



# Città di Randazzo

*II Settore*  
*- URBANISTICA -*



## **REGOLAMENTO PER L'ATTUAZIONE DELLA CESSIONE DI CUBATURA E TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIE**

**(L.R. n. 10 agosto 2016, n. 16, art. 22  
come codificato dall'art. 17 della L.R. 23/2021)**

## ARTICOLO 1 - OGGETTO, FINALITA' E 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, come modificato dall'art. 17 della L.R. 23/2021, che prevede la delocalizzazione delle 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:

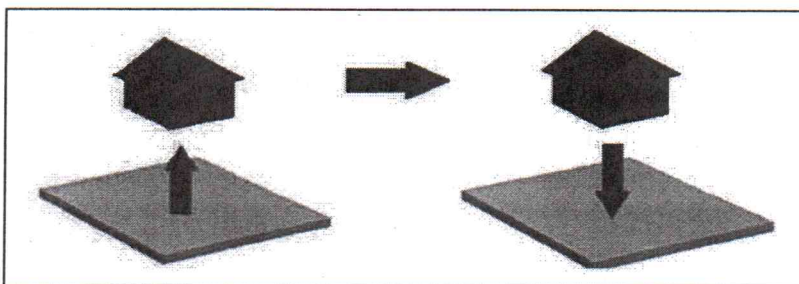
a) eccessive concentrazioni di volumetrie non compatibili con il carattere agricolo e con le esigenze di salvaguardia e produttive del paesaggio rurale delle Zone "E" del territorio comunale;

b) 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.

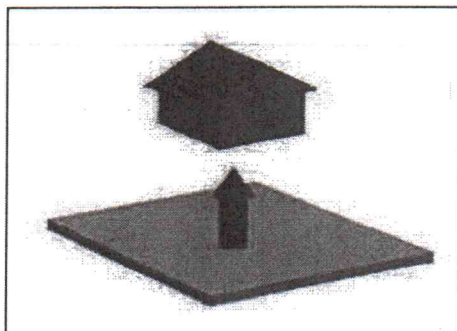
## ARTICOLO 2 - DEFINIZIONI

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

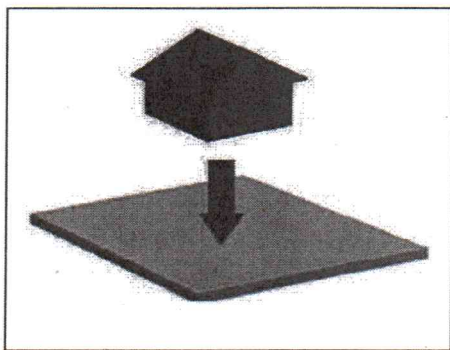
- "**Cessione di cubatura**" = negozio giuridico in cui il proprietario cedente rinuncia a realizzare la cubatura attribuita al proprio fondo, in base agli strumenti urbanistici, per trasferirla su un altro fondo (cessionario), avente identica destinazione urbanistica;



- "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"), sul quale risulta possibile la realizzazione della volumetria da cedere, 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 e dall'articolo 23 ter, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

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

a) i fondi e le aree devono essere ubicati nella stessa zona omogenea (art. 2 del D.M. n. 1444 del 02/02/1968); ricadere all'interno del territorio comunale, con esclusione dell'Isola Amministrativa di Spanò.

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 di Randazzo 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 e dall'art. 17 della L.R. 23/2021. 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 di asservimento, 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 o i volumi già assentiti o legittimati devono essere preventivamente individuati e la cubatura da trasferire deve essere nella disponibilità del richiedente (atto pubblico di acquisto del terreno/fabbricato e/o 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 e/o volumi già assentiti o legittimati.
3	<p>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.)</p>	
4	<b>Zone A1 - (Centro storico) A2 (casa di Lava)</b>	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	<p><b>Zona B1</b> (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.</p>	<p>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 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.          Ciò deve risultare come condizione vincolante ed essenziale nel titolo abilitativo per l'area di ricaduta.</p>

N° d'ordine	Area di ricaduta o Area di atterraggio	Area di origine o Area sorgente o Area di decollo
6	<p><b>Zona B2</b> Costruzione di alloggi popolari ed economici, a favore soltanto degli enti costruttori di cui alla legge n. 865 del 1971 e smi, nonché dei privati che godono dei benefici previsti da dette norme legislative, 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.)</p> <p>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.</p>	<p>L'area sorgente può cedere cubature per destinazioni uguali a quelli in essa consentiti. L'area sorgente dovrà ricadere nella stessa Zona B2.</p> <p>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.</p> <p>Ciò deve risultare come condizione vincolante ed essenziale nel titolo abilitativo per l'area di ricaduta.</p>
7	<p><b>Zona B3</b> Aree edificate e di completamento del centro urbano con l'obbligo di destinazione dei piani terreni ad attività commerciali e negozi, 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.)</p> <p>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.</p>	<p>L'area sorgente può cedere cubature per destinazioni uguali a quelli in essa consentiti. L'area sorgente dovrà ricadere nella stessa Zona B3.</p> <p>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.</p> <p>Ciò deve risultare come condizione vincolante ed essenziale nel titolo abilitativo per l'area di ricaduta.</p>
8	<p><b>Zona B4</b> Aree edificate e di completamento delle frazioni Montelaguardia, Murazorotto, Flascio, 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.)</p> <p>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. 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.</p>	<p>L'area sorgente può cedere cubature per destinazioni uguali a quelli in essa consentiti. L'area sorgente dovrà ricadere nella stessa Zona B4 (frazioni Montelaguardia, Murazorotto, Flascio).</p> <p>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.</p> <p>Ciò deve risultare come condizione vincolante ed essenziale nel titolo abilitativo per l'area di ricaduta.</p> <p>L'area sorgente può cedere cubature per destinazioni uguali a quelli in essa consentiti. L'area sorgente dovrà ricadere nella stessa Zona B4.</p>

N° d'ordine	Area di ricaduta o Area di atterraggio	Area di origine o Area sorgente o Area di decollo
9	<p>Zone agricole E, (Verde Agricolo), nel rispetto delle eventuali tutele paesaggistiche, degli indici e parametri del PRG nonché delle tipologie degli interventi edilizi consentiti.</p> <p>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.</p>	<p>Tutte le zone E (Verde Agricolo), di PRG che hanno potenzialità edificatoria.</p> <p>La parte dell'area sorgente che rimane ineditata non deve essere abbandonata in modo tale che, in ogni caso, non venga agevolato un processo di desertificazione dell'area agricola.</p> <p>Ciò deve risultare come condizione vincolante ed essenziale nel titolo abilitativo per l'area di ricaduta.</p>

#### ARTICOLO 4 - PARTICOLARI PRESCRIZIONI PER LE ZONE AGRICOLE

La realizzazione di nuove costruzioni e/o l'ampliamento di quelle esistenti nelle zone di verde agricolo E, 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 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.

I lotti che acquisiscono i volumi non potranno, in ogni caso, aumentare la loro capacità edificatoria, oltre il **doppio** di quella consentita dallo strumento urbanistico vigente;

*[esempio: un lotto di atterraggio di 10.000 m<sup>2</sup> ha una potenzialità edificatoria per uso abitativo di mq. 10.000x0,03= m<sup>3</sup> 300 + volume massimo acquisibile pari ad ulteriori mc. 300 = volume massimo realizzabile pari a mc. 600.*

In sostanza un'area di 10.000,00 mq. non può accogliere un volume complessivo (proprio ed acquisito), superiore a mc. 600,00 per uso abitativo.

L'incremento in ogni caso non è cumulabile con altre ulteriori deroghe o benefici consentiti da altro 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 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 rinuncia 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 rinuncia 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.

Il permesso di costruire dovrà espressamente citare gli atti di cui sopra ed il relativo atto di vincolo dovrà essere trascritto, come previsto dal vigente REC e dalla normativa vigente.

#### **ARTICOLO 6 - ONERI CONCESSORI**

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al pagamento degli oneri concessori (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 di Randazzo 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, vidimato in ogni sua pagina dal Segretario comunale ed è tenuto e custodito dal Dirigente del II Settore Urbanistica, 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) - Luogo e data di nascita (colonna 3) - Comune di 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 in mc. (colonna 8);
- 6) Consistenza diritti edificatori trasferiti a terzi in mc. (colonna 9);
- 7) Superficie terreno pertinente al diritto edificatorio ceduto in mq. (colonna 10)
- 8) Diritti edificatori residui non utilizzati in mc. (colonna 11);
- 9) Atto di cessione a terzi (colonna 12) sub articolato in:
  - data atto di cessione;
  - n° di rep. e raccolta;
  - notaio;
  - estremi di registrazione dell'atto;
  - nome cognome/ragione sociale nuovo proprietario;

## **SEZIONE B - FONDI DI RICADUTA DEI 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) - Luogo e data di nascita (colonna 3) - Comune di Residenza (colonna 4) - Via e numero civico (colonna 5);
- 3) Fondo di ricaduta: foglio - mappale - subalterno (colonna 6);
- 5) Superficie dell'area di ricaduta e destinazione urbanistica (colonna 7); Consistenza diritti edificatori ricevuti in mc. (colonna 8);
- 6) Riferimento atto di provenienza e relativi estremi (colonna 9);
- 7) Dotazione totale fondo di ricaduta (colonna 10);
- 8) Titolo abilitativo urbanistico o edilizio emanato (colonna 11);

## **ARTICOLO 8 NORME FINALI E DI RINVIO**

Per quanto non previsto nel presente regolamento valgono le disposizioni contenute nel vigente Regolamento Edilizio Comunale e Norme Tecniche di Attuazione del PRG, nonché nelle norme vigenti nella Regione Siciliana.