



COMUNE DI RANDAZZO

Città Metropolitana di Catania

ORIGINALE DELIBERAZIONE DI GIUNTA MUNICIPALE

N.....14..... DEL ...03-02-2023

OGGETTO: Approvazione schema di regolamento “Criteri e modalità per l’attuazione della cessione di cubatura e trasferimento di volumetria”

.....

L’anno duemilaventi TRE..... il giorno TRE..... del mese di FEBBRAIO.....
alle ore 13.15..... e segg., nella sala delle adunanze del Comune suddetto, a seguito di regolare convocazione, si è riunita la Giunta Municipale presenti numero TRE..... Assessori, secondo il seguente prospetto:

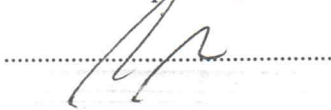
Presente

Francesco SGROI	SINDACO	<input checked="" type="checkbox"/>	sì	<input type="checkbox"/>	no
Emilio Emanuele LA PIANA	ASSESSORE	<input checked="" type="checkbox"/>	sì	<input type="checkbox"/>	no
Concetta Carla Luisa FOTI	ASSESSORE	<input type="checkbox"/>	sì	<input checked="" type="checkbox"/>	no
Maria Enrichetta GIARDINA	ASSESSORE	<input checked="" type="checkbox"/>	sì	<input type="checkbox"/>	no
Gianluca Giuseppe ANZALONE	ASSESSORE	<input type="checkbox"/>	sì	<input checked="" type="checkbox"/>	no
Nunzio Gerardo PROIETTO BATTURI	ASSESSORE	<input checked="" type="checkbox"/>	sì	<input type="checkbox"/>	no

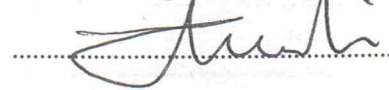
Partecipa il Segretario Generale Dott. ...Salvatore Marco PUGLISI

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta ed invita i presenti a deliberare sull’argomento in oggetto specificato:

Il Proponente



Il Responsabile



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 il 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 2, del comma 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 dall' 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 atto 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 articolo 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;

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 n. 36/2022 con i quali sono stati nominati i Responsabili degli Uffici;

VISTO il vigente ordinamento EE.LL.;

CONSIDERATO che il presente atto non necessita di parere in ordine alla regolarità contabile in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

PR O P O N E

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

- Di approvare l'allegato schema di Regolamento dei criteri e modalità per l'attuazione della cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie che si compone di n. 8 articoli.
- Di inoltrare la presente deliberazione al Consiglio comunale affinché provveda all'approvazione del "*Regolamento per l'attuazione della cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie*", con gli effetti di legge che tale approvazione determina.

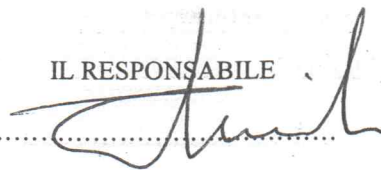
Pareri espressi ai sensi dell'Art. 53 L. 142/90, recepito dalla L.R. 48/91
e modificata dall'Art. 12 della Legge n. 30/2000

Il Responsabile del Servizio interessato –

Per quanto concerne la regolarità tecnica esprime parere: FAVOREVOLE.

Randazzo, li 02/02/2023

IL RESPONSABILE



Il Responsabile di Ragioneria – per quanto concerne la regolarità contabile esprime parere: FAVOREVOLE.

Randazzo, li

IL RESPONSABILE L'UFFICIO DI RAGIONERIA

Il Responsabile del Servizio Finanziario **A T T E S T A** che la complessiva spesa di euro trova la relativa copertura finanziaria sui fondi del/i sottoelencato/i così come da prospetto che segue:

CAP.	RES. COMP.	DESCRIZIONE	IMPORTO	PRENOTAZ. IMPEGNO	IMPEGNO

Randazzo, li

IL RESPONSABILE L'UFFICIO DI RAGIONERIA

LA GIUNTA

Vista la superiore proposta relativa all'oggetto;

Preso atto dei presupposti di fatto e di diritto posti a base della proposta;

Condivisi i motivi che determinano l'emanazione dell'atto e i fini che si intendono perseguire;

Considerata la proposta che precede meritevole di approvazione in quanto diretta a soddisfare gli interessi di questo Ente;

Visti i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 53 della l. n. 142/90, recepito dalla L.R. n.48/91;

Visto il vigente Ordinamento EE.LL.;

Con voti favorevoli unanimi espressi nei modi e termini di legge;

DELIBERA

Di approvare e fare propria la proposta di deliberazione che si intende integralmente trascritta ad ogni effetto di legge nel presente dispositivo sia per la parte relativa ai presupposti di fatto e di diritto che per la motivazione e per la parte dispositiva.

Di dichiarare l'atto immediatamente esecutivo, stante l'urgenza di intervenire.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO

Francesco SGROI

L'ASSESSORE ANZIANO



IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Salvatore Marco PUGLISI

Il sottoscritto Messo Comunale dichiara che la presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio dal **06 FEB. 2023** al **21 FEB. 2023**

Randazzo, li

IL MESSO COMUNALE

CERTIFICATO DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE

Si certifica, su conforme attestazione del Messo Comunale, che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi dal **06 FEB. 2023** al **21 FEB. 2023** e che contro di essa non sono stati presentati opposizioni o reclami.

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Salvatore Marco PUGLISI



Randazzo, li

CERTIFICATO DI AVVENUTA ESECUTIVITÀ

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il **03-02-2023**:

- Ai sensi dell'art. 12, comma 1° della L.R. 44/91
- Ai sensi dell'art. 12, comma 2° della L.R. 44/91 (immediatamente esecutiva)

Randazzo, li **03-02-2023**

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Salvatore Marco PUGLISI

