



# CITTÀ DI CARLENTINI

Libero Consorzio Comunale di Siracusa

\*\*\*\*\*

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N. 58

**OGGETTO:** Approvazione schema di Regolamento riguardante "Criteri e modalità per l'attuazione della cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie", in ottemperanza dell'art.22 L.R. 10.08.2016, n.16, e ss.mm.ii.

L'anno duemilaventidue, il giorno QUINDICI del mese di GIUGNO, alle ore 12.00, si è riunita la Giunta Municipale con l'intervento dei Signori:

- |    |                 |              |   |              |
|----|-----------------|--------------|---|--------------|
| 1) | <b>STEFIO</b>   | Giuseppe     | - | Sindaco      |
| 2) | <b>LA ROSA</b>  | Salvatore    | - | Vice Sindaco |
| 3) | <b>NARDO</b>    | Sebastiano   | - | Assessore    |
| 4) | <b>GENOVESE</b> | Salvatore    | - | Assessore    |
| 5) | <b>PICCOLO</b>  | Sandra Lucia | - | Assessore    |

Presente	Assente
X	
X	
X	
X	
X	

Presiede il **Sindaco Dott. Giuseppe STEFIO**

Partecipa in qualità di **Segretario il Dott. Daniele Giamporcuro**

Il Presidente, constatata la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita i convenuti a deliberare sull'argomento in oggetto indicato.

Ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, del D. Lgs. 267/2000 e art. 12 della L.R. n.30/2000, si esprime il seguente parere di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa sulla presente proposta di deliberazione:

Favorevole     Contrario

Li. 31.03.2022

il Responsabile dell'Area IV  
Arch. Salvatore Palermo

Ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, del D. Lgs. 267/2000 e art. 12 della L.R. n.30/2000, si esprime il seguente parere di regolarità contabile, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa sulla presente proposta di deliberazione:

Favorevole     Contrario

Non necessita di parere di regolarità contabile in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

Li. 31/03/2022

il Responsabile dell'Area Finanziaria

Il Responsabile della P.O. dell'AREA IV - Territorio e Attività Produttive, arch. Salvatore Palermo, sottopone alla Giunta Municipale la seguente proposta di deliberazione in merito all'approvazione dello schema di Regolamento riguardante "Criteri e modalità per l'attuazione della cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie", in ottemperanza dell'art.22 L.R. 10.08.2016, n.16, e ss.mm. e ii.-

**Premesso che:**

·Il Legislatore ha introdotto nell'ordinamento il diritto che consente di trasferire volumetrie o diritti edificatori da una superficie fondiaria di origine (area che cede i diritti edificatori, rendendola in tutto o in parte inedificabile) ad una di utilizzo (area che accoglie e utilizza i diritti edificatori provenienti dall'area sorgente ossia l'area in cui si realizza l'edificazione), formalizzando un nuovo schema contrattuale della cessione di cubatura, stante 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";

·la disciplina relativa al trasferimento o asservimento di cubatura in applicazione delle norme in materia di trascrizione, al fine di garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori, ha previsto l'inserimento nell'articolo 2643 del Codice Civile, dopo il comma n.2) e il comma 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 in 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:

a. 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;

b. tra 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, nel caso in cui non esiste un regolamento;

**Accertato che** il presupposto del trasferimento o asservimento di volumetrie deve essere rinvenuto nell'osservanza del rapporto tra superfici edificabili 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 già menzionato diritto è stato tipizzato dall'art. 5 del D.L. 13.05.2011, n.70, convertito nella legge n°106 del 12.07.2011, rubricato "Costruzioni private", che così recita:

"Per liberalizzare le costruzioni private sono apportate modificazioni alla disciplina vigente nei termini che seguono ...";

**Considerato** che l'art. 22 della L.R. n.16/2016, come modificato dall'art.17 della L.R. n.23/2021 e dall'art.5, c.1, L.R. 18.03.2022, n.2, prevede espressamente l'applicazione nel territorio regionale di quanto precedentemente previsto dal richiamato art.5 D.L. n.70/2011, convertito nella Legge 106/2011, per la delocalizzazione di cubature;

Considerato, altresì, che la norma, in assenza di PUG prevede, a tale scopo, l'adozione di un regolamento che disciplini il trasferimento della potenzialità edificatoria (cubatura);

**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 PRG, in quanto la cessione totale o parziale della cubatura di diritti

to edificabile di 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 N.T.A. del PRG vigente nell'applicazione dell'istituto della cessione di cubatura;

**Dato Atto** che risulta necessaria l'applicabilità "erga omnes" del vincolo costituito sul fondo cedente;

**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;

Visti:

- ✓ la L.R. n.16/2016, come modificata dalla L.R. n.23/2021 e dalla L.R. n.2/2022;

- ✓ il D.L. n.70/2011, convertito in L. n.106/2011;

- ✓ gli articoli 2643 e 2645 quater del Codice civile;

- ✓ il T.U.EE.LL approvato con D. L.gsl. n.267/2000;

- ✓ il vigente O.R.EE.LL.;

- ✓ Visti gli atti d'ufficio.

Atteso che il presente atto deliberativo risulta coerente e conforme alla normativa vigente;

## PROPONE

Alla Giunta Municipale

Per i motivi esposti in premessa:

- 1) Approvare la premessa narrativa che qui si intende integralmente riportata e trascritta;
- 2) Approvare lo schema di Regolamento riguardante i criteri e le modalità per l'attuazione della cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie, allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, nel quale sono riportati i principi e le regole operative per l'applicazione dell'istituto della cessione di cubatura.

**IL CAPO AREA**

(Arch. S. Palermo)

**LA GIUNTA**



Ritenuto di dover provvedere in merito e in conformità della proposta così come formulata;

VISTA la Legge Regionale 23.12.2000, n.30;

A voti unanimi espressi in forma palese

## DELIBERA

1. Approvare la superiore proposta, che si intende qui di seguito integralmente trascritta;
2. Approvare lo schema di Regolamento riguardante i criteri e le modalità per l'attuazione della cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie, allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, nel quale sono riportati i principi e le regole operative per l'applicazione dell'istituto della cessione di cubatura;
3. Demandare al Capo Area Territorio e Attività Produttive gli adempimenti connessi all'esecuzione della presente deliberazione;
4. Sottoporre al Consiglio Comunale il suddetto schema, ai fini dell'approvazione;
5. Dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.12 della L.R. n.44/1991.

Letto, approvato e sottoscritto

  
Il Assessore Anziano

  
IL SINDACO  
Dott. Giuseppe Steffo

  
Il Segretario Comunale  
Dott. Daniele Giamporcara

Pubblicata all'albo pretorio on-line

Dal \_\_\_\_\_

Al \_\_\_\_\_

Il Messo comunale

Il Segretario del Comune

**CERTIFICA**

Su conforme relazione del Messo comunale incaricato per la pubblicazione degli atti che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi a decorrere dal giorno \_\_\_\_\_ senza opposizione o reclami.

Li, \_\_\_\_\_

Il Segretario Generale

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**


La presente delibera è divenuta esecutiva in data \_\_\_\_\_

Li, \_\_\_\_\_

Il Segretario Comunale

**La presente deliberazione è immediatamente esecutiva**

Li, 15/06/2022

Visto: Il Sindaco 

Il Segretario Comunale 

Dott. Daniele Giamporcara

La presente delibera è stata trasmessa ai Capigruppo Consiliari con nota n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

La presente delibera è stata trasmessa per l'esecuzione all'ufficio \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_



# CITTÀ DI CARLENTINI

Libero Consorzio Comunale di Siracusa

Area IV - Territorio e Attività Produttive

P.Iva. 00192920890

SERVIZIO 1

Via F. Morelli n.6 - 96013 Carlentini (SR)

S.U.E. (SPORTELLO UNICO EDILIZIA)

PEC: protocollo.generale@pec.comune.carlentini.sr.it

## SCHEMA REGOLAMENTO

### PER LA CESSIONE DI CUBATURA E PER IL TRASFERIMENTO DELLE VOLUMETRIE

(ART. 22 L.R. 10.08.2016, N.16, COME MODIFICATO DALL'ART.17 L.R. 06.08.2021, N.23 E  
DALL'ART.5, C.1, L.R. 18.03.2022, N.2)

#### Art. 1

#### Oggetto, riferimenti normativi, finalità e definizioni

Il presente schema di regolamento contiene le disposizioni attuative riguardanti i criteri e le modalità per l'attuazione della cessione della cubatura, già introdotto dall'art. 5 del D.L. 13.05.2011, n.70, convertito nella Legge n°106 del 12.07.2011, di cui all'art. 22 della L.R. 10/08/2016 n. 16, così come modificato dall'art.17 della L.R. 06.08.2021, n.23, che prevede la delocalizzazione delle volumetrie in aree e zone diverse ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia.

Il quadro normativo di riferimento si compone delle seguenti norme:

- Art.5, Legge 12.07.2011 n.106 - *Costruzioni private*;
- Art.14, D.P.R. 06.06.2001, n.380 e ss.mm. e ii., come recepito dall'art.1, L.R. 10.08.2016, n.16;
- Art.22, Legge Regionale 10.08.2016, n.16, come modificato dall'art.17, L.R. 06.08.2021, n.23 e dall'art.5, c.1, L.R. 18.03.2022, n.2 - *Cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie*.
- Artt. 2643 e 2645 quater del Codice Civile;

La finalità del presente Regolamento è quella di normare e regolamentare la possibilità di operare la delocalizzazione delle volumetrie in aree e zone diverse del territorio comunale evitando:

- a) in zona agricola, un'eccessiva concentrazione di volumi non compatibile con il carattere agricolo della zona e con le esigenze di salvaguardia del paesaggio rurale;
- b) nelle altre zone territoriali omogenee (Z.T.O.) edificabili, una modifica sostanziale degli abitanti insediabili, non più coerente con gli standard urbanistici previsti, che darebbe origine ad una mancanza di servizi nei comparti che ricevono la cubatura, e un surplus nei comparti che la cedono;
- c) l'abbandono delle aree prive di suscettività edificatoria per effetto della delocalizzazione della cubatura.

Resp.le P.O. dell'Area IV			Resp.le dello S.U.E.			Geom. M. Battaglia	Orario ricevimento
Piano	2	Tel. Interno	Arch. Sal.re Palermo	Piano	2		
Stanza			095 7858225	Stanza	9		Mercoledì 16,00 / 18,30
Email	salvatore.palermo@comune.carlentini.sr.it			Email	ata@comune.carlentini.sr.it		Pagina 1 di 6



Inoltre, atteso che la traslazione del diritto di edificare non produce aggravio di nuovo volume urbanistico a livello generale e, nel contempo, evita consumo di nuovo territorio ai fini edificatori, è utile definire i criteri e le modalità per la corretta applicazione della normativa, onde consentire, sia agli uffici che al cittadino, di orientarsi senza particolari incertezze, evitando discrezionalità nelle decisioni ed accelerando i procedimenti.

Ai fini del presente regolamento si assumono le seguenti definizioni:

- *Cessione di cubatura o volumetria* = Negozio giuridico in cui il cedente rinuncia a realizzare la cubatura attribuita al proprio fondo per trasferirla su un altro fondo;
- *Area di origine o area sorgente o area di decollo* = Area che cede la cubatura;
- *Area di ricaduta o area di atterraggio* = Area che accoglie e utilizza la cubatura proveniente dall'area "sorgente";

## **Art. 2** **Criteri generali**

Una cubatura con specifica destinazione può essere trasferita in altra area, con i criteri e limiti stabiliti dal presente regolamento.

I presupposti fondamentali della cessione di cubatura sono i seguenti:

- 1) la presenza di un fondo cedente (area sorgente/decollo) e di uno cessionario (area di ricaduta/atterraggio);
- 2) l'area di ricaduta può accogliere solo volumi che abbiano la stessa destinazione di quella esistente per l'area sorgente o di decollo, con una delocalizzazione di volumetria sino ed un massimo del 100% del volume ammissibile nell'area di ricaduta, con le condizioni dettate dal presente regolamento;
- 3) i due fondi cedente e cessionario devono ricadere entrambi nella stessa Zona Territoriale Omogenea secondo le previsioni del PRG vigente, così come indicato nella seguente **Tabella A**.
- 4) l'area sorgente/decollo deve essere preventivamente individuata e la cubatura da trasferire deve essere nella disponibilità del richiedente a mezzo di atto pubblico di acquisto della cubatura o di preliminare di acquisto dell'area/cubatura condizionato alla stipula dell'atto pubblico prima del rilascio del Permesso di costruire. In particolare devono essere indicate le particelle costituenti l'area di decollo e quelle costituenti l'area di atterraggio. Inoltre l'atto pubblico di acquisto della cubatura o il preliminare condizionato di acquisto della cubatura deve contenere espressamente l'obbligo del proprietario del fondo cedente nei confronti del Comune - sotto condizione risolutiva del trasferimento, da trascrivere ai sensi degli artt. 2643 e 2645 quater del Cod. Civ. - di rinunciare alla volumetria ceduta e di impegnarsi alla sistemazione dell'area sorgente come previsto al successivo punto 7, fatte eccezione delle zone destinate a verde agricolo;
- 5) qualora l'area di decollo sia dello stesso proprietario dell'area di atterraggio, ad esclusione delle zone destinate a verde agricolo, 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, anche in questo caso, l'obbligo nei confronti del Comune da parte del richiedente quale proprietario del fondo cedente - sotto la condizione risolutiva del mancato rilascio, trascritto ex 2643 e 2645 quater del Cod. Civ. - alla rinuncia espressa della volumetria ceduta e a curare l'area sorgente come previsto al successivo punto 7, fatta eccezione delle zone destinate a verde agricolo;
- 6) l'atto pubblico di cessione dei diritti edificatori, anche nei passaggi di proprietà successivi al primo, deve sempre contenere:
  - a) l'indicazione degli estremi catastali dell'area di origine;



- b) gli estremi di tutti i passaggi di proprietà successivi al primo;
- 7) l'area sorgente/decollo che rimane ineditata:
- ad eccezione delle zone destinate a verde agricolo, deve essere sistemata a verde privato e/o a parcheggio alberato in modo tale che non rimanga un relitto abbandonato nel contesto urbano di appartenenza. La sistemazione ordinata dell'area dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica;
  - nel caso di trasferimento di cubatura tra zone destinate a verde agricolo, deve essere coltivata regolarmente in modo tale che non venga agevolato un processo di desertificazione dell'area agricola;
- 8) il permesso di costruire dovrà espressamente riportare gli atti di cui sopra ed i relativi vincoli;
- 9) l'area di decollo resta priva della densità edificatoria corrispondente alla volumetria ceduta. In caso di successive sopravvenute modifiche delle previsioni urbanistiche per fini di edilizia privata di qualsiasi destinazione d'uso, lo sfruttamento edificatorio potrà avvenire detraendo la volumetria già ceduta e trasferita;
- 10) nell'area di ricaduta/atterraggio sono fatti salvi i parametri edilizi fissati nelle relative Norme Tecniche (NTA) del vigente PRG, ad esclusione della densità edificatoria che può essere derogata in ragione della volumetria ivi trasferita.
- 11) Sono esclusi dalla applicazione del trasferimento di indici edificatori, ai sensi dell'art. 5 comma 10, della Legge n. 106/2011, i seguenti interventi:
- interventi su edifici situati nell'ambito del tessuto urbano delimitato nel PRG come zona "A1" – Agglomerato Urbano di carattere Storico, Artistico e di Particolare Pregio Ambientale;
  - interventi su edifici e su aree ad inedificabilità assoluta.
- 12) Sono altresì esclusi dall'applicazione delle deroghe di cui alla Legge n. 106/2011 i trasferimenti di cubatura su aree ricadenti nel vigente P.R.G. destinate ad "Attrezzature e Servizi" nel caso di avvenuta decadenza dei vincoli espropriativi (cosiddette "zone bianche"), con ciò intendendo quelle definite dalle N.T.A. dall'art.31 all'art.41 "Zone per impianti e attrezzature di interesse generale". Di contro è ammessa la demolizione e ricostruzione con conseguente delocalizzazione delle costruzioni private preesistenti nelle suddette Zone, previa attivazione delle procedure di cui all'art. 14, comma 1, del DPR 380/2001 e s.m.i., come previsto dal comma 11 dell'art. 5 della Legge 106/2011.

Qualora gli interventi riguardino aree interne a strumenti urbanistici attuativi decaduti, i progetti potranno essere proposti solo su aree escluse dalle previsioni di viabilità e parcheggi pubblici, riconoscendosi ad esse valore "ordinatorio" dello sviluppo territoriale da salvaguardare comunque, sottraendolo al regime derogatorio di cui alla norma in oggetto.

Al fine di definire la casistica riepilogativa della cessione degli indici per singole zone omogenee di PRG o assimilabili si indicano tra gli interventi ammessi alla delocalizzazione volumetrica, quelli indicati nella seguente **Tabella A**.

<b>TABELLA "A"</b>	
Area di atterraggio o di ricaduta	Area di decollo o sorgente
Z.T.O. "A1" – art.4 N.T.A.	Nessuna possibilità
Z.T.O. "B1" – art.5 N.T.A.	Delocalizzazione con un massimo di volumetria sino al 100% del volume ammissibile dell'area di ricaduta, con le condizioni dettate dal presente regolamento
Z.T.O. "B1a" – art.6 N.T.A.	Nessuna possibilità
Z.T.O. "B1b" – art.7 N.T.A.	Delocalizzazione con un massimo di volumetria sino al 100% del volume ammissibile dell'area di ricaduta, con le condizioni dettate dal presente regolamento



Z.T.O. "B2"- art.8 N.T.A.	Delocalizzazione con un massimo di volumetria sino al 100% del volume ammissibile dell'area di ricaduta, con le condizioni dettate dal presente regolamento
Z.T.O. "B3" – art.9 N.T.A.	Delocalizzazione con un massimo di volumetria sino al 100% del volume ammissibile dell'area di ricaduta, con le condizioni dettate dal presente regolamento
Z.T.O. "B5" – art.10 N.T.A.	Delocalizzazione con un massimo di volumetria sino al 100% del volume ammissibile dell'area di ricaduta, con le condizioni dettate dal presente regolamento
Z.T.O. "B6" – art.11 N.T.A.	Delocalizzazione con un massimo di volumetria sino al 100% del volume ammissibile dell'area di ricaduta, con le condizioni dettate dal presente regolamento
Z.T.O. "B7" - art.12 N.T.A.	Delocalizzazione con un massimo di volumetria sino al 100% del volume ammissibile dell'area di ricaduta, con le condizioni dettate dal presente regolamento
Z.T.O. "C1"- "C2"- "C3"- "C4"- "C6a"- "C6b"- "C7"- "C8"- "C10" – artt.13 – 14 – 15 – 16 – 18 – 19 – 20 – 21 – 25 N.T.A.	Delocalizzazione con un massimo di volumetria sino al 100% del volume ammissibile dell'area di ricaduta, con le condizioni dettate dal presente regolamento
Z.T.O. "C5"- "C9a/1"- "C9a/2"- "C9b"- "C9c" – artt.17 – 22 – 23 – 24	Nessuna possibilità
Z.T.O. "D1"- "D2"- "D3" – artt.26 – 27 – 28 N.T.A.	Nessuna possibilità
Z.T.O. "E" –art.29 N.T.A.	Delocalizzazione con un massimo di volumetria sino al 100% del volume ammissibile dell'area di ricaduta, con le condizioni dettate dal presente regolamento e le destinazioni d'uso previste dal PRG vigente
Z.T.O. "E1" – art.30 N.T.A.	Delocalizzazione con un massimo di volumetria sino al 100% del volume ammissibile dell'area di ricaduta, con le condizioni dettate dal presente regolamento e le destinazioni d'uso previste dal PRG vigente
Z.T.O. "F" – artt.31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 N.T.A.	Nessuna possibilità Può essere consentita la demolizione e ricostruzione con conseguente delocalizzazione delle costruzioni private preesistenti nelle suddette Zone, previa attivazione delle procedure di cui all'art. 14, comma 1, del DPR 380/2001 e s.m.i., come previsto dal comma 11 dell'art. 5 della Legge 106/2011
Z.T.O. "S1"- "S2"- "S3" – art. 41 N.T.A.	Nessuna possibilità Può essere consentita la demolizione e ricostruzione con conseguente delocalizzazione delle costruzioni private preesistenti nelle suddette Zone, previa attivazione delle procedure di cui all'art. 14, comma 1, del DPR 380/2001 e s.m.i., come previsto dal comma 11 dell'art. 5 della Legge 106/2011

### Articolo 3

#### Particolari prescrizioni per le Zone Agricole

La realizzazione di nuove costruzioni e/o l'ampliamento di quelle esistenti nelle zone agricole "E" ed "E1", con le limitazioni superiormente indicate, 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 la destinazione d'uso ammessa per la zona;





A tal fine è prescritto quanto segue:

1. l'area di ricaduta o atterraggio, può accogliere solo volumi provenienti da aree di decollo o sorgente con la medesima destinazione di zona, per un massimo del 100 % della cubatura realizzabile nell'area di ricaduta o atterraggio;
2. è consentita la delocalizzazione della volumetria fra le zone destinate a verde agricolo (E) e verde agricolo speciale (E1);
3. è consentita la delocalizzazione del volume del fabbricato esistente sul fondo sorgente/decollo realizzato ante 01.09.1967 ovvero con regolare titolo abilitativo, anche in sanatoria, per trarre volumetria da trasferire sul fondo di ricaduta/atterraggio, la cui demolizione deve avvenire contestualmente alla realizzazione dell'intervento previsto sul fondo di ricaduta/atterraggio;
4. non è consentita la delocalizzazione della volumetria sul fondo di ricaduta assoggettato a vincolo di inedificabilità assoluta; viceversa è consentita la delocalizzazione della volumetria;
5. i fondi o le aree non devono essere necessariamente adiacenti e non si pone alcun limite in termini di distanze reciproche. Vanno comunque rispettate la compatibilità urbanistica e tipologica tra i fondi/aree di "decollo e atterraggio";
6. nel caso di trasferimento di cubatura in zone destinate a verde agricolo, è rigorosamente vietata la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione che potrebbero comportare una vera e propria lottizzazione in zona agricola;

#### **Articolo 4**

##### **Condizioni e modalità 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)** Per tutte le "Zone" di PRG, escluse le "Zone" E (Agricole), il richiedente il permesso di costruire che intenda asservire alla costruzione da realizzare la cubatura, anche proveniente da altro fondo di sua proprietà, e quanti non siano essi stessi proprietari di aree di provenienza (decollo) e di aree di destinazione (atterraggio), prima del rilascio del titolo abilitativo, devono 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 del proprietario del fondo cedente (sotto la condizione risolutiva del mancato rilascio), trascritto ex articoli 2643 e 2645 quater del C.C., alla rinuncia espressa della volumetria ceduta e a curare l'area sorgente come previsto nei criteri sopra elencati di cui al precedente articolo 2.
- B)** Per le "Zone" di PRG individuate come E (Agricole), nel caso di fondo agricolo unico, inteso come insieme di particelle costituente un fondo riconducibile da titolo di proprietà ad unica proprietà, non occorre formalizzare il trasferimento dei diritti edificatori di cui al presente articolo del regolamento con atto pubblico, ma sarà sufficiente produrre una dichiarazione di vincolo urbanistico "non aedificandi" prima del rilascio del relativo titolo abilitativo. Esso dovrà contenere gli obblighi previsti alla lettera a) di questo articolo.
- C)** L'atto notarile di cessione dei diritti edificatori, anche nei passaggi di proprietà successivi al primo, deve sempre contenere:
  - 1) l'indicazione degli estremi catastali dell'area di origine;
  - 2) gli estremi di tutti i passaggi di proprietà successivi al primo.



**Articolo 5**  
**Norme finali e di rinvio**

Il presente regolamento costituisce integrazione alla vigente strumentazione urbanistica nonché strumento per l'attuazione del trasferimento di volumetrie di cui all'art.22 della L.R. n. 16/2016 e successive modificazioni.

Per quanto non previsto nel presente regolamento valgono le disposizioni contenute nel vigente Regolamento edilizio comunale, nelle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente, salvo quanto previsto dalle norme vigenti nella Regione Siciliana.

Carlentini, giovedì 31 marzo 2022

**IL RESPONSABILE DEL S.U.E.**

*(Geom. M. Battaglia)*



**IL CAPO AREA**

*(Arch. Salvatore Palermo)*