



COMUNE DI NISCEMI
LIBERO CONSORZIO COMUNALE DI CALTANISSETTA
4^a - Ripartizione Urbanistica e Attività Produttive
Piazza Gaetano Scirea
2019

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

Approvato con delibera di C.C. n°08 del 30/01/2020

Art. 1 – Oggetto, finalità e definizioni

Il presente regolamento contiene i criteri per l'attuazione della cessione della cubatura di cui all'art. 22 della L.R. n°16 del 10/08/2016, che ammette 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 comporti:

- 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 fanno le seguenti definizioni:

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 o di decollo = area che cede la cubatura;

Area di ricaduta o di atterraggio = 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 o di decollo) ed uno cessionario (area di ricaduta o di atterraggio).

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" devono avere quindi la stessa destinazione urbanistica.

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

	Area di ricaduta o di atterraggio	Area sorgente o di decollo
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	Zona A (centro storico)	Nessuna possibilità.
5	Zona B1 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 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. La sistemazione ordinata dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica.
6	Zona B2, 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 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. La sistemazione ordinata dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica.
7	Zone B3, 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 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. La sistemazione ordinata dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica.
8	Zone C1, 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 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. La sistemazione ordinata dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica.
9	Zona C2, 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 C2. 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. La sistemazione ordinata dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica.
10	Zona C3, 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 C3. 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. La sistemazione ordinata dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica
11	Zone D1, nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per lo	L'area sorgente dovrà ricadere nello stesso piano attuativo dell'area di ricaduta.

	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.	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. La sistemazione ordinata dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica.
12	Zona D, 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 D. La parte dell'area sorgente che rimane inediticata deve essere sistemata a verde privato e/o a parcheggio alberato, 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	Zona E di PRG con nessuna tutela paesaggistica, nel rispetto degli indici e parametri del PRG ivi compresi il lotto minimo per la residenza pari a 5.000,00 mq. e la tipologia edilizia, (Residenza rurale al servizio del fondo e/dell'azienda) ad esclusione delle zone E5 già fissato in mq. 2000 dalle norme tecniche di attuazione. Il credito di cubatura sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo l'accertamento della effettiva utilizzazione a scopo agricolo, dell'area sorgente	Tutte le zone E di PRG che hanno potenzialità edificatoria. La parte dell'area sorgente che rimane inediticata 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
14	Zone E con livello di tutela paesaggistica 1 nel rispetto degli indici e parametri del PRG ivi compresi il lotto minimo pari a 5.000,00 mq. e la tipologia edilizia (Residenza rurale al servizio del fondo e/ dell'azienda). Il credito di cubatura sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo l'accertamento della effettiva utilizzazione a scopo agricolo, dell'area sorgente	Tutte le zone E di PRG con livelli di tutela paesaggistica 1, 2 e 3. La parte dell'area sorgente che rimane inediticata 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.
15	Zone E con livello di tutela paesaggistica 2 nel rispetto degli indici e parametri del PRG ivi compresi il lotto minimo pari a 5.000,00 mq. e la tipologia edilizia (Residenza rurale al servizio del fondo e/ dell'azienda). Il credito di cubatura sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo l'accertamento della effettiva	Tutte le zone E di PRG con livelli di tutela paesaggistica 2 e 3. La parte dell'area sorgente che rimane inediticata 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.
16	Zone E con livello di tutela paesaggistica 3	Nessuna possibilità.

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:

- Alla cubatura autorizzabile del lotto di ricaduta potrà essere concesso un credito di cubatura aggiuntiva (cubatura ceduta) nella misura massima del doppio utilizzabile: ad esempio su un lotto di terreno di 10.000 mq non potrà concentrarsi una cubatura superiore 900 mc ($0,03 \text{ mc/mq} \times 10000 \text{ mq} + 2 \times 0,03 \text{ mc/mq} \times 10.000 \text{ mq}$);
- 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 Codice Civile, 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 - 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. 5 – 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.