



# COMUNE DI CINISI

(Provincia di Palermo)

C.F. 80017500820

P.IVA 02438370823

## ORIGINALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**N. 28 del 10/02/2023**

**OGGETTO:** Approvazione Regolamento per l'attuazione della cessione di cubatura e trasferimento delle volumetrie ed istituzione del Registro Comunale dei diritti edificatori (L.R. n. 16 del 10 agosto 2016, art. 22 con le modifiche apportate dalla L.R. n. 23 del 6 agosto 2021, art. 17)

L'anno **duemilaventitre** addi dieci del mese di Febbraio alle ore 12,25 nella sala delle adunanze della sede comunale, si è riunita la Giunta Comunale convocata nelle forme di legge.

Presiede l'adunanza il Sig. **Gianni Palazzolo** nella sua qualità di Sindaco e sono rispettivamente presenti ed assenti i seguenti sigg.

		<b>Presente</b>	<b>Assente</b>
PALAZZOLO Gianni	Sindaco	X	<input type="checkbox"/>
RUFFINO Aldo	Vice Sindaco	X	<input type="checkbox"/>
LA FATA Maria Francesca	Assessore	X	<input type="checkbox"/>
SOLLENA Vito	Assessore	<input type="checkbox"/>	X
DI MAGGIO Salvina	Assessore	X	<input type="checkbox"/>
NICCHI Angelo Alessio	Assessore	<input type="checkbox"/>	X

Fra gli assenti risultano giustificati i signori:

Con l'assistenza del Segretario Generale Dott. Giovanni Impastato

Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

**Proposta di deliberazione del IV Settore Lavori Pubblici e Urbanistica, avente per oggetto:**  
**“Approvazione regolamento per l’attuazione della cessione di cubatura e trasferimento delle volumetrie (L.R. n. 16 del 10 agosto 2016, art. 22 con le modifiche apportate dalla L.R. n. 23 del 6 agosto 2021, art. 17)”.**

**PREMESSO CHE:**

il legislatore ha introdotto nell’ordinamento il diritto che consente di trasferire volumetrie o diritti edificatori da una superficie fondiaria di origine o di “decollo” o "sorgente" (area che cede i diritti edificatori, rendendola in tutto o in parte inedificabile) a quella di utilizzo o di “atterraggio” o "di ricaduta" (area che accoglie e utilizza i diritti edificatori provenienti dall'area sorgente ossia l'area in cui si realizza l'edificazione) con lo scopo 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" così formalizzando un nuovo schema contrattuale della cessione di cubatura;

la disciplina relativa al trasferimento o asservimento di cubatura in applicazione delle norme in materia di trascrizione dettata di recente, però, appare alquanto scarna, limitandosi, onde garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori, all’inserimento nell’articolo 2643 del Codice Civile, dopo il n. 2), del 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 di 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:

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, 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);

**EVIDENZIATO** che il predetto diritto è stato tipizzato dall’art. 5 D.L. 13 maggio 2011 n. 50, convertito in Legge 12 luglio 2011, n. 106, 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 un nuovo schema contrattuale diffuso nella prassi: la "cessione di cubatura";*

*omissis*

*3. Per garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori, all'articolo 2643<sup>1</sup>, comma 1, del codice civile, dopo il n. 2), e' 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;"*;

**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 ostantive 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 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 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 successive modificazioni ed integrazioni;

**VISTA** la L.R. 27 dicembre 1978, n. 71 e ss. mm e ii.;

**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. 6 agosto 2021, n. 23 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.;

**ATTESO** che il presente provvedimento deliberativo risulta coerente e conforme agli indirizzi della Giunta Municipale che intende dare regole applicative univoche improntate a principi di trasparenza, di correttezza tecnico-amministrativa e di non discrezionalità

**SI PROPONE**

alla Giunta Municipale, per i motivi esposti in premessa

**1) DI APPROVARE** la premessa narrativa che qui si intende integralmente riportata e trascritta;

**2) 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;

**3) 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;

**4) 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;

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

**Il Responsabile del Procedimento**

F.to Dott. Geom. Matteo Manzella

**PARERI RESI AI SENSI DELLA L.R. 23/12/2000 n. 30, art. 12**

**VISTO:** si esprime parere favorevole di regolarità tecnica.

Il Responsabile del IV Settore  
F.to Ing. Emanuele Lo Biundo

---

**VISTO:** non si esprime parere in quanto non comporta oneri finanziari a carico dell'Amministrazione Comunale in termini di impegni spesa.

**Il Resp.le Settore  
Bilancio Finanze e Prog.ne F.F.  
Dott.G. Impastato**

---

**LA GIUNTA MUNICIPALE**

**Vista** l'allegata proposta avente per oggetto “Approvazione regolamento per l'attuazione della cessione di cubatura e trasferimento delle volumetrie ed istituzione del Registro Comunale dei diritti edificatori (L.R. n. 16 del 10 agosto 2016, art. 22 con le modifiche apportate dalla L.R. n. 23 del 6 agosto 2021, art. 17)”.

**Visto** il parere favorevole reso ai sensi della normativa vigente dal Responsabile del IV Settore Urbanistica Edilizia e Suap;

**DELIBERA**

- 1) Di approvare la superiore proposta che qui si intende integralmente riportata.
- 2) Di rendere la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 12 comma 2 della L.R. 44/1991.

Il presente verbale dopo la lettura viene sottoscritto per conferma

*Il presente verbale dopo la lettura viene sottoscritto per conferma*

IL SINDACO  
F.to G. Palazzolo

L'ASSESSORE ANZIANO

F.to A. Ruffino

IL SEGRETARIO

F.to G. Impasto

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

(art. 11, comma 1, L.R. 44/91 e s.m.i.)

Si attesta che copia del presente atto è stato reso pubblico all'Albo Pretorio on line, su conforme dichiarazione del Messo Comunale, a decorrere dal giorno \_\_\_\_\_ per 15 giorni consecutivi.

Il Messo Comunale

Il Segretario Comunale

---

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

**A T T E S T A**

- *Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il 10/02/2023;*

Decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione;

X Perché dichiarata immediatamente esecutiva (art.12/ 16 L.R. 44/91) ;

Lì \_\_\_\_\_

Il Segretario Comunale

F.to G. Impastato

▣ *Che, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2015 e s.m.i., la presente deliberazione è stata pubblicata sul sito web del Comune giorno 10/02/2023.*

Lì

Il Segretario Comunale

\_\_\_\_\_