



# COMUNE DI CAMPOFIORITO

(Città Metropolitana di Palermo)

Tel. 091-8466212 – Fax: 091-8466429

Codice Fiscale: 84000210827

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Num. **36** del Registro - Seduta del : **30.10.2019**

**OGGETTO: 'REGOLAMENTO CRITERI E MODALITA' PER L'ATTUAZIONE DELLA CESSIONE DI CUBATURA E TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIE (L.R. N. 10 AGOSTO 2016, ART. 22)'**

L'anno **duemiladiciannove** addì **trenta** del mese di **ottobre** alle ore **18.45** e segg. in Campofiorito.

A seguito di regolare invito diramato ai sensi dell'art. 48 del D.L.P.R.S. 29-10-1955 n. 6 modificato dalla L.R. 48/1991, si è riunito, oggi, in sessione ordinaria ed in seduta pubblica il Consiglio Comunale, nelle persone dei Signori:

<b>1 - MANISCALCO ANNA</b>	<b>P</b>	<b>7 - CHIARA VITO GIUSEPPE</b>	<b>P</b>
<b>2 - MOSCARELLI EMMA</b>	<b>P</b>	<b>8 - DELLA VITA ROSA MARIA</b>	<b>P</b>
<b>3 - GIORDANO ANNA MARIA RITA</b>	<b>P</b>	<b>9 - FAZIO MARIA PIA</b>	<b>P</b>
<b>4 - MILAZZO MARIO SALVATORE</b>	<b>A</b>	<b>10 - MANISCALCO MARIA</b>	<b>A</b>
<b>5 - ALOISIO GIACOMO</b>	<b>P</b>		
<b>6 - ALFANO MARIA GRAZIA</b>	<b>P</b>		

Assume la presidenza il **GEOM. CHIARA VITO GIUSEPPE** - Presidente del Consiglio con la partecipazione del Segretario Comunale **DOTT. SOMMA SALVATORE**

Constatata la presenza di numero **8** consiglieri su 10 assegnati a questo comune, si è riconosciuto a termine dell'art. 30 della L.R. n. 9 del 06-03-1986, essere legale il numero degli intervenuti per poter deliberare sulla proposta sopra indicata.

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL 23-10-2019** avanzata dal Responsabile dell'Area Tecnica Ing. Francesco Quartana "REGOLAMENTO CRITERI E MODALITA' PER L'ATTUAZIONE DELLA CESSIONE DI CUBATURA E TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIE (L.R. n. 10 agosto 2016, art. 22)"

--==OOO==--

- **PREMESSO** che:

- La Regione siciliana con la legge 16/2016 ha recepito con modifiche il DPR 380/2001 e ss.mm.ii;

- che l'art. 22 della L.R. 16/2016 prevede in applicazione di quanto previsto dall'art. 5 della legge 12 luglio 2011 n. 106, per la cessione di cubatura delle volumetrie in aree e zone diverse ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia;

- **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: 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 standard 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. ti. 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. Ili, 12 luglio 2006, Ferrara): tra i 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 superficie edificabile 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);

- **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;

- il ruolo spettante al Comune si estrinseca in un controllo sull'attività edilizia e sull'uso del territorio; non sussistono disposizioni ostative dettate dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. 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, elude nuove costruzioni consentendo di limitare il consumo di nuovo suolo libero per fini edificatori;

- **DATO ATTO CHE:**

- risulta necessaria l'apponibilità *erga omnes* del vincolo costituito sul fondo "cedente", che sarà *non aedificandi* (quando il trasferimento di cubatura è totale) o *altius non tollendi* (quando in vece 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 abilitativo 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 Palermo, del diritto di cubatura dell'area "sorgente" trasferito all'area "di ricaduta", mentre nel caso di unico proprietario, al possesso dell'atto pubblico unilaterale, registrato e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Palermo, in cui si evince che il diritto di cubatura dell'area "sorgente" viene ceduto 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;
- **VISTO**, a tale scopo, 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 esserne parte integrante e sostanziale;
- **DARE ATTO** che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa per l'amministrazione comunale;
- **VISTA** la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i.;
- **VISTA** la L. 47/85 e ss.mm.ii.;
- **VISTA** la L.R. 37/85 e ss.mm.ii.;
- **VISTO** il DPR 380/2001 e ss.mm.ii.;
- **VISTA** la L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.;
- **VISTA** la L.R. 27 dicembre 1978, n. 71 e ss. mm e ii.;
- **VISTO** il D.L. 13 maggio 2011 n. 50, convertito in Legge 12 luglio 2011, n. 106;
- **VISTO** l'articolo 2643 del Codice Civile;
- **VISTO** il T.U.EE.LL. approvato con D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267; VISTO il vigente O.R.EE.LL.;

## **PROPONE**

Per quanto in premessa che qui si intende espressamente riportato per formarne parte integrante e sostanziale;

**DI APPROVARE** il Regolamento dei criteri e modalità per l'attuazione della cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie che forma parte integrante e sostanziale, nel quale sono riportati i principi e le regole operative per l'applicazione dell'istituto della cessione di cubatura;

**DI ISTITUIRE** il Registro comunale dei diritti edificatori come previsto nel su richiamato regolamento dei criteri e modalità per l'attuazione della cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie;

**DI DARE ATTO** che il rilascio del titolo abilitativo edilizio che prevede la cessione/asservimento di cubatura, deve essere subordinato a:

a) in caso di asservimento di cubatura in particelle di proprietà diverse, al possesso dell'atto di asservimento, registrato e trascritto, in cui si evince espressamente che il titolare dell'area da vincolare si obbliga per se 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 se 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;

- **DI DARE ATTO** che la presente deliberazione non comporta oneri finanziari a carico dell'Amministrazione Comunale in termini di impegni spesa.

- **DI DICHIARARE** la presente deliberazione immediatamente esecutiva;

- **DI DISPORRE** che il presente atto venga pubblicato nell'Albo Pretorio on-line di questo Comune.

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

- **VISTA** la suddetta proposta;

- **PREMESSO** che, sulla stessa hanno espresso parere **FAVOREVOLE**, ex art. 53 Legge 8-6-1990, n. 142, recepita dalla L.R. n. 48/1991, modificata dall'art. 12 della L.R. 23-12-2000, n. 30:

- il Responsabile dell'Area Tecnica, per quanto concerne la regolarità tecnica e contabile;

- il Responsabile dell'Area Amministrativa, per quanto concerne la regolarità tecnica e contabile;

- **PRESO ATTO** dei presupposti di fatto e di diritto posti a base della proposta;
- **CONDIVISI** i motivi che determinano l'emanazione dell'atto ed i fini che si intendono perseguire;
- **CONSIDERATA** la proposta che precede meritevole di approvazione in quanto diretta a soddisfare gli interessi di questo Ente;
- **VISTA** la L.R. n. 44/1991;
- **VISTA** la L. n. 142/1990 nonché le LL.RR. n. 48/1991 e n. 30/2000;
- **VISTO** l'O.R.EE.LL. vigente;
- **AD UNANIMITA'** di voti favorevoli espressi per alzata di mano;

### **D E L I B E R A**

1) **APPROVARE E FARE PROPRIA** la proposta di deliberazione che si intende integralmente trascritta ad ogni effetto di legge nel presente dispositivo sia per la parte relativa ai presupposti di fatto e di diritto che per la motivazione e per la parte dispositiva.

**Letto, approvato e sottoscritto:**

**Il Consigliere Anziano**  
F.to MANISCALCO ANNA

**Il Presidente**  
GEOM. CHIARA VITO GIUSEPPE

**Il Segretario**  
F.to DOTT. SOMMA SALVATORE

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

### **A T T E S T A**

- che la presente deliberazione è stata affissa all'**Albo Pretorio On Line** sul sito istituzionale di questo Comune: **www.comune.campofiorito.pa.it**, a partire dal **31.10.2019** e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi come prescritto dall'art. 11 L.R. n. 44/1991.
- che la presente **È DIVENTATA ESECUTIVA IL GIORNO 25.11.2019**  
[ ] in quanto dichiarata di immediata esecutività;  
[x] decorsi 10 giorni dalla pubblicazione;

Addì, 25.11.2019

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to DOTT. SOMMA SALVATORE

---

Copia conforme all'originale ad uso amministrativo in carta libera.

Addì 25.11.2019

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
