



COMUNE DI MISILMERI

Citta' Metropolitana di Palermo

Deliberazione del Consiglio Comunale

COPIA

N. 11 del registro

Data 15 aprile 2019

Oggetto: Approvazione del “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”.

L'anno duemiladiciannove, il giorno quindici del mese di aprile, alle ore 10:32 e segg., nella sala delle adunanze consiliari di questo Comune, alla seduta di inizio, disciplinata dall'art.30 della L.R. n.9/86, quale risulta sostituito dall'art.21 della L.R. n.26/93, in sessione ordinaria, che é stata partecipata ai consiglieri nei modi e termini previsti dalle disposizioni di legge vigenti nella Regione Siciliana, risultano all'appello nominale:

1) Bonanno Giuseppe	Presente	11) Paganelli Giulia	Presente
2) Cerniglia Filippo	Assente	12) Pavone Gianluca	Presente
3) Cocchiara Agostino	Presente	13) Romano Vincenzo	Presente
4)Cusimano Marika	Assente	14) Sanci Pietro	Assente
5) D'Acquisto Rosalia	Presente	15) Strano Giusto	Assente
6) Ingrassia Antonino	Assente	16) Tripoli Roberta	Assente
7) La Barbera Francesco	Presente	17) Tripoli Salvatore	Assente
8) Lo Burgio Dalia	Presente	18) Tubiolo Antonino	Presente
9) Lo Franco Giusto	Presente	19) Vicari Giovanna	Presente
10) Montadoni Alessandra	Assente	20) Vicari Stefano	Presente

PRESENTI N. 12

ASSENTI N. 8

Risultato legale il numero degli intervenuti, ai sensi del citato comma dell’art.30 della L.R. n.9/86, e successive modificazioni, assume la presidenza la dott.ssa Rosalia D'Acquisto, nella sua qualità di Presidente del Consiglio Comunale.-

Assiste il Vice Segretario Generale del Comune dott. Antonino Cutrona.

Il Responsabile dell'Area 4 "Urbanistica"

Premesso che:

- l'articolo 22 della Legge Regionale 10 agosto 2016, n. 16 ha introdotto la possibilità della delocalizzazione delle volumetrie in aree e zone diverse ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia;

- risulta necessario definire 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'art. 22 della L.R. 16/2016 che consentano sia agli Uffici Comunali sia all'utenza di orientarsi senza incertezze e che eliminino eventuali cause di discrezionalità applicative nelle istruttorie condotte dall'Area 4 urbanistica;

Visto:

- l'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."

- 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 dividendi, 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 dividendi 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 risulti, 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.

- 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;

- 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;

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.”

Preso atto che:

- 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.

- 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;

- 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;

- 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 devono essere stabilite specifiche prescrizioni;

- nell'obiettivo generale di un contrasto all'abbandono e alla desertificazione dei terreni "spogliati" di cubatura, devono essere stabilite specifiche prescrizioni e possibilità di

riutilizzo degli stessi terreni a finalità produttive e sociali capaci di conservare e valorizzare l'attività agricola precedentemente condotta;

Tutto ciò premesso

Visto il D.P.R. 380/01;

Vista la L.R. n° 16 del 10 agosto 2016;

Visto il P.R.G., le N.T.A. ed il R.E.C. vigenti nel territorio comunale;

Visto il verbale n° 12 del 07/02/2019 con il quale la terza Commissione Consiliare Urbanistica ha discusso, chiedendo maggiori approfondimenti a questa Area 4 riguardo al regolamento in argomento ed una modifica alle modalità di realizzazione delle superfici permeabili;

Propone

l'approvazione dell'allegato "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"

Misilmeri 18.03.2019

Il proponente
F.to:arch. Giuseppe Lo Bocchiaro

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Sulla presente proposta di deliberazione, si esprime, ai sensi degli artt. 53 della L. 142/90, come recepita dall'art. 1 della L.r. 48/91, 147 bis, comma 1, del D.Lgs. 267/00 parere FAVOREVOLE di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

Misilmeri, 18.03.2019

Il Responsabile dell'Area 4
F.to: arch. Giuseppe Lo Bocchiaro

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Il Responsabile del servizio finanziario attesta che la proposta non necessita di parere contabile poiché non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

Misilmeri, 18.03.2019

Il Responsabile dell'Area 2 "Economico-finanziaria"
F.to: dott.ssa Bianca Fici

Il **Presidente** pone in trattazione il punto iscritto all'odg. avente ad oggetto: «Approvazione del “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”».

Si dà atto che in aula risultano presenti 12 consiglieri, assenti 8 (Cerniglia Filippo, Cusimano Marika, Ingrassia Antonio, Montadoni Alessandra, Sanci Pietro, Strano Giusto, Tripoli Roberta, Tripoli Salvatore).

Il Consiglio Comunale

Presa in esame la proposta di deliberazione che precede, avente ad oggetto: «Approvazione del “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”», predisposta dall’unità organizzativa responsabile del relativo procedimento;

Rilevato che la predetta proposta é completa dei pareri favorevoli espressi dai soggetti di cui all’art.53 della legge 8.6.1990, n.142, recepito dall’art.1, comma 1, lettera i), della L.R. 11.12.1991, n.48, nel testo quale risulta sostituito dall’art.12 della legge 23.12.2000, n.30, e precisamente:

-dall'arch. Giuseppe Lo Bocchiario, responsabile dell'area 4, in ordine alla regolarità tecnica;

-dalla dott.ssa Bianca Fici, responsabile dell'area 2, in ordine alla regolarità contabile;

-Visto l'esito della votazione espressa per alzata e per seduta sulla proposta di deliberazione, che ha dato il seguente risultato accertato e proclamato dal Presidente con l'assistenza degli scrutatori in precedenza nominati:

Presenti	12	
Voti favorevoli	12	

Delibera

- di approvare la proposta di deliberazione, avente per oggetto: «Approvazione del “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”», il cui testo si intende qui appresso interamente ritrascritto.-

Letto, approvato e sottoscritto.-

IL PRESIDENTE

F.to: dott.ssa Rosalia D'Acquisto

IL CONSIGLIERE ANZIANO

F.to: sig. Francesco La Barbera

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

F.to: dott. Antonino Cutrona

La presente deliberazione è divenuta esecutiva:
| in data odierna perchè dichiarata immediatamente eseguibile
| in data _____, decorsi dieci giorni dalla pubblicazione

Misilmeri, li _____

IL SEGRETARIO GENERALE

Per copia conforme all'originale per uso amministrativo
dalla residenza municipale li 16.04.2019

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

**Affissa all'albo pretorio on line dal 16.04.2019 al 01.05.2019
nonché nella sezione "Pubblicazione L.r.11/2015"
Defissa il 02.05.2019**

IL MESSO COMUNALE

Il Segretario Generale del Comune,

CERTIFICA

su conforme relazione del messo incaricato per la pubblicazione degli atti, che la presente deliberazione é stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi a partire dal giorno 16.04.2019, senza opposizioni o reclami, nonché nella sezione "Pubblicazione L.r.11/2015".

Misilmeri, li

IL VICE SEGRETARIO GENERALE