

COMUNE DI MONTEROSSO ALMO

(Libero Consorzio Comunale di Ragusa)

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE – ORIGINALE

N°17

Seduta del 06/04/2022

OGGETTO: Approvazione regolamento per l'attuazione della cessione di cubatura e trasferimento delle volumetrie dei diritti edificatori (L.R. n. 16 del 10 agosto 2016 art. 22 e della Legge 308/2004).

Consiglieri assegnati al Comune n°12

Consiglieri in carica n°12

L'anno duemilaventidue addì sei del mese di aprile alle ore 19,00 e ss. in Monterosso Almo nel Centro Giovanile di Piazza S. Giovanni previo avviso ai Sigg. Consiglieri in data 29/03/2022 prot. n. 3196 notificato nei modi e nei termini di legge, in tempo utile, dato atto che ai fini della pubblica conoscenza è stato affisso l'avviso di convocazione all'Albo on-line Comunale, si riunisce il Consiglio Comunale in seduta ordinaria. Presenzia la seduta il Segretario Dott.ssa Nadia Gruttadauria.

	<u>Presenti</u>	<u>Assenti</u>
1. Canzoniero Sebastiano	<u>X</u>	<u> </u>
2. D'Aquila Giovanni	<u>X</u>	<u> </u>
3. Castellino Maria Giovanna	<u>X</u>	<u> </u>
4. Proietto Luana	<u>X</u>	<u> </u>
5. Giaquinta Gabriella	<u>X</u>	<u> </u>
6. Noto Lucia	<u>X</u>	<u> </u>
7. Schembari Giuseppe	<u>X</u>	<u> </u>
8. Dibenedetto Mario	<u>X</u>	<u> </u>
9. Amato Giuseppe	<u>X</u>	<u> </u>
10. Scollo Maria Rita	<u>X</u>	<u> </u>
11. Scollo Giovanni	<u>X</u>	<u> </u>
12. Cultrera Giovanna	<u>X</u>	<u> </u>

Presenziano la seduta il Presidente del Consiglio Sig. Giovanni D'Aquila. Le funzioni di verbalizzazione sono svolte dal Segretario Comunale Dott. ssa Nadia Gruttadauria.

Parere del Responsabile del servizio in merito alla regolarità tecnica.

Monterosso Almo li

Il Funzionario Responsabile

Parere del Responsabile del servizio in merito alla regolarità contabile.

Monterosso Almo li

Il Funzionario Responsabile

Il presente verbale, previa lettura, è stato approvato e firmato a termini di legge

Il Presidente passa alla trattazione del punto n. 5) all'o.d.g., avente ad oggetto "Approvazione regolamento per la cessione di cubatura e trasferimento delle volumetrie dei diritti edificatori (L.R. n. 16 del 10 agosto 2016, art. 22 e Legge n. 308/2004)" e chiede al Responsabile dell'Area Assetto del Territorio, geom. Farina di relazionare sul punto.

Alle ore 20:45 entra in aula il consigliere Dibenedetto. Sono presenti in aula n. 12 (dodici) consiglieri su n. 12 (dodici) assegnati.

Il Responsabile illustra gli aspetti salienti del regolamento, precisando che esso trova fondamento nella legge regionale n. 16/2016.

Successivamente si apre ampia discussione sul punto.

Il consigliere Amato, ottenuta la parola e premesso che viene accolto con favore qualunque provvedimento che possa servire a rilanciare l'edilizia locale, chiede rassicurazioni sul fatto che questo regolamento non consentirà sanatorie di abusi edilizi.

Avutane facoltà, il geom. Farina specifica che nel caso di immobili abusivi non sarà possibile usufruire della cessione di cubatura e che, pertanto, non si tratta di una sanatoria.

Successivamente, nessun altro chiedendo di intervenire, il Presidente pone ai voti la proposta al punto 5) all'o.d.g..

La votazione, espressa per alzata di mano, dà il seguente risultato:

presenti: 12

votanti: 12

favorevoli: 12

contrari: nessuno

astenuti: nessuno

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

sulla scorta dell'espressa votazione, dichiara approvata la proposta avente ad oggetto "Approvazione regolamento per la cessione di cubatura e trasferimento delle volumetrie dei diritti edificatori (L.R. n. 16 del 10 agosto 2016, art. 22 e Legge n. 308/2004)".

Successivamente, il Presidente passa alla trattazione del punto n. 6) all'o.d.g.

COMUNE DI MONTEROSSO ALMO

(Libero consorzio Comunale di Ragusa)

PROPOSTA PER IL CONSIGLIO COMUNALE

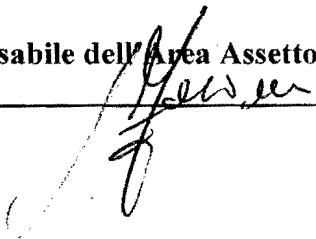
Area Assetto del Territorio

Ufficio Proponente: Servizio Urbanistica

L'Assessore Proponente: _____

OGGETTO: Approvazione Regolamento per l'attuazione della cessione di cubatura e trasferimento delle volumetrie dei diritti edificatori (L.R. n. 16 del 10 agosto 2016 art. 22 e della Legge 308/2004)

Il Responsabile dell'Area Assetto del Territorio





COMUNE DI MONTEROSSO ALMO

Libero Consorzio Comunale di Ragusa

AREA ASSETTO DEL TERRITORIO



C.A.P. 97010 P.I. – 00177200886 cod. fisc 92005940884

Tel. 0932/970261 -0932/970262

Prot. /AT/2022

li,

Oggetto: Approvazione Regolamento per l'attuazione della cessione di cubatura e trasferimento delle volumetrie dei diritti edificatori (L.R. n. 16 del 10 agosto 2016 art. 22 e della Legge 308/2004)

Regolamentazione sulla cessione di cubatura. Proposta per il Consiglio

PREMESSO:

che il Sindaco e l'Assessore all'Urbanistica, con disposizione verbale hanno dato mandato allo scrivente di elaborare una proposta per il Consiglio Comunale relativa all'oggetto, nella quale venga articolata una regolamentazione delle cessioni di cubatura previste oggi anche dalla normativa regionale, con particolare riferimento alla possibilità attraverso tale strumento, di agevolare il recupero del patrimonio edilizio esistente anche mediante mutamento delle destinazioni d'uso ed il pagamento degli oneri concessori relativi all'eventuale accrescimento del carico urbanistico;

che la Regione siciliana con la Legge 16/2016 ha recepito con modifiche il DPR 380/2000 e s.m.i;

che nella suddetta legge vengono introdotte innovazioni riguardo alle modalità di attuazione del PRG per fattispecie particolari indicate nella stessa legge, in particolare l'art.22 della L.R. 16/2016 prevede l'applicazione di quanto previsto dall'articolo 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.

che l'art. 1 commi 21 e segg. della legge 15/12/2004 n.308, regola il caso di *vincoli sopravvenuti*;

che il quadro normativo si può riassumere come segue:

- L.R 16 2016 - Art 22. Cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie
 - 1) Ai fini della cessione dei diritti edificatori, di cubature e di trasferimento di volumetrie si applica quanto previsto dall'articolo 5 della legge 12 luglio 2011, n. 106 per la delocalizzazione delle volumetrie in aree e zone diverse ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia.
- LEGGE 106/2011 Costruzioni private (art. 5)
 - 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).....

2) Per garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori, all'articolo 2643, del codice civile, dopo il n.2), è inserito il seguente: "2-bis) i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale".

- art. 1, commi 21 e segg. della legge 15/12/2004 n. 308

L'articolo recita testualmente

21. Qualora per effetto di vincoli sopravvenuti, diversi da quelli di natura urbanistica, non sia più esercitabile il diritto di edificare che sia stato già assentito a norma delle vigenti disposizioni, in facoltà del titolare del diritto chiedere di esercitare lo stesso su altra area del territorio comunale, di cui abbia acquisito la disponibilità a fini edificatori.

22. In caso di accoglimento dell'istanza presentata ai sensi del comma 21, la traslazione del diritto di edificare su area diversa comporta la contestuale cessione al comune, a titolo gratuito, dell'area interessata dal vincolo sopravvenuto.

23. Il comune può approvare le varianti al vigente strumento urbanistico che si rendano necessarie ai fini della traslazione del diritto di edificare di cui al comma 21.

24. L'accoglimento dell'istanza di cui ai commi 21 e 22 non costituisce titolo per richieste di indennizzo, quando, secondo le norme vigenti, il vincolo sopravvenuto non sia indennizzabile.

Nei casi in cui, ai sensi della normativa vigente, il titolare del diritto di edificare può richiedere l'indennizzo a causa del vincolo sopravvenuto, la traslazione del diritto di edificare su area diversa, ai sensi dei citati commi 21 e 22, è computata ai fini della determinazione dell'indennizzo eventualmente dovuto.

CONSIDERATO

Che, come indicato nella direttiva dell'Assessore e del Sindaco

- l'Amministrazione Comunale aderisce al generale principio introdotto dalla vigente normativa di limitare il consumo di nuovo suolo per fini edificatori;

- è suo obiettivo programmatico il recupero, la valorizzazione, il riordino urbanistico dell'intero territorio comunale attraverso piani, regolamenti, agevolazioni e semplificazioni procedurali;

- è prioritario garantire al cittadino i servizi all'abitazione;

RITENUTO:

- che la traslazione del diritto ad edificare non produce aggravio di nuovo volume urbanistico a livello generale e, se finalizzata al recupero dei volumi esistenti, evita nuove costruzioni;

- che al fine di avere chiarezza sulla potenziale portata delle suddette norme e sulla loro concreta applicabilità, per consentire sia agli uffici che al cittadino di orientarsi senza particolari incertezze, evitare discrezionalità nelle decisioni e accelerare i procedimenti, sia necessario definire i criteri per la corretta applicazione della normativa.

VISTI

Visto lo Statuto Comunale;

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

Vista la L.R. n. 48/1991 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto l'art. 12 della L.R. n. 44/1991;

Vista la L.R. 16/2016;

Vista la L. 106/2011;

Vista la L. 308/2004;

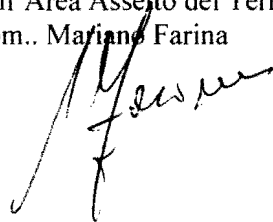
Visto l'art. 2643 del Codice Civile;

Ad unanimità di voti, resi nelle forme di legge.

PROPONE

- 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 Resp. dell'Area Assetto del Territorio
Geom. ~~Mariano~~ Farina



IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ai sensi dell'art.151 comma 4° del D. Lgs. 267/2000.

SI ATTESTA

Che l'impegno di spesa previsto dalla presente proposta, trova copertura finanziaria all'intervento _____

Cap. _____ del Bilancio _____

Li _____

IL RESP. AREA ECONOMICO-FINANZIARIA

Ai sensi dell'art.12 della L.R. 30/2000

SI ESPRIME

a) ai fini della regolarità tecnica:

☒ Parere favorevole

☐ Parere contrario

Li 22/03/2022

IL RESPONSABILE

a) ai fini della regolarità contabile:

☒ Parere favorevole

☐ Parere contrario

Li _____

IL RESPONSABILE

Il presente verbale, previa lettura, è stato approvato e firmato a termini di legge

IL CONSIGLIERE ANZIANO
F.to Sebastiano Canzoniero

IL PRESIDENTE
F.to D'Aquila Giovanni

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott. ssa Nadia Gruttadauria

Il presente atto viene pubblicato all'Albo on-line comunale dal _____ al _____
col n. _____ del registro on-line

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

che la presente deliberazione, in applicazione della L.R. 3.12.1991, n.44

☐ Viene affissa all'Albo comunale il giorno _____ per rimanenti 15 gg. consecutivi (art.11, 1° comma);

Monterosso Almo, li _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott.ssa Nadia Gruttadauria

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

Che la predetta deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi dal _____ al _____
a norma dell'art.11 della L.R. 3.12.1991, n.44 e che contro la stessa non furono presentati reclami;
che la stessa è divenuta esecutiva ;

☐ per decorsi 10 giorni dalla pubblicazione

➤ **E' stata dichiarata immediatamente esecutiva:**

- Ai sensi dell'art. 12 comma 2 della L.R. n°44/91 e ss.mm.e ii.;
- Ai sensi dell'art. 16 della L.R. n°44/91 e ss.mm. e ii.;

Monterosso Almo,li

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott. ssa Nadia Gruttadauria