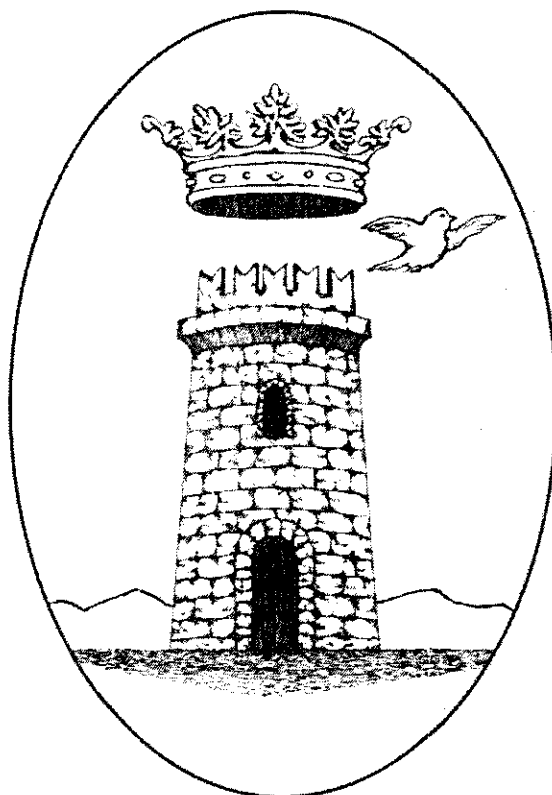


Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 15 aprile 2019



COMUNE DI MISILMERI
Città Metropolitana di Palermo

“Regolamento per l'attuazione della cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie” ai sensi dell'art. 22 della L.R. n° 16 del 10 agosto 2016”.

AB
MA

ARTICOLO 1 - OGGETTO, FINALITÀ 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 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 tal senso il presente regolamento trova diretto riferimento normativo all'art. 2 "Zone territoriali omogenee" del D.M. 1444/68 che recita:

"Sono considerate zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765:

A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;

B) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;

C) le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B);

D) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;

E) le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C);

F) le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale."

3. La cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie deve essere effettuata nel rispetto delle norme ordinarie e speciali della legislazione urbanistica e di settore e di quanto è statuito dagli strumenti urbanistici vigenti in ordine a distanze obbligatorie dai confini e dalle strade, limiti di altezza e del numero dei piani, tipologie edilizie e indici di densità fondiaria ed edilizia.

4. 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 per evitare, altresì, nuovo consumo di suolo libero;

b) determinazione di surplus di standards urbanistici nei comparti che cedono la cubatura e, al contrario, un deficit di standards urbanistici nei comparti che ricevono la cubatura per quanto riguarda le altre Zone Territoriali Omogenee del P.R.G.;

c) 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.

5. È parte integrante del presente regolamento l'art. 30 "Lottizzazione abusiva" del D.P.R. 380/01 che recita:

1. Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

2. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

3. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

4. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.

4-bis. Gli atti di cui al comma 2, ai quali non siano stati allegati certificati di destinazione urbanistica, o che non contengano la dichiarazione di cui al comma 3, possono essere confermati o integrati anche da una sola delle parti o dai suoi aventi causa, mediante atto pubblico o autenticato, al quale sia allegato un certificato contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate al giorno in cui è stato stipulato l'atto da confermare o contenente la dichiarazione omessa. (comma aggiunto dall'art. 12, comma 4, legge n. 246 del 2005)

5. I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'agenzia del territorio se non è allegata copia del tipo dal quale risulta, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il comune.

6. (abrogato dall'art. 1, comma 1, del d.P.R. n. 304 del 2005)

7. Nel caso in cui il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 29, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.



8. *Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma 7, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del comune il cui dirigente o responsabile del competente ufficio deve provvedere alla demolizione delle opere. In caso di inerzia si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi di cui all'articolo 31, comma 8.*

9. *Gli atti aventi per oggetto lotti di terreno, per i quali sia stato emesso il provvedimento previsto dal comma 7, sono nulli e non possono essere stipulati, né in forma pubblica né in forma privata, dopo la trascrizione di cui allo stesso comma e prima della sua eventuale cancellazione o della sopravvenuta inefficacia del provvedimento del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale.*

10. *Le disposizioni di cui sopra si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati ai competenti uffici del catasto dopo il 17 marzo 1985, e non si applicano comunque alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonché agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù.*

6. È parte integrante del presente regolamento l'art. 37 “-Zone E-Verde agricolo” delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale che recita:

“Sono classificate zone E le parti del territorio destinate alle attività agricole, zootecniche e a quelle ad esse connesse. In base alle diverse caratteristiche paesaggistiche, colturali e geomorfologiche, le zone agricole sono suddivise in zone E1, E2, E3, E4, E5 (Abrogata - D.D.G. A.R.A del 18/10/2006 n° 1216), E6, E7 (Abrogata - D.D.G. A.R.T.A del 18/10/006 n° 1216), E8, E9, E10;

7. È parte integrante del presente regolamento l'art. 38 “-Zona E1-Verde agricolo normale” delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG che recita:

“Sono le parti di territorio destinate alle attività agricole ed a quelle ad esse connesse. Nelle zone E1 sono in particolare consentiti, oltre agli usi agricoli:

a) costruzioni al servizio dell'agricoltura, quali locali per il ricovero di animali, silos, fienili e depositi di cereali, serbatoi e vasche fuori ed entro terra, magazzini per attrezzi e macchine agricole, che rispondano a documentate necessità di conduzione del fondo; le costruzioni devono staccarsi almeno metri 10 dai confini di proprietà; l'altezza non può superare i 7,50 metri; il rapporto massimo di copertura è fissato in 1/60. Nel caso in cui le costruzioni debbano realizzarsi a servizio di una azienda agricola o zootecnica può prescindersi dal rispetto del rapporto di copertura sopraindicato, sempre che la realizzazione dei nuovi edifici o impianti sia prevista all'interno di appositi "Piani di sviluppo aziendale" e venga giustificata da una relazione tecnica agronomica che dimostri la congruità delle opere progettate in rapporto alle colture effettivamente praticate o da impiantare ed alle reali esigenze della azienda stessa;

b) impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici ed allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali della zona nella quale viene impiantata l'attività produttiva, quali stabilimenti lattiero-caseari, di lavorazione di prodotti agricoli del fondo, captazione ed imbottigliamento di acque minerali e lavorazione di bevande derivate, laboratori per la lavorazione della pietra locale, nel rispetto degli indici e parametri stabiliti dall'art. 22 della L.R. n. 71/78 e succ. mod.; l'attività di cava è consentita nel rispetto delle norme legislative che regolano la materia;

c) la manutenzione, il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti e la loro destinazione ad usi agricoli produttivi e residenziali;

d) nuove costruzioni destinate alla residenza anche stagionale ed alle attività ad essa connesse, da edificare secondo un indice di densità fondiaria non superiore a 0.03 mc/mq, con un distacco minimo dai confini di m. 7.5, una altezza massima in ognuno dei fronti non superiore a m. 7.50 ed un numero di piani complessivo fuori terra non superiore a due compresi eventuali piani su pilotis;

UR
no

e) costruzioni ed impianti destinati ad attività agrituristiche nell'ambito di aziende agricole, da edificare secondo un indice di densità fondiaria non superiore a 0,03 mc/mq, con un distacco minimo dai confini e tra le pareti finestrate degli edifici di m. 10; i fabbricati esistenti nell'ambito di aziende agricole, da utilizzare a scopi turistici, possono essere ampliati per una volumetria non superiore al 30% della cubatura esistente e comunque a 300 mc.;

f) la demolizione e la ricostruzione nei limiti della stessa volumetria e nel rispetto dei caratteri originali tradizionali, dei fabbricati esistenti.

Nelle zone di verde agricolo non è consentita la realizzazione di opere o strutture finalizzate al deposito e/o alla commercializzazione di materiali e prodotti diversi da quelli agricoli e zootecnici, o strettamente destinati alla coltivazione di fondi agricoli, e dalla pietra locale. Con le procedure previste dalle leggi possono essere realizzate dalla pubblica Amministrazione discariche di materiali inerti, purché la loro realizzazione sia compatibile con le caratteristiche geologiche dall'area e non costituisca un elemento di alterazione del paesaggio.

La edificazione nella zona E1 è consentita a mezzo di singola concessione edilizia.

In tutte le zone agricole va rispettata nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti, una distanza dal confine delle strade vicinali pari a metri 10; gli arretramenti dalle strade statali, provinciali e comunali sono quelli stabiliti dal D.P.R. 26 aprile 1993, n. 147 e successive modifiche."

ARTICOLO 2 – DEFINIZIONI E SPECIFICHE TECNICHE

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).

- "Area di origine" = Area che cede la cubatura (diritto edificatorio).

- "Area di ricaduta" = Area che accoglie e utilizza la cubatura proveniente dall'area di origine, in sostanza l'area in cui si colloca l'edificazione.

- "Tetto giardino" = Tetto (piano o inclinato) di un edificio parzialmente o completamente ricoperto di vegetazione. È una soluzione tecnologica della copertura, che fornisce molteplici benefici all'edificio come la protezione dell'impermeabilizzazione, la regolazione del microclima grazie all'abbassamento della temperatura dell'aria, l'isolamento termico (e il conseguente risparmio energetico), la riduzione della presenza di polveri sottili, la creazione di nuovi habitat per la fauna selvatica, la regimazione delle acque piovane, il minore impatto ambientale ed estetico. Il tetto giardino si distingue a sua volta in:

a) "estensivo" = tetto giardino con spessore e peso contenuto. Sfrutta vegetazione dallo scarso sviluppo radicale e aereo. Per le sue caratteristiche si adatta bene ai tetti inclinati e richiede una bassissima manutenzione. Le sue caratteristiche generali sono:

- Spessore: da 3 a 15 cm circa;
- Altezza dei vegetali: mai superiore ai 25 cm;
- Peso: da 30 a 100 kg/m² (a capacità massima in acqua);
- Manutenzione: scarsa/assente;
- Irrigazione: necessaria solo in caso di siccità prolungata;
- Tipo di vegetazione: colonizzatrice e resistente (muschi e sedi, graminacee, piante grasse);
- Calpestabile: no, e non può essere coltivato;
- Adatto a tetti inclinati, abitazioni preesistenti e tetti molto ampi.

- b) "intensivo" = tetto giardino con spessore più elevato della tipologia a) in quanto consente di accogliere una vegetazione a forte sviluppo radicale e di tipo aereo (quindi non solo tappeto erboso ma anche arbusti e alberelli).
- Spessore: da 15 a 30 cm circa
 - Peso: da 120 a 350 kg/m² (a capacità massima in acqua)
 - Manutenzione: moderata
 - Irrigazione: regolare
 - Tipo di vegetazione: a forte sviluppo radicale e aereo anche di tipo orticolo o arbustivo. L'altezza dei vegetali è molto variabile.
 - Calpestabile: sì, può essere coltivato. Paragonabile ai giardini tradizionali in quanto si può seminare o coltivare ogni tipo di vegetale.
 - Adatto alle piccole e medie superfici

ARTICOLO 3 - CRITERI GENERALI

1. Presupposto necessario e fondamentale della cessione di cubatura è la presenza di un fondo cedente ("Area di origine") ed uno cessionario ("Area di ricaduta").

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.

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

a) le aree di origine e di ricaduta 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 Misilmeri 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. 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.

a1) Rispetto all'anzidetta classificazione fondamentale è utile precisare che non sono da considerare, ai fini delle cessioni di volumetrie, le aree ricadenti in Zona A (centro storico) 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.

a2) 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.

b) il fondo asservito (area di origine) resta, per effetto del relativo atto negoziale, inedificabile (totale cessione di cubatura) o relativamente inedificabile (nel caso di parziale cessione di cubatura);

c) la potenzialità edificatoria di un lotto non può essere ceduta in favore di lotti limitrofi, se questo comporta che la vocazione di zona attribuita ad uno dei lotti dallo strumento urbanistico venga modificata o sconvolta dall'intervento o dall'asservimento di volumetria;

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 di origine) può essere ceduta (delocalizzata), totalmente o parzialmente, ad altro fondo cessionario (Area di ricaduta o Area di ricaduta):

N° d'ordine	Area di ricaduta	Area di origine
1	L'area di ricaduta deve essere nella disponibilità del richiedente (atto pubblico)	L'area di origine deve essere preventivamente individuata e la cubatura da trasferire deve essere nella disponibilità del richiedente (atto pubblico di acquisto)
2	L'area di ricaduta può accogliere solo cubature della stessa destinazione (residenziale-residenziale, produttiva-produttiva, ecc.).	L'area di origine può cedere cubature per destinazioni uguali a quelli in essa consentiti.
3	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 di origine) 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.)	
4	Z.T.O. A Centro storico: Nessuna possibilità in quanto dette aree quanto non possiedono alcun credito edilizio sia in riferimento al loro "decollo" sia in riferimento al loro "ricaduta", dal momento che in esse sono possibili solo ed esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente;	
5	Z.T.O. B, C, D - Cessione di cubatura 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.)	L'area di origine può cedere cubature per destinazioni uguali a quelli in essa consentiti. L'area di origine dovrà ricadere nella stessa Z.T.O dell'area di ricaduta (B1-B1 ecc.)
6	Zone agricole E1 ed E2 con potenzialità edificatoria: Cessione di cubatura nel rispetto delle eventuali tutele paesaggistiche, degli indici e parametri del PRG ivi comprese le tipologie degli interventi edilizi consentiti.	Sono escluse le Z.T.O. E3, E4, E6, E8 ed E9. L'area di origine dovrà ricadere nella stessa Z.T.O dell'area di ricaduta (E1-E1, E2-E2)

ARTICOLO 4 - PARTICOLARI PRESCRIZIONI PER LE ZONE AGRICOLE

1. La realizzazione di nuove costruzioni e/o l'ampliamento di quelle esistenti nelle zone agricole E1 ed E2 dovrà essere tale da non alterare complessivamente gli indici previsti, da non snaturare la destinazione agricola della zona di ricaduta e la tipologia edilizia del fabbricato da realizzare il quale dovrà essere coerente con il carattere delle costruzioni consentite;
I lotti di ricaduta dovranno essere accessibili da viabilità esistente, essendo rigorosamente vietata la realizzazione di nuove strade o altre opere di urbanizzazione che potrebbero comportare una vera e propria lottizzazione, vietata in zona agricola.
2. le aree di ricaduta appartenenti alla Z.T.O. E1 che acquisiscono i volumi potranno aumentare la loro capacità edificatoria specifica fino ad un massimo di 0,20 mc/mq complessivi.

Esempio

area di ricaduta di 1000 mq x 0,20 mc/mq = 200 mc di cui:
30 mc (1000 x 0,03 mc/mq, volumetria "nativa" dell'area di ricaduta) +
170 mc (volume ceduto da area di origine di mq 5666,67 x 0,03 mc/mq
= 200 mc

che fanno capo a 6666,67 mq complessivi in zona E1 assoggettati all'edificazione, con un indice di 0,03 mc/mq in osservanza dell'art. 38 delle N.T.A. del vigente Piano Regolatore Generale.

3. le aree di ricaduta appartenenti alla Z.T.O. E2 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

area di ricaduta di 1000 mq x (0,02 + 2 x 0,02) = mc 60 di cui:
mc 20 (1000 x 0,02 mc/mq, volumetria "nativa" dell'area di ricaduta)
+mc 40 (volume ceduto da area di origine di mq 2000 x 0,02 mc/mq)

che fanno capo a 3.000 mq complessivi di aree in zona E2 assoggettate all'edificazione, con un indice di 0,02 mc/mq, in osservanza dell'art. 39 delle N.T.A. del vigente Piano Regolatore Generale.

4. L'incremento volumetrico di cui ai commi 2 e 3 viene imposto, ai sensi dell'art. 22 della L.R. n° 16 del 2016, a salvaguardia dei caratteri della Z.T.O. E1 e della Z.T.O. E2, del corretto rapporto tra aree libere ed aree edificate e affinché non avvenga una "automatica" trasformazione delle aree agricole in zone C o zone B di fatto con il conseguente stravolgimento del P.R.G. e delle sue previsioni.

Tale incremento in ogni caso non è cumulabile con altre ulteriori deroghe o benefici consentiti da altre normative nazionali e/o regionali;

5. Nell'obiettivo generale del contrasto alla impermeabilizzazione dei suoli delle zone agricole E1 ed E2 per ogni permesso di costruire che usufruisca della cessione di cubatura dovranno osservarsi le seguenti prescrizioni:

- una congrua percentuale della copertura del nuovo edificio dovrà essere adibita a tetto giardino, sia esso del tipo "estensivo" o "intensivo" in riferimento all'art. 2 del presente regolamento o dovrà essere utilizzata una soluzione alternativa di analogo risultato (orto verticale ecc.);
- le superfici orizzontali a servizio della nuova costruzione (piazzi, stradelle interne, parcheggi) dovranno essere realizzate in materiali porosi e pavimentazioni drenanti.

6. Nell'obiettivo generale del mantenimento di un corretto rapporto tra aree libere e superficie coperta sono preferibili, ove possibile e sempre nel rispetto del limite di massimo due elevazioni fuori terra e di una altezza massima di 7,50 m per ogni fronte di cui all'art. 38 delle N.T.A. del

vigente P.R.G., le tipologie edilizie residenziali a più piani fuori terra in luogo di quelle ad una sola elevazione. Tale tipologia è obbligatoria in presenza di almeno due unità immobiliari.

7. Nell'ambito del contrasto alla formazione di lottizzazioni abusive, ogni permesso di costruire rilasciato in zone agricole che usufruisca della cessione di cubatura determinerà una sola unità edilizia eventualmente composta da più unità immobiliari.

8. Nell'obiettivo generale di un contrasto all'abbandono e alla desertificazione dei terreni "spogliati" di cubatura, al momento della presentazione delle istanze di Permesso di Costruire l'ufficio SUE/SUAP dovrà acquisire apposita dichiarazione di disponibilità del proprietario dell'area di origine a inserire o no la stessa, pur conservandone la proprietà, entro apposito elenco gestito dal Comune di Misilmeri dei terreni sui quali attivare bandi pubblici di orti condivisi, orti sociali, orti con finalità educative/terapeutiche/pedagogiche/culturali, da dedicare a giovani, associazioni, consorzi, startup ecc. che avranno nel recupero e nella cura dell'agricoltura la loro *mission*.

ARTICOLO 5 - CONDIZIONI E MODALITÀ DI TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI

Il trasferimento a terzi o a sè 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:

- 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;
- la dichiarazione di obbligo, da parte del proprietario del fondo cedente, alla cura, manutenzione e difesa dagli incendi delle aree di origine.

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. Dovrà contenere altresì l'obbligo a curare, manutere e difendere dagli incendi l'area di origine.

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.

ARTICOLO 6 - ISTITUZIONE DEL REGISTRO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE INTERESSATI DA TRASFERIMENTO DI CUBATURA

1. È istituito presso l'Area 4 Urbanistica il registro dei permessi di costruire interessati da trasferimento di cubatura. Tale registro è composto da una parte tabellare e da una mappa con la visualizzazione grafica dei terreni di origine e di ricaduta.

2. La parte tabellare contiene:

- il numero e la data del Permesso di costruire;

- nome, cognome, dati anagrafici del titolare del P.d.C.
- il riferimento all'atto pubblico di acquisto del diritto di cubatura;
- l'individuazione catastale in foglio e particella del terreno di origine;
- l'individuazione catastale in foglio e particella del terreno di ricaduta;

3. la mappa costituisce la visualizzazione dei terreni di origine e di ricaduta interessati da ogni singolo P.d.C.. Il richiedente il permesso di costruire dovrà produrre, unitamente alla documentazione obbligatoria ai sensi di legge, apposito file in formato kml o kmz inerente il ridisegno sul software freeware Google Earth dei lotti di origine e ricaduta. La mappa gestita dall'Area 4 Urbanistica è costituita dal mosaico dei singoli file in formato kml o kmz prodotti dai titolari dei P.d.C..

