



COMUNE DI SINAGRA

Città Metropolitana di Messina

AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E LAVORI PUBBLICI

REGOLAMENTO COMUNALE

**CRITERI E MODALITA' PER L'ATTUAZIONE DELLA CESSIONE DI CUBATURA ED
IL TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIE, DI CUI ALL'ART. 22 DELLA LEGGE
REGIONALE N. 10/08/2016 n. 16**

Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 30/09/2022



COMUNE DI SINAGRA

Città Metropolitana di Messina

AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E LAVORI PUBBLICI

REGOLAMENTO COMUNALE

Criteri e modalità per l'attuazione della cessione di cubatura ed il trasferimento di volumetrie, di cui all'art. 22 della legge regionale n. 10/08/2016 n. 16

Art. 1 - Oggetto, riferimenti normativi, finalità e definizioni

Il presente regolamento comunale contiene le disposizioni attuative riguardanti i criteri e le modalità per l'attuazione della cessione della cubatura ed il trasferimento di volumetrie di cui all'art. 47 della L.R. 28/01/2014, n. 5 ed all'art. 22 della L.R. 10/08/2016 n. 16, così come introdotti dall'art. 5 della L. 12/07/2011 n. 106, aggiornato dall'art. 17, comma 1 L.R. 06/08/2021 n. 23 che prevede la delocalizzazione delle cubature e delle volumetrie in aree e zone diverse, ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia, nell'intero territorio comunale.

Il quadro normativo di riferimento si compone delle seguenti norme:

- comma 9) dell'art. 5 (*Costruzioni private*) della Legge 12 luglio 2011, n. 106 recante: *“Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia”* (pubblicata sulla G.U.R.I. n. 160 del 12 luglio 2011), che recita testualmente: *“9) Al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili, le Regioni approvano entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto specifiche leggi per incentivare tali azioni anche con interventi di demolizione e ricostruzione che prevedano:*
 - a) il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale;*
 - b) la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse;*
 - c) l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;*
 - d) le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti”*.
- Legge 15 dicembre 2004, n. 308, art. 1, commi 21÷24;
- comma 18) dell'art. 47 (*Disposizioni varie*) della L.R. 28 gennaio 2014 n. 5 recante: *“Disposizioni programmatiche e correttive per l'anno 2014. Legge di stabilità regionale”* (pubblicata sul S.O. n. 1 della G.U.R.S. n. 5 del 31 gennaio 2014), che recita testualmente: *“18) Le previsioni di cui all'articolo 5 del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito con modificazioni dalla legge 12 luglio 2011, n. 106, trovano applicazione, in quanto compatibili, per l'intero territorio regionale”*;
- comma 1 dell'art. 22 (*Cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie*) della L.R. 10 agosto 2016 n. 16 recante: *“Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380”* (pubblicata sul S.O. della G.U.R.S. n. 36 del 19 agosto 2016), che recita testualmente: *“1) Ai fini della cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie, si applica quanto previsto dall'articolo 5 della legge 12 luglio 2011, n. 106, per la delocalizzazione delle volumetrie in aree e zone diverse ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia”*.



COMUNE DI SINAGRA

Città Metropolitana di Messina

AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E LAVORI PUBBLICI

Gli interventi di cui al suddetto comma 9 dell'art. 5 (Costruzioni private) della Legge 12 luglio 2011, n. 106 non possono riferirsi ad edifici abusivi o siti nei centri storici o in aree ad inedificabilità assoluta, con esclusione degli edifici per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria.

La finalità del presente Regolamento Comunale è quella di evitare che la possibilità di operare la delocalizzazione delle volumetrie e la cessione delle cubature in aree e zone diverse del territorio comunale comporti:

- in zona agricola, un'eccessiva concentrazione di volumi (carico urbanistico) non compatibile con il carattere agricolo della zona e con le esigenze di salvaguardia del paesaggio rurale;
- nelle altre zone territoriali omogenee (Z.T.O.) edificabili, un surplus di standard urbanistici nei comparti che cedono la cubatura e, al contrario, un deficit di standard urbanistici nei comparti che ricevono la cubatura;
- l'abbandono delle aree prive di suscettività edificatoria per effetto della delocalizzazione della cubatura.

Inoltre, atteso che la traslazione del diritto di edificare non produce aggravio di nuovo volume urbanistico a livello generale e, nel contempo, evita consumo di nuovo territorio ai fini edificatori, è utile definire i criteri e le modalità per la corretta applicazione della normativa, onde consentire sia agli uffici che al cittadino di orientarsi senza particolari incertezze, evitare discrezionalità nelle decisioni ed accelerare i procedimenti.

Ai fini del presente regolamento si assumono le seguenti definizioni:

- *Cessione di cubatura o volumetria* = Negozio giuridico, stipulato a mezzo di atto pubblico o, nel caso di medesimo proprietario, di scrittura privata avente data certa, in cui il cedente rinuncia a realizzare la cubatura attribuita al proprio fondo o a mantenere la volumetria in essa presente per trasferirla su un altro fondo;
- *Area di origine o area sorgente o area di decollo* = Area che cede la cubatura/volumetria;
- *Area di ricaduta o area di atterraggio* = Area che accoglie e utilizza la cubatura/volumetria proveniente dall'area "sorgente";
- *Lotto urbanistico* = il lotto, identificabile con la particella catastale o con l'insieme di particelle contigue, costituente un fondo ascendente ad unica proprietà, presente al momento dell'approvazione del PRG, non potendo avere alcun rilievo i frazionamenti e i passaggi di proprietà successivi.

Art. 2 - Criteri generali

Una cubatura o una volumetria con specifica destinazione può essere trasferita in altra area dell'intero territorio comunale (senza alcun limite di distanza), con i criteri ed i limiti stabiliti dal presente regolamento.

I presupposti fondamentali della cessione di cubatura sono i seguenti:

- 1) la presenza di un fondo cedente (area sorgente/decollo) e di uno cessionario (area di ricaduta/atterraggio);
- 2) i due fondi cedente e cessionario possono ricadere anche in Zone Territoriali Omogenee diverse ma compatibili tra di esse, così come previsto all'art. 22 l.r. 16/2016;
- 3) l'area sorgente/decollo deve essere preventivamente individuata e la cubatura/volumetria da trasferire deve essere nella disponibilità del richiedente a mezzo di atto pubblico di acquisto della stessa cubatura/volumetria, registrato e trascritto, o di preliminare di acquisto della cubatura/volumetria condizionato alla stipula dell'atto pubblico prima del rilascio del Permesso di costruire (nel rispetto dell'art. 2643 comma 2-bis del Codice Civile). In particolare, devono essere indicate le particelle costituenti l'area di decollo e quelle costituenti l'area di atterraggio. Inoltre, l'atto pubblico di acquisto della cubatura/volumetria o il preliminare condizionato di acquisto della cubatura/volumetria deve contenere espressamente l'obbligo del proprietario



COMUNE DI SINAGRA

Città Metropolitana di Messina

AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E LAVORI PUBBLICI

- del fondo cedente nei confronti del Comune - sotto condizione risolutiva del trasferimento, da trascrivere ai sensi dell'art. 2645 quater del Cod. Civ - di rinunciare alla cubatura/volumetria ceduta e di impegnarsi alla sistemazione dell'area sorgente come previsto al successivo punto 8;
- 4) qualora l'area di decollo sia dello stesso proprietario dell'area di atterraggio, il richiedente il Permesso di costruire deve produrre l'atto d'obbligo o scrittura privata, in cui il diritto volumetrico dell'area di provenienza (cubatura/volumetria) viene ceduto all'area di destinazione, contenente, anche in questo caso, 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. - alla rinuncia espressa della cubatura/volumetria ceduta e a curare l'area sorgente come previsto al successivo punto 8;
 - 5) il credito volumetrico proveniente dalla delocalizzazione di volumi esistenti da demolire (sull'area di ricaduta) potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente accertata dall'U.T.C. o certificata con perizia giurata da un professionista abilitato corredata da documentazione fotografica;
 - 6) ogni atto pubblico avente ad oggetto il trasferimento dei diritti edificatori deve porre a carico dell'acquirente l'obbligo di comunicare al Comune dell'avvenuta cessione dei predetti diritti e gli estremi dell'atto pubblico;
 - 7) l'atto pubblico di cessione dei diritti edificatori, anche nei passaggi di proprietà successivi al primo, deve sempre contenere: a) l'indicazione degli estremi catastali dell'area di origine; b) gli estremi di tutti i passaggi di proprietà successivi al primo;
 - 8) l'area sorgente/decollo per la superficie che rimaneparzialmente o totalmente inediticata:
 - nel caso di trasferimento di cubatura/volumetria tra zone edificabili, deve essere sistemata a verde privato e/o a parcheggio alberato (se compatibile con la zona urbanistica) e/o orto urbano, in modo tale che non rimanga un relitto abbandonato nel contesto urbano e/o agricolo di appartenenza. La sistemazione ordinata dell'area dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica. Ciò deve risultare come condizione vincolante ed essenziale nel titolo abilitativo per l'area di atterraggio, da verificare al momento della certificazione di agibilità dell'immobile costruito nell'area di ricaduta;
 - nel caso di trasferimento di cubatura/volumetrie tra zone agricole E, deve essere coltivata regolarmente in modo tale che non venga agevolato un processo di desertificazione ed abbandono dell'area agricola in oggetto;
 - 9) il credito volumetrico proveniente dalla delocalizzazione di volumi esistenti da demolire (sull'area di ricaduta) potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente accertata dall'U.T.C. o certificata con perizia giurata da un professionista abilitato corredata da documentazione fotografica;
 - 10) il permesso di costruire dovrà espressamente riportare gli atti di cui sopra ed i relativi vincoli e deve essere trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari "contro" il proprietario del fondo cedente e "a favore" del proprietario del fondo cessionario;
 - 11) l'area di decollo resta priva della densità edificatoria corrispondente alla cubatura/volumetria ceduta. In caso di successive sopravvenute modifiche delle previsioni urbanistiche per fini di edilizia privata di qualsiasi destinazione d'uso, lo sfruttamento edificatorio potrà avvenire detraendo la cubatura/volumetria già ceduta e trasferita;
 - 12) nell'area di ricaduta/atterraggio sono fatti salvi i parametri edilizi fissati nelle relative Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del vigente PRG, ad esclusione della densità edificatoria che può essere derogata in ragione della cubatura/volumetria ivi trasferita. Inoltre nell'area di ricaduta è possibile operare cambiamenti di destinazione d'uso se la nuova destinazione è espressamente consentita in entrambe le aree (ricaduta e sorgente), ovvero se sussistono i presupposti di cui



COMUNE DI SINAGRA

Città Metropolitana di Messina

AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E LAVORI PUBBLICI

alla L.R. 16/2016 e s.m.i.

Sono esclusi dalla applicazione del trasferimento di indici edificatori ai sensi dell'art. 5 comma 10, della Legge n. 106/2011 gli interventi seguenti:

- interventi su edifici situati nell'ambito del tessuto urbano delimitato nel P.R.G. come Centro storico (Zona A);
- interventi su edifici e su aree ad inedificabilità assoluta (PAI, fasce di rispetto, ecc.);
- interventi su edifici abusivi (ai sensi dell'art. 5, comma 10 della Legge n. 106/2011), ad eccezione di quelli regolarizzati a seguito del rilascio di titoli abilitativi in sanatoria (muniti di collaudi statici ed eventuali autorizzazioni paesaggistiche).

Sono altresì esclusi dall'applicazione delle deroghe di cui alla Legge n. 106/2011 i trasferimenti di cubatura/volumetria su aree ricadenti all'interno del centro abitato e destinate dal vigente P.R.G. ad "Attrezzature di interesse comune", "Attrezzature esistenti", "Verde pubblico attrezzato" e "Zone a parco";

Qualora gli interventi riguardino aree interne a strumenti urbanistici attuativi decaduti (PEEP, PIP, Piani di recupero, Piani di Zona, PRUSS, Piani di lottizzazioni, ecc.), i progetti potranno essere proposti solo su aree escluse dalle previsioni di viabilità, parcheggi.

Al fine di definire la casistica riepilogativa della cessione degli indici per singole zone omogenee del P.R.G. o assimilabili si indicano tra gli interventi ammessi alla delocalizzazione di cubatura/volumetria, quelli indicati in sintesi nella seguente **Tabella A**.

TABELLA A - Prospetto riepilogativo cessione di cubatura/volumetria tra zone omogenee

Area di atterraggio (o Area di ricaduta)	Area di Decollo (o Area sorgente)
L'area di ricaduta deve essere nella disponibilità del richiedente (atto pubblico di acquisto della cubatura/volumetria, registrato e trascritto, o preliminare di acquisto della cubatura/volumetria condizionato alla stipula dell'atto pubblico prima del rilascio del Permesso di costruire ai sensi dell'art. 2643 comma 2-bis del Codice Civile).	L'area sorgente deve essere preventivamente individuata e la cubatura/volumetria da trasferire deve essere nella disponibilità del richiedente il Permesso di costruire (atto pubblico di acquisto della cubatura/volumetria, registrato e trascritto, o preliminare di acquisto della cubatura/volumetria condizionato alla stipula dell'atto pubblico prima del rilascio del Permesso di costruire ai sensi dell'art. 2643 comma 2-bis del Codice Civile).
L'area di ricaduta può accogliere solo ed esclusivamente cubature/volumetrie della stessa destinazione d'uso urbanistica, per come individuate dall'art. 23-ter del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. (residenziale ÷ residenziale, turistico/ricettiva ÷ turistica/ricettiva, produttiva/direzionale ÷ produttiva/direzionale, commerciale ÷ commerciale, rurale ÷ rurale).	L'area sorgente può cedere cubature/volumetrie solo ed esclusivamente per destinazione d'uso urbanistiche uguali a quelle in essa consentite, per come individuate dall'art. 23-ter del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. (residenziale, turistico/ricettiva, produttiva/direzionale, commerciale, rurale).
Nell'area di ricaduta è possibile operare cambiamenti di destinazione d'uso, solo ed esclusivamente se la nuova destinazione è espressamente consentita in entrambe le aree (di ricaduta e sorgente), fermo restando il rispetto di tutti gli altri indici e parametri urbanistici previsti per la zona di ricaduta dal P.R.G. (numero di piani, altezze massime, distanze dalle strade e dai confini, lotto minimo, tipologia edilizia, area a parcheggio, rapporto di copertura, visuale libera, urbanizzazioni, ecc.).	Una cubatura/volumetria residenziale può essere trasferita da un'area ad un'altra area solo ed esclusivamente se in entrambe le aree è ammessa questa destinazione d'uso urbanistica. Lo stesso vale per qualsiasi altra destinazione d'uso urbanistica.



COMUNE DI SINAGRA

Città Metropolitana di Messina

AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E LAVORI PUBBLICI

Zona A - <i>Centro storico</i> - (Sottozona A1 e A2) (artt. 6 e 7 delle N.T.A.)	Nessuna possibilità se non quelle rese possibili o dalla Legge Regionale n. 13/2015 (Piani di recupero) o da apposita pianificazione urbanistica (Piano particolareggiato o variante al PRG)
Zona B0 - <i>Completamento</i> - (art. 9 delle N.T.A.) - <u>(cubatura/volumetria accoglibile in aggiunta a quella massima esistente/insediabile da P.R.G.: non superiore al 35% della stessa)</u>	Zona B0 - <i>Completamento</i> - (art. 9 delle N.T.A.)
Zona B1 - <i>Completamento</i> - (art. 10 delle N.T.A.) - <u>(cubatura/volumetria accoglibile in aggiunta a quella massima esistente/insediabile da P.R.G.: non superiore al 100% della stessa)</u>	Zona B1 - <i>Completamento</i> - (art. 10 delle N.T.A.)
Zona D1 - <i>Insedimenti artigianali e commerciali esistenti</i> - (art. 17 delle N.T.A.)	Zona D1 - <i>Insedimenti artigianali e commerciali esistenti</i> (art. 17 delle N.T.A.)
Zona D2 - <i>Insedimenti artigianali e commerciali normati da un piano esecutivo</i> - (art. 18 delle N.d.A.)	Zona D2 - <i>Insedimenti artigianali e commerciali normati da un piano esecutivo</i> - (art. 18 delle N.T.A.)
Zona F1 - <i>Attrezzature di interesse comune</i> - (art. 20 delle N.d.A.)	Non ammessa
Zona F2 - <i>Attrezzature esistenti</i> - (art. 21 delle N.T.A.) <u>(cubatura/volumetria accoglibile in aggiunta a quella massima esistente: non superiore al 50% della stessa)</u>	Zona F2 (art. 21 delle N.T.A.) - L'area sorgente può cedere cubature/volumetrie solo ed esclusivamente se non trattasi di immobili di carattere storico-architettonico, previa attivazione delle procedure di cui all'art. 14, comma 1, del DPR. n. 380/2001 e s.m.i., come previsto dal comma 11 dell'art. 5 della Legge n. 106/2011.

Resta inteso che le suddette operazioni di cessione/delocalizzazione di cubatura/volumetria in aree e zone diverse ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia, dovranno in ogni caso rispettare tutti gli altri parametri urbanistici (numero di piani, altezze massime, distanze dalle strade e dai confini, lotto minimo, tipologia edilizia, area a parcheggio, rapporto di copertura, visuale libera, urbanizzazioni, ecc.) previsti dal vigente P.R.G. (norme tecniche di attuazione e regolamento edilizio comunale), in relazione all'area di atterraggio (area di ricaduta), nonché tutti gli altri parametri edilizi, strutturali, paesaggistici, ecc. previsti dalle norme vigenti in materia (DPR n. 380/2001 e s.m.i., NTC 2018, D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., ecc.).

I terreni percorsi da incendi, ai sensi dell'art. 10 della Legge 21 novembre 2000, n. 353 (per come introdotta in Sicilia dalla L.R. n. 14/2006), non potranno essere utilizzati quali aree di atterraggio (o aree di ricaduta), stante che su di essi vige il vincolo di inedificabilità decennale. Tali terreni di contro potranno essere utilizzati quali aree di decollo (o aree sorgenti).

Nel caso di volumi preesistenti (Fabbricati), i suddetti interventi edilizi di razionalizzazione e riqualificazione edilizia sono ammissibili nel rispetto delle norme previste dal Regolamento Edilizio Comunale e dalla Norme Tecniche di Attuazione vigenti nelle parti non derogate dal presente regolamento nonché dagli standard urbanistici, delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di quelle relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2001, n. 42.

I progetti di demolizione e ricostruzione della norma in commento dovranno rispettare le caratteristiche tecniche-costruttive ed in tema di efficienza energetica.



COMUNE DI SINAGRA

Città Metropolitana di Messina

AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E LAVORI PUBBLICI

Art. 3 - Prescrizioni per le zone agricole

La cessione del diritto edificatorio dovrà garantire la destinazione agricola, anche con uso abitativo, della zona di ricaduta, anche attraverso la tipologia edilizia dell'intervento da realizzare. Per quanto non espressamente derogato dal presente Regolamento, si applicano l'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione e del Regolamento Edilizio Comunale del vigente P.R.G..

A tale fine è prescritto quanto segue:

1. la cubatura/volumetria complessiva insediabile sul lotto di ricaduta, inteso come singola particella o insieme di particelle contigue, costituente un fondo ascendente ad unica proprietà ed un unico lotto urbanistico come sopra definito, non potrà superare l'intera volumetria del fabbricato preesistente incrementata sino ad un massimo del 20%, oltre vano tecnico pertinenziale, in adiacenza al piano adibito ad abitazione per una superficie complessiva di mq 25 per singola unità abitativa (da non contabilizzare ai fini volumetrici) e dovrà necessariamente provenire da un'unica area di decollo (o area sorgente). In ogni caso l'altezza dei fabbricati non potrà superare l'altezza corrispondente alla massima altezza dei nuovi edifici realizzabili in zona agricola (2 piani).
2. nel caso di delocalizzazione/trasferimento di sole volumetrie (provenienti da un'unica e sola area sorgente), attinenti a vecchi casolari, antiche case coloniche, case rurali, casali, immobili pubblici rurali, vecchi opifici, mulini, frantoi, ecc. (documentabili con apposito rilievo fotografico che ne certifichi in modo chiaro ed incontrovertibile l'effettiva consistenza volumetrica), è consentita la delocalizzazione/trasferimento dell'intera volumetria del fabbricato, in lotto di dimensioni utili da garantirne l'intervento nel rispetto delle distanze e dell'area destinata a parcheggio privato asservito alla nuova edificazione. Si possono realizzare parcheggi privati pertinentziali all'edificio della nuova costruzione anche in regime di gratuità limitatamente alla superficie obbligatoria (da non contabilizzare ai fini volumetrici). Per superficie obbligatoria si intende quella stabilita dalla legge Tognoli (Legge 122/1989) in base alla quale "nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione".
3. nel caso in cui l'area di atterraggio derivi da frazionamento o da rogito, effettuato ad una data successiva all'entrata in vigore in Sicilia della Legge n. 106/2011 (L.R. n. 5/2014), l'area di ricaduta non potrà essere inferiore a mq 1.500,00, ad eccezione di frazionamento derivante da dichiarazioni di successione testata o intestata, da frazionamenti per divisione societaria e o frazionamenti per assegnazione di quote di proprietà.
4. la tipologia del fabbricato realizzabile nel lotto di ricaduta in caso di cessione del diritto edificatorio dovrà possedere le caratteristiche indicate all'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione e del Regolamento Edilizio Comunale del vigente P.R.G., che entrambi regolamentano l'edificazione nel territorio agricolo, oltre che tutte le norme igienico-sanitarie, edilizie, strutturali, paesaggistiche, antincendio, sicurezza, ecc. previste dalle norme vigenti in materia (DPR n. 380/2001 e s.m.i., NTC 2018, D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., ecc.);
5. nel caso di trasferimento di cubatura/volumetrie in zone E, il lotto di atterraggio deve essere accessibile con idonea viabilità e raggiungibile dai servizi a rete (acquedotto e fognatura), o opere alternative previste dalle leggi, limitando la possibilità di realizzazione di nuove opere di urbanizzazione a quelle strettamente indispensabili alla fruizione dell'immobile, essendo rigorosamente vietata la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione che potrebbero comportare una vera e propria lottizzazione in zona agricola;
6. le zone esterne al centro abitato, come definito ai sensi dell'art. 4 Cod Strada, ricadenti in "Aree per attrezzature" nel P.R.G. vigente, i cui vincoli espropriativi sono decaduti (cosiddette "zone bianche"), sono assimilabili ai fini della delocalizzazione di cubatura/volumetria, al verde agricolo (zona E). In



COMUNE DI SINAGRA

Città Metropolitana di Messina

AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E LAVORI PUBBLICI

questi casi prima del rilascio del relativo titolo edilizio (permesso di costruire), risulterà necessario approvare preventivamente l'insediamento edilizio in Consiglio Comunale.

7. In ogni caso, nel lotto urbanistico di atterraggio devono osservarsi le seguenti prescrizioni:
- Distanza tra edifici non inferiore a ml 10,00;
 - Distanza dai confini non inferiore a ml 5,00;
 - L'indice di densità fondiaria residenziale;
 - ✓ per aree di ricaduta le cui superfici sono comprese tra mq 1500 e mq 2999: non deve superare 0,10 mc/mq;
 - ✓ per aree di ricaduta le cui superfici sono comprese tra mq 3000 e mq 4499: non deve superare 0,08 con cubatura minima consentita pari a 300 mc;
 - ✓ Per aree di ricaduta con superfici pari o superiori a mq 4500: non deve superare 0,06 con cubatura minima consentita pari a 360 mc e non superiore a 600 mc.
 - Altezza massima dell'edificio: Piano Terra e Primooltre sottotetto e seminterrato chiuso da almeno 2 lati realizzati in conformità alle prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale;
8. Superato nel lotto urbanistico il numero di un edificio, è necessario presentare comunque un piano di lottizzazione secondo le vigenti norme previste nel PRG e nelle NTA.

Art. 3bis – Cessioni e delocalizzazioni in favore delle zone C.

Le cessioni e le delocalizzazioni in favore delle zone C possono avvenire, di norma, soltanto contestualmente alla presentazione e all'approvazione del piano di lottizzazione che, pertanto, deve prevedere in progetto opere di urbanizzazione primaria e secondaria proporzionate al volumecomplessivamente da realizzare.

Dopo l'approvazione del piano di lottizzazione, la cessione di volumetria o la delocalizzazione di cubature è consentita soltanto se all'interno dell'area lottizzata o in aree adiacenti possano ancora reperirsi aree per verde attrezzato e parcheggi.

Art. 4 - Casi previsti dall'art. 1 commi 21 e segg. della Legge n. 308/2004

Nei casi previsti dall'art. 1, commi 21 e segg. della Legge n. 308/2004, il diritto di traslazione comporta inoltre la cessione gratuita al Comune dell'area di provenienza (area interessata dal vincolo sopravvenuto).

In questo caso (cessione gratuita), al fine di evitare disparità di trattamento con quanto previsto nei precedenti articoli, dagli oneri concessori (costo di costruzione e oneri di urbanizzazione) da corrispondere per l'esercizio del diritto edificatorio in altro sito, va detratto il valore dell'area ceduta calcolato senza la potenzialità edificatoria altrove trasferita.

Art. 5 - Altri casi

In tutti gli altri casi non previsti dai precedenti articoli, per esercitare il diritto di traslazione/asservimento/cessione della cubatura/volumetria, occorre indicare le motivazioni di carattere sociale, economico e ambientale che portano a richiedere la traslazione/asservimento/cessione e sottoporre la richiesta alla preventiva approvazione del Consiglio Comunale che, ove lo ritenga, eventualmente, detta gli indirizzi e adotta una variante al P.R.G. (ai sensi dell'art. 14 del DPR n. 380 /2001 e s.m.i. come recepito in Sicilia con la L.R. n. 16/2016).

Art. 6 - Oneri concessori

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al pagamento degli oneri concessori (parte commisurata al costo di costruzione e parte commisurata agli oneri di urbanizzazione), nella misura prevista per le nuove costruzioni, vigente nel Comune all'atto del rilascio del titolo abilitativo.



COMUNE DI SINAGRA

Città Metropolitana di Messina

AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E LAVORI PUBBLICI

Art. 7 - Registro dei diritti edificati

E' istituito il Registro dei Diritti Edificatori (R.D.E.).

Il Registro, da redigere in forma cartacea, è costituito da un libro, timbrato e firmato in ogni sua pagina dal Responsabile dell'Area Pianificazione Urbanistica, Edilizia Privata e Lavori Pubblici, che lo custodisce e ne consente la consultazione ai cittadini interessati.

Il registro dei diritti edificatori - che non ha efficacia probatoria, ma solo indicativa - è articolato in due sezioni:

- Sezione A - Fondi sorgenti dei diritti edificatori;
- Sezione B - Fondi di ricaduta dei diritti edificatori;

e deve contenere almeno le seguenti informazioni minime:

Sezione A - Fondi sorgenti dei diritti edificatori:

- 1) numero d'ordine progressivo;
- 2) generalità del titolare dell'area di decollo: cognome e nome; data di nascita; codice fiscale; residenza (Via e numero civico);
- 3) dati catastali fondo sorgente: foglio e particella (eventuali sub);
- 4) superficie dell'area sorgente e destinazione urbanistica;
- 5) consistenza diritti edificatori (cubatura/volumetria) generati nell'area sorgente;
- 6) consistenza diritti edificatori (cubatura/volumetria) oggetto di trasferimento;
- 7) diritti edificatori residui nell'area di decollo in quanto non trasferiti;
- 8) atto di cessione articolato in: data di cessione; nominativo Notaio; n. rep e raccolta; data e numero di registrazione dell'atto; numero e data di trascrizione dell'atto; nominativo e ragione sociale dell'acquirente;
- 9) area di atterraggio: dati catastali (foglio e particelle);
- 10) eventuali incendi negli ultimi 10 anni (data e superficie);
- 11) eventuali note.

Sezione B - Fondi di ricaduta dei diritti edificatori

- 1) numero d'ordine progressivo;
- 2) generalità del titolare dell'area di atterraggio: cognome e nome; data di nascita; codice fiscale; residenza (Via e numero civico);
- 3) dati catastali fondo di atterraggio: foglio e particella;
- 4) superficie dell'area di ricaduta e destinazione urbanistica;
- 5) consistenza diritti edificatori ricevuti (cubatura/volumetria);
- 6) riferimento atto pubblico di provenienza;
- 7) dotazione complessiva del fondo di ricaduta in termini di cubatura;
- 8) estremi del permesso di costruire con il quale i diritti edificatori vengono consumati;
- 9) indicazione della cubatura complessiva (in mc) insediata con il permesso di costruire di cui al punto precedente;
- 10) eventuali note.

Art. 8 - Norme finali di rinvio

Il presente regolamento comunale costituisce integrazione e deroga alla vigente strumentazione urbanistica comunale nonché strumento per l'attuazione del trasferimento di cubature/volumetrie di cui all'art. 47 della L.R. n. 5/2014 e dell'art. 22 della L.R. n. 16/2016.

Il presente regolamento comunale, dopo la sua approvazione in consiglio comunale e la sua pubblicazione, sarà trasmesso all'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente - Dipartimento Regionale Urbanistica per quanto di competenza e per le eventuali determinazioni.



COMUNE DI SINAGRA

Città Metropolitana di Messina

AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E LAVORI PUBBLICI

Per quanto non previsto nel presente regolamento valgono le disposizioni contenute nel vigente Regolamento edilizio comunale, nelle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. salvo quanto previsto dalle norme nazionali e nelle norme vigenti nella Regione Siciliana.

Per tutte le richieste di delocalizzazione di cubatura/volumetrie già presentate alla data di adozione del presente regolamento, non si applicheranno le disposizioni in esso contenute.
