

# REGOLAMENTO

Ex art. 22 della L.R.16/2016 come modificato dalla L.R. 23/2021 e L.R. 2/2022

**“sui criteri per l'attuazione della cessione di cubatura”**

## **Art.1—Oggetto e finalità**

L'art. 22 della L.R. 10 agosto 2016, n.16, come modificato dall'art. 17 comma 1 della L.R. 23/2021 e dall'art.5 comma 1 della L.R. 2/2022, dà la possibilità di delocalizzare la *potenzialità edificatoria*, la cosiddetta “*cubatura*”, da un'area a un'altra del territorio comunale e nel contempo dà al Comune la possibilità di disciplinare gli ambiti di applicazione ed eventuali limitazioni a tale possibilità di delocalizzazione, mediante l'approvazione, con delibera di Consiglio Comunale di specifico regolamento.

Il presente Regolamento ha appunto il compito di stabilire le modalità ed i limiti con cui tale trasferimento di cubatura dovrà avvenire ed indicare le aree in cui esso è ammesso e in cui è vietato.

## **Art. 2—Definizioni**

Nell'ambito del presente Regolamento si definiscono:

### **Cessione di cubatura**

*“Negozio giuridico in cui il cedente rinuncia a realizzare la cubatura attribuita al proprio terreno per trasferirlo ad altro lotto”.*

### **Area d'origine o “area sorgente”**

*L'area che cede la cubatura.*

### **Area di ricaduta o area ricevente**

*Area che accoglie e utilizza la cubatura.*

## **Art.3—Prescrizioni generali**

1. La delocalizzazione delle volumetrie è permessa in aree e zone diverse ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia (ades. B3.1 con B3.1, B3.2 con B3.2, C1 con C1, T1 con T1 e così via).
2. Può essere autorizzata la delocalizzazione di volumetria sino al 100% del volume ammissibile nella zona omogenea di destinazione finale.
3. Nel lotto ricevente, nel realizzare gli edifici che ingloberanno la volumetria trasferita devono essere rispettati tutti i parametri previsti dalle norme regolamentari in vigore nell'area in questione, altezza massima, rapporto di copertura, indice di

permeabilità, distanza dai confini e dai fabbricati ecc., nonché tutte le norme vigenti.

4. Il *“trasferimento di cubatura”* è consentito in tutte le zone omogenee dove è ammesso l'intervento di *“nuova costruzione”*, tranne nelle aree in cui viene espressamente vietato nel presente *Regolamento*.
5. Non potrà trasferirsi la cubatura prodotta dai lotti ove è consentita l'applicazione della deroga di cui alla L. R. 19/72, lotti inferiori o uguali a mq 120 e quelli tra i 120 e 200 mq.
6. La cubatura da trasferire deve essere nella disponibilità del richiedente che la acquisisce tramite atto pubblico da stipulare prima del rilascio del permesso di costruire. L'istanza di permesso di costruire può essere presentata col preliminare di acquisto, registrato e condizionato alla stipula prima del rilascio del *“Permesso di Costruire”*

#### **Art. 4—Prescrizioni per le zone agricole**

La realizzazione di nuove costruzioni e/o ampliamenti di quelle esistenti in zona agricola (zona E e zona E1) tramite trasferimento di cubatura, dovrà essere tale da non snaturare la destinazione agricola della zona ricadente, a tale fine è prescritto che il trasferimento possa avvenire alle seguenti condizioni:

- La tipologia edilizia dovrà essere quella di cui ai punti(1.2),(1.3)e(1.4) di cui alle NTA ovvero:  
(1.2) abitazioni per il proprietario e il conduttore del fondo  
(1.3) agriturismo;  
(1.4) turismo rurale
- è esclusa la demolizione di fabbricati esistenti, ante 1942, per trarre volumetria da trasferire;

#### **Art.5—Divieti**

Non sono ammessi trasferimenti di cubatura nelle zone:

1. A, A1e A2, Centro Storico di Ortigia, la "Zona Umbertina" e la "Borgata rurale di Cassibile" (artt. 12, 13 e 14 N.T.A.)
2. Nel nucleo consolidato di valore ambientale: Borgo S. Antonio— Zona B1.1 (art 15 N.T.A.)
3. Nella "Borgata S. Lucia e zona Stazione zona B1.2 (art.16 N.T.A.)
4. Nelle aree sature di edilizia economica e popolare ed in edilizia convenzionata.

## **Art.6—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 ai sensi dell'art. 2645 quater del Codice Civile, del diritto di cubatura dell'area di provenienza trasferito all'area di destinazione.

Tale atto deve contenere, tra l'altro, l'obbligo nei confronti del Comune da parte del proprietario del fondo cedente (sotto la condizione risolutiva del mancato rilascio), alla rinuncia espressa della volumetria ceduta.

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 ai sensi dell'art. 2645 quater del Codice Civile, in cui il diritto volumetrico dell'area di provenienza viene ceduto, all'area di destinazione: anche tale atto deve contenere, tra l'altro, l'obbligo nei confronti del Comune da parte del richiedente proprietario del fondo cedente, sotto la condizione risolutiva del mancato rilascio, alla rinuncia espressa della volumetria ceduta.

Il permesso di costruire dovrà espressamente citare gli atti di cui sopra.

## **Art.7—Contributo di costruzione**

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al pagamento del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione), nella misura prevista per le nuove costruzioni all'atto del rilascio del titolo abilitativo.

## **Art.8 -**

### **Istituzione del Catasto digitale dei terreni che hanno ceduto capacità edificatoria.**

Viene istituito, a cura del Comune, il Catasto dei terreni che hanno ceduto capacità edificatoria in forza del presente Regolamento.

Il Catasto di cui al comma precedente dovrà contenere.

- I dati identificativi del terreno;
- I dati dei proprietari;
- La capacità edificatoria (cubatura) ceduta e la capacità edificatoria residua;
- Estremi dell'atto di trasferimento della cubatura;
- I dati identificativi del *terreno ricevente*.

## **Art.9 —Norme finali e di rinvio**

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 più in generale nelle norme vigenti.