengono soggetti a trascrizione nei registri immobiliari anche i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti in pianificazione territoriale;

Rilevato che la dottrina e la giurisprudenza hanno tracciato con sufficiente chiarezza i tratti distintivi del contratto di cessione dei diritti edificatori o di trasferimento di cubatura rendendolo ammissibile solo nelle seguenti fattispecie:

a. tra fondi compresi nella medesima zona urbanistica ed aventi la stessa destinazione urbanistica, in quanto se così non fosse, nella zona in cui viene aggiunta cubatura potrebbe determinarsi un superamento della densità edilizia massima consentita dallo strumento urbanistico con alterazione delle caratteristiche tipologiche, degli standards urbanistici e dei parametri edilizi di zona tutelati dalle norme urbanistiche (cfr C.Stato: Sez.V, 11 aprile 1991, n. 530; sez.V, 3 marzo 2003, n. 1172; Sez.V, 10 giugno 2005, n. 3052; Sez.V, 22 ottobre 2007, n.5496; Sez.IV, 30 settembre 2008, n.4708; Sez.V, 19 aprile 2013, n.2220; Sez. VI: 21 novembre 2016, n. 4861; Cass.Pen. Sez.III, 12 luglio 2006);

b. tra fondi contigui, intesa come effettiva e significativa vicinanza tra i fondi asserviti affinché le costruzioni da realizzare risultino armonicamente distribuite sul territorio, a garanzia di esigenze estetiche, igieniche ed ambientali;

Accertato che il presupposto del trasferimento o asservimento di volumetrie deve essere rinvenuto nell'osservanza del rapporto tra superfici edificabili e volumi realizzabili nell'area di riferimento e, cioè dell'indice di fabbricabilità, per il 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 (Cons. Stato, Sez.VI, 8 aprile 2016, n.1398);

Evidenziato che il già menzionato diritto è stato tipizzato dall'art. 5 del D.L. 13.05.2011, n.70, convertito nella legge n°106 del 12.07.2011, rubricato "Costruzioni private" che così recita:

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

omissis

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

omissis

2. Per garantire certezza 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 territoriali, nonché nelle convenzioni urbanistiche ad essi relative;

Considerato che l'art. 22 della L.R. 16/2016 prevede espressamente l'applicazione nel territorio regionale di quanto precedentemente previsto dal richiamato art. 5 D.L. n.70/2011, convertito nella Legge 106/2011, per la delocalizzazione di cubature in aree e zone diverse, per volumetrie 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 PRG, in quanto la cessione totale o parziale della cubatura di diritto edificabile di un fondo, esclude ogni successiva utilizzazione della stessa ai fini edificatori, indipendentemente dal passaggio di proprietà successivo all'asservimento;
- il ruolo spettante al Comune si estrinseca in un controllo sull'attività edilizia e sull'uso del territorio;
- non sussistono disposizioni ostative dettate dalle N.T.A. del PRG vigente nell'applicazione dell'istituto della cessione di cubatura;
- l'applicazione dell'istituto della cessione di diritti edificatori, qualora finalizzata al recupero/razionalizzazione di volumi edilizi esistenti, esclude nuove costruzioni consentendo di limitare il consumo di nuovo suolo libero per fini edificatori;

Dare Atto che:

- risulta necessaria l'applicabilità "erga omnes" del vincolo costituito sul fondo cedente, che sarà non aedificandi (quando il trasferimento di cubatura è totale) o altius non tollendi (quando invece è parziale), a mezzo della trascrizione nei registri immobiliari dell'atto di asservimento a favore del proprietario del fondo di ricaduta;
- il rilascio del titolo edilizio è subordinato, in caso di trasferimento di cubatura tra proprietari diversi, al possesso dell'atto pubblico di acquisto, registrato e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Ragusa, del diritto di cubatura dell'area sorgente trasferito sull'area di cubatura, mentre nel caso di unico proprietario, al possesso dell'atto pubblico unilaterale, registrato e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Ragusa, in cui si evince che il diritto di cubatura dell'area sorgente viene ceduta all'area di ricaduta;

Ritenuto necessario definire criteri chiari ed imparziali per l'applicazione del citato istituto, che consentano sia agli Uffici Comunali che all'utenza di orientarsi senza incertezze, evitare discrezionalità applicative nelle decisioni ed accelerare i procedimenti;

Ritenuto che la presente proposta di Regolamento renda non più attuali e pertanto superati i contenuti di cui alla Delibera di Giunta Municipale n.249 del 13.04.2010 e che conseguentemente lo stesso atto sia da considerare privo di efficacia regolamentare;

Visti:

- ✓ il "Regolamento dei criteri e modalità per l'attuazione della cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie ed istituzione del Registro comunale dei diritti edificatori" che si allega alla presente deliberazione per essere parte integrante e sostanziale;

- ✓ la L.R. 71/78 e s.m.i.;
- ✓ la L.R. 16/2016;
- ✓ il D.L. n.70/2011, convertito in L. 106/2011;
- ✓ l'articolo 2643 del Codice civile;
- ✓ il T.U.EE.LL approvato con D. L.gsl. 267/2000;
- ✓ il vigente O.R.EE.LL.;
- ✓ Visto lo Statuto Comunale e il vigente Regolamento di Contabilità;
- ✓ Visti gli atti d'ufficio.

Atteso che il presente atto deliberativo risulta coerente e conforme alla normativa vigente

P R O P O N E

Alla Commissione Straordinaria con i poteri del Consiglio Comunale

Per i motivi esposti in premessa:

- 1) Approvare** la premessa narrativa che qui si intende integralmente riportata e trascritta;
- 2) Approvare** il Regolamento dei criteri e modalità per l'attuazione della cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie, 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;
- 3) Istituire** il registro comunale dei diritti edificatori come previsto nel richiamato Regolamento dei criteri e modalità per l'attuazione della cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie che dovrà contenere tutti gli atti e i dati riguardanti tutte le pratiche da oggi esitate dal Comune di Vittoria;
- 4) Considerare priva di efficacia regolamentare** la Deliberazione di Giunta Municipale n.249 del 13.04.2010, i cui contenuti, alla luce del Regolamento proposto, risultano non più attuali e pertanto superati;
- 5) Dare Atto** che il rilascio del Titolo Abilitativo edilizio che precede la cessione/asservimento di cubatura, deve essere subordinato a:
 - a)** in caso di asservimento di cubatura di un unico lotto, anche se suddiviso in particelle di proprietà diverse, al possesso dell'atto di asservimento, registrato e trascritto, in cui si evinca espressamente che il titolare/i dell'area da vincolare si obbliga/no per sé e per i suoi successori ed aventi causa a non edificare sul fondo (o parte di esso), individuando le particelle catastali interessate dall'asservimento volumetrico;
 - b)** in caso di asservimento di cubatura in particelle costituenti un'unica proprietà, al possesso di un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, in cui si evince espressamente che il titolare dell'area da vincolare si obbliga per sé e per i suoi successori ed aventi causa a non edificare sul fondo (o parte di esso), individuando le particelle catastali dall'asservimento volumetrico.
- 6) Demandare** al Dirigente della Direzione Territorio e Patrimonio gli adempimenti connessi all'esecuzione della presente deliberazione;
- 7) Trasmettere** per opportuna conoscenza e norma, copia della presente Deliberazione all'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, Dipartimento Urbanistica;
- 8) Esprimere** per quanto concerne la regolarità tecnica e la correttezza dell'azione amministrativa, il parere favorevole

LA COMMISSIONE STRAORDINARIA

Vista la proposta di deliberazione in oggetto;
Visti il parere di regolarità tecnica e quello contabile resi dai
rispettivi competenti dirigenti;
Ritenuto di dover provvedere in merito;
Procede alla seguente votazione resa ai sensi di legge:
presenti n. 3 (tre)
assenti n. / (/)
votanti n. 3 (tre)
voti favorevoli n. 3 (tre)
voti contrari n. / (/)
astenuti n. / (/)

DELIBERA

Approvare/non approvare/rinviare sia nella parte narrativa che in quella
propositiva, la superiore proposta di deliberazione

Successivamente:

Attesa la necessità e l'urgenza di provvedere in merito;
Procedutosi alla votazione resa ai sensi di legge:
presenti n. 3 (tre)
assenti n. / (/)
votanti n. 3 (tre)
voti favorevoli n. 3 (tre)
voti contrari n. / (/)
astenuti n. / (/)

DELIBERA

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai
sensi dell'art. 12 comma 2 L.R. 44/91 e s.m.i.

CITTÀ DI VITTORIA
Libero Consorzio Comunale di Ragusa

REGOLAMENTO
RECANTE
CRITERI PER L'ATTUAZIONE DELLA CESSIONE E TRASFERIMENTO
DELLA CUBATURA DI CUI
ALL'ART. 22 DELLA LEGGE REGIONALE N. 16/2016.

APPROVATO con Deliberazione della Commissione
Straordinaria con i poteri del Consiglio Comunale
n°56 del 17/10/2019

I N D I C E

Art. 1 - Oggetto, finalità e definizioni	pag. 3
Art. 2 - Criteri generali	pag. 3
Art. 3 - Prescrizioni per le zone agricole	pag. 9
Art. 4 - Condizioni per esercitare il diritto	pag. 9
Art. 5 - Contributo di costruzione	pag.10
Art. 6 - Norme finali e di rinvio	pag.10

REGOLAMENTO

RECANTE

**"CRITERI PER L'ATTUAZIONE DELLA CESSIONE E TRASFERIMENTO DELLA CUBATURA
DI CUI ALL'ART.22 DELLA LEGGE REGIONALE N. 16/2016."**

* * * * *

Art. 1 - Oggetto, finalità 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.

La finalità del presente Regolamento è quella di evitare che l'applicazione di tale possibilità determini:

- in zona agricola, un'eccessiva concentrazione di volumi non compatibile con il carattere 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.

Ai fini del presente regolamento si definiscono:

Cessione di cubatura = Negozio 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 = Area che cede la cubatura;

Area di ricaduta = 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 la presenza di un fondo cedente (area sorgente) ed uno cessionario (area di ricaduta). La cessione della cubatura non è esercitabile automaticamente poichè 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"**.

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 9mc/mq e quelli inferiori o uguali a 200mq, ove è possibile realizzare fino a 1000mc.

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), vengono elencati nella tabella che segue:

	AREA DI RICADUTA	AREA SORGENTE
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 appartenere ad un solo lotto di provenienza.	L'area sorgente può cedere cubature per destinazioni urbanistiche uguali a quelle in essa consentite.
3)	<p>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.</p> <p>Nei casi di aree in Z.T.O. B, il trasferimento di cubatura è possibile per lotti di dimensione da 200mq a 1000mq.</p> <p>All'interno di questa tipologia dimensionale, il trasferimento di cubatura sarà possibile tra lotti omogenei di superficie tra 200 e 400mq; tra lotti della superficie da 400 e 700mq; tra lotti della superficie da 700 e 1000mq, ove in generale la volumetria derivante dal lotto sorgente non superi la metà di quella ivi ammissibile.</p> <p>Nei casi di aree in Z.T.O. BS, sono escluse cessioni di cubatura per lotti omogenei di dimensioni minori a 200mq.</p>	
4)	Zona A -Art.18 N.T.A (centro storico)	Nessuna possibilità
5)	Zona B1 -Art.19 N.T.A. (centro storico)	Nessuna possibilità
6)	Zona B2 -Art.20 N.T.A. (zona di margine urbano sulla Valle dell'Ippari)	Nessuna possibilità
7)	Zone B3 - Art.21 N.T.A. (zona territoriale omogenea residenziale) La cessione di cubatura sarà possibile nel rispetto di tutti gli indici e dei parametri previsti per la zona dal PRG (densità, altezze, distanze ecc.) con le condizioni di cui al superiore punto 3) della tabella. Il credito di cubatura sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente.	L'area sorgente dovrà ricadere nella stessa zona B3. 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. La sistemazione ordinata dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica.
8)	Zone B4 - Art.22 N.T.A. (zona territoriale omogenea residenziale parzialmente edificata) La cessione di cubatura sarà	L'area sorgente dovrà ricadere nella stessa zona B4 La parte dell'area sorgente che

	<p>possibile nel rispetto di tutti gli indici e dei parametri previsti per la zona dal PRG (densità, altezze, distanze ecc.) con le condizioni di cui al superiore punto 3) della tabella. Il credito di cubatura sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente.</p>	<p>dovesse rimanere ineditificata 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. La sistemazione ordinata dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica.</p>
9)	<p>Zone B5 - Art.23 N.T.A. (zona territoriale omogenea residenziale)</p>	Nessuna possibilità
10)	<p>Zone BS1 - Art.24 N.T.A. (zona territoriale omogenea residenziale comprendente il nucleo urbano della frazione di Scoglitti)</p> <p>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, ecc.) con le condizioni di cui al superiore punto 3) della tabella. Sarà contestualmente verificata la presenza delle opere di urbanizzazione primaria (almeno idrica, viaria e fognante). Il credito di cubatura sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente.</p>	<p>L'area sorgente dovrà ricadere nella stessa zona BS1. La parte dell'area sorgente che dovesse rimanere ineditificata 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. La sistemazione ordinata dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica.</p>
11)	<p>Zone BS2 -Art.25 N.T.A. (zona territoriale omogenea residenziale comprendente il nucleo urbano della frazione di Scoglitti)</p> <p>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, ecc.)e alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria (almeno idrica, viaria e fognante). Il credito di cubatura sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente.</p>	<p>L'area sorgente dovrà ricadere nella stessa zona BS2. La parte dell'area sorgente che rimane ineditificata deve essere 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. La sistemazione ordinata dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica.</p>
12)	<p>Zone Bnc -Art.26 N.T.A. (Nuclei residenziali nella campagna)</p>	Nessuna possibilità
13)	<p>Zona C1 -Art.27 N.T.A. (nuove zone territoriali omogenee residenziali di espansione)</p>	Nessuna possibilità
14)	<p>Zona C2 -Art.28 N.T.A. (nuove zone territoriali omogenee residenziali di espansione)</p>	Nessuna possibilità
15)	<p>Zona C3.1 -Art.29 N.T.A. (nuova zona territoriale omogenea)</p>	Nessuna possibilità

	residenziale di espansione di interesse panoramico in contrada Mendolilli)	
16)	Zona C3.2 - Art.30 N.T.A. (nuove zone territoriali omogenee residenziali di espansione)	Nessuna possibilità
17)	Zona C3.3 -Art.31 N.T.A. (nuove zone territoriali omogenee residenziali di espansione)	Nessuna possibilità
18)	Zona C4 -Art.32 N.T.A. (nuove zone territoriali omogenee residenziali di espansione)	Nessuna possibilità
19)	Zona CS1 -Art.33 N.T.A. (nuove zone territoriali residenziali di espansione del territorio di Scoglitti)	Nessuna possibilità
20)	Zona CS2 -Art.34 N.T.A. (nuove zone territoriali omogenee del litorale destinate alla residenza stagionale e ad attività ricettive di tipo turistico)	Nessuna possibilità
21)	Zona CS3 -Art.35 N.T.A. (nuove zone territoriali omogenee destinate ai complessi ricettivi all'aria aperta sotto forma di campeggi)	Nessuna possibilità
22)	Zona CA -Art.36 N.T.A. (zone territoriali omogenee per insediamenti alberghieri)	Nessuna possibilità
23)	Aree PP.EE.	Nessuna Possibilità
24)	Zone D (D1, D1.1, D2, D3, D4, D5, D6, D7) - Artt.37, 37bis, 38, 39, 40, 41, 42 e 43. (zone territoriali omogenee per insediamenti artigianali, commerciali, industriali, direzionali)	Nessuna possibilità
25)	Zona E -Art.44 N.T.A. 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, ecc.). Il credito di cubatura sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente.	L'area sorgente dovrà ricadere nella stessa zona E. La parte dell'area sorgente che rimane inedificata deve essere mantenuta a verde privato e/o produttivo, a parcheggio comunque in modo tale che, in ogni caso, non rimanga un relitto abbandonato nel contesto di appartenenza. La sistemazione ordinata dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica.

Art. 3 - Prescrizioni per le zone agricole

La realizzazione di nuove costruzioni e/o l'ampliamento di quelle esistenti in zona agricola (Zone E) dovrà essere tale da non snaturare la destinazione agricola della zona di ricaduta e la tipologia edilizia del fabbricato da realizzare, che dovrà essere quella di residenza rurale al servizio del fondo. A tale fine è prescritto quanto segue:

- E' esclusa la demolizione di fabbricati esistenti ante 1967 per trarre volumetria da trasferire;
- E' consentito il trasferimento di cubatura tra aree agricole distanti tra loro entro un raggio di ml.1000;
- E' consentito il trasferimento di cubatura esclusivamente per la realizzazione di fabbricati residenziali con caratteristiche e tipologia rurale (così come definiti al punto a), comma 2, art.44 delle N.T.A del PRG vigente);

- E' escluso il trasferimento di cubatura per interventi produttivi autorizzati ai sensi della L.r.n.71/1978, art.22 Interventi produttivi nel verde agricolo, come sostituito dall'art.6 L.r.n.17/94, modificato dall'art.6 della l.r.n.34/94;
- E' escluso il trasferimento di cubatura per aree di superficie superiore a 10.000mq.;
- Il credito di cubatura utilizzabile (cubatura ceduta) non potrà essere superiore al doppio di quello consentito per il lotto di ricaduta;
- I lotti di ricaduta dovranno essere accessibili da viabilità esistente.

Art. 4 - Condizioni 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 2645 quater del Cod.civ., 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 2645 quater del Cod.civ., 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. 5 - Contributo di costruzione

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al pagamento del contributo di costruzione, nella misura prevista per le nuove costruzioni vigente nel Comune all'atto del rilascio del titolo abilitativo.

Art. 6 - Norme finali e 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 PRG e più in generale nelle norme nazionali e regionali vigenti.

Del che si è redatto il presente verbale che letto e approvato viene sottoscritto.

LA COMMISSIONE STRAORDINARIA

F.TO Dott. Filippo Dispenza

IL SEGRETARIO GENERALE

F.TO Dott. Valentino Pepe

F.TO Dott.ssa Giovanna Termini.....

F.TO Dott. Gaetano D'Erba.....

CERTIFICAZIONE DI PUBBLICAZIONE N°

Ai sensi e per gli effetti della L. n.44/91 art.11 e ss.mm.ii.

SI CERTIFICA

Che copia della presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio dal 22.10.2019 al 05.11.2019 registrata al n. Reg. pubblicazioni

Dalla Residenza Municipale, li

SI DISPONE LA PUBBLICAZIONE

Vittoria li,

**IL MESSO
IL SEGRETARIO GENERALE**

F.TO

CERTIFICATO DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE N°

Ai sensi e per gli effetti della L. n.44/91 art.11 e ss.mm.ii.

SI CERTIFICA

Che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal 22.10.2019 al 05.11.2019 che sono/non sono pervenuti reclami.

Dalla Residenza Municipale, li

IL MESSO

**IL SEGRETARIO GENERALE
F.TO.....**

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

Che la deliberazione è divenuta esecutiva in data ... Per:

- Ai sensi dell'art. 12 comma 1 della L.R. N°44/91 ss.mm.ii.;
- Dichiarazione di immediata eseguibilità ai sensi dell'art. 12 della L.R. N° 44/91 e ss.mm.ii.

Vittoria, li

IL SEGRETARIO GENERALE

F.TO

Per copia conforme per uso amministrativo

Dalla Residenza Municipale, li.....

Il Funzionario Delegato