



COMUNE DI MONTEROSSO ALMO

Libero Consorzio Comunale di Ragusa

AREA ASSETTO DEL TERRITORIO



REGOLAMENTO

Criteri per l'attuazione dell'art. 22 della L.R. 16/2016, per la cessione di cubature di cui all'art. 5 comma 1 lettera c) della legge 106/2011 e dell'art. 1, comma 21 e segg. Della legge 308/2004.

SOMMARIO:

Art. 1) Definizioni	2
Art. 2) Traslazione del diritto di edificare	2
Art. 3) Criteri generali	2
Art. 4) Norme generali per la realizzazione di nuove costruzioni utilizzando la "cessione di Cubature"	3
Art. 5) Dimensione minima delle aree di ricaduta, per le nuove costruzioni	4
Art. 6) Cessione di cubature per il cambio di destinazione d'uso senza aumento di volume	4
Art. 7) Cessione di cubature per il cambio di destinazione d'uso con aumento di volume	4
Art. 8) Casi previsti dall'art. 1 comma 21 e segg. Della legge 308/2004	5
Art. 9) Altri casi	5
Art. 10) Oneri Concessori	6

Art. 1 definizioni

1. Area di origine o area sorgente = area che cede i diritti di edificazione;
2. Area di ricaduta = Area che accoglie e utilizza i diritti di edificazione provenienti dall'area "sorgente", in sostanza in cui si colloca l'edificazione;
3. Sistema Urbano = Aggregato continuo avente destinazione di zona B e/o C nel PRG. Ai fini dell'applicazione della presente regolamentazione sono individuate le seguenti sistemi urbani, all'interno di ognuno dei quali è possibile la cessione di cubature:
 - a) Monterosso Città (con esclusione del Centro Storico);
4. Contesto produttivo: la zona artigianale c.d. Margi, altre zone a specifica destinazione produttiva (zone "D" del

D.M. 2/4/1968);

5. Paesaggio locale: Quello definito dal Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa;
6. Zone "E": le zone a destinazione Agricola nel vigente P.R.G.

Art. 2. Traslazione del diritto di edificare

La traslazione del diritto di edificare non è esercitabile autonomamente in quanto 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":

Art. 3. Criteri generali

I criteri generali in base ai 5n ed il diritto ad edificare può essere traslato, vengono elencati nella tabella che segue:

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, tipologia edilizia, etc.)	
4	Zone A – A1 (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 B, 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 B. La parte dell'area sorgente che rimane 5n edificata 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 C 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 dicopertura, urbanizzazioni, parcheggi, 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 C. La parte dell'area sorgente che rimane ineditata 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.

7	Zone D esistenti e di completamento, nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal PRG (altezze, distanze 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 D. La parte dell'area sorgente che rimane ineditata 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).
---	---	--

8	Zone agricole E, nel rispetto delle eventuali tutele paesaggistiche, degli indici e parametri del PRG 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 E di PRG che hanno potenzialità edificatoria. La parte dell'area sorgente che rimane ineditata 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. Detta utilizzazione sarà soggetta a verifiche periodiche.
---	---	--

Art. 4. Norme generali per la realizzazione di nuove costruzioni utilizzando la "cessione di cubatura"

La realizzazione di nuove costruzioni e/o l'ampliamento di quelle esistenti nelle zone agricole E, ed escluse le zone 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 annessi ad aziende agricole, etc.).

Per realizzare nuove costruzioni, in ambito agricolo (Zone E), concentrati in un lotto, lo stesso dovrà avere dimensione tale da garantire la natura agricola della zona di ricaduta e la tipologia edilizia del fabbricato da realizzare che dovrà essere casa rurale e/o villa isolata. (mono o bifamiliare), e da realizzare nel lotto con maggiore estensione.

Allo scopo si pone la limitazione quantitativa all'entità del volume che può essere ceduto, il lotto di ricaduta non può accogliere un volume complessivo (proprio e acquisito), superiore al doppio del volume consentito del lotto di ricaduta

Art .5. Dimensione minima delle aree di ricaduta, per le nuove costruzioni

Al fine di evitare che la cessione di cubatura possa consentire un'alterazione della condizione agricola della zona in cui si concentra il volume, viene fissato come limite minimo della dimensione del lotto che accoglie i crediti, la superficie di mq. 6.000,00 così come previsto nel vigente P.R.G..

Al fine di evitare eccessiva concentrazione di volumi è norma imperativa che i lotti di ricaduta siano accessibili da viabilità esistente, in quanto la realizzazione di nuove strade, potrebbero comportare una lottizzazione in zona agricola.

art. 6 Cessioni di cubatura per il cambio di destinazione d'uso senza aumento di volume.

Nel caso in cui la cessione di cubatura sia finalizzata al cambio di destinazione di immobili esistenti, (Immobili che alla data di entrata in vigore della LR. 16/2016, siano legittimamente realizzati nel rispetto dei vincoli gravanti sul lotto senza aumento del volume dell'edificio, ma necessaria in quanto la nuova destinazione comporta un indice di fabbricabilità inferiore rispetto a quello originario. Il credito volumetrico può essere accolto da aree sorgenti aventi la stessa destinazione urbanistica, a prescindere dal livello di tutela del piano paesaggistico, in quanto l'edificio non subisce modifiche volumetriche e quindi non opera mutamenti del paesaggio, e consente la limitazione del consumo di suolo in altre parti di territorio, fermo restando il pagamento degli oneri concessori dovuti per la nuova destinazione.

Inoltre la nuova destinazione dovrà essere compatibile, per tipologia edilizia a quella consentita nell'area in cui si colloca, che sia provvista di viabilità esistente e rispettare gli indici e parametri del P.R.G.

Art. 7 Condizioni e modalità di trasferimenti dei diritti edificatori

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

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, 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.

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 sull'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 del richiedente 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:

- l'indicazione degli estremi catastali dell'area di origine;
- gli estremi di tutti i passaggi di proprietà successivi al primo.

Il permesso di costruire dovrà espressamente citare gli atti di cui sopra e dovrà, a sua volta, essere trascritto, come per le "ex concessioni edilizie", ai sensi dell'articolo 2643, comma 1, punto 2-bis del Codice Civile.

Art. 8 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 all'atto del rilascio del titolo edilizio abilitativo.

Art. 9 – 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 (colonna 5);
 - 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);
- 3) Residenza (colonna 4) - Via e numero civico (colonna 5);
- 4) Fondo di ricaduta: foglio - mappale - subalterno (colonna 6);
- 5) Superficie dell'area di ricaduta e destinazione urbanistica (colonna 7);
- 6) Consistenza diritti edificatori ricevuti in mq. (colonna 8);
- 7) Riferimento atto di provenienza (colonna 9);
- 8) Dotazione totale fondo di ricaduta (colonna 10);
- 9) Titolo abilitativo urbanistico o edilizio emanato (colonna 11);
- 10) Data e protocollo, n° di registrazione del titolo abilitativo edilizio emanato (colonna 12).

Il Resp. dell'Area Assetto del Territorio
Geom. *Mariano Farina*

