



**CITTÀ DI BAGHERIA**

*Città Metropolitana di Palermo*

## **REGOLAMENTO**

**RECANTE**

***CRITERI PER L'ATTUAZIONE DELLA CESSIONE E TRASFERIMENTO  
DELLA CUBATURA DI CUI ALL'ART. 22 DELLA LEGGE REGIONALE  
N. 16/2016.***

APPROVATO, così come emendato, con  
Deliberazione Del Consiglio Comunale  
n°29 del 04/06/2020

## I N D I C E

Art. 1 - Oggetto, finalità e definizioni	pag. 1
Art. 2 - Criteri generali	pag. 1
Art. 3 - Prescrizioni per le zone agricole	pag. 5
Art. 4 - Condizioni per esercitare il diritto	pag. 5
Art. 5 - Legittimazione di volumi già realizzati	pag. 6
Art. 6 - Oneri concessori	pag. 6
Art. 7 - Norme finali e di rinvio	pag. 6

## REGOLAMENTO

RECANTE

**"CRITERI PER L'ATTUAZIONE DELLA CESSIONE E TRASFERIMENTO DELLA CUBATURA DI CUI ALL'ART. 22 DELLA LEGGE REGIONALE N. 16/2016."**

\* \* \* \* \*

### Art. 1 - Oggetto, finalità e definizioni

Il presente regolamento contiene i criteri per l'attuazione della cessione e del trasferimento della cubatura di cui all'art. 22 della L.R. 10 agosto 2016, n. 16, che stabilisce la delocalizzazione di cubatura in aree e zone diverse ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia.

La finalità del presente regolamento è quello di evitare che l'applicazione di tale possibilità determini:

- in zona agricola, un'eccessiva concentrazione di volumi non compatibile con il carattere agricolo della zona e con le esigenze di salvaguardia del paesaggio rurale;
- nelle altre Zone Territoriali Omogenee edificabili, un surplus di standards urbanistici nei comparti che cedono la cubatura e, al contrario, un deficit di standards urbanistici nei comparti che ricevono la cubatura;
- l'abbandono delle aree prive di suscettività edificatoria per effetto della delocalizzazione della cubatura.

Ai fini del presente regolamento si definiscono:

Cessione di cubatura = Negozio giuridico in cui il cedente rinuncia a realizzare la cubatura attribuita al proprio fondo per trasferirla su un altro fondo;

Area di origine o area sorgente = Area che cede la cubatura;

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

### Art. 2 - Criteri generali

Il presupposto fondamentale della cessione di cubatura è la presenza di un fondo cedente (area sorgente) ed uno cessionario (area di ricaduta).

La cessione della cubatura non è esercitabile automaticamente in quanto occorre una coerenza con la normativa statale e regionale e con lo strumento urbanistico, e le aree devono essere **"comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia"**.

Potrà trasferirsi la cubatura prodotta dai lotti ricadenti in zone **B** della frazione di Aspra alle zone **B** di Bagheria. Non potrà trasferirsi invece la cubatura consentita dalla deroga di cui alla L.R. 19/72.

I criteri in base ai quali la cubatura relativa a un fondo (area sorgente) può essere ceduta in tutto o in parte ad un altro (area di ricaduta), vengono elencati nella tabella che segue:

	<b>AREA DI RICADUTA</b>	<b>AREA SORGENTE</b>
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 deve essere preventivamente individuata e la cubatura da trasferire deve essere nella disponibilità del richiedente (atto pubblico di acquisto 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.
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. 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.)	
4)	<b>Zona A</b> (centro storico)	Nessuna possibilità
5)	<b>Zona B1</b> , nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal PRG (altezze, distanze ecc.), Il credito di cubatura sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente.	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. La sistemazione ordinata dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica.
6)	<b>Zona B2</b> , nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal PRG (altezze, distanze ecc.). Il credito di cubatura sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente.	L'area sorgente dovrà ricadere nella stessa Zona B2. 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. La sistemazione ordinata dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica.
7)	<b>Zone B3</b> , nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per lo specifico Piano attuativo (altezze, distanze ecc.). Il credito di cubatura sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente.	L'area sorgente dovrà ricadere nello stesso piano attuativo dell'area di ricaduta. 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. La sistemazione ordinata dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica.
8)	<b>Zone B4</b> , nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per lo specifico Piano attuativo (altezze, distanze, ecc.). Il credito di cubatura sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente.	L'area sorgente dovrà ricadere nello stesso piano attuativo dell'area di ricaduta. Nel caso in cui trattasi di altro piano attuativo, il piano di ricaduta dovrà essere sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale e, al nuovo volume, che corrisponderanno nuovi abitanti da insediare, dovranno corrispondere nuove aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione primarie e secondarie da cedere gratuitamente al Comune. 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. La sistemazione ordinata dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica.
9)	<b>Zone C1</b> , nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri	L'area sorgente dovrà ricadere nello stesso piano attuativo

	<p>previsti per lo specifico Piano attuativo (altezze, distanze, ecc.).</p> <p>Il credito di cubatura sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente.</p>	<p>dell'area di ricaduta.</p> <p>La parte dell'area sorgente che rimane inediticata 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>La sistemazione ordinata dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica.</p>
10)	<p><b>Zona C2</b>, nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal PRG (altezze, distanze ecc.).</p> <p>Il credito di cubatura sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente.</p>	<p>L'area sorgente dovrà ricadere nella stessa Zona C2.</p> <p>La parte dell'area sorgente che rimane inediticata 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>La sistemazione ordinata dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica.</p>
11)	<p><b>Zona C3</b>, nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal PRG (altezze, distanze ecc.).</p> <p>Il credito di cubatura sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente.</p>	<p>L'area sorgente dovrà ricadere nella stessa Zona C3.</p> <p>La parte dell'area sorgente che rimane inediticata 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>La sistemazione ordinata dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica.</p>
12)	<p><b>Zona D:</b> (D1, D2, D3, D4, D5, D6 Ds, Dcc, Dm, Da, Dp, Di e Dc), nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal PRG (altezze, distanze ecc.).</p> <p>Il credito di cubatura sull'area</p>	<p>L'area sorgente dovrà ricadere nella stessa Zona D: (D1, D2, D3, D4, D5, D6 Ds, Dcc, Dm, Da, Dp, Di e Dc).</p> <p>La parte dell'area sorgente che rimane inediticata deve essere sistemata a verde privato e/o a</p>

	di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente.	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. La sistemazione ordinata dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica.
13)	<b>Zona E</b> di PRG che hanno potenzialità edificatoria. La parte dell'area sorgente che rimane inedificata deve essere coltivata regolarmente, in modo tale che, in ogni caso, non venga agevolato un processo di desertificazione dell'area agricola. La effettiva utilizzazione a scopo agricolo dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica.	Zona E di PRG, nel rispetto degli indici e parametri del PRG ivi compresi il lotto minimo per la residenza pari a 2.000,00 mq. e la tipologia edilizia (Residenza rurale al servizio del fondo e/o dell'azienda) ed alla distanza massima di ml 500,00 tra l'area sorgente e quella di ricaduta. Il credito di cubatura sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo l'accertamento della effettiva utilizzazione a scopo agricolo, dell'area sorgente

### Art. 3 - Prescrizioni per le zone agricole

La realizzazione di nuove costruzioni e/o l'ampliamento di quelle esistenti in zona agricola (Zone E) dovrà essere tale da non snaturare la destinazione agricola della zona di ricaduta e la tipologia edilizia del fabbricato da realizzare che dovrà essere Residenza rurale al servizio del fondo e/o dell'azienda. A tale fine è prescritto quanto segue:

- il credito di cubatura utilizzabile (cubatura ceduta) non potrà essere superiore al triplo di quello consentito per il lotto di ricaduta, per lotti fino a mq. 5000;
- il credito di cubatura utilizzabile (cubatura ceduta) non potrà essere superiore al doppio di quello consentito per il lotto di ricaduta, per lotti oltre a mq. 5000;
- i lotti di ricaduta dovranno essere accessibili da viabilità esistente.

### Art. 4 - Condizioni per esercitare il diritto

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 2645 quater del C.C., alla rinuncia espressa della volumetria ceduta e a curare l'area sorgente come previsto nei criteri sopra elencati.

Qualora 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 Cod. Civ.1, alla rinuncia espressa della volumetria ceduta e a curare l'area sorgente come previsto nei criteri sopra elencati. Il permesso di costruire dovrà espressamente citare gli atti di cui sopra.

#### **Art. 5 - Legittimazione di volumi già realizzati**

Per edifici realizzati con regolare Concessione Edilizia e/o legittimati con Concessione Edilizia in sanatoria, ricadenti in aree non sottoposte al vincolo paesaggistico di cui al D.Lv 42/2004, potrà applicarsi l'istituto della cessione di cubatura, per volumi già realizzati in ampliamento, **limitatamente ad un massimo del 15% del volume già assentito**, a condizione che il titolo di proprietà in forza della quale viene acquisita la disponibilità della cubatura del fondo, risulti registrata e trascritta, e questo per munirla dei requisiti di riconoscibilità prima della data di realizzazione dell'abuso, al fine di garantita la regolarità delle opere sotto il profilo del requisito della cosiddetta "doppia conformità".

La cubatura che potrà essere trasferita, dovrà provenire dalla medesima zona omogenea rispetto alla zona di atterraggio.

Tale legittimazione potrà consentirsi, giusto principio fissato dal Consiglio di Giustizia Amministrativa della Regione Siciliana, in Adunanza delle Sezioni Riunite del 14.03.2017 con il parere n° 00435/2017 del 22.05.2017. Condiviso dal Servizio 6 - Affari Legali, Contenzioso, Ufficio Consultivo e Segreteria del Consiglio Regionale Urbanistica con parere n° 20638 del 20.11.2019, in riscontro a specifica richiesta di questo Comune, registrata al prot. gen. al n° 71724 del 13.11.2019.

#### **Art. 6 - Oneri concessori**

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al pagamento degli oneri concessori, nella misura prevista per le nuove costruzioni vigente nel comune all'atto del rilascio del titolo abilitativo.

#### **Art. 7 - Norme finali e di rinvio**

Il presente regolamento costituisce integrazione del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

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