COMUNE DI CINISI

(Città Metropolitana di Palermo)

ORIGINALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

16 del 23/03/2023

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 10/08/2016, art. 22 con le modifiche apportate dalla L.R. n.23 del 06/08/2021, art. 17)*

L'anno **duemilaventitré** il giorno **23** del mese di **Marzo** alle ore 21.00 e seguenti nei locali comunali, a seguito invito diramato dal Presidente del Consiglio in data 17/03/2023 prot. n. 8678, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione ordinaria, in prima convocazione.

Presiede l'adunanza il Sig. **Giaimo Michele** nella qualità di **Presidente del Consiglio Comunale** e sono rispettivamente presenti ed assenti all'inizio della trattazione del punto i seguenti sigg.

COGNOME E NOME	Presente	Assente	COGNOME E NOME	Presente	Assente
GIAIMO Michele	x	□	SCRIVANO Girolamo	x	□
BIUNDO Leonardo	x	□	CUCINELLA Salvatore	x	□
CANDIDO Antonina	□	x	MAZZOLA Rosalinda	x	□
LA FATA M. Francesca	□	x	MANZELLA Giuseppe	□	x
CUSUMANO Girolama	x	□	DI MAGGIO Salvina	x	□
ANSELMO Antonino	x	□	ABBATE Vera	x	□
MALTESE Marina	x	□	RANDAZZO Gaetano	□	x
LO CRICCHIO Francesca	x	□	ANANIA Salvatore	x	□

Fra gli assenti risultano i signori: Candido - La Fata – Manzella - Randazzo

Con la partecipazione del Segretario Generale, Dott. Giovanni Impastato

In continuazione di Seduta

Assume la Presidenza il Presidente Michele Giaimo
Sono presenti 12 consiglieri
Assenti i consiglieri Candido, La Fata, Manzella e Randazzo
E' presente altresì l'ing. Emanuele Lo Biundo, Responsabile del IV Settore
Per l'Amministrazione è presente il Vice Sindaco, Avv. A. Ruffino

IL PRESIDENTE

procede alla trattazione del punto 4 dell'o.d.g. recante ad 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 10/08/2016, art. 22 con le modifiche apportate dalla L.R. n.23 del 06/08/2021, art. 17)*" e sottopone al Consiglio Comunale la proposta di deliberazione del Responsabile del IV Settore che si acclude al presente atto

Espone il contenuto della proposta la **cons. Di Maggio Salvina**.

Si apre la discussione generale nella quale intervengono i seguenti Consiglieri e funzionari Comunali: cons. Anania, cons. Di Maggio, Ing. Lo Biundo, Segretario Dott. Impastato, cons. Abbate, cons. Di Maggio.

Tutti gli interventi saranno riportati in calce al presente verbale.

Conclusisi le gli interventi, il **Presidente** indice la votazione della proposta così come formulata dal Responsabile del IV Settore ed emendata in aula, e si registra il seguente esito:
Presenti n.12
Voti favorevoli n. 12
Nessun contrario
Nessun astenuti

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta di delibera e ritenuta la stessa meritevole di approvazione;
VISTO il parere delle Commissioni Consiliari in materia di LL.PP. e Regolamenti;
SENTITO l'esito della votazione ;
UDITI gli interventi in aula;
VISTO l'O.R.EE.LL.;

DELIBERA

Di Approvare la proposta recante ad 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 10/08/2016, art. 22 con le modifiche apportate dalla L.R. n.23 del 06/08/2021, art. 17)"*, così come predisposta dal Responsabile del IV Settore, acclusa al presente atto facente parte integrante e sostanziale dello stesso.

Il **Presidente**, su richiesta del capogruppo Maltese, propone di votare l'immediata esecutività dell'atto testè approvato, ex art. 12 comma 2, della L.R. 44/91 e si registra il seguente esito:

Voti favorevoli n. 15
Nessun contrario
Nessun astenuto

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO l'esito della votazione

DELIBERA

Di munire l'atto dell'immediata esecutività

Resoconto degli interventi:

PRESIDENTE: Approvazione del regolamento per l'attuazione della cessione di cubatura e trasferimento delle volumetrie ed istituzione del registro comunale dei diritti edificatori. E allora, Assessore Di Maggio, se vuole fare un cappellino, grazie. Prego.

ASS. DI MAGGIO: Grazie Presidente. Allora, questo regolamento, intanto non voglio essere ripetitiva nei ringraziamenti, però ringraziamo anche il geometra Manzella che col suo veramente lavoro, nonostante i vari impegni dell'ordinaria Amministrazione, è riuscito anche a collaborare e quindi lo ringraziamo. Questo regolamento sulla cessione della cubatura è un regolamento che diciamo prevede quello che ha deciso la Regione, cioè quello che è il trasferimento di cubatura da un lotto di terreno a un altro, possono essere fatti solo e soltanto in terreni contigui. Purtroppo prima, quando avevamo il regolamento per la cessione di cubatura qualcosa si stava muovendo in positivo e c'erano nuove costruzioni, già con concessioni, c'era un'attività che stava prendendo il volo, purtroppo la Regione ha fatto un passo indietro e noi ci dobbiamo regolare. Facendo questo regolamento quindi non facciamo altro che adeguarci alla circolare della Regione Sicilia. Grazie Presidente.

PRESIDENTE: Grazie Assessore. Se non ci sono altri…

SEGRETARIO: Volevo dire una cosa perché è giusto che voi…

PRESIDENTE: Prego.

SEGRETARIO: Anche su questa materia della cessione di cubatura, il Comune di Cinisi, voi, perché lo avete approvato voi nel 2018, 4 luglio 2018, siete stati pionieri perché noi abbiamo approvato

all'epoca un regolamento sulle cessioni di cubatura che ci hanno copiato in mezza Sicilia. Grazie alla collaborazione allora con il Dirigente della Regione architetto Giovanni Grutta, che voi avete ringraziato, ma è in pensione, abbiamo fatto un regolamento e quel regolamento stava mettendo in moto un percorso di sviluppo positivo, anche tenuto conto delle caratteristiche del territorio di Cinisi che voi conoscete. Quindi di quel regolamento voi dovete essere tutti orgogliosi. Poi è intervenuta la legge, come ha detto lei, che ha abrogato ope legis quel regolamento e abbiamo necessità di farlo perché se non facciamo questo regolamento, come ha detto lei, nemmeno tra i fondi con termini si può fare cessione di cubatura.

PRESIDENTE: Grazie Segretario, sempre per l'inciso, puntuale e specifico. Allora, se non ci sono altri interventi passiamo alla votazione. Prego Consigliere Anania.

PRESIDENTE: Grazie Presidente.

ANANIA: Questo regolamento che viene proposto, praticamente in Commissione aveva spiegato l'Ingegnere Matteo Manzella insieme all'Ingegnere Lo Biundo, che si possono cedere solo le cubature di terreni contigui. Ora siccome qua leggo che discutiamo noi dell'articolo 22 della legge 16 del 2016 e a integrare con le modifiche apportate dall'articolo 17 della Legge 23 del 2021. Questo articolo 17, io gli ho dato uno sguardo, ma perché volevo capire, ci sono alcuni commi, c'è il comma mi pare 3, scusi 17 comma bis e ter. Il comma ter, mi pare di avere letto che si potrebbe anche soprassedere nelle more dell'approvazione del PUG. Ora vorrei diciamo essere confortato, se lo vogliamo leggere, cioè perché vorrei diciamo, non vedo il motivo di approvarlo così urgentemente, cioè possiamo approvare, cioè vedere prima di approvare il PUG e poi fare sto coso delle volumetrie, fermo restando che il coso del registro che va approvato, perché il registro va approvato in ogni caso secondo me. Io non sono, non vedo diciamo l'urgenza di approvare questo regolamento, era una domanda, non voglio… Grazie.

Ing. LO BIUNDO: Allora, diciamo che questo regolamento ad ogni modo esula diciamo dallo strumento urbanistico perché lo strumento urbanistico regola quali sono le zone, ci siamo? Ma questo regolamento, partendo dal fatto, dal presupposto che senza

questo regolamento la cessione di cubatura non può avvenire, quindi non è che c'è l'urgenza, ma comunque sia, dico, per dare la possibilità di potere usufruire.

SEGRETARIO: La pratica è bloccata.

Ing. LO BIUNDO: Di questa opportunità, allora stiamo proponendo l'approvazione di questo regolamento, fermo restando che comunque il regolamento non solo dice che le aree devono essere contigue, ma dice anche che devono essere di uguale densità edilizia della medesima destinazione urbanistica.

VOCE FUORI MICROFONO

ABBATE: Allora, articolo 17 bis.

Ing. LO BIUNDO: Non è stato abrogato l'articolo 22 della legge.

ABBATE: Dice: nel rispetto della destinazione di zona, come individuate dagli strumenti urbanistici generali, attuativi e delle categorie funzionali di cui all'articolo 23 ter, comma 1, del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 numero 380 e successive modificazioni, i Comuni, nelle more dell'approvazione del PUG, possono disciplinare gli ambiti di applicazione e di eventuali limitazioni alle disposizioni di cui al comma 1, mediante l'approvazione con delibera di Consiglio Comunale, di specifico regolamento per il trasferimento dei diritti edificatori.

Ing. LO BIUNDO: Brava, va bene possono.Non è che devono, sì, ma possono.

ABBATE: Sì.

SEGRETARIO: Appunto non è obbligatorio, non è obbligatorio perché in teoria lo potremmo, però… È Leo Biundo.

ABBATE: Da quello che ho capito poco fa io in premessa che diceva l'ingegnere Lo Biundo, appunto, si può non approvare però se si approva, chi si trova in queste condizioni può usufruire, da quello che capisco.

Ing. LO BIUNDO: Va bene, però quello che c'è, il regolamento approvato in Consiglio Comunale del 2018…

ABBATE: Quello è decaduto, è decaduto quindi una volta che è decaduto, se non viene approvato questo regolamento, da quello che capisco, chi è in queste condizioni non ne può approfittare. Quindi, a questo punto…

Ing. LO BIUNDO: Io non lo sapevo che è decaduto.

ABBATE: No, no nel senso, da quello che ha detto il Segretario.

SEGRETARIO: Il regolamento attuativo di una norma che è stata soppressa, quello, perché quello prevedeva le cessioni e quindi quella norma è stata… Quindi, dato che è un regolamento attuativo di una norma

di legge soppressa automaticamente decade, ma anche questo è stato frutto di confronto con l'Assessorato. L'Assessorato infatti, fin da subito, dice si deve fare un nuovo regolamento e siamo finalmente approdati a questo nuovo regolamento. Abbiamo pratiche, già ne ho contezza, che nel tempo sono rimaste sospese perché si aspettava l'approvazione di questo regolamento.

VOCE FUORI MICROFONO

SEGRETARIO: Sì, ma ce n'è casi, ce n'è.

MALTESE: Io penso che sia necessario approvarlo e procedere quindi all'approvazione.

PRESIDENTE: Dichiarazioni di voto (voce fuori microfono).

ABBATE: Allora, una volta chiarito praticamente questo, cioè che una volta che è decaduto quello precedente, a questo punto se non si approva non si può utilizzare, usufruire, i cittadini non ne possono usufruire, naturalmente il gruppo Insieme per Cinisi si dichiara favorevole all'approvazione del regolamento.

PRESIDENTE: Colleghi per favore.

SEGRETARIO: È stato modificato e abroga la fattispecie di potere fare le cessioni di cubature e quindi (inc.) capisci? Quel regolamento era sulla base di una previsione di norma che non esiste più perché noi andavamo a disciplinare le cessioni montagna mare che non sono più… Sì e quindi l'Assessorato ha detto si deve fare un nuovo regolamento. L'Assessorato dice dovete fare un nuovo regolamento per disciplinare la cubatura, così com'è consentita oggi, quella era…

PRESIDENTE: Va bene e allora… Allora passiamo alla votazione del regolamento per l'attuazione della cessione di cubatura e trasferimento delle volumetrie e istituzione del registro comunale dei diritti edificatori.

VOTAZIONE

IV° PUNTO O.D.G.

APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO PER L'ATTUAZIONE DELLA CESSIONE DI CUBATURA E TRASFERIMENTO DELLE VOLUMETRIE ED ISTITUZIONE DEL REGISTRO COMUNALE DEI DIRITTI EDIFICATORI

PRESIDENTE: Chi è favorevole alzi la mano. Dobbiamo dirli?

SEGRETARIO: All'unanimità, no.

PRESIDENTE: All'unanimità dei presenti. Viene chiesta l'immediata esecutività.

VOTAZIONE

IV° PUNTO O.D.G.

IMMEDIATA ESECUTIVITÀ

PRESIDENTE: Chi è favorevole alzi la mano. Stessa votazione. Il Consiglio approva.

COMUNE DI CINISI

(Provincia di Palermo)

C.F. 80017500820 P.IVA 02438370823

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

DEL RESPONSABILE DEL

IV SETTORE

" URBANISTICA – EDILIZIA - SUAP"

DA SOTTOPORRE AL CONSIGLIO COMUNALE

Iscritta al Registro delle proposte al N° 13 del 15-2-2023

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)*

Allegata alla Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 23-3-2023

Proposta di deliberazione del IV Settore "Urbanistica – Edilizia - SUAP, 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[1], comma 1, del codice civile, dopo il n. 2), e' inserito il seguente:

1

"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 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 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;
VISTA la deliberazione di Giunta Municipale n. 28 del 10/02/2023;

SI PROPONE

al Consiglio Comunale, 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;

6) **DARE ATTO** che il presente regolamento annulla e sostituisce il precedente approvato con delibera di CC n.105 del 04/07/2018.

Il Responsabile del Procedimento
Dott. Geom. Matteo Manzella

Il Responsabile del IV Settore
Ing. Emanuele Lo Biundo

PARERI ESPRESSI AI SENSI DELL'ART.12
DELLA L.R. N.30/2000

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

FAVOREVOLE

Cinisi li 15-02-2023

Il Responsabile del Servizio

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

NON SI ESPRIME PARERE IN QUANTO NON COMPORTA ONERI A CARICO DELL'A.C. IN TERMINI DI IMPEGNI SPESA.

Cinisi li 15-2-2023

Il Responsabile del Servizio Finanziario

allegato alla delibera di giunta comunale n. 28 del 10/02/2023

allegato alla delibera di consiglio comunale n. _____ del _____

COMUNE DI CINISI

CITTA' METROPOLITANA DI PALERMO
IV SETTORE

URBANISTICA – EDILIZIA - SUAP

REGOLAMENTO

CRITERI E MODALITA' PER L'ATTUAZIONE DELLA CESSIONE DI CUBATURA E TRASFERIMENTO DI 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

ARTICOLO 1 - OGGETTO, FINALITA' RIFERIMENTI NORMATIVI

1. Le presenti disposizioni applicative riguardano i criteri e le modalità per dare attuazione alla cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'articolo 22 della Legge Regionale 10 agosto 2016, n. 16 che prevede la delocalizzazione della cubatura e volumetrie in aree e zone diverse ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia.
I diritti edificatori sono, pertanto, costituiti da mc (metri cubi) edificabili.

2. La finalità del presente regolamento è quella di evitare che l'applicazione di tale possibilità possa determinare alterazioni nella gestione urbanistica ed edilizia con effetti distorsivi nella regolare pianificazione della città e del territorio. In particolare, la cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie deve potersi effettuare nel rispetto delle norme speciali della legislazione urbanistica e di settore e di quanto è, inoltre, statuito dagli strumenti urbanistici vigenti, specialmente, in ordine a tipologie edilizie e indici di densità fondiaria ed edilizia e lotto minimo.

3. Pertanto, sono incompatibili con la cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie:

a) eccessive concentrazioni di volumetrie non compatibili con il carattere agricolo e con le esigenze di salvaguardia e produttive del paesaggio rurale delle Zone "E" del territorio comunale per evitare, altresì, nuovo consumo di suolo libero;

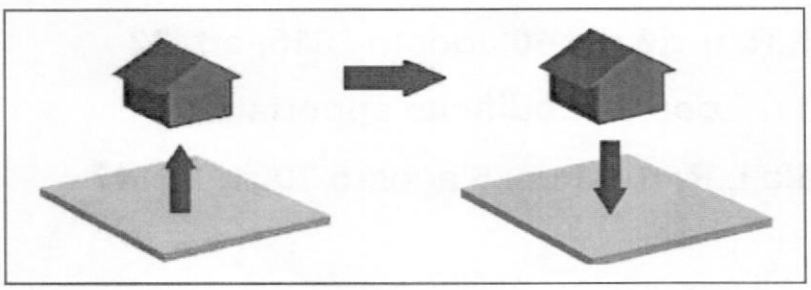
b) determinazione di surplus di standards urbanistici nei comparti che cedono la cubatura e, al contrario, un deficit di standards urbanistici nei comparti che ricevono la cubatura per quanto riguarda le altre Zone Territoriali Omogenee del P.R.G.;

c) abbandono di aree del territorio comunale prive di suscettività edificatoria per effetto della delocalizzazione della cubatura con l'effetto dell'instaurazione di fenomeni di speculazione fondiaria in altre zone.

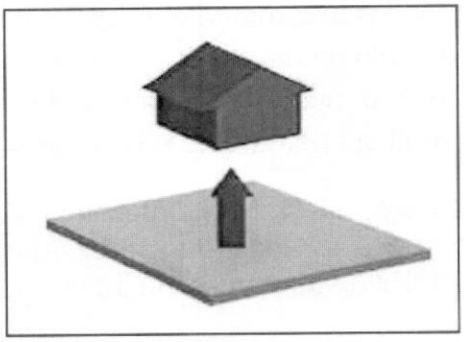
ARTICOLO 2 - DEFINIZIONI

1. Ai fini del presente Regolamento si hanno le seguenti definizioni:

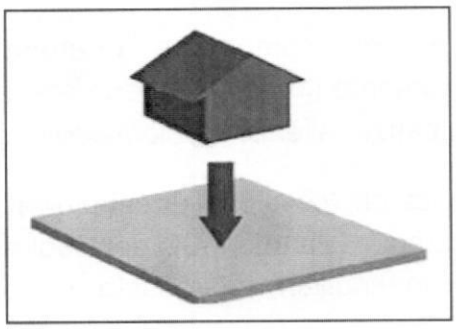
- ***"Cessione di cubatura"*** = negozio giuridico in cui il proprietario cedente rinuncia a realizzare la cubatura attribuita al proprio fondo, in base agli strumenti urbanistici, per trasferirla su un altro fondo (cessionario);



- **"Area di origine"** o **"Area sorgente"** o **"Area di decollo"** = Area su cui si origina e che cede la cubatura (diritto edificatorio);



- **"Area di ricaduta"** o **"Area di atterraggio"** = Area che accoglie e utilizza la cubatura proveniente dall'area sorgente, in sostanza l'area in cui si colloca l'edificazione;



ARTICOLO 3 - CRITERI GENERALI

1. Presupposto necessario e fondamentale della cessione di cubatura è la presenza di un fondo cedente ("Area di origine" o "Area sorgente" o "Area di decollo") ed uno cessionario ("Area di ricaduta" o "Area di atterraggio").

2. Tale modo di operare, tuttavia, non è di carattere cogente poiché la cessione (o delocalizzazione) di cubatura non è esercitabile automaticamente ma occorre, per potersi determinare, una coerenza e congruenza con la normativa statale e regionale e con lo strumento urbanistico e le aree, come definite al precedente comma, devono essere *"comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia"* in conformità a quanto stabilito dall'articolo 22 della L.R. n. 16/2016.

3. Tale operazione sarà possibile sulla base dei seguenti principi generali:

a) i fondi devono essere necessariamente contigui e di uguale densità edilizia;

b) le stesse aree devono avere la **medesima destinazione urbanistica**, con riferimento alla classificazione delle Zone Territoriali Omogenee (articolo 2 del D.M. n. 1444 del 2 febbraio 1968), previste nel vigente P.R.G. del Comune e la stessa destinazione d'uso. Si precisa che in tal senso la destinazione d'uso va intesa in senso generale con riferimento alle categorie funzionali degli immobili o unità funzionali (ovvero residenza con residenza; produttiva con produttiva; commerciale con commerciale; turistico-ricettiva con turistico-ricettiva, ecc.) elencate nell'articolo 23 ter del D.P.R. n. 380/2001 e ss. mm e ii., come recepito dall'articolo 1 della L.R.

n. 16/2016. Ai sensi del comma 3 del medesimo articolo di legge, è sempre consentito il mutamento di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale.

b1) Rispetto all'anzidetta classificazione fondamentale è utile precisare che non sono da considerare, ai fini delle cessioni di volumetrie, le Zone A (centri storici) in quanto non possiedono alcuna possibilità di cedere o di ricevere cubatura, dal momento che in esse sono possibili solo ed esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente.

b2) Parimenti, non sono da considerare, ai fini delle cessioni di volumetria, le Zone per attrezzature urbane di interesse comune e le zone per attrezzature ed impianti di interesse generale in quanto per esse le destinazioni a standard sono inderogabili.

c) il fondo asservito (area sorgente) resta, per effetto del relativo atto negoziale, inedificabile (totale cessione di cubatura) o relativamente inedificabile (nel caso di parziale cessione di cubatura);

d) il trasferimento di diritti edificatori non può comportare la deroga ad altri indici e parametri edilizia e/o urbanistici previsti dallo strumento urbanistico generale e dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia, quali distanze, altezze, tipologia edilizia, ecc.;

e) l'atto di trasferimento di diritti edificatori (cessione di cubatura) deve essere registrato e trascritto, ai sensi dell'articolo 2643, comma 1, punto 2-bis del Codice Civile, al fine di costituire vincolo permanente sulle proprietà immobiliari interessate dell'operazione, come meglio specificato al successivo articolo 4;

f) Rispetto a quanto sopra riportato è necessario indicare le seguenti puntualizzazioni relativamente ai criteri in base ai quali la cubatura relativa ad un fondo (Area sorgente) può essere ceduta (delocalizzata), totalmente o parzialmente, ad altro fondo cessionario (Area di ricaduta o Area di atterraggio):

N° d'ordine	Area di ricaduta o Area di atterraggio	Area di origine o Area sorgente o Area di decollo
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 destinazione (residenziale-residenziale, produttiva-produttiva, ecc.).	L'area sorgente può cedere cubature per destinazioni uguali a quelli in essa consentiti.
3	Una cubatura residenziale può essere ceduta 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 o turistico-ricettiva. 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 dal PRG (distanze,	

	altezze, lotto minimo, tipologia edilizia, etc.)	
4	Zone **A1 - A2** (Centro storico)	Nessuna possibilità se non quelle rese possibili dalle prescrizioni esecutive, da piani attuativi e/o dalla Legge Regionale 15/2015, in quanto non possiedono alcun credito edilizio sia in riferimento al loro "decollo" sia in riferimento al loro "atterraggio", dal momento che in esse sono possibili solo ed esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente;
5	Zona **B1** (Aree residenziali sature dei tessuti urbani consolidati), nel rispetto di tutti gli altri indici e di tutti i parametri previsti per la zona dal P.R.G. (altezze, distanze, parcheggi, visuale libera, etc.) La condizione inderogabile della sistemazione ordinata dell'area sorgente deve risultare come condizione vincolante nel rilascio del titolo abilitativo, da verificare al momento dell'abitabilità e/o agibilità.	L'area sorgente può cedere cubature per destinazioni uguali a quelli in essa consentiti. L'area sorgente dovrà ricadere nella stessa Zona B1. La parte dell'area sorgente che rimane inedificata deve essere sistemata a verde privato e/o a parcheggio alberato, e/o ad orto urbano, e/o 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. Ciò deve risultare come condizione vincolante ed essenziale nel titolo abilitativo per l'area di ricaduta.
	Area di ricaduta o Area di atterraggio	**Area di origine o Area sorgente o Area di decollo**
6	Zone **C1** di espansione, nel rispetto delle categorie di intervento, di tutti gli altri indici e di tutti i parametri previsti per la zona dal P.R.G. (altezze, distanze, parcheggi, visuale libera, lotto minimo, rapporto di copertura, urbanizzazioni, parcheggi, visuale libera, etc.) La condizione inderogabile della sistemazione ordinata dell'area sorgente deve risultare come condizione vincolante nel rilascio del titolo abilitativo, da verificare al momento dell'abitabilità e/o agibilità.	L'area sorgente può cedere cubature per destinazioni uguali a quelli in essa consentiti. L'area sorgente dovrà ricadere nella stessa Zona C1. La parte dell'area sorgente che rimane inedificata deve essere sistemata a verde privato e/o a parcheggio alberato, e/o ad orto urbano, e/o 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. Ciò deve risultare come condizione vincolante ed essenziale nel titolo abilitativo per l'area di ricaduta.
	Area di ricaduta o Area di atterraggio	**Area di origine o Area sorgente o Area di decollo**
	Zone **C2** di espansione residenziale di completamento, nel rispetto delle categorie di intervento, di tutti gli altri indici e di tutti i parametri previsti per la zona dal P.R.G.	L'area sorgente può cedere cubature per destinazioni uguali a quelli in essa consentiti. L'area sorgente dovrà ricadere nella stessa Zona C2.

7	(altezze, distanze, parcheggi, visuale libera, lotto minimo, rapporto di copertura, urbanizzazioni, parcheggi, visuale libera, etc.) La condizione inderogabile della sistemazione ordinata dell'area sorgente deve risultare come condizione vincolante nel rilascio del titolo abilitativo, da verificare al momento dell'abitabilità e/o agibilità.	La parte dell'area sorgente che rimane inedificata deve essere sistemata a verde privato e/o a parcheggio alberato, e/o ad orto urbano, e/o 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. Ciò deve risultare come condizione vincolante ed essenziale nel titolo abilitativo per l'area di ricaduta.
8	Zone **C3** espansione residenziale in Contrada Magaggiari, nel rispetto delle categorie di intervento, di tutti gli altri indici e di tutti i parametri previsti per la zona dal P.R.G. (altezze, distanze, parcheggi, visuale libera, lotto minimo, rapporto di copertura, urbanizzazioni, parcheggi, visuale libera, etc.) e dall'esistenza dello strumento urbanistico preventivo. La condizione inderogabile della sistemazione ordinata dell'area sorgente deve risultare come condizione vincolante nel rilascio del titolo abilitativo, da verificare al momento dell'abitabilità e/o agibilità.	L'area sorgente può cedere cubature per destinazioni uguali a quelli in essa consentiti. L'area sorgente dovrà ricadere nella stessa Zona C3. La parte dell'area sorgente che rimane inedificata deve essere sistemata a verde privato e/o a parcheggio alberato, e/o ad orto urbano, e/o 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. Ciò deve risultare come condizione vincolante ed essenziale nel titolo abilitativo per l'area di ricaduta.
9	Zone **D1** esistenti e di completamento, nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal PRG (altezze, distanze, rapporto di copertura ecc.). Il credito di cubatura sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente. Questa condizione deve essere riportata nel titolo edilizio abilitativo.	L'area sorgente deve ricadere nella stessa Zona D1. La parte dell'area sorgente che rimane inedificata deve essere sistemata a verde privato e/o a parcheggio alberato, e/o ad orto urbano, e/o 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, necessaria ad ottenere il rilascio del titolo edilizio conformativo (abitabilità e/o agibilità).
10	Zone **D2** aree per attività commerciali, nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal PRG (altezze, distanze, indici, lotto minimo, rapporto di copertura ecc.). Il credito di cubatura sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente. Questa condizione deve essere riportata nel titolo edilizio abilitativo.	L'area sorgente deve ricadere nella stessa Zona D2. La parte dell'area sorgente che rimane inedificata deve essere sistemata a verde privato e/o a parcheggio alberato, e/o ad orto urbano, e/o 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, necessaria ad ottenere il rilascio del titolo edilizio conformativo (abitabilità e/o agibilità).
11	Zone **D3** per insediamenti turistico-alberghieri esistenti, nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal PRG (altezze, distanze, indici, lotto minimo, rapporto di copertura ecc.). Il credito di cubatura sull'area di ricaduta potrà	L'area sorgente deve ricadere nella stessa Zona D3. La parte dell'area sorgente che rimane inedificata deve essere sistemata a verde privato e/o a parcheggio alberato, e/o ad orto urbano, e/o in modo tale che, in ogni caso, non rimanga un relitto abbandonato nel contesto urbano di

	essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente. Questa condizione deve essere riportata nel titolo edilizio abilitativo.	appartenenza. La sistemazione ordinata dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica, necessaria ad ottenere il rilascio del titolo edilizio conformativo (abitabilità e/o agibilità).
	Area di ricaduta o Area di atterraggio	**Area di origine o Area sorgente o Area di decollo**
12	Zone **D4** piano particolareggiato (D.A. 320/DRU), nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal PRG (altezze, distanze, indici, lotto minimo, rapporto di copertura ecc.). Il credito di cubatura sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente. Questa condizione deve essere riportata nel titolo edilizio	L'area sorgente deve ricadere nella stessa Zona D4. La parte dell'area sorgente che rimane inedificata deve essere sistemata a verde privato e/o a parcheggio alberato, e/o ad orto urbano, e/o 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, necessaria ad ottenere il rilascio del titolo edilizio conformativo (abitabilità e/o agibilità).
13	Zone agricole **E1**, nel rispetto delle eventuali tutele paesaggistiche, degli indici e parametri del P.R.G. ivi compresi il lotto minimo e le tipologie degli interventi edilizi consentiti. Il credito di cubatura sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo l'accertamento della effettiva utilizzazione a scopo agricolo, dell'area sorgente.	Tutte le zone E1 di P.R.G. che hanno potenzialità edificatoria. La parte dell'area sorgente che rimane inedificata deve essere coltivata regolarmente, in modo tale che, in ogni caso, non venga agevolato un processo di desertificazione dell'area agricola. La effettiva utilizzazione a scopo agricolo dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica.
	Area di ricaduta o Area di atterraggio	**Area di origine o Area sorgente o Area di decollo**
14	Zone agricole **E2**, nel rispetto delle eventuali tutele paesaggistiche, degli indici e parametri del PRG ivi compresi il lotto minimo e le tipologie degli interventi edilizi consentiti. Il credito di cubatura sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo l'accertamento della effettiva utilizzazione a scopo agricolo, dell'area sorgente.	Tutte le zone E2 di PRG che hanno potenzialità edificatoria. La parte dell'area sorgente che rimane inedificata deve essere coltivata regolarmente, in modo tale che, in ogni caso, non venga agevolato un processo di desertificazione dell'area agricola.

		La effettiva utilizzazione a scopo agricolo dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica.
15	Zone agricole **E3**	Nessuna possibilità

ARTICOLO 4 - PARTICOLARI PRESCRIZIONI PER LE ZONE AGRICOLE

La realizzazione di nuove costruzioni e/o l'ampliamento di quelle esistenti nelle zone agricole **E1** ed **E2**, ed escluse le zone **E3** per finalità di tutela paesaggistica, dovrà essere tale da non alterare gli indici previsti, da non snaturare la destinazione agricola della zona di ricaduta e la tipologia edilizia del fabbricato da realizzare il quale, quest'ultimo, dovrà essere coerente con il carattere delle costruzioni consentite (residenza e/o casa rurale, costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura, costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici annesse ad aziende agricole, etc.).

I lotti di ricaduta o di atterraggio dovranno essere accessibili da viabilità esistente, essendo rigorosamente vietata la realizzazione di nuove strade che potrebbero comportare una vera e propria lottizzazione in zona agricola.

Ai fini del trasferimento di diritti edificatori, è possibile autorizzare la delocalizzazione di cubatura e volumetrie sino al 100 per cento del volume ammissibile nella zona omogenea di destinazione finale *[esempio: un lotto di atterraggio di 1000 m^2 → m^3 30 + lotto delocalizzato 1000 m^2 → m^3 30 = m^3 60]*, ma rimane sempre il limite di m^2 300 da realizzarsi in un unico corpo di fabbrica (art. 26 delle N.T.A.). L'incremento in ogni caso non è cumulabile con altre ulteriori deroghe o benefici consentiti da altre normative nazionali e regionali;

ARTICOLO 5 - CONDIZIONI E MODALITA' DI TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI

Il trasferimento a terzi o a se stesso dei diritti edificatori (delocalizzazione di volumetrie) deve, inoltre, rispettare le seguenti altre condizioni:

A) 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 provvedimento, deve produrre l'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), trascritto ex articolo 2645 quater del C.C., alla rinunzia espressa della volumetria ceduta e a curare l'area sorgente come previsto nei criteri sopra elencati di cui al precedente articolo 3.

B) Nel caso in cui 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, 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, trascritto

ex 2645 quater del Codice Civile, alla rinunzia espressa della volumetria ceduta e a curare l'area sorgente come previsto nei criteri sopra elencati.

Ogni atto notarile avente ad oggetto il trasferimento di diritti edificatori deve porre a carico dell'acquirente l'obbligo di comunicare al Comune l'avvenuta cessione e gli estremi dell'atto e tale obbligo deve essere previsto in ogni successivo trasferimento della proprietà dei diritti.

L'atto notarile di cessione dei diritti deve sempre contenere, anche nei passaggi di proprietà, successivi al primo:

1) l'indicazione degli estremi catastali dell'area di origine;

2) gli estremi di tutti i passaggi di proprietà successivi al primo.

ARTICOLO 6 - ONERI CONCESSORI

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al pagamento degli oneri del contributo di costruzione (per la parte commisurata al costo di costruzione e per la parte commisurata agli oneri di urbanizzazione), nella misura prevista per le nuove costruzioni vigente nel Comune all'atto del rilascio del titolo edilizio abilitativo.

ARTICOLO 7 - REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI (DELOCALIZZAZIONE VOLUMETRICHE)

E' istituito il Registro dei diritti edificatori.

Il Registro ha una doppia versione in forma digitale (consultabile permanentemente nel sito internet ufficiale del Comune) e 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 Dirigente del Settore Tecnico o dal Responsabile del Servizio dell'edilizia privata, il quale deve consentirne la consultazione da parte dei cittadini interessati.

Il Registro (cartaceo e digitale) non ha efficacia probatoria, ma solo indicativa.

Il Registro è articolato in diverse Sezioni e contiene le seguenti informazioni:

SEZIONE A _ FONDI SORGENTI DI DIRITTI EDIFICATORI

La Sezione A è suddivisa in tre macro righe riportanti, rispettivamente, le seguenti voci:
- Aree sorgenti e diritti edificatori
- Atti di trascrizione
- Registrazione in altre Sezioni del Registro dei Diritti edificatori (RDE).

All'interno delle macro righe si sviluppano le seguenti colonne contenenti:
1) Numero d'ordine progressivo (colonna 1);
2) Generalità del titolare: Cognome e nome (colonna 2) - Data di nascita (colonna 3) - Residenza (colonna 4) - Via e numero civico (colonna5);
3) Fondo sorgente: foglio - mappale - subalterno (colonna 6);
4) Superficie dell'area di origine (sorgente) e destinazione urbanistica (colonna 7);

5) Consistenza diritti edificatori generati dall'area sorgente (colonna 8);
6) Consistenza diritti edificatori trasferiti a terzi in mq. (colonna 9);
7) Superficie terreno pertinente al diritto edificatorio ceduto in mq. (colonna 10)
8) Diritti edificatori residui non utilizzati (colonna 11);
9) Atto di cessione a terzi (colonna 12) sub articolato in:
   - data atto di cessione;
   - notaio;
   - n° di rep. e raccolta;
   - data e n° ... di registrazione dell'atto;
   - numero e data di trascrizione dell'atto;
   - nome cognome/ragione sociale nuovo proprietario;
10) Area di atterraggio o di ricaduta Vedi n° ..... della Sezione B (colonna 13);

SEZIONE B_FONDI DI RICADUTA DIRITTI EDIFICATORI

La Sezione B è suddivisa nelle seguenti colonne contenenti:
1) Numero d'ordine progressivo (colonna 1);
2) Generalità del proprietario-titolare: Cognome e nome (colonna 2) - Data di nascita (colonna 3) - Residenza (colonna 4) - Via e numero civico (colonna5);
3) Fondo di ricaduta: foglio - mappale - subalterno (colonna 6);
4) Superficie dell'area di ricaduta e destinazione urbanistica (colonna 7);
5) Consistenza diritti edificatori ricevuti in mq. (colonna 8);
6) Riferimento atto di provenienza (colonna 9);
7) Dotazione totale fondo di ricaduta (colonna 10);
8) Titolo abilitativo urbanistico o edilizio emanato (colonna 11);
9) Data e protocollo, n°.... di registrazione del titolo abilitativo edilizio emanato (colonna 12).

Il Tecnico Incaricato
Dott. Geom. Matteo Manzella

Il Responsabile del Settore
Ing. Emanuele Lo Biundo

COMUNE DI CINISI - REGISTRO COMUNALE DEI DIRITTI EDIFICATORI

SEZ A - FONDI SORGENTI DEI DIRITTI EDIFICATORI 1

AREE SORGENTI E DIRITTI EDIFICATORI

1	2	3	4	5	6		
N°.	Titolare	Data di nascita	Residenza	Via e numero civico	Fondo		
					Fg.	mappale	subalterno

COMUNE DI CINISI - REGISTRO COMUNALE DEI DIRITTI EDIFICATORI

SEZ A - FONDI SORGENTI DEI DIRITTI EDIFICATORI

AREE SORGENTI E DIRITTI EDIFICATORI

7		8	9	10	11
Superficie area origine (sorgente) IN MQ	**Destinazione urbanistica**	**Consistenza diritti edificatori generati dall'area sorgente**	**Consistenza diritti edificatori trasferiti a terzi (in mq.)**	**Superficie terreno pertinente al diritto edificatorio ceduto in mq.**	**Diritti edificatori residui non utilizzati in mq**

COMUNE DI CINISI - REGISTRO COMUNALE DEI DIRITTI EDIFICATORI

SEZ A - FONDI E SORGENTI DEI DIRITTI EDIFICATORI

ATTI DI TRASCRIZIONE

12						13
Data atto di cessione	**Notaio**	**n° di rep. e n°raccolta**	**data e n° di registrazione dell'atto**	**numero e data di trascrizione dell'atto**	**Nome cognome/ragione sociale nuovo proprietario**	**Area di atterraggio o di ricaduta Vedi n° ..... della Sezione B**

COMUNE DI CINISI - REGISTRO COMUNALE DEI DIRITTI EDIFICATORI

SEZ B - FONDI DI RICADUTA DIRITTI EDIFICATORI

AREE DI ATTERRAGGIO O DI RICADUTA DEI DIRITTI EDIFICATORI

1	2	3	4	5	6		
N°	**Proprietario -Titolare COGNOME E NOME**	**Data di nascita**	**Residenza**	**Via e numero civico**	**fondo di ricaduta**		
					fg	**mappale**	**subalterno**

COMUNE DI CINISI - REGISTRO COMUNALE DEI DIRITTI EDIFICATORI

SEZ B - FONDI DI RICADUTA DIRITTI EDIFICATORI

aree di atterraggio o di ricaduta dei diritti edificatori

7	8	9	10
Superficiein mq	Destinazione urbanistica	Consistenza diritti edificatori ricevuti (in mq)	Riferimento atto di provenienza

REGISTRO COMUNALE DEI DIRITTI EDIFICATORI

SEZ B - FONDI DI RICADUTA DEI DIRITTI EDIFICATORI

aree di atterraggio o ricaduta dei diritti edificatori

11		12				
Dotazione totale fondo di ricaduta	**Titolo abilitativo urbanistico e/o edilizio emanato**	**Data**	**Protocollo**	**n° di rep. e raccolta**	**data e n° di registrazione dell'atto**	**numero e data di trascrizione dell'atto**

Il presente verbale dopo la lettura viene sottoscritto per conferma
Firmati all'originale

Il PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
Giaimo Michele

IL CONSIGLIERE ANZIANO
Biundo Leonardo

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Giovanni Impastato

COMUNE DI CINISI * SEGRETERIA * UFFICIO

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 3 APR 2023 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

1. *Che la presente deliberazione :*
2. *Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il* 23 MAR 2023 *;*

☐ Decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione;

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

☒ *Che, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2015 s.m.i., la presente deliberazione è stata pubblicata sul sito web del Comune giorno* 24 MAR 2023.

Lì _____

Il Segretario Comunale