



## CITTÀ DI CASTELVETRANO

Libero Consorzio Comunale di Trapani



### Deliberazione della Commissione Straordinaria

(adottata con i poteri e le attribuzioni del Consiglio Comunale)

n. 7 del 22-3-2018

OGGETTO: Disciplina dei diritti edificatori e trasferimento di cubatura - Approvazione del Regolamento sui criteri e modalità per l'attuazione della cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie ed istituzione del Registro comunale dei diritti edificatori.-

L'anno **duemiladiciotto**, il giorno ventidue del mese di marzo alle ore 15,45 in Castelvetrano nella Casa Comunale, si è riunita la Commissione Straordinaria, nominata con D.P.R. del 7 giugno 2017, così composta:

		Presente	Assente
Dott. Salvatore CACCAMO	Viceprefetto - Presidente	×	
Dott.ssa Elisa BORBONE	Viceprefetto aggiunto - Componente	×	
Dott.ssa Concetta Maria MUSCA	Funzionario Economico Finanziario - Componente	×	

assistita dal Segretario Generale dott.ssa Rosalia DI TRAPANI.

#### LA COMMISSIONE STRAORDINARIA

Vista la proposta di deliberazione in oggetto, predisposta dal Dirigente del Settore Uffici Tecnici e trasmessa in data 22-03-2018, che si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

Preso atto che la stessa è corredata del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica ed alla correttezza dell'azione amministrativa;

Ritenuto che la proposta di deliberazione è meritevole di approvazione;

Ad unanimità di voti espressi nei modi di legge;

#### DELIBERA

- 1) **Di Approvare** il Regolamento dei criteri e modalità per l'attuazione della cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie, allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, nel quale sono riportati i principi e le regole operative per l'applicazione dell'istituto della cessione di cubatura.-

- 2) **Di Istituire** il Registro comunale dei diritti edificatori come previsto nel su richiamato regolamento dei criteri e modalità per l'attuazione della cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie.-
- 3) **Di Dare Atto** che il rilascio del titolo abilitativo edilizio che prevede la cessione/asservimento di cubatura, deve essere subordinato a:
  - a) in caso di asservimento di cubatura in particelle di proprietà diverse, al possesso dell'atto di asservimento, registrato e trascritto, in cui si evince espressamente che il titolare dell'area da vincolare si obbliga per se e per i suoi successori ed aventi causa a non edificare sul fondo (o parte di esso) , individuando le particelle catastali interessate dall'asservimento volumetrico;
  - b) in caso di asservimento di cubatura in particelle costituenti un'unica proprietà, al possesso di un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, in cui si evince espressamente che il titolare dell'area da vincolare si obbliga per se e per i suoi successori ed aventi causa a non edificare sul fondo (o parte di esso), individuando le particelle catastali interessate dall'asservimento volumetrico.-
- 5) **Di Demandare** al Dirigente del Settore competente gli adempimenti connessi all'esecuzione della presente deliberazione.-
- 6) **Di Trasmettere**, per opportuna conoscenza e norma, copia della presente Deliberazione all'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente - Dipartimento dell'Urbanistica;
- 7) **Di Esprimere**, per quanto concerne la regolarità tecnica e la correttezza dell'azione amministrativa, il Parere Favorevole.

Dichiarare con separata votazione unanime la presente  
deliberazione in conformità dell'art. 12 1° comma della  
L. R. n. 44/91.

Letta e sottoscritta in data e luogo indicati nella intestazione.

**La Commissione Straordinaria:**

Dott. Salvatore CACCAMO \_\_\_\_\_

Dott.ssa Elisa BORBONE \_\_\_\_\_

Dott.ssa Concetta Maria MUSCA \_\_\_\_\_

**Il Segretario Generale**

Dott.ssa Rosalia Di Trapani



**DICHIARATA IMMEDIATAMENTE ESECUTIVA**

ai sensi dell'art. 12 comma 2° della L.R. 44/91

Castelvetro, 22-3-2018



IL SEGRETARIO GENERALE

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Il sottoscritto Segretario certifica, su conforme attestazione del messo comunale, che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_

Castelvetro, li \_\_\_\_\_

IL MESSO COMUNALE

\_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE

\_\_\_\_\_

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_ dopo il 10° giorno dalla relativa pubblicazione, ai sensi dell'art. 12, comma 1, della L.R. 44/91

IL SEGRETARIO GENERALE

\_\_\_\_\_



**CITTÀ DI CASTELVETRANO**  
LIBERO CONSORZIO COMUNALE DI TRAPANI

**II SETTORE - Uffici Tecnici**

2° Servizio: Gestione delle Procedure Amministrative gare, C.U.C., Osservatorio dei LL.PP. Progettazione e realizzazione OO.PP. e Infrastrutture, Tutela Ambientale, Servizi vari di gestione amministrativa di raccolta e Smaltimento rifiuti e pulizia mercati

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA COMMISSIONE STRAORDINARIA  
(CON I POTERI E LE ATTRIBUZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE)**  
(nominata con D.P.R. del 7 giugno 2017)

**OGGETTO:** Disciplina dei diritti edificatori e trasferimento di cubatura.  
Approvazione del Regolamento sui criteri e modalità per l'attuazione della cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie ed istituzione del Registro comunale dei diritti edificatori.-

Esaminata ed approvata dalla  
Commissione Straordinaria

il **22 MAR. 2018**  
con deliberazione n. 7

Dichiarata immediatamente esecutiva  
ai sensi dell'art.12 co. 2° della L.R.  
44/91:

- NO  
 SI

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERESSATO  
Per quanto concerne la regolarità tecnica e la correttezza dell'azione amministrative esprime parere:

FAVOREVOLE

Data 22 MAR. 2018

IL RESPONSABILE  
Dott. Andrea A. Di Como

Li 22 MAR. 2018  
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
(Geom. Raffaele Giobbe)

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA  
Per quanto concerne la regolarità contabile esprime parere:

Data \_\_\_\_\_ IL RESPONSABILE

IMPUTAZIONE DELLA SPESA

SOMMA DA IMPEGNARE CON LA PRESENTE  
PROPOSTA €. \_\_\_\_\_

AL CAP. \_\_\_\_\_ IPR N. \_\_\_\_\_

Data \_\_\_\_\_

IL RESPONSABILE

## IL DIRIGENTE

### Premesso che:

- » il legislatore ha introdotto nell'ordinamento il diritto che consente di trasferire volumetrie o diritti edificatori da una superficie fondiaria di origine (area che cede i diritti edificatori, rendendola in tutto o in parte inedificabile) ad una di utilizzo (area che accoglie e utilizza i diritti edificatori provenienti dall'area sorgente ossia l'area in cui si realizza l'edificazione), formalizzando un nuovo schema contrattuale della cessione di cubatura, stante che la disciplina urbanistica in materia di costruzioni private, ha favorito la nascita e la diffusione tra i proprietari di aree edificabili della prassi nota come "trasferimento o asservimento di cubatura";
- » la disciplina relativa al trasferimento o asservimento di cubatura in applicazione delle norme in materia di trascrizione, al fine di garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori, ha previsto l'inserimento nell'articolo 2643 del Codice Civile, dopo il comma n. 2), il comma n. 2-bis), in base al quale divengono soggetti a trascrizione nei registri immobiliari anche i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale;

**Rilevato** che la dottrina e la giurisprudenza hanno tracciato con sufficiente chiarezza i tratti distintivi del contratto di cessione dei diritti edificatori o di trasferimento di cubatura rendendolo ammissibile solo nelle seguenti fattispecie:

- » tra fondi compresi nella medesima zona urbanistica ed aventi la stessa destinazione urbanistica in quanto, se così non fosse, nella zona in cui viene aggiunta cubatura potrebbe determinarsi un superamento della densità edilizia massima consentita dallo strumento urbanistico con alterazione delle caratteristiche tipologiche, degli standards urbanistici e dei parametri edilizi di zona tutelati dalle norme urbanistiche (cfr. C. Stato: sez. V: 11 aprile 1991, n. 530; sez. V: 3 marzo 2003, n. 1172; sez. V: 10 giugno 2005, n. 3052; sez. V: 22 ottobre 2007, n. 5496; sez. IV: 30 settembre 2008, n. 4708; sez. V, 19 aprile 2013, n. 2220; Sez. VI: 21 novembre 2016, n. 4861; Cass. pen., sez. III, 12 luglio 2006, Ferrara);
- » tra fondi contigui, intesa come effettiva e significativa vicinanza tra i fondi asserviti affinché le costruzioni da realizzare risultino armonicamente distribuite sul territorio, a garanzia di esigenze estetiche, igieniche ed ambientali;

**Accertato** che il presupposto del trasferimento o asservimento di volumetrie deve essere rinvenuto nell'osservanza del rapporto tra superficie edificabile e volumi realizzabili nell'area di riferimento e, cioè, dell'indice di fabbricabilità, per il rispetto del quale assume esclusiva rilevanza il fatto che il rapporto tra area edificabile e cubatura realizzabile in un determinato ambito territoriale resti nei limiti fissati dallo strumento urbanistico generale, facendo salve le prescrizioni urbanistiche (distanze, altezze, tipologie edilizie, ecc.) dettate dalle N.T.A. per la zona omogenea interessata dall'intervento, e che tale asservimento non può, quindi, vanificare la complessiva pianificazione dislocativa dei carichi insediativi prefissata dallo strumento urbanistico comunale rispettando l'indice territoriale dell'intera zona e del complessivo carico urbanistico (Cons. Stato, Sez. VI, 8 aprile 2016, n. 1398);

**Evidenziato** che il predetto diritto è stato tipizzato dall'art. 5 del D.L. 13/05/2011, n. 50, convertito in Legge 12/07/2011, n. 106, rubricato "Costruzioni private" che così recita:

1. Per liberalizzare le costruzioni private sono apportate modificazioni alla disciplina vigente nei termini che seguono:  
*omissis*  
c) tipizzazione di un nuovo schema contrattuale diffuso nella prassi: la "cessione di cubatura";  
*omissis*
2. Per garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori, all'articolo 2643, comma 1, del codice civile, dopo il n. 2), è inserito il seguente:  
**2-bis)** i contratti che trasferiscono i diritti edificatori comunque denominati nelle normative regionali e nei conseguenti strumenti di pianificazione territoriale, nonché nelle convenzioni urbanistiche ad essi relative;

**Considerato** che l'articolo 22 della L.R. 10/08/2016, n. 16 prevede espressamente l'applicazione, nel territorio regionale, di quanto precedentemente previsto dal su richiamato art. 5 D.L. 13 maggio 2011, n. 50, convertito in Legge 12/07/2011, n. 106, per la delocalizzazione di cubature delle volumetrie in aree e zone diverse ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia;

### Atteso che:

- » il trasferimento del diritto edificatorio, nell'ambito della medesima zona territoriale omogenea, non produce aggravio di nuovo volume urbanistico a livello generale e mantiene inalterati i carichi urbanistici delle singole zone del P.R.G., in quanto la cessione totale o parziale della cubatura di diritto edificabile in un fondo, esclude ogni successiva utilizzazione della stessa ai fini edificatori, indipendentemente dal passaggio di proprietà successivo all'asservimento;
- » il ruolo spettante al Comune si estrinseca in un controllo sull'attività edilizia e sull'uso del territorio;
- » non sussistono disposizioni ostative dettate dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente nell'applicazione dell'istituto della cessione di cubatura;
- » l'applicazione dell'istituto della cessione di diritti edificatori, qualora finalizzata al recupero/razionalizzazione di volumi edilizi esistenti, elude nuove costruzioni consentendo di limitare il consumo di nuovo suolo libero per fini edificatori;

#### **Dato Atto che:**

- » risulta necessaria l'apponibilità *erga omnes* del vincolo costituito sul fondo "cedente", che sarà non edificandi (quando il trasferimento di cubatura è totale) o *altius non tollendi* (quando invece è parziale), a mezzo della trascrizione nei registri immobiliari dell'atto di asservimento a favore del proprietario del fondo "di ricaduta";
- » il rilascio del titolo abilitativo edilizio è subordinato, in caso di trasferimento di cubatura tra proprietari diversi, al possesso dell'atto pubblico di acquisto, registrato e trascritto alla Conservatoria dei RR.LL. di Trapani, del diritto di cubatura dell'area "sorgente" trasferito all'area "di ricaduta", mentre nel caso di unico proprietario, al possesso dell'atto pubblico unilaterale, registrato e trascritto alla Conservatoria dei RR.LL. di Trapani, in cui si evince che il diritto di cubatura dell'area "sorgente" viene ceduto all'area "di ricaduta";

**Ritenuto** necessario definire criteri chiari ed imparziali per l'applicazione del citato istituto, che consentano sia agli uffici comunali che all'utenza di orientarsi senza incertezze, evitare discrezionalità applicative nelle decisioni ed accelerare i procedimenti;

#### **Visto/i:**

- » il Regolamento dei criteri e modalità per l'attuazione della cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie ed istituzione del Registro comunale dei diritti edificatori che si allega alla presente deliberazione per esserne parte integrante e sostanziale;
- » la L.R. 27 dicembre 1978, n. 71 e ss. mm e ii.;
- » la L.R. 10 agosto 2016, n. 16 e ss. mm. e ii.;
- » il D.L. 13 maggio 2011, n. 50, convertito in Legge 12 luglio 2011, n. 106;
- » l'articolo 2643 del Codice Civile;
- » il T.U.EE.LL. approvato con D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
- » il vigente O.R.EE.LL.;

**Atteso** che il presente provvedimento deliberativo risulta coerente e conforme agli indirizzi della Commissione Straordinaria che intende dare regole applicative univoche improntate a principi di trasparenza, di correttezza tecnico-amministrativa e di non discrezionalità;

### **PROPONE**

Alla Commissione Straordinaria

Per i motivi esposti in premessa:

- 1) Di Approvare** la premessa narrativa che qui si intende integralmente riportata e trascritta.-
- 2) Di Approvare** il Regolamento dei criteri e modalità per l'attuazione della cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie, allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, nel quale sono riportati i principi e le regole operative per l'applicazione dell'istituto della cessione di cubatura.-
- 3) Di Istituire** il Registro comunale dei diritti edificatori come previsto nel su richiamato regolamento dei criteri e modalità per l'attuazione della cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie.-
- 4) Di Dare Atto** che il rilascio del titolo abilitativo edilizio che prevede la cessione/asservimento di cubatura, deve essere subordinato a:
  - a)** in caso di asservimento di cubatura in particelle di proprietà diverse, al possesso dell'atto di asservimento, registrato e trascritto, in cui si evince espressamente che il titolare dell'area da vincolare si obbliga per se e per i suoi successori ed aventi causa a non edificare sul fondo (o parte di esso) , individuando le particelle catastali interessate dall'asservimento volumetrico;
  - b)** in caso di asservimento di cubatura in particelle costituenti un'unica proprietà, al possesso di un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, in cui si evince espressamente che il titolare dell'area da vincolare si obbliga per se e per i suoi successori ed aventi causa a non edificare sul fondo (o parte di esso), individuando le particelle catastali interessate dall'asservimento volumetrico.-
- 5) Di Demandare** al Dirigente del Settore competente gli adempimenti connessi all'esecuzione della presente deliberazione.-
- 6) Di Trasmettere**, per opportuna conoscenza e norma, copia della presente Deliberazione all'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente - Dipartimento dell'Urbanistica;
- 7) Di Esprimere**, per quanto concerne la regolarità tecnica e la correttezza dell'azione amministrativa, il **Parere Favorevole**.

**Il Dirigente**  
**Dott. Andrea Antonino Di Como**

---



## **Città di Castelvetro**

**Selinunte**



# **REGOLAMENTO**

**PER LA CESSIONE DI CUBATURA E PER IL TRASFERIMENTO  
DELLE VOLUMETRIE**

**(Art. 22 - L.R. 10 Agosto 2016, n. 16)**

Il Funzionario sovraordinato  
Dott. Urb. Giuseppe C. Vitale

Il Dirigente  
Dott. Andrea A. Di Como

Il Responsabile del Servizio  
Geom. Raffaele Giobbe



## ARTICOLO 1 - OGGETTO, FINALITÀ RIFERIMENTI NORMATIVI

**1.1** Le presenti disposizioni applicative riguardano i criteri e le modalità per dare attuazione alla cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'articolo 22 della Legge Regionale 10 agosto 2016, n. 16 che prevede la delocalizzazione delle volumetrie in aree e zone diverse ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia. I diritti edificatori sono, pertanto, costituiti da mc (metri cubi) edificabili.

**1.2** La finalità del presente regolamento è quella di evitare che l'applicazione di tale possibilità possa determinare alterazioni nella gestione urbanistica ed edilizia con effetti distorsivi nella regolare pianificazione della città e del territorio. In particolare, la cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie deve potersi effettuare nel rispetto delle norme speciali della legislazione urbanistica e di settore e di quanto è, inoltre, statuito dagli strumenti urbanistici vigenti, specialmente, in ordine a tipologie edilizie e indici di densità fondiaria ed edilizia e lotto minimo.

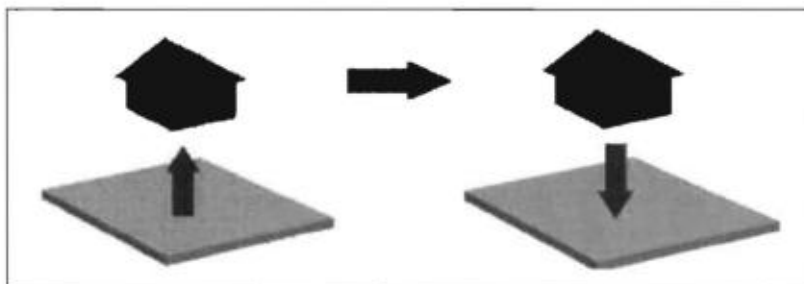
**1.3** Sono incompatibili alla cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie i seguenti criteri:

- a) eccessive concentrazioni di volumetrie non compatibili con il carattere agricolo e con le esigenze di salvaguardia e produttive del paesaggio rurale delle Zone "E" del territorio comunale per evitare, altresì, nuovo consumo di suolo libero;
- b) determinazione di surplus di standard urbanistici nei comparti che cedono la cubatura e, al contrario, un deficit di standard urbanistici nei comparti che ricevono la cubatura per quanto riguarda le altre Zone Territoriali Omogenee del P.R.G.;
- c) abbandono di aree del territorio comunale prive di suscettività edificatoria per effetto della delocalizzazione della cubatura con l'effetto dell'instaurazione di fenomeni di speculazione fondiaria in altre zone.

## ARTICOLO 2 - DEFINIZIONI

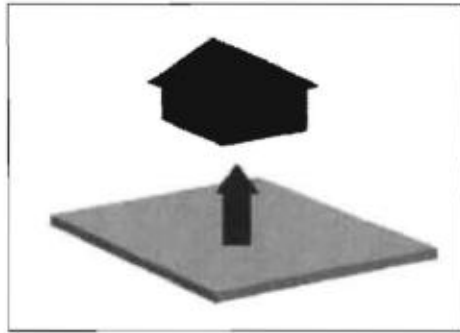
**2.1** Ai fini del presente Regolamento si hanno le seguenti definizioni:

- "**Cessione di cubatura**" = negozio giuridico in cui il proprietario cedente rinuncia a realizzare la cubatura attribuita al proprio fondo, in base agli strumenti urbanistici, per trasferirla su un altro fondo (cessionario);

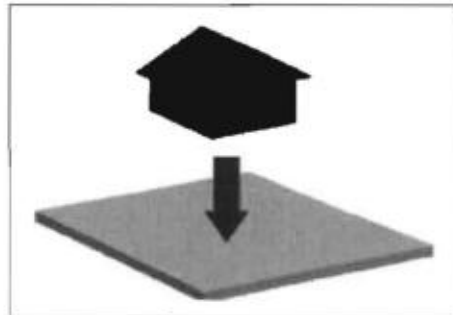


- "**Area di origine**" o "**Area sorgente**" o "**Area di decollo**" = Area su cui si origina e che cede la cubatura (diritto edificatorio);

2.4



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



### ARTICOLO 3 - CRITERI GENERALI

**3.1** Presupposto necessario e fondamentale della cessione di cubatura è la presentazione di un progetto approvato dall'Ufficio competente che preveda tale fattispecie e la presenza di un fondo cedente ("Area di origine" o "Area sorgente" o "Area di decollo") ed uno cessionario ("Area di ricaduta" o "Area di atterraggio").

**3.2** Tale modo di operare, tuttavia, non è di carattere cogente poiché la cessione (o delocalizzazione) di cubatura non è esercitabile automaticamente ma occorre, per potersi determinare, una coerenza e congruenza con la normativa statale e regionale e con lo strumento urbanistico e le aree, come definite al precedente comma, devono essere *"comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia"* in conformità a quanto stabilito dall'articolo 22 della L.R. n. 16/2016.

**3.3** Tale operazione sarà possibile sulla base dei seguenti principi generali:

**a)** le aree oggetto d'intervento possono anche non essere necessariamente adiacenti, potendo anche essere significativamente vicine<sup>1</sup>. E', tuttavia, prescritta una distanza massima tra le stesse, non superiore a ml. 250,00 (duecentocinquanta) (ad eccezione delle zone E la cui distanza massima è normata dal successivo art. 3), mentre per aree

<sup>1</sup> Vedasi: C. Stato, sez. IV, 4 maggio 2006, n. 2448; sez. V, 20 agosto 2013, n. 4195; sez. V, 30 ottobre 2003, n. 6734; sez. V, 4 gennaio 1993, n. 26; sez. V, 19 marzo 1991, n. 291; sez. V, 26 ottobre 1987, n. 671;

214

ricadenti in zone già normate da strumento urbanistico attuativo le due aree, quella di origine e quella di ricaduta, debbono essere adiacenti cioè nel senso di limitrofi. Al fine di non trovarsi in una situazione di "area di ricaduta" o di "atterraggio" impraticabile del diritto edificatorio, poiché già originato o decollato da un'area territorialmente assolutamente avulsa da quella di destinazione, è prescritta la verifica preventiva della legittimità del "decollo" del credito volumetrico, con lo Sportello Unico Attività Produttive ed Edilizia (SUAPE).-

**b)** le due aree, quella di *"ricaduta o atterraggio"* e quella di *"origine, sorgente o decollo"*, devono avere la **medesima destinazione urbanistica**, con riferimento alla classificazione delle Zone Territoriali Omogenee (articolo 2 del D.M. n. 1444 del 2 febbraio 1968), previste nel vigente P.R.G. (art. 12 delle Norme di Attuazione) e la stessa destinazione d'uso. Si precisa, in tal senso, che la destinazione d'uso va intesa, in senso generale, con riferimento alle categorie funzionali degli immobili o unità funzionali elencate nell'articolo 23 ter del D.P.R. n. 380/2001 e ss. mm e ii., come recepito dall'articolo 1 della L.R. n. 16/2016, ossia: residenza con residenza; produttiva con produttiva; commerciale con commerciale; turistico-ricettiva con turistico-ricettiva, ecc.. Ai sensi del comma 3 del medesimo articolo di legge, è sempre consentito il mutamento di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale.

**c)** il fondo asservito (area sorgente) resta, per effetto del relativo atto negoziale, inedificabile (totale cessione di cubatura) o relativamente inedificabile (nel caso di parziale cessione di cubatura);

**d)** la potenzialità edificatoria di un lotto non può essere ceduta in favore di lotti limitrofi, se questo comporta che la vocazione di zona attribuita ad uno dei lotti dallo strumento urbanistico venga modificata o sconvolta dall'intervento o dall'asservimento di volumetria;

**e)** il lotto che acquisisce i volumi non potrà, in ogni caso, aumentare la sua capacità edificatoria oltre il 20% di quella stabilita dallo strumento urbanistico vigente e la nuova capacità volumetrica non può eccedere, in ogni caso, il limite di 200 metri cubi per l'intero corpo di fabbrica, suddivisibile, proporzionalmente, al volume di ogni singola unità immobiliare<sup>2</sup>. L'incremento in ogni caso non è cumulabile con altre ulteriori deroghe o benefici consentiti da altre normative nazionali e regionali;

**f)** il trasferimento di diritti edificatori non può comportare la deroga ad altri indici e parametri edilizi e/o urbanistici previsti dallo strumento urbanistico generale e dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia, quali distanze, altezze, tipologia edilizia, ecc.. Analogamente, il trasferimento dei diritti edificatori non è operativo laddove sono approvati e/o richiesti strumenti attuativi preventivi all'attività edilizia;

**g)** l'atto di trasferimento di diritti edificatori (cessione di cubatura) deve essere registrato e trascritto, ai sensi dell'articolo 2643, comma 1, punto 2-bis del Codice Civile, al fine di costituire vincolo permanente sulle proprietà immobiliari interessate dell'operazione, come meglio specificato al successivo articolo 4;

**3.4** Non sono consentite cessioni di volumetria, rispetto all'anzidetta classificazione fondamentale, nei seguenti casi:

<sup>2</sup> Percentuale e quantità fissate in analogia al comma 2 dell'articolo 2 della L.R. n. 6 del 23 marzo 2010;

a) all'interno delle Zone A (centri storici), dal momento che in esse sono possibili solo ed esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente.

b) nelle Zone per attrezzature urbane di interesse locale e le zone per attrezzature ed impianti di interesse generale (Zone territoriali omogenee "F") in quanto per esse le destinazioni a standard sono inderogabili.

Rispetto a quanto sopra, si riportano le seguenti precisazioni e puntualizzazioni, riepilogative dei criteri in base ai quali la cubatura relativa ad un fondo (Area sorgente) può essere ceduta (delocalizzata), totalmente o parzialmente, ad altro fondo cessionario (Area di ricaduta o Area di atterraggio):

N° d'ordine	Area di ricaduta o Area di atterraggio	Area di origine o Area sorgente o Area di decollo
1	L'area di ricaduta deve essere nella disponibilità del richiedente (atto pubblico o preliminare di acquisto registrato presso l'Agenzia delle Entrate, 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 dell'area/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. Ad esempio il volume di un'area artigianale non può essere trasferito in altra area e utilizzato per destinazione residenziale o turistico-ricettiva. 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	Zone <b>A1 - A2 - A3</b> (Centro storico)	Nessuna possibilità se non quelle rese possibili dalle prescrizioni esecutive, da piani attuativi e/o dalla Legge Regionale 15/2015, in quanto non possiedono alcun credito edilizio sia in riferimento al loro "decollo" sia in riferimento al loro "atterraggio", dal momento che in esse sono possibili solo ed esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente;
5	Zona <b>B1</b> (Zona omogenea di completamento e di ristrutturazione), nel rispetto di tutti gli altri indici e di tutti i parametri previsti per la zona dal P.R.G. (altezze, distanze, parcheggi, visuale libera, etc.)  La sistemazione ordinata dell'area sorgente deve risultare come condizione vincolante nel rilascio del titolo abilitativo, da verificare al momento dell'abitabilità e/o agibilità.	L'area sorgente può cedere cubature per destinazioni uguali a quelli in essa consentiti. 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. Ciò deve risultare come condizione vincolante ed essenziale nel titolo abilitativo per l'area di ricaduta.



N° d'ordine	Area di ricaduta o Area di atterraggio	Area di origine o Area sorgente o Area di decollo
6	<p>Zona <b>B2</b> (Zona omogenea di completamento), nel rispetto di tutti gli altri indici e di tutti i parametri previsti per la zona dal P.R.G. (altezze, distanze, parcheggi, visuale libera, etc.)</p> <p>La condizione inderogabile della sistemazione ordinata dell'area sorgente deve risultare come condizione vincolante nel rilascio del titolo abilitativo, da verificare al momento dell'abitabilità e/o agibilità.</p>	<p>L'area sorgente può cedere cubature per destinazioni uguali a quelli in essa consentiti. L'area sorgente dovrà ricadere nella stessa Zona B2.</p> <p>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.</p> <p>La sistemazione ordinata dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica. Ciò deve risultare come condizione vincolante ed essenziale nel titolo abilitativo per l'area di ricaduta.</p>
7	<p>Zona <b>B3</b> (Zona omogenea di completamento destinate alla residenza permanente e stagionale).</p>	<p>L'area sorgente può cedere cubature per destinazioni uguali a quelli in essa consentiti, esclusivamente se le aree sono dotate di urbanizzazione primaria.</p> <p>L'area sorgente dovrà ricadere nella stessa Zona B3.</p> <p>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.</p> <p>La sistemazione ordinata dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica. Ciò deve risultare come condizione vincolante ed essenziale nel titolo abilitativo per l'area di ricaduta.</p>
8	<p>Zona <b>B4</b> (Zona omogenea di completamento all'interno della fascia di rispetto del Parco Archeologico e del limite di arretramento di ml. 150 dalla linea di battaglia e di ristrutturazione).</p>	<p>Nessuna possibilità se non quelle rese possibili da piani attuativi, di recupero e/o dalla Legge Regionale n. 78/76, in quanto non possiedono alcun credito edilizio sia in riferimento al loro "decollo" sia in riferimento al loro "atterraggio", dal momento che in esse sono possibili solo ed esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente in coerenza alla normativa del D.P.R. n. 380/2001;</p>
9	<p>Zone normate da PPRU</p>	<p>Nessuna possibilità, in quanto non possiedono alcun credito edilizio sia in riferimento al loro "decollo" sia in riferimento al loro "atterraggio", dal momento che in esse sono possibili solo ed esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente;</p>

N° d'ordine	Area di ricaduta o Area di atterraggio	Area di origine o Area sorgente o Area di decollo
10	<p>Zona <b>B5</b> di completamento di Triscina di Selinunte, nel rispetto delle categorie di intervento, di tutti gli altri indici e di tutti i parametri previsti per la zona dal P.R.G. (altezze, distanze, parcheggi, visuale libera, etc.) e solo se esistono le previsioni di opere di urbanizzazione primarie essenziali (rete idrica, fognante, elettrica, viabilità e pubblica illuminazione), opportunamente predisposte in appositi piani di iniziativa pubblica o privata, estesi almeno un isolato così come definito dall'articolo 10 della l.r. 71/78.</p> <p>La condizione inderogabile della sistemazione ordinata dell'area sorgente deve risultare come condizione vincolante nel rilascio del titolo abilitativo sull'area di ricaduta, da verificare al momento dell'abitabilità e/o agibilità del costruito nell'area di ricaduta.</p>	<p>Nessuna possibilità per tutti gli edifici regolarmente edificati nonché per quelli abusivamente realizzati purché sanabili.</p> <p>L'area sorgente delle aree libere può cedere cubature per destinazioni uguali a quelli in essa consentiti, solo se esistono le previsioni di opere di urbanizzazione primarie essenziali (rete idrica, fognante, elettrica, viabilità e pubblica illuminazione), opportunamente predisposte in appositi piani di iniziativa pubblica o privata, estesi almeno un isolato così come definito dall'articolo 10 della l.r. 71/78.</p> <p>L'area sorgente dovrà ricadere nella stessa Zona B5.</p> <p>La parte dell'area sorgente che rimane inedificata 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. Ciò deve risultare come condizione vincolante ed essenziale nel titolo abilitativo per l'area di ricaduta.</p> <p>Restano ferme le previsioni di cui all'articolo 9 del D.P.R. 380/2001.</p>
11	<p>Zona <b>B6</b> di completamento di Triscina di Selinunte, nel rispetto delle categorie di intervento, di tutti gli altri indici e di tutti i parametri previsti per la zona dal P.R.G. (altezze, distanze, parcheggi, visuale libera, etc.) e solo se esistono le previsioni di opere di urbanizzazione primarie essenziali (rete idrica, fognante, elettrica, viabilità e pubblica illuminazione), opportunamente predisposte in appositi piani di iniziativa pubblica o privata, estesi almeno un isolato così come definito dall'articolo 10 della l.r. 71/78.</p> <p>La condizione inderogabile della sistemazione ordinata dell'area sorgente deve risultare come condizione vincolante nel rilascio del titolo abilitativo sull'area di ricaduta, da verificare al momento dell'abitabilità e/o agibilità del costruito nell'area di ricaduta .</p>	<p>Nessuna possibilità per tutti gli edifici regolarmente edificati nonché per quelli abusivamente realizzati purché sanabili, in quanto non possiedono alcun credito edilizio sia in riferimento al loro "decollo" sia in riferimento al loro "atterraggio", dal momento che in esse sono possibili solo ed esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente;</p> <p>L'area sorgente delle aree libere può cedere cubature per destinazioni uguali a quelli in essa consentiti, solo se esistono le previsioni di opere di urbanizzazione primarie essenziali (rete idrica, fognante, elettrica, viabilità e pubblica illuminazione), opportunamente predisposte in appositi piani di iniziativa pubblica o privata, estesi almeno un isolato così come definito dall'articolo 10 della l.r. 71/78.</p> <p>L'area sorgente dovrà ricadere nella stessa Zona B5.</p> <p>La parte dell'area sorgente che rimane inedificata 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. Ciò deve risultare come condizione vincolante ed essenziale nel titolo abilitativo per l'area di ricaduta.</p> <p>Restano ferme le previsioni di cui all'articolo 9 del D.P.R. 380/2001.</p>

N° d'ordine	Area di ricaduta o Area di atterraggio	Area di origine o Area sorgente o Area di decollo
12	<p>Zone <b>C1</b> di espansione, nel rispetto delle categorie di intervento, di tutti gli altri indici e di tutti i parametri previsti per la zona dal P.R.G. (altezze, distanze, parcheggi, visuale libera, lotto minimo, rapporto di copertura, urbanizzazioni, parcheggi, visuale libera, etc.), solo in presenza di aree normate da strumento urbanistico preventivo.</p> <p>La condizione inderogabile della sistemazione ordinata dell'area sorgente deve risultare come condizione vincolante nel rilascio del titolo abilitativo, da verificare al momento dell'abitabilità e/o agibilità.</p>	<p>L'area sorgente può cedere cubature per destinazioni uguali a quelle in essa consentiti. L'area sorgente dovrà ricadere nella stessa Zona C1 su aree normate da strumento urbanistico preventivo.-</p> <p>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.</p> <p>La sistemazione ordinata dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica. Ciò deve risultare come condizione vincolante ed essenziale nel titolo abilitativo per l'area di ricaduta.</p>
13	<p>Zone <b>C2</b> di espansione (Marinella di Selinunte), nel rispetto delle categorie di intervento, di tutti gli altri indici e di tutti i parametri previsti per la zona dal P.R.G. (altezze, distanze, parcheggi, visuale libera, lotto minimo, rapporto di copertura, urbanizzazioni, parcheggi, visuale libera, etc.) solo in presenza di aree normate da strumento urbanistico preventivo.-</p> <p>La condizione inderogabile della sistemazione ordinata dell'area sorgente deve risultare come condizione vincolante nel rilascio del titolo abilitativo, da verificare al momento dell'abitabilità e/o agibilità.</p>	<p>L'area sorgente può cedere cubature per destinazioni uguali a quelli in essa consentiti. L'area sorgente dovrà ricadere nella stessa Zona C2 su aree normate da strumento urbanistico preventivo.-</p> <p>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.</p> <p>La sistemazione ordinata dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica. Ciò deve risultare come condizione vincolante ed essenziale nel titolo abilitativo per l'area di ricaduta.</p>
14	<p>Zone <b>C3</b> per insediamenti residenziali-alberghieri (Marinella di Selinunte e Triscina), nel rispetto delle categorie di intervento, di tutti gli altri indici e di tutti i parametri previsti per la zona dal P.R.G. (altezze, distanze, parcheggi, visuale libera, lotto minimo, rapporto di copertura, urbanizzazioni, parcheggi, visuale libera, etc.) e dall'esistenza dello strumento urbanistico preventivo.</p> <p>La condizione inderogabile della sistemazione ordinata dell'area sorgente deve risultare come condizione vincolante nel rilascio del titolo abilitativo, da verificare al momento dell'abitabilità e/o agibilità.</p>	<p>L'area sorgente può cedere cubature per destinazioni uguali a quelli in essa consentiti. L'area sorgente dovrà ricadere nella stessa Zona C3 normata da strumento urbanistico preventivo.</p> <p>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.</p> <p>La sistemazione ordinata dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica. Ciò deve risultare come condizione vincolante ed essenziale nel titolo abilitativo per l'area di ricaduta.</p>



N° d'ordine	Area di ricaduta o Area di atterraggio	Area di origine o Area sorgente o Area di decollo
15	<p>Zona <b>C4</b> per insediamenti stagionali a Triscina di Selinunte, nel rispetto delle categorie di intervento, di tutti gli altri indici e di tutti i parametri previsti per la zona dal P.R.G. (altezze, distanze, parcheggi, visuale libera, etc.) e solo se esistono le previsioni di opere di urbanizzazione primarie essenziali (rete idrica, fognante, elettrica, viabilità e pubblica illuminazione), opportunamente predisposte in appositi piani di iniziativa pubblica o privata, estesi almeno un isolato così come definito dall'articolo 10 della L.R. 71/78.</p> <p>La condizione inderogabile della sistemazione ordinata dell'area sorgente deve risultare come condizione vincolante nel rilascio del titolo abilitativo sull'area di ricaduta, da verificare al momento dell'abitabilità e/o agibilità del costruito nell'area di ricaduta .</p>	<p>Nessuna possibilità per tutti gli edifici regolarmente edificati nonché per quelli abusivamente realizzati purché sanabili.</p> <p>L'area sorgente delle aree libere può cedere cubature per destinazioni uguali a quelli in essa consentiti.</p> <p>L'area sorgente dovrà ricadere nella stessa Zona C4 in zona per la quale esistono le previsioni di opere di urbanizzazione primarie essenziali (rete idrica, fognante, elettrica, viabilità e pubblica illuminazione), opportunamente predisposte in appositi piani di iniziativa pubblica o privata, estesi almeno un isolato così come definito dall'articolo 10 della L.R. 71/78.</p> <p>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.</p> <p>La sistemazione ordinata dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica. Ciò deve risultare come condizione vincolante ed essenziale nel titolo abilitativo per l'area di ricaduta.</p>
16	<p>Zona <b>C5</b> per insediamenti stagionali a Triscina di Selinunte, nel rispetto delle categorie di intervento, di tutti gli altri indici e di tutti i parametri previsti per la zona dal P.R.G. (altezze, distanze, parcheggi, visuale libera, etc.) e solo se esistono le previsioni di opere di urbanizzazione primarie essenziali (rete idrica, fognante, elettrica, viabilità e pubblica illuminazione), opportunamente predisposte in appositi piani di iniziativa pubblica o privata, estesi almeno un isolato così come definito dall'articolo 10 della L.R. 71/78.</p> <p>La condizione inderogabile della sistemazione ordinata dell'area sorgente deve risultare come condizione vincolante nel rilascio del titolo abilitativo sull'area di ricaduta, da verificare al momento dell'abitabilità e/o agibilità del costruito nell'area di ricaduta .</p>	<p>L'area sorgente può cedere cubature per destinazioni uguali a quelli in essa consentiti.</p> <p>L'area sorgente dovrà ricadere nella stessa Zona C5 in zona per la quale esistono le previsioni di opere di urbanizzazione primarie essenziali (rete idrica, fognante, elettrica, viabilità e pubblica illuminazione), opportunamente predisposte in appositi piani di iniziativa pubblica o privata, estesi almeno un isolato così come definito dall'articolo 10 della L.R. 71/78.</p> <p>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.</p> <p>La sistemazione ordinata dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica. Ciò deve risultare come condizione vincolante ed essenziale nel titolo abilitativo per l'area di ricaduta.</p>
17	<p>Zone <b>D1</b> esistenti e di completamento, nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal PRG (altezze, distanze ecc.) per tutte le aree normate da piani di lottizzazione esecutivi.</p> <p>Il credito di cubatura sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente. Questa condizione deve essere riportata nel titolo edilizio abilitativo.</p>	<p>L'area sorgente deve ricadere nella stessa Zona D1 su aree normate da piani di lottizzazione esecutivi. 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, necessaria ad ottenere il rilascio del titolo edilizio conformativo (abitabilità e/o agibilità).</p>



N° d'ordine	Area di ricaduta o Area di atterraggio	Area di origine o Area sorgente o Area di decollo
18	<p>Zone <b>D2</b> tecnico artigianali esistenti e di completamento, nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal PRG (altezze, distanze, indici, lotto minimo, ecc.) e della verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primarie.</p> <p>Il credito di cubatura sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente. Questa condizione deve essere riportata nel titolo edilizio abilitativo.</p>	<p>L'area sorgente deve ricadere nella stessa Zona D2 già servita di opere di urbanizzazione primaria.</p> <p>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.</p> <p>La sistemazione ordinata dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica, necessaria ad ottenere il rilascio del titolo edilizio conformativo (abitabilità e/o agibilità).</p>
19	<p>Zone <b>D3</b> per insediamenti commerciali e direzionali e alberghieri esistenti e di completamento, nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal PRG (altezze, distanze, indici, lotto minimo, ecc.) e della verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primarie.</p> <p>Il credito di cubatura sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente. Questa condizione deve essere riportata nel titolo edilizio abilitativo.</p>	<p>L'area sorgente deve ricadere nella stessa Zona D3 già servita di opere di urbanizzazione primaria.</p> <p>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.</p> <p>La sistemazione ordinata dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica, necessaria ad ottenere il rilascio del titolo edilizio conformativo (abitabilità e/o agibilità).</p>
20	<p>Zone <b>D4</b> per nuovi insediamenti industriali, nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal PRG (altezze, distanze, indici, lotto minimo, ecc.) e dall'esistenza dello strumento urbanistico preventivo.</p> <p>Il credito di cubatura sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente. Questa condizione deve essere riportata nel titolo edilizio</p>	<p>L'area sorgente deve ricadere nella stessa Zona D4 normata da strumento urbanistico preventivo.</p> <p>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.</p> <p>La sistemazione ordinata dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica, necessaria ad ottenere il rilascio del titolo edilizio conformativo (abitabilità e/o agibilità).</p>
21	<p>Zone <b>D5</b> riservate ad attività commerciali e direzionali e alberghieri, nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal PRG (altezze, distanze, indici, lotto minimo, ecc.) e dall'esistenza dello strumento urbanistico preventivo.</p> <p>Il credito di cubatura sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente. Questa condizione deve essere riportata nel titolo edilizio</p>	<p>L'area sorgente deve ricadere nella stessa Zona D5 normata da strumento urbanistico preventivo.</p> <p>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.</p> <p>La sistemazione ordinata dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica, necessaria ad ottenere il rilascio del titolo edilizio conformativo (abitabilità e/o agibilità).</p>

N° d'ordine	Area di ricaduta o Area di atterraggio	Area di origine o Area sorgente o Area di decollo
22	<p>Zona normata da <b>P.I.P.</b> esecutivo nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti nel 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. Questa condizione deve essere riportata nel titolo edilizio</p>	<p>L'area sorgente dovrà ricadere nello stesso PIP. 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.</p> <p>La sistemazione ordinata dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica, necessaria ad ottenere il rilascio del titolo edilizio conformativo (abitabilità e/o agibilità).</p>
23	<p>Zone agricole <b>E1</b>, nel rispetto delle eventuali tutele paesaggistiche, degli indici e parametri del PRG ivi compresi il lotto minimo e le tipologie degli interventi edilizi consentiti.</p> <p>Il credito di cubatura sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo l'accertamento della effettiva utilizzazione a scopo agricolo, dell'area sorgente.</p>	<p>L'area sorgente dovrà ricadere nella stessa Zona E1 di PRG che ha potenzialità edificatoria. La parte dell'area sorgente che rimane ineditata deve essere coltivata regolarmente, in modo tale che, in ogni caso, non venga agevolato un processo di desertificazione dell'area agricola.</p> <p>La effettiva utilizzazione a scopo agricolo dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica.</p>
24	<p>Zone agricole <b>E2</b> contigue ai punti di captazione dell'acqua destinata all'uso umano, nel rispetto delle eventuali tutele della risorsa idrica, degli indici e parametri del PRG ivi compresi il lotto minimo e le tipologie degli interventi edilizi consentiti.</p> <p>Il credito di cubatura sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo l'accertamento della effettiva utilizzazione a scopo agricolo, dell'area sorgente.</p>	<p>L'area sorgente dovrà ricadere nella stessa Zona E2 di PRG che ha potenzialità edificatoria. Le attività consentite, da effettuare esclusivamente nella zona di rispetto allargata della sorgente idrica, sono esclusivamente quelle rese possibili dalle prescrizioni contenute nei provvedimenti citati nell'articolo 41 delle Norme di Attuazione del PRG. E' in ogni caso vietata qualsiasi attività all'interno della zona di tutela assoluta e della zona di rispetto ristretta della sorgente idrica.</p> <p>La parte dell'area sorgente che rimane ineditata deve essere coltivata regolarmente, in modo tale che, in ogni caso, non venga agevolato un processo di desertificazione dell'area agricola.</p> <p>La effettiva utilizzazione a scopo agricolo dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica.</p>
25	<p>Zone agricole <b>E3</b> in prossimità del Parco Archeologico di Selinunte, nel rispetto degli indici e parametri del PRG ivi compresi il lotto minimo e le tipologie degli interventi edilizi consentiti.</p> <p>Il credito di cubatura sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo l'accertamento della effettiva utilizzazione a scopo agricolo, dell'area sorgente</p>	<p>L'area sorgente dovrà ricadere nella stessa Zona E3 di PRG che ha potenzialità edificatoria. La parte dell'area sorgente che rimane ineditata deve essere coltivata regolarmente, in modo tale che, in ogni caso, non venga agevolato un processo di desertificazione dell'area agricola.</p> <p>La effettiva utilizzazione a scopo agricolo dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica.</p>

27.4

#### ARTICOLO 4 - PARTICOLARI PRERISCRIZIONI PER LE ZONE AGRICOLE

La realizzazione di nuove costruzioni e/o l'ampliamento di quelle esistenti nelle zone agricole E1, in quelle E2, E3, con le limitazioni superiormente indicate, dovrà essere tale da non alterare gli indici previsti, da non snaturare la destinazione agricola della zona di ricaduta e la tipologia edilizia del fabbricato da realizzare il quale, quest'ultimo, dovrà essere coerente con il carattere delle costruzioni consentite (residenza e/o casa rurale, costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura, costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici annesse ad aziende agricole, costruzioni per industrie estrattive e cave nonché per attività comunque direttamente connesse allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo, etc.).

I lotti di ricaduta dovranno essere accessibili da viabilità esistente, essendo rigorosamente vietata la realizzazione di nuove strade che potrebbero comportare una vera e propria lottizzazione in zona agricola.

I lotti interessati siano "contigui", per cui ai fini del riscontro dell'effettiva e significativa vicinanza tra i fondi asserviti ( area sorgente e area di ricaduta), viene fissata una distanza massima di ml 1.000,00 (mille), misurata in linea d'aria tra le particelle catastali interessate.

I terreni agricoli, stante la particolare destinazione urbanistica connaturata all'utilizzazione dei suoli per scopi agricoli, possono essere accorpati o trasferiti i diritti edificatori di particelle che abbiano una **contiguità funzionale** all'unicità ed unitarietà dell'attività agricola aziendale al fine di concentrare la volumetria in una delle stesse particelle con lo scopo di realizzare un manufatto che soddisfi le esigenze dell'azienda agricola in termini di ubicazione (*concentrazione di cubatura*).

#### ARTICOLO 5 - CONDIZIONI E MODALITA' DI TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI

Il trasferimento a terzi o a se stesso dei diritti edificatori (delocalizzazione di volumetrie) deve, inoltre, rispettare le seguenti altre condizioni:

**A)** 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 del proprietario del fondo cedente (sotto la condizione risolutiva del mancato rilascio), trascritto ex articolo 2645 quater del C.C., alla rinuncia espressa della volumetria ceduta e a curare l'area sorgente come previsto nei criteri sopra elencati di cui al precedente articolo 2.

**B)** Nel caso in cui 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 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 di cui al precedente articolo 2.

211

Ogni atto notarile avente ad oggetto il trasferimento dei diritti edificatori deve porre a carico dell'acquirente l'obbligo di comunicare al Comune l'avvenuta cessione dei predetti diritti, gli estremi dell'atto.

L'atto notarile di cessione dei diritti edificatori, anche nei passaggi di proprietà successivi al primo, deve sempre contenere:

- 1) l'indicazione degli estremi catastali dell'area di origine;
- 2) gli estremi di tutti i passaggi di proprietà successivi al primo.

Il permesso di costruire dovrà espressamente citare gli atti di cui sopra e dovrà, a sua volta, essere trascritto, come per le "ex concessioni edilizie", ai sensi dell'articolo 2643, comma 1, punto 2-bis del Codice Civile.

#### **ARTICOLO 6 - ONERI CONCESSORI**

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

#### **ARTICOLO 7 - REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI (DELOCALIZZAZIONE VOLUMETRICHE)**

E' istituito il Registro dei diritti edificatori.

Il Registro ha una doppia versione in forma digitale (consultabile permanentemente nel sito internet ufficiale del Comune) e in forma cartacea.

Il Registro in forma cartacea è costituito da un libro, timbrato e firmato in ogni sua pagina dal Segretario comunale ed è tenuto e custodito dal Dirigente del Settore Tecnico o dal Responsabile del Servizio dell'edilizia privata, il quale deve consentirne la consultazione da parte dei cittadini interessati.

Il Registro (cartaceo e digitale) non ha efficacia probatoria, ma solo indicativa.

Il Registro è articolato in diverse Sezioni e contiene le seguenti informazioni:

#### **SEZIONE A \_ FONDI SORGENTI DI DIRITTI EDIFICATORI**

La Sezione A è suddivisa in tre macro righe riportanti, rispettivamente, le seguenti voci:

- Aree sorgenti e diritti edificatori
- Atti di trascrizione
- Registrazione in altre Sezioni del Registro dei Diritti edificatori (RDE).

All'interno delle macro righe si sviluppano le seguenti colonne contenenti:

- 1) - (colonna 1) - Numero d'ordine progressivo
- 2) - (colonna 2) - Generalità del titolare: Cognome e nome
  - (colonna 3) - Data di nascita
  - (colonna 4) - Residenza
  - (colonna 5) - Via e numero civico
- 3) - (colonna 6) - Fondo sorgente: foglio - mappale - subalterno
- 4) - (colonna 7) - Superficie dell'area di origine (sorgente) e destinazione urbanistica
- 5) - (colonna 8) - Consistenza diritti edificatori generati dall'area sorgente
- 6) - (colonna 9) - Consistenza diritti edificatori trasferiti a terzi in mq
- 7) - (colonna 10) - Superficie terreno pertinente al diritto edificatorio ceduto in mq
- 8) - (colonna 11) - Diritti edificatori residui non utilizzati
- 9) - (colonna 12) - Atto di cessione a terzi sub articolato in:
  - data atto di cessione
  - notaio

214



- n° di rep. e raccolta
- data e n° ... di registrazione dell'atto
- numero e data di trascrizione dell'atto
- nome cognome/ragione sociale nuovo proprietario

10) - (colonna 13) - Area di atterraggio o di ricaduta Vedi n° 3 (colonna 6) della Sezione B

### **SEZIONE B\_FONDI DI RICADUTA DIRITTI EDIFICATORI**

La Sezione B è suddivisa nelle seguenti colonne contenenti:

- 1) - (colonna 1) - Numero d'ordine progressivo
- 2) - (colonna 2) - Generalità del titolare: Cognome e nome
  - (colonna 3) - Data di nascita
  - (colonna 4) - Residenza
  - (colonna 5) - Via e numero civico
- 3) - (colonna 6) - Fondo di ricaduta: foglio - mappale – subalterno
- 4) - (colonna 7) - Superficie dell'area di ricaduta e destinazione urbanistica
- 5) - (colonna 8) - Consistenza diritti edificatori ricevuti in mq
- 6) - (colonna 9) - Riferimento atto di provenienza
- 7) - (colonna 10) - Dotazione totale fondo di ricaduta
- 8) - (colonna 11) - Titolo abilitativo urbanistico o edilizio emanato
- 9) - (colonna 12) - Data e protocollo n°... di registrazione titolo abilitativo edilizio emanato