



*COMUNE DI BROLO*  
*Città Metropolitana di Messina*

---

**REGOLAMENTO CRITERI E MODALITA' PER  
L'ATTUAZIONE DELLA CESSIONE DI CUBATURA DI CUI  
ALL'ART. 22 DELLA LEGGE REGIONALE N. 10/08/2016  
n. 16 - ADEGUAMENTO REGOLAMENTO APPROVATO  
CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 32 DEL  
28.12.2018**

**APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO N° 39 DEL 24.08.2022**

## **Art. 1 – Oggetto, riferimenti normativi, finalità e definizioni**

Il presente regolamento contiene le disposizioni attuative riguardanti i criteri e le modalità per l'attuazione della cessione della cubatura di cui all'art. 22 della L.R. 10/08/2016 n. 16, così come introdotto dall'art. 5 della L. 12/07/11 n. 106, che prevede la delocalizzazione delle volumetrie in aree e zone diverse ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia.

Il quadro normativo di riferimento si compone delle seguenti norme:

- LEGGE N. 106/2011 – Art. 5 Costruzioni private;
- LEGGE REGIONALE N. 5/2014 – Art 47 Disposizioni varie;
- LEGGE N. 308/2015 – Art. 1, commi 21 – 24;
- LEGGE REGIONALE N. 16/2016 – Art.22 Cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie;
- LEGGE REGIONALE N. 23 del 06.08.2021 – Art. 17, recante “*Modifiche all’art. 22 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16*”
- LEGGE REGIONALE N. 2 del 18.03.2022 n. 2 – Art. 5, recante “*Integrazioni all’articolo 22 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e successive modificazioni*”.

La finalità del presente Regolamento è quella di evitare che la possibilità di operare la delocalizzazione delle volumetrie in aree e zone diverse del territorio comunale 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 (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 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 area di decollo* = Area che cede la cubatura;
- *Area di ricaduta o area di atterraggio* = Area che accoglie e utilizza la cubatura proveniente dall'area “sorgente”;

## **Art. 2 - Criteri generali**

Una cubatura con specifica destinazione può essere trasferita in altra area del territorio comunale, con i criteri e 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) ubicati nel territorio dello stesso comune;
- 2) i due fondi cedente e cessionario devono ricadere entrambi nella stessa Zona Territoriale Omogenea secondo le previsioni del PRG vigente, così come indicato nella seguente **Tabella A**. L'area di ricaduta può accogliere solo volumi che abbiano la stessa destinazione di quella esistente per l'area sorgente o di decollo;
- 3) l'area sorgente/decollo deve essere preventivamente individuata e la cubatura da trasferire deve essere nella disponibilità del richiedente a mezzo di atto pubblico di acquisto della cubatura o di preliminare di acquisto dell'area/cubatura condizionato alla stipula dell'atto pubblico prima del

rilascio del Permesso di costruire. 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 o il preliminare condizionato di acquisto della cubatura deve contenere espressamente l'obbligo del proprietario 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 volumetria ceduta e di impegnarsi alla sistemazione dell'area sorgente come previsto al successivo punto 7;

- 4) qualora l'area di decollo sia dello stesso proprietario dell'area di atterraggio, 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, 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 volumetria ceduta e a curare l'area sorgente come previsto al successivo punto 7;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) l'area sorgente/decollo che rimane ineditata:
  - nel caso di trasferimento di cubatura tra zone edificabili, deve essere sistemata a verde privato e/o a parcheggio alberato in modo tale che non rimanga un relitto abbandonato nel contesto urbano 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 dell'agibilità dell'immobile costruito nell'area di ricaduta;
  - nel caso di trasferimento di cubatura tra zone agricole E, deve essere coltivata regolarmente in modo tale che non venga agevolato un processo di desertificazione dell'area agricola;
- 8) il permesso di costruire dovrà espressamente riportare gli atti di cui sopra ed i relativi vincoli;
- 9) l'area di decollo resta priva della densità edificatoria corrispondente alla 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 volumetria già ceduta e trasferita;
- 10) nell'area di ricaduta/atterraggio sono fatti salvi i parametri edilizi fissati nelle relative Norme Tecniche (NTA) del vigente PRG, ad esclusione della densità edificatoria che può essere derogata in ragione della 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 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 PRG come Centro storico;
- interventi su edifici e su aree ad inedificabilità assoluta.

Sono altresì esclusi dall'applicazione delle deroghe di cui alla Legge n. 106/2011 i trasferimenti di cubatura su aree ricadenti all'interno del centro abitato e destinate dal vigente P.R.G. ad "Attrezzature e Servizi" nel caso di avvenuta decadenza dei vincoli espropriativi (cosiddette "zone bianche"), con ciò intendendo quelle di cui al Capo VI "Zone per impianti e attrezzature di interesse generale" delle N.T.A., definite all'art. 47 e segg. fino all'art. 50. Di contro è ammessa la demolizione e ricostruzione con conseguente delocalizzazione delle costruzioni private preesistenti nelle suddette Zone F, previa attivazione delle procedure di cui all'art. 14, comma 1, del DPR 380/2001 e s.m.i., come previsto dal comma 11 dell'art. 5 della Legge 106/2011.

Qualora gli interventi riguardino aree interne a strumenti urbanistici attuativi decaduti, i progetti potranno essere proposti solo su aree escluse dalle previsioni di viabilità e parcheggi pubblici, riconoscendosi ad esse valore “ordinatorio” dello sviluppo territoriale da salvaguardare comunque, sottraendolo al regime derogatorio di cui alla norma in oggetto.

Al fine di definire la casistica riepilogativa della cessione degli indici per singole zone omogenee di PRG o assimilabili si indicano tra gli interventi ammessi alla delocalizzazione volumetrica, quelli indicati nella seguente **Tabella A**.

**TABELLA A - Prospetto riepilogativo cessione di cubatura tra zone omogenee**

| <b>Area di atterraggio (o Area di ricaduta)</b>  | <b>Area Decollo (o Area sorgente)</b>   |
|--|---|
| Zona A (centro storico) e sottozona A1   | Nessuna possibilità se non quelle rese possibili o dalla Legge Regionale n.13/15 o da apposita pianificazione urbanistica (Piano particolareggiato o variante al PRG) |
| Zona Bt  | Zona Bt   |
| Zona B1, B2  | Zona B1, B2   |
| Zona Cl – Lottizzazioni in corso   | Non ammessa   |
| Zona C1, C2  | Zona C1, C2   |
| Zona Cd mista commerciale e direzionale  | Zona Cd mista commerciale e direzionale   |
| Zona Ct turistico – ricettiva balneare   | Zona Ct turistico – ricettiva balneare  |
| Zona D1 insediamenti artigianali/industriali esistenti                                       | Zona D1 insediamenti artigianali/industriali esistenti  |
| Zone D3 - Insediamenti industriali/artigianali di progetto di iniziativa privata             | Zone D3 - Insediamenti industriali/artigianali di progetto di iniziativa privata  |
| Zone D4 - Insediamenti artigianali/direzionali   | Zone D4 - Insediamenti artigianali/direzionali  |
| Zone D2 - Insediamenti artigianali/industriali di progetto soggetti a prescrizioni esecutive | Zone D2 - Insediamenti artigianali/industriali di progetto soggetti a prescrizioni esecutive  |
| Zone E   | Zone E  |

E' possibile autorizzare la delocalizzazione di volumetrie sino al 100% del volume ammissibile nella zona omogenea di destinazione finale.

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

La cessione del diritto edificatorio dovrà garantire la destinazione agricola della zona di ricaduta, anche attraverso la tipologia edilizia dell'intervento da realizzare. Per quanto non espressamente derogato dal presente, si applica l'Art. 46 N.T.A. del vigente P.R.G.

A tale fine è prescritto quanto segue:

1. la cubatura complessiva insediabile sul lotto di ricaduta, inteso come singola particella o insieme di particelle costituente un fondo ascendente ad unica proprietà, non potrà superare il 100% del volume ammissibile, ad esclusione dell'indice proprio del lotto di ricaduta. In ogni caso l'altezza dei fabbricati non potrà superare l'altezza corrispondente alla massima altezza dei nuovi edifici realizzabili in zona agricola;
2. non sono ammesse delocalizzazioni o trasferimenti di cubatura su lotti di ricaduta, come definiti al punto 1 di estensione inferiore a mq. 1.500,00;
3. nel caso in cui l'area di atterraggio deriva da frazionamento o da rogito, effettuato ad una data successiva all'entrata in vigore della legge 106/2011 (L.R. 5/2014) in Sicilia, l'area di ricaduta non potrà essere inferiore a mq. 5.000,00;
4. la tipologia del fabbricato realizzabile nel lotto di ricaduta in caso di cessione del diritto edificatorio dovrà possedere le caratteristiche indicate all'art.46 delle vigenti N.T.A. di PRG che regola l'edificazione nel territorio agricolo;
5. nel caso di trasferimento di cubatura in zone E, il lotto di atterraggio deve essere accessibile con idonea viabilità e raggiungibile dai servizi a rete, 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 urbano ricadenti in "Aree per attrezzature" nel P.R.G. vigente, i cui vincoli espropriativi sono decaduti, sono assimilabili ai fini della localizzazione, al verde agricolo.

#### **Art. 4 – Casi previsti dall'art. 1 commi 21 e segg. della legge 308/2004**

Nei casi previsti dall'art. 1, commi 21 e segg. della legge 308/2004, il diritto di traslazione comporta inoltre la cessione gratuita 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 di costruzione, 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, 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 PRG (art 14 DPR 380 /2001).

#### **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.

#### **Art. 7 – Registro dei diritti edificati**

E' istituito il Registro dei Diritti Edificato (RDE).

Il Registro, da redigere in forma cartacea, è costituito da un libro, timbrato e firmato in ogni sua pagina dal Responsabile del Servizio dell'Edilizia privata che lo custodisce e ne consente la consultazione ai cittadini interessati.

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

- Sezione A –Fondi sorgenti di diritto edificatori;
- Sezione B – Fondi di ricaduta diritti edificatori;

e deve contenere almeno le seguenti informazioni minime:

##### **Sezione A –Fondi sorgenti di diritto edificatori**

- 1) numero d'ordine progressivo;
- 2) generalità del titolare dell'area di decollo: cognome e nome; data di nascita; residenza (Via e numero civico);
- 3) dati catastali fondo sorgente: foglio e particella;
- 4) superficie dell'area sorgente e destinazione urbanistica;
- 5) consistenza diritti edificatori (cubatura) generati nell'area sorgente;
- 6) consistenza diritti edificatori (cubatura) 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;
- 10) eventuali note.

##### **Sezione B – Fondi di ricaduta diritti edificatori**

- 1) numero d'ordine progressivo;
- 2) generalità del titolare dell'area di atterraggio: cognome e nome; data di nascita; 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 (cubatura) ricevuti;
- 6) riferimento atto di provenienza;
- 7) dotazione complessiva del fondo di ricaduta in termini di cubatura;
- 8) estremi del permesso di costruire con il quale i diritti vengono consumati
- 9) eventuali note.

#### **Art. 8 – Norme finali di rinvio**

Il presente regolamento costituisce integrazione alla vigente strumentazione urbanistica nonché strumento per l'attuazione del trasferimento di volumetrie di cui all'art. 22 della L.R. n. 16/2016.

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

## **Indice**

| <i>ARTICOLO</i> | <i>OGGETTO</i>  | <i>PAGINA</i> |
|-----------------|---|---------------|
| Art. 1          | Oggetto, riferimenti normativi, finalità e definizioni          | 2             |
| Art. 2          | Criteri generali  | 2             |
| Art. 3          | Prescrizioni per le zone agricole                               | 4             |
| Art. 4          | Casi previsti dall'art. 1 commi 21 e segg. della legge 308/2004 | 5             |
| Art. 5          | Altri casi  | 5             |
| Art. 6          | Oneri concessori  | 5             |
| Art. 7          | Registro dei diritti edificatori                                | 5             |
| Art. 8          | Norme finali di rinvio  | 6             |