

Proj 673 del 10-03-20  
ALLEGATO AD ATTO C.C. N. 42 DEL 12 FEB. 2020

el 25-03-20

# CITTA' DI CARINI

CITTA' METROPOLITANA DI PALERMO

## REGOLAMENTO PER IL TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI (ART.22 – LEGGE REGIONALE 16/2016)

A handwritten signature in black ink is written over a faint, circular official stamp. The signature is stylized and appears to be the name of the official responsible for the document.

ARTICOLO 1  
Oggetto, finalità e definizioni

1. Il presente Regolamento contiene disposizioni per l'attuazione dell'istituto normativo previsto dall'articolo 22 della Legge regionale n. 16/16 che prevede la cessione dei diritti edificatori (cessione di cubatura e trasferimento della volumetria), ai fini della loro delocalizzazione in aree e zone diverse del territorio comunale ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia.

2. Le finalità del presente Regolamento sono di consentire che l'applicazione degli istituti normativi che prevedono la cessione dei diritti di cui al precedente comma, avvenga nel rispetto dei principi dettati dalle esigenze di tutela dell'ambiente, del territorio e del paesaggio rurale.

3. Ai fini del presente regolamento si adottano le seguenti definizioni:

a) *cubatura*: potenzialità edificatoria espressa in metri cubi;

b) *volumetria*: consistenza edilizia esistente espressa in metri cubi.

c) *cessione di cubatura*: negozio giuridico mediante il quale il soggetto cedente rinuncia al diritto di realizzare la cubatura attribuita al proprio fondo per trasferirla ad altro fondo;

d) *trasferimento di volumetria*: negozio giuridico mediante il quale il soggetto cedente rinuncia alla volumetria realizzata sul proprio fondo per delocalizzarla in altro fondo (delocalizzazione);

e) *area di origine*: fondo che cede la cubatura o la volumetria, costituito da una o più particelle catastali;

f) *area di destinazione*: fondo che riceve la cubatura o la volumetria e su cui si colloca la nuova costruzione, costituito da una o più particelle catastali;

ARTICOLO 2  
Fonti normative

1. Il presente Regolamento trae origine dalle seguenti disposizione di legge:

a) Articolo 22, della Legge Regionale n. 16 del 10 agosto 2016

*Art. 22. Cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie*

*1. Ai fini della cessione dei diritti edificatori, di cubatura 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*

b) Articolo 5, commi 9 e 10, del D.L. 70 del 13 maggio 2011, convertito con Legge 106/11

*9. Al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, tenuto conto anche della necessita' di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili, le Regioni approvano entro sessanta*

giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto specifiche leggi per incentivare tali azioni anche con interventi di demolizione e ricostruzione che prevedano:

- a) il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale;
- b) la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse;
- c) l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;
- d) le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti.

10. Gli interventi di cui al comma 9 non possono riferirsi ad edifici abusivi o siti nei centri storici o in aree ad inedificabilità assoluta, con esclusione degli edifici per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria.

c) Articolo 13, comma 1, del D.Lgs n. 267/2000

#### Art. 13. Funzioni

1. Spettano al comune tutte le funzioni amministrative che riguardano la popolazione ed il territorio comunale, precipuamente nei settori organici dei servizi alla persona e alla comunità, dell'assetto ed utilizzazione del territorio e dello sviluppo economico, salvo quanto non sia espressamente attribuito ad altri soggetti dalla legge statale o regionale, secondo le rispettive competenze.

### ARTICOLO 3

#### Presupposti e principi generali

1. Presupposto necessario per attuare la cessione della cubatura o il trasferimento della volumetria, è la presenza di un fondo cedente (*Area di origine*) ed uno cessionario (*Area di destinazione*).

2. Ai sensi dell'articolo 22, della Legge regionale n. 16/2016, la cessione della cubatura o il trasferimento della volumetria potrà attuarsi qualora l'*area di origine* e l'*area di destinazione* siano tra loro compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia e nel rispetto degli ulteriori seguenti principi generali:

2.a) l'area di origine e quella di destinazione devono avere la medesima destinazione urbanistica di Piano Regolatore Generale, con riferimento alla classificazione delle zone omogenee di cui all'articolo 2, del D.M. n. 1444 del 2 febbraio 1968;

2.b) l'area di destinazione ricadente all'interno di un piano attuativo, può ricevere i *diritti edificatori* esclusivamente da un'area di origine posta all'interno del medesimo piano attuativo;

2.c) il *trasferimento della volumetria* può avvenire esclusivamente per consentire la costruzione di fabbricati compresi nella medesima categoria funzionale dell'edificio da delocalizzare, secondo la classificazione delle categorie funzionali previste dall'articolo 23 ter, del D.P.R. 380/2001. In ogni caso la destinazione d'uso deve essere ammessa nell'*area di destinazione* in base alle disposizioni previste nelle Norme di Attuazione del piano urbanistico di riferimento;

2.d) il *trasferimento della volumetria* comporta la totale o parziale inedificabilità dell'area d'origine in ragione della volumetria delocalizzata e degli indici di zona dell'area d'origine;

2.e) il *trasferimento della volumetria* può attuarsi esclusivamente previa demolizione della volumetria da delocalizzare, legittimata da regolari titoli abilitativi edilizi. Prima della delocalizzazione, l'*area d'origine* deve essere bonificata, liberata dagli sfabbricidi, opportunamente sistemata secondo quanto previsto in un apposito progetto riguardante il suo recupero;

2.f) il *trasferimento della volumetria* riguardante edifici oggetto di concessione edilizia in sanatoria, è consentito nei limiti previsti dall'indice di zona dell'area di origine, fermo restando il rispetto delle ulteriori prescrizioni del presente Regolamento;

2.g) il *trasferimento dei diritti edificatori* è consentito anche per l'ampliamento degli edifici esistenti nei limiti previsti dal presente regolamento;

2.h) il *trasferimento dei diritti edificatori* in zona urbanistica "E" verde agricolo, con riferimento alla destinazione residenziale, è consentito esclusivamente per la realizzazione di un singolo edificio unifamiliare. In zona urbanistica "E" verde agricolo, a prescindere dall'applicazione dell'istituto del trasferimento dei diritti edificatori, la costruzione di edifici a destinazione non residenziale, fermo restando l'obbligo del rispetto del rapporto di copertura di 1/10 previsto dalla legge, deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali tipiche delle costruzioni rurali-produttive e la realizzazione di edifici multipiano deve essere puntualmente e scrupolosamente giustificata da esigenze esclusivamente legate al ciclo produttivo;

2.i) il *trasferimento dei diritti edificatori* non può essere utilizzato per innalzare gli indici di zona in caso di aree da sottoporre a pianificazione attuativa e deve avvenire nel rispetto degli ulteriori indici o parametri previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del piano urbanistico di riferimento. Resta salvo quanto previsto dall'articolo 20, della L.R. 16/16 in materia di Permesso di Costruire convenzionato, così come disciplinato dallo specifico regolamento comunale;

2.l) nei casi di *trasferimento dei diritti edificatori* per finalità residenziali, l'*area di destinazione* deve avere una superficie territoriale minima tale da consentire, prima del *trasferimento dei diritti edificatori*, la realizzazione di un'unità residenziale di almeno 28,00 mq. di superficie utile, nel rispetto dei parametri di cui al D.M. 5/7/75, fermo restando l'obbligo dell'ulteriore rispetto del lotto minimo eventualmente previsto dal piano urbanistico di riferimento;

2.m) l'area d'origine, per effetto dell'atto negoziale di trasferimento dei *diritti edificatori*, resta inedificabile (totale trasferimento dei diritti edificatori) o parzialmente inedificabile (parziale trasferimento dei diritti edificatori). L'atto di trasferimento dei *diritti edificatori*, deve esser registrato e trascritto, ai sensi dell'articolo 2643, comma 1, punto 2-bis, del Codice Civile;

2.n) nei casi di interventi edilizi abitativi realizzati ai sensi dell'art. 27 della L.R. 16/16 e ss.mm. e ii.(proroga della L.R. n. 6/2010 - Piano Casa) il *trasferimento dei diritti edificatori* è consentito nei limiti previsti dal presente regolamento;

2.o) la *cessione di cubatura* di un'area edificata deve tenere conto dei volumi già realizzati sull'*area di origine* e può riguardare solo la cubatura eventualmente disponibile, al netto della volumetria già realizzata;



2.p) il *trasferimento dei diritti edificatori* su un'area di destinazione posta entro la profondità di mt. 500 e di mt. 1.000 a partire dalla battigia, deve rispettare l'indice edificatorio previsto dall'articolo 15, della Legge regionale 78/76;

3. Al fine di scongiurare ipotesi di lottizzazione abusiva di terreni in zona urbanistica "E" verde agricolo, con riferimento all'accesso alla particella interessata dall'edificazione, è consentita esclusivamente la realizzazione delle strade interpoderali di cui all'articolo 3, comma 2, lettera m, della Legge Regionale n. 16/16, che non comportino trasformazione permanente dei luoghi;

4. Con riferimento all'area di destinazione, la *cessione dei diritti edificatori* non è consentita nei seguenti casi:

- all'interno delle zone omogenee "A" di P.R.G.;
- all'interno delle aree soggette a vincolo di inedificabilità assoluta;
- all'interno delle zone interessate dal Piano per l'Assetto Idrogeologico, a prescindere dal grado di pericolosità o di rischio;
- all'interno delle zone gravate da vincolo idrogeologico;
- all'interno della fascia di mt. 150 dai corsi d'acqua sottoposta a vincolo ai sensi del D.lgs 42/04;
- se riferita ad edifici abusivi (*comma 10, articolo 5, D.L. 70/2011, convertito in legge 106/11*).


5. Con riferimento all'area di origine, la *cessione dei diritti edificatori* non è consentita nei seguenti casi:

- all'interno delle zone omogenee "A" di P.R.G.;
- se riferita ad edifici abusivi (*comma 10, articolo 5, D.L. 70/2011, convertito in legge 106/11*).

#### ARTICOLO 4

##### Tutela ambientale, del territorio e del paesaggio rurale

1. Ai fini della tutela del territorio e della salute dei cittadini, in deroga a quanto previsto dai commi 2.a) e 2.f) dell'articolo 3 e **fermo restando il rispetto delle ulteriori disposizioni previste dal presente Regolamento**, è ammesso il trasferimento integrale della volumetria relativa ad edifici regolarmente realizzati o per i quali sia stato rilasciato titolo abilitativo edilizio in sanatoria, ricadenti in aree interessate dal P.A.I. o gravate da vincolo idrogeologico o ricadenti all'interno della fascia di mt. 150 dai corsi d'acqua sottoposta a vincolo ai sensi del D.lgs 42/04 o di metri 150 dalla battigia del mare, purché l'area di destinazione, in base alle disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del piano urbanistico di riferimento, ammetta la destinazione d'uso dell'edificio da delocalizzare.
2. Gli edifici o le parti di essi da realizzare mediante l'applicazione del presente Regolamento, fermo restando il rispetto delle norme sul contenimento energetico, devono rispondere al principio di eco-sostenibilità. A tal fine, il progetto edilizio deve essere accompagnato da una relazione asseverata, che, a partire dall'analisi del sito, individui e prescriva le azioni da attuare ai fini del raggiungimento di obiettivi di eco-sostenibilità, sulla base della tecnologia disponibile e di una puntuale analisi costi/benefici.



3. La relazione asseverata di cui all'articolo 24, del D.P.R. 380/01, prodotta a corredo della segnalazione certificata di agibilità, deve dare atto della realizzazione degli interventi indicati nella relazione asseverata di cui al precedente comma 2.

#### ARTICOLO 5

##### Modalità di trasferimento dei diritti edificatori

1. La cessione a terzi o a se stesso dei diritti edificatori (cessione di cubatura o trasferimento della volumetria) deve avvenire secondo le seguenti modalità:

1.1) il richiedente il permesso di costruire che intenda asservire alla costruzione da realizzare una cubatura o una volumetria proveniente da una diversa area di origine, prima del rilascio del titolo abilitativo, deve produrre l'atto pubblico di acquisto, registrato e trascritto, del diritto edificatorio dell'area di provenienza trasferito all'area di destinazione, trascritto ex articolo 2643, comma 1, punto 2-bis), del Codice Civile, contenente la rinuncia espressa della volumetria ceduta;

1.2) nel caso in cui l'area di origine sia dello stesso proprietario dell'area di destinazione, il richiedente il permesso di costruire deve produrre l'atto pubblico unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, in cui il diritto volumetrico dell'area di origine viene ceduto all'area di destinazione, contenente, tra l'altro, l'obbligo del richiedente, quale proprietario del fondo cedente, sotto la condizione risolutiva del mancato rilascio, trascritto ex articolo 2643, comma 1, punto 2-bis), del Codice Civile, alla rinuncia espressa della volumetria ceduta.

#### ARTICOLO 6

##### Oneri Concessori

1. Il rilascio del permesso di costruire relativo ad interventi che presuppongono la cessione dei diritti edificatori è subordinato al pagamento del contributo di costruzione nella misura prevista per le nuove costruzioni vigente nel Comune di Carini all'atto del rilascio del titolo edilizio abilitativo.

#### ARTICOLO 7

##### Registro dei diritti edificatori

1. E' istituito, a cura della Ripartizione competente in materia di edilizia privata, il "Registro dei Diritti Edificatori". Il Registro è costituito da un libro, timbrato e firmato in ogni sua pagina dal Segretario Comunale ed è tenuto e custodito dal Responsabile della Ripartizione Edilizia Privata, il quale deve consentirne la consultazione da parte dei cittadini.

2. Il Registro è articolato in due diverse Sezioni:

SEZIONE A - AREA DI ORIGINE DIRITTI EDIFICATORI

SEZIONE B- AREA DI DESTINAZIONE DIRITTI EDIFICATORI

secondi gli schemi allegati al presente regolamento sotto le lettere "A" e "B".

#### Articolo 8

##### Norma Finale

1. Il presente Regolamento integra il già vigente Regolamento Edilizio Comunale. Per quanto non previsto nel presente Regolamento, si rimanda al vigente Regolamento Edilizio Comunale, alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e dei Piani Attuativi, e alle norme Regionali e Nazionali vigenti.

