



COMUNE DI RANDAZZO  
PROVINCIA DI CATANIA

Proposta N. 03 del 06-02-2023

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Proposta da: II° SETTORE - URBANISTICA

Servizio interessato: .....

|         |  |
|---------|--|
| OGGETTO | APPROVAZIONE REGOLAMENTO " CRITERI E MODALITA' PER L'ATTUAZIONE DELLA CESSIONE DI CURATURA E TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIA " |
|---------|--|

IL RESP. DELL'ISTRUTTORIA

IL PROPONENTE

Lì 06/02/2023

Si trasmette, completata l'istruttoria e raccolti i pareri infra riportati, per i provvedimenti di competenza, al .....

Lì .....

IL SEGRETARIO GENERALE

Da inserire nell'ordine del giorno del .....

Lì .....

Esaminata dal ..... approvata nella seduta del ..... ore .....  
con deliberazione N. ....

Addì .....

IL SEGRETARIO GENERALE

Assenti . . . . .

Dichiarazione di voto . . . . .

Pubblicata all'Albo in data . . . . .

Divenuta esecutiva in data . . . . .

Trasmessa per l'esecuzione . . . . .

Ai seguenti uffici:

.....  
.....  
.....  
IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO SEGRETERIA

**Oggetto:** Approvazione Schema di Regolamento "Criteri e modalità per l'attuazione della cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie"

**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;

CHE 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), 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 di pianificazione territoriale;

CHE l'articolo 22 della L.R. 10/08/2016, n. 16 così come modificato dall'art. 17 della L.R. 23/2021 prevede espressamente l'applicazione, nel territorio regionale, di quanto precedentemente previsto dal su richiamato art. 5 D.L. 13 maggio 2011, n. 50, convertito in Legge 12/07/2011, n. 106, per la delocalizzazione di cubature delle volumetrie in aree e zone diverse ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia;

CHE nel rispetto delle destinazioni di zona come individuate dagli strumenti urbanistici generali ed attuativi e delle categorie funzionali di cui all'articolo 23 ter, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, i comuni, nelle more dell'approvazione del PUG, possono disciplinare gli ambiti di applicazione ed eventuali limitazioni alle disposizioni di cui al comma 1, mediante l'approvazione con delibera di consiglio comunale di specifico regolamento per il trasferimento di diritti edificatori esclusivamente 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;

CHE nelle more o in assenza dell'approvazione del citato Regolamento, il trasferimento di diritti edificatori di cui al presente articolo può avvenire soltanto all'interno dello stesso comune tra lotti ricadenti nella stessa zona territoriale omogenea (ZTO) e di uguale densità edilizia.

CONSIDERATO 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 P.R.G., in quanto la cessione totale o parziale della cubatura di diritto edificabile in un fondo, esclude ogni successiva utilizzazione della stessa ai fini edificatori, indipendentemente dal passaggio di proprietà successivo all'asservimento;

CHE non sussistono disposizioni ostative dettate dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente nell'applicazione dell'istituto della cessione di cubatura;

PRESO ATTO che ai fini del trasferimento di diritti edificatori previsto dal citato art. 22 della L.R. 16/2016 come modificato dall'art. 17 della L.R. 23/2021 e s.m.i., i comuni nell'ambito del proprio territorio possono autorizzare la delocalizzazione di volumetrie sino al 100 per cento del volume ammissibile nella zona omogenea di destinazione finale.

DATO ATTO che risulta necessaria l'applicabilità "erga omnes" del vincolo costituito sul fondo cedente, che sarà non aedificandi (quando il trasferimento di cubatura è totale) o altius non tollendi (quando invece è parziale), a mezzo della trascrizione nei registri immobiliari dell'atto di asservimento a favore del proprietario del fondo di ricaduta;

CHE il rilascio del titolo edilizio è subordinato, in caso di trasferimento di cubatura tra proprietari diversi, al possesso dell'atto pubblico di acquisto, registrato e trascritto alla Conservatoria dei

RR.II. competente, del diritto di cubatura dell'area sorgente trasferito sull'area di ricaduta; mentre nel caso di unico proprietario, al possesso dell'atto pubblico di asservimento, registrato e trascritto alla Conservatoria dei RR.II., in cui si evince che il diritto di cubatura dell'area sorgente viene ceduta all'area di ricaduta;

VISTO lo schema di Regolamento appositamente predisposto dal II Settore – Urbanistica;

ATTESO che la Giunta Comunale, è competente all'approvazione dello schema del citato regolamento, ai sensi dell'art. 54 dello Statuto Comunale;

VISTA la delibera n. 14 del 03/02/2023 con la quale la G.M. ha approvato lo Schema di Regolamento "Criteri e modalità per l'attuazione della cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie"

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;

VISTO il DPR n.380/2001 e ss.mm.ii.

VISTE le LL.RR. n. 16/2016 e n. 23/2021;

VISTO il Provvedimento Sindacale n. 28/2022 e 36/2022, con il quale sono stati nominati i Responsabili degli Uffici;

VISTO il vigente ordinamento EE.LL.

#### PROPONE

Per quanto sopra motivato, che qui per intero si intende riportato, anche se non materialmente trascritto:

- 1) Approvare la premessa narrativa che qui si intende integralmente riportata e trascritta;
- 2) Approvare il Regolamento dei criteri e 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) Istituire il registro comunale dei diritti edificatori come previsto nel richiamato Regolamento dei criteri e modalità per l'attuazione della cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie che dovrà contenere tutti gli atti e i dati riguardanti tutte le pratiche da oggi esitate dal Comune di Randazzo;
- 4) Dare Atto che il rilascio del Titolo Abilitativo edilizio che precede la cessione/asservimento di cubatura, deve essere subordinato a:
  - a) in caso di asservimento di cubatura di un unico lotto, anche se suddiviso in particelle di proprietà diverse, al possesso dell'atto di asservimento, registrato e trascritto, in cui si evince espressamente che il titolare/i dell'area da vincolare si obbliga/no per sé 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 sé e per i suoi successori ed aventi causa a non edificare sul fondo (o parte di esso), individuando le particelle catastali dall'asservimento volumetrico.
- 5) Demandare al Dirigente della Direzione Territorio e Patrimonio gli adempimenti connessi all'esecuzione della presente deliberazione;



COMUNE DI RANDAZZO  
 PROVINCIA DI CATANIA

Proposta N. 03 del 06-02-2023

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Proposta da: II° SETTORE - URBANISTICA

Servizio interessato: .....

|         |  |
|---------|--|
| OGGETTO | APPROVAZIONE REGOLAMENTO "CRITERI E MODALITA' PER L'ATTUAZIONE DELLA CESSIONE DI CURATURA E TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIA" |
|---------|--|

IL RESP. DELL'ISTRUTTORIA

IL PROPONENTE

Li 06/02/2023

Si trasmette, completata l'istruttoria e raccolti i pareri infra riportati, per i provvedimenti di competenza, al .....

Li .....

IL SEGRETARIO GENERALE

Da inserire nell'ordine del giorno del .....

Li .....

Esaminata dal ..... approvata nella seduta del ..... ore .....  
 con deliberazione N. ....

Addì .....

IL SEGRETARIO GENERALE

Assenti . . . . .

Dichiarazione di voto . . . . .

Pubblicata all'Albo in data . . . . .

Divenuta esecutiva in data . . . . .

Trasmessa per l'esecuzione . . . . .

Ai seguenti uffici:

.....  
 IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO SEGRETERIA