



COMUNE DI MODICA
PROVINCIA DI RAGUSA

Originale Deliberazione del Consiglio Comunale

Data 19.10.2017

Sessione ORDINARIA

Atto N. 132

OGGETTO: Limitazione del consumo di nuovo suolo e mutamento delle destinazioni d'uso alla luce dei contenuti della L.R.16/2016 e della legge 308/2004. Regolamentazione sulla cessione della cubatura. Discussione, breve sospensione, ripresa lavori, votazione emendamenti ed approvazione delibera emendata.

Nei modi voluti dal D.L.P. 29 ottobre 1955, n. 6 (Ordinamento Amministrativo degli Enti Locali della Regione Siciliana), si è convocato il Consiglio Comunale nella solita Sala delle adunanze

Oggi 19-10-2017

alle ore 19.30

Fatto l'appello nominale, risultano

CONSIGLIERI	PRESENTI	ASSENTI	CONSIGLIERI	PRESENTI	ASSENTI
PUCCIA Concetto	X		CAVALLINO Vincenzo	X	
SCUCCES Giovanni	X		D'ANTONA Vito	X	
CASTELLO Ivana		X	CARUSO Andrea	X	
SPADARO Giovanni	X		ARMENIA Pietro		X
CERRUTO Carmelo	X		ARENA Elisa	X	
POLINO Michele	X		CAPPELLO RIZZARELLO Giovanni	X	
MINIOTO Carmela	X		GRASSICCIA Giuseppe		X
STRACQUADANIO Giuseppe		X	SCAPELLATO Daniele	X	
FALCO Giorgio	X		RIZZA Andrea		X
COVATO Giovanni Piero		X	GARAFFA Ignazio	X	
GIARRATANA Luigi	X		FLORIDIA Rita	X	
LOREFICE Pietro	X		GIANNONE Lorenzo	X	
GUGLIOTTA Salvatore	X		COLOMBO Michele		X
ABBATE Mario		X	MODICA Antonio		X
RIZZA Giovanni	X		RUFFINO Ippolito	X	

Presenti n. 21
Assenti n. 9

Assiste la seduta il Segretario Generale Dott. Giampiero Bella.

Trovando che il numero dei presenti è legale, per essere questa la I° convocazione, il Presidente, dott. Ignazio Roberto Garaffa, assume la Presidenza e apre la seduta che è dichiarata PUBBLICA.

IL CONSIGLIO

VISTA la deliberazione di Giunta Comunale n.129 del 25 maggio 2017, di pari oggetto, resa immediatamente esecutiva ex art. 123 comma 2 l.r. n. 44/91;

VISTO il punto 2 del deliberato superiore atto ove si sancisce di "Sottoporre al Consiglio Comunale l'approvazione della proposta";

CONSIDERATO che la fattispecie del citato deliberato n.129 è argomentazione di pianificazione urbanistica;

VISTO l'art. 55 comma 1 lett. d) del regolamento del Consiglio che individua nel Consiglio Comunale l'Organo competente in materia di pianificazione urbanistica del territorio o di programmazione attuativa;

ATTESO

che la Regione siciliana con la Legge 16/2016 ha recepito con modifiche il DPR 380/2001 e s.m. i che nella suddetta legge vengono introdotte innovazioni riguardo alle modalità di attuazione del PRG per fattispecie particolari indicate nella stessa legge,

che, in particolare l'art. 22 della L.R. 16/2016, prevede l'applicazione di quanto previsto dall'articolo 5 della legge 12 luglio 2011, n. 106, per la cessione di cubatura delle volumetrie in aree e zone diverse ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia.

che l'art. 1, commi 21 e segg. della legge 15/12/2004 n. 308, regola il caso di *vincoli sopravvenuti*,

che il quadro normativo si può riassumere come segue:

- **L.R. 16/2016 - Art. 22. Cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie**

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.

- **LEGGE 106/2011 Art. 5. Costruzioni private**

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)

3. Per garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori, all'articolo 2643, ¹ del codice civile, dopo il n. 2), è inserito il seguente: "2-bis) i contratti che trasferiscono, costituiscono o

¹ Codice Civile

Art. 2643. Atti soggetti a trascrizione.

Si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione:

modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale".

- art. 1, commi 21 e segg. della legge 15/12/2004 n. 308

L'articolato recita testualmente

21. Qualora, per effetto di vincoli sopravvenuti, diversi da quelli di natura urbanistica, non sia più esercitabile il diritto di edificare che sia stato già assentito a norma delle vigenti disposizioni, è in facoltà del titolare del diritto chiedere di esercitare lo stesso su altra area del territorio comunale, di cui abbia acquisito la disponibilità a fini edificatori.

22. In caso di accoglimento dell'istanza presentata ai sensi del comma 21, la traslazione del diritto di edificare su area diversa comporta la contestuale cessione al comune, a titolo gratuito, dell'area interessata dal vincolo sopravvenuto.

23. Il comune può approvare le varianti al vigente strumento urbanistico che si rendano necessarie ai fini della traslazione del diritto di edificare di cui al comma 21.

24. L'accoglimento dell'istanza di cui ai commi 21 e 22 non costituisce titolo per richieste di indennizzo, quando, secondo le norme vigenti, il vincolo sopravvenuto non sia indennizzabile. Nei casi in cui, ai sensi della normativa vigente, il titolare del diritto di edificare può richiedere l'indennizzo a causa del vincolo sopravvenuto, la traslazione del diritto di edificare su area diversa, ai sensi dei citati commi 21 e 22, è computata ai fini della determinazione dell'indennizzo eventualmente dovuto.

CONSIDERATO

che, come indicato nella direttiva a firma dell'assessore e del Sindaco,

- l'Amministrazione Comunale aderisce al generale principio introdotto dalla vigente normativa di limitare il consumo di nuovo suolo per fini edificatori;
- è Suo obiettivo programmatico il recupero, la valorizzazione, il riordino urbanistico dell'intero territorio comunale attraverso piani, regolamenti, agevolazioni e semplificazioni procedurali;
- è prioritario garantire al cittadino i servizi e il diritto all'abitazione;

RITENUTO

che la traslazione del diritto ad edificare non produce aggravio di nuovo volume urbanistico a livello generale e, se finalizzata al recupero dei volumi esistenti, evita nuove costruzioni;

che al fine di avere chiarezza sulla potenziale portata delle suddette norme e sulla loro concreta applicabilità, per consentire sia agli uffici che al cittadino di orientarsi senza particolari incertezze, evitare discrezionalità nelle decisioni e accelerare i procedimenti, sia necessario definire i criteri per la corretta applicazione della normativa.

1) i contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili;

2) i contratti che costituiscono, trasferiscono o modificano il diritto di usufrutto su beni immobili, il diritto di superficie i diritti del concedente e dell'enfiteuta;

2-bis) i contraenti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale;

3) i contratti che costituiscono la comunione dei diritti menzionati nei numeri precedenti;

..... OMISSIS.....

VISTA la L.R. n. 48/1991 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO l'art. 12 della L.R. n. 44/1991;

VISTO il D.Lgs. n.267/2000;

VISTA la L. 308/2004;

VISTA la L. 16/2016;

VISTO il Regolamento Comunale;

VISTA la proposta di deliberazione che si allega al presente atto;

VISTO il parere del Responsabile del Settore per la regolarità tecnica ,espresso in data 07.06.2017 ;

VISTO il parere reso dalla commissione competente in data 29/08/2017,prot. n.41321;

UDITO dibattito Consiliare;

VISTO l'esito delle votazioni degli emendamenti proposti ed allegati al presente atto e della delibera così come emendata;

ATTESO che, successivamente alla pubblicazione del presente atto, sarà integrato il verbale della seduta ;

DELIBERA

- 1) Il Preambolo è parte integrante del presente deliberato;
- 2) Approvare il seguente regolamento il cui testo è integrato corretto, rispetto alla sua originaria proposta,dagli emendamenti approvati in aula e allegati alla presente sub A) e sub B)

Si riporta una tabella esemplificativa:

esempio 2-Mutamenti di destinazione d'uso senza aumento di volume

Dimensione dell'area di ricaduta (lotto)				= mq.	3.000,00
Volume occupato con la costruzione esistente				= mc.	300,00
Destinazione esistente					produttiva
Nuova destinazione					Residenziale
indice di fabbricabilità per la destinazione residenziale				= mc/mq	0,03
Area complessiva necessaria per la nuova destinazione	300,00	/	0,03	= mq.	10.000,00
Area necessaria, con acquisizione del credito volumetrico	10.000,00	-	3.000,00		mq. 7.000,00
Tipologia edilizia	Casa Rurale o Villa isolata (mono o bifamiliare)				

art. 7. Cessioni di cubatura per il cambio di destinazione d'uso con aumento di volume

Nel caso in cui, per gli immobili di cui all'art. precedente, sia necessario effettuare eventuali ampliamenti essi dovranno essere contenuti entro il limite del 30%² dell'esistente, fermo restando l'acquisizione del parere della Soprintendenza nelle aree vincolate e l'asservimento dell'area necessaria..

Quanto sopra sempre al fine di evitare ulteriore consumo di suolo.

Inoltre la nuova destinazione dovrà essere compatibile, per tipologia edilizia a quella consentita nell'area in cui si colloca, sicchè, ad esempio, se la nuova destinazione è residenziale in zona agricola, essa dovrà essere a casa rurale o a villa e non può diventare una palazzina con una molteplicità di appartamenti.

esempio 3-mutamenti di destinazione d'uso con aumento di volume

Dimensione dell'area di ricaduta (lotto)				= mq.	3.000,00
Volume occupato con la costruzione esistente				= mc.	300,00
Volume necessario in ampliamento				= mc.	60
Volume in totale				= mc.	360
Destinazione esistente				=	produttiva
Nuova destinazione				=	Residenziale
indice di fabbricabilità per la destinazione residenziale				= mc/mq	0,03
Area complessiva necessaria per la nuova destinazione	360,00	/	0,03	= mq.	12.000,00
Area necessaria, con acquisizione del credito volumetrico	12.000,00	-	3.000,00		mq. 9.000,00
Tipologia edilizia	Casa Rurale o Villa isolata (mono o bifamiliare)				

art. 8. Casi previsti dall'art. 1 commi 21 e segg. della legge 308/2004,

Nel 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, (l'area vincolata).

In questo caso (cessione gratuita), al fine di evitare disparità di trattamento con quanto previsto nei precedenti articoli, gli oneri di costruzione vanno scomputati del valore dell'area ceduta calcolato senza la potenzialità edificatoria altrove trasferita.

art. 9. Altri casi

In tutti gli altri casi 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.

² L'entità percentuale è stata stabilita per analogia con il "piano casa".

art. 10. Condizioni per esercitare il diritto

Il diritto di traslazione/asservimento/cessione di cubatura, per essere esercitabile deve inoltre rispettare le seguenti altre condizioni:

- Il richiedente il permesso di costruire che intenda asservire alla costruzione da realizzare, o alla nuova destinazione d'uso, un volume appartenente ad area diversa da quella di diretta pertinenza, prima del rilascio del titolo abilitativo, deve essere in possesso di uno dei seguenti documenti:
 - atto pubblico di acquisto, registrato e trascritto, del diritto di cubatura dell'area di provenienza trasferito all'area di destinazione contenente, tra l'altro, l'obbligo nei confronti del comune da parte del proprietario del fondo cedente sotto la condizione risolutiva del mancato rilascio, trascrivibile ex 2645 quater del C.C. ² alla rinuncia espressa della volumetria ceduta e a curare l'area sorgente come previsto nei criteri sopra elencati.
- qualora l'area di provenienza sia dello stesso proprietario dell'area di destinazione,
 - atto pubblico, unilaterale, registrato e trascritto, in cui il diritto volumetrico dell'area di provenienza viene ceduto all'area di destinazione, contenente, tra l'altro, l'obbligo nei confronti del comune da parte del richiedente quale proprietario del fondo cedente sotto la condizione risolutiva del mancato rilascio, trascrivibile ex 2645 quater del Cod. Civ. ³, alla rinuncia espressa della volumetria ceduta e a curare l'area sorgente come previsto nei criteri sopra elencati.
 - Il permesso di costruire dovrà espressamente citare gli atti di cui sopra e dovrà, a sua volta, essere trascritto, come per le "ex concessioni", però ai sensi dell'art. 2643 del Codice Civile.
- Il lotto, della superficie minima consentita, per la nuova edificazione deve essere costituito catastalmente, inoltre non si deve evincere in nessun modo alcuna forma di parcellizzazione che prefiguri lottizzazione.

art. 11. Oneri concessori

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al pagamento degli oneri di costruzione (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.

Nel caso di mutamento della destinazione d'uso, in forza dell'applicazione del principio di cessione di cubatura, gli oneri di costruzione (parte commisurata al costo di costruzione e parte commisurata agli oneri di urbanizzazione), saranno determinati nella misura prevista al momento del rilascio del titolo abilitativo, detraendo gli eventuali pagamenti a suo tempo effettuati.

³ «Art. 2645--quater (Trascrizione di atti costitutivi di vincolo).

Si devono trascrivere, se hanno per oggetto beni immobili, gli atti di diritto privato, i contratti e gli altri atti di diritto privato, anche unilaterali, nonché le convenzioni e i contratti con i quali vengono costituiti a favore dello Stato, della regione, degli altri enti pubblici territoriali ovvero di enti svolgenti un servizio di interesse pubblico, vincoli di uso pubblico o comunque ogni altro vincolo a qualsiasi fine richiesto dalle normative statali e regionali, dagli strumenti urbanistici comunali nonché dai conseguenti strumenti di pianificazione territoriale e dalle convenzioni urbanistiche a essi relative».

“REGOLAMENTO”

Limitazione del consumo di nuovo suolo e mutamento delle destinazioni d'uso alla luce dei contenuti della L.R.16/2016 e della legge 308/2004.

Regolamentazione sulla cessione della cubatura.

COMUNE DI MODICA

CRITERI PER L'ATTUAZIONE DELL'ART. 22 DELLA L.R. 16/2016, PER LA CESSIONE DI CUBATURA DI CUI ALL'ART. 5 COMMA 1 LETTERA c) DELLA LEGGE 106/2011 E DELL'ART. L'ART. 1, COMMI 21 E SEGG. DELLA LEGGE 15/12/2004 N. 308

SOMMARIO

art. 1. Definizioni.....	5
art. 2. Traslazione del diritto di edificare.....	5
art. 3. Criteri generali.....	5
art. 4. Norme generali per la realizzazione di nuove costruzioni utilizzando la “cessione di cubatura”	7
art. 5. Dimensione minima delle aree di ricaduta, per le nuove costruzioni	7
art. 6. Cessioni di cubatura per il cambio di destinazione d'uso senza aumento di volume.....	7
art. 7. Cessioni di cubatura per il cambio di destinazione d'uso con aumento di volume....	8
art. 8. Casi previsti dall'art. 1 commi 21 e segg. della legge 308/2004,	8
art. 9. Altri casi	8
art. 10. Condizioni per esercitare il diritto	9
art. 11. Oneri concessori.....	9

art. 1. Definizioni

1. Area di origine o area sorgente = area che cede i diritti edificatori,
2. Aree di ricaduta = Area che accoglie e utilizza i diritti edificatori provenienti dall'area "sorgente", in sostanza l'area in cui si colloca l'edificazione,
3. Sistema Urbano = Aggregato continuo avente destinazione di zona B e/o C nel PRG. Ai fini dell'applicazione della presente regolamentazione sono individuati i seguenti sistemi urbani, all'interno di ognuno dei quali è possibile la cessione di cubatura:
 - a) Modica Città (con esclusione del Centro Storico),
 - b) Marina di Modica, Maganuco,
 - c) Frigintini,
 - d) San Giacomo,
 - e) Montesano.
4. Contesto produttivo: la zona ASI, La zona artigianale di c.da Michelica, altre zone a specifica destinazione produttiva (Zone D del D.M. 2/4/1968)
5. Paesaggio Locale: Quello definito dal Piano Paesaggistico della provincia di Ragusa,
6. Zone E: le zone a destinazione agricola nel vigente PRG.

art. 2. Traslazione del diritto di edificare

La traslazione del diritto di edificare non è esercitabile automaticamente in quanto occorre una coerenza con la normativa statale e regionale e con lo strumento urbanistico, e le aree devono essere "comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia."

art. 3. Criteri generali

I criteri generali in base ai quali il diritto di edificare può essere traslato, vengono elencati nella tabella che segue:

	Area di ricaduta	area sorgente
1.	L'area di ricaduta deve essere nella disponibilità del richiedente, (atto pubblico o preliminare di acquisto, o autorizzazione del proprietario alla richiesta di permesso di costruire con rilascio dello stesso condizionato all'atto pubblico di vendita)	L'area sorgente deve essere preventivamente individuata e la potenzialità edificatoria da trasferire deve essere nella disponibilità del richiedente, (atto pubblico di acquisto del volume, o preliminare di acquisto del volume, condizionato alla stipula dell'atto pubblico prima del rilascio della concessione)
2.	L'area di ricaduta può accogliere solo volumi della stessa destinazione (residenziale-residenziale, Produttiva-Produttiva, ecc.)	L'area sorgente può cedere volumi per destinazioni uguali a quelli in essa consentiti.
3.	Un volume residenziale può essere ceduto 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. 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.)	

	Area di ricaduta	area sorgente
4.	Zona A (centro storico).	Nessuna possibilità se non quelle rese possibili dalla Legge Regionale 13/2015 e/o rese possibili da apposita pianificazione urbanistica. (Piano Particolareggiato o variante al PRG)
5.	Zona B, nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal PRG. (altezze, distanze ecc.) Il credito volumetrico sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente.	Zone B dello stesso sistema urbano, Zone C dello stesso sistema urbano, calcolando il volume ammissibile a meno degli spazi pubblici di standard (DM 2/4/1968) calcolati sulla stessa area sorgente. La parte dell'area di origine 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, da certificare attraverso perizia giurata e documentazione fotografica.
6.	Zona C, nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal PRG. (altezze, distanze ecc.) Il credito volumetrico sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente.	Idem come al punto superiore
7.	NB.: Per i casi di cui ai precedenti punti 5 e 6, qualora nelle zone di ricaduta sia obbligatoria la lottizzazione o, in alternativa il permesso di costruire convenzionato, (art. 28 bis del DPR 380/01 recepito dall'art. 1 della L.R. 16/2016 e art. 20 della L.R. 16/2016) dovrà essere prevista la cessione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, nell'area di ricaduta e nella misura prevista dal DM 2/4/1968, in base alle zone, salvo quanto previsto dal citato art. 20 della L.R. 16/2016.	
8.	Zona E di PRG priva di vincoli, nel rispetto degli indici e parametri del PRG ivi compresi il lotto minimo pari a 10.000,00 mq. e la tipologia edilizia (casa rurale o villa isolata)	Tutte le zone E del di PRG che hanno potenzialità edificatoria. (0,03 mc/mq) La parte dell'area di origine che rimane ineditata deve essere coltivata regolarmente, in modo tale che, in ogni caso, non venga agevolato un processo di desertificazione dell'area agricola. Il credito volumetrico sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo l'accertamento della effettiva utilizzazione a scopo agricolo, dell'area sorgente, da certificare attraverso perizia asseverata dal tecnico e documentazione fotografica.
9.	Zone E con livello di tutela 1 nel rispetto degli indici e parametri del PRG ivi compresi il lotto minimo pari a 10.000,00 mq. e la tipologia edilizia (casa rurale o villa isolata)	Tutte le zone E di PRG con livelli di tutela 1, 2, e 3 (come individuato dal Piano Paesaggistico)
10.	Zone E con livello di tutela 2 nel rispetto degli indici e parametri del PRG ivi compresi il lotto minimo pari a 10.000,00 mq. e la tipologia edilizia (casa rurale o villa isolata)	Tutte le zone E di PRG con livelli di tutela 2, e 3, oltre livello di tutela 1 (come individuato dal Piano Paesaggistico)
11.	Le Zone E con livello di tutela 3, non possono ricevere volumi aggiunti.	
12.	Zone D	Tutte le altre zone D dello stesso contesto produttivo. (ASI-ASI, Zona Artigianale di c.da Michilica-Zona Artigianale di c.da Michilica, ecc.)

art. 4. Norme generali per la realizzazione di nuove costruzioni utilizzando la “cessione di cubatura”

Per realizzare nuove costruzioni, in ambito agricolo (Zone E), concentrati in un lotto, lo stesso dovrà avere dimensione tale da garantire la natura agricola della zona di ricaduta e la tipologia edilizia del fabbricato da realizzare che dovrà essere casa rurale o villa isolata. (mono o bifamiliare).

Allo scopo si pone la limitazione quantitativa all'entità del volume che può essere ceduto che non può superare quello consentito per il lotto in cui si effettua l'intervento.

Per maggiore chiarezza si riporta un esempio:

esempio 1-cessione di cubatura per nuova costruzione in zona agricola

Dimensione dell'area di ricaduta (lotto)				=	mq.	10.000,00
indice di fabbricabilità				=	mc/mq	0,03
Volume base ammissibile	10.000,00	*	0,03	=	mc.	300,00
% di Volume massimo accoglibile in aggiunta dal lotto						1,00
Volume massimo accoglibile in aggiunta dal lotto	300,00	*	1,00	=	mc.	300,00
Volume complessivo possibile	300,00	+	300,00	=	mc.	600,00
Tipologia edilizia	Casa Rurale o Villa isolata (mono o bifamiliare)					

In sostanza un'area di 10.000,00 mq. non può accogliere un volume complessivo (proprio e acquisito), superiore a mc. 600,00, vale a dire una casa di poco più di 200,00 mq.

art. 5. Dimensione minima delle aree di ricaduta, per le nuove costruzioni

Al fine di evitare che la cessione di cubatura possa consentire un'alterazione della condizione agricola della zona in cui si concentra il volume, viene fissato come limite minimo della dimensione del lotto che accoglie i crediti, la superficie di mq. 3.000,00, salvo dimensioni minori per eventuali lotti interclusi da strade e/o lotti già edificati. La volumetria massima è di 309mc (90mc volumetria propria del lotto + 300mc accoglibili da altro lotto) idonea ad una casa mono o bifamiliare. Al fine di evitare l'eccessiva concentrazione di volumi è norma imperativa che i lotti di ricaduta siano accessibili da viabilità esistente, essendo rigorosamente vietata la realizzazione di nuove strade, che potrebbero comportare una lottizzazione in zona agricola.

art. 6. Cessioni di cubatura per il cambio di destinazione d'uso senza aumento di volume

Nel caso in cui la cessione di cubatura sia finalizzata al cambio di destinazione di immobili esistenti, gli immobili che alla data di entrata in vigore della L.R. 16/2016, siano legittimamente realizzati almeno nella parte strutturale, certificati con collaudo o relazione a strutture ultimate depositata al Genio Civile o comunque collaudabili e da depositare al Genio civile, senza aumento del volume dell'edificio ma necessaria in quanto la nuova destinazione comporta un indice di fabbricabilità inferiore rispetto a quello originario, il credito volumetrico può essere accolto da aree sorgenti aventi la stessa destinazione urbanistica, a prescindere dal livello di tutela del piano paesaggistico, in quanto l'edificio non subisce modifiche volumetriche e quindi non opera mutamenti del paesaggio, e consente la limitazione del consumo di suolo in altre parti di territorio, fermo restando il pagamento degli oneri concessori dovuti per la nuova destinazione.

Inoltre la nuova destinazione dovrà essere compatibile, per tipologia edilizia a quella consentita nell'area in cui si colloca, sicchè, ad esempio, se la nuova destinazione è residenziale in zona agricola, essa dovrà essere una casa rurale o a villa e non può diventare una palazzina con una molteplicità di appartamenti.

Letto, approvato sottoscritto

IL PRESIDENTE
Dott. Ignazio Roberto Garaffa

IL CONSIGLIERE ANZIANO
Cons. Puccia Concetto

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Giampiero Bella

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La Presente deliberazione è pubblicata per 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune, sul sito istituzionale dell' Ente : www.comune.modica.gov.it .

Modica, li

Il Segretario Generale

Il sottoscritto Gianluca Burderi, Responsabile del procedimento di pubblicazione ,attesa che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio online del Comune di modica, senza opposizioni e reclami, dal 2-3 OTT. 2017 al 7 NOV. 2017 , ed è repertoriata nel registro delle pubblicazioni al n. _____

Modica, li

Il Responsabile della Pubblicazione

ATTESTAZIONE DI ESECUTIVIA'

La presenta deliberazione:

- E' stata dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'art.12, comma 2, della L.R. 44/91
- E' divenuta esecutiva il _____ ai sensi dell'art.12 comma 1. della L.R. , 44 /91, trascorsi dieci giorni dall'inizio della pubblicazione.

Modica, li

Il Segretario Generale



DELIBERAZIONE
del CONSIGLIO COMUNALE

Città di Modica

Data _____

Sessione ordinaria

Atto N. _____

OGGETTO: Limitazione del consumo di nuovo suolo e mutamento delle destinazioni d'uso alla luce dei contenuti della l.r. 16/2016 e della Legge 308/2004.
Regolamentazione sulla cessione di cubatura. -

Nei modi voluti dal D.L.P. 29 ottobre 1955, n. 6 (Ordinamento Amministrativo degli Enti Locali della Regione Siciliana), si è convocato il Consiglio Comunale nella solita Sala delle adunanze

oggi _____ alle ore _____

Fatto l'appello nominale, risultano

CONSIGLIERI	PRESENTI	ASSENTI	CONSIGLIERI	PRESENTI	ASSENTI
PUCCIA Concetto			CAVALLINO Vincenzo		
SCUCCES Giovanni			D'ANTONA Vito		
CASTELLO Ivana			CARUSO Andrea		
SPADARO Giovanni			ARMENIA Pietro		
CERRUTO Carmelo			ARENA Elisa		
POLINO Michele			CAPPELLO RIZZARELLO Giovanni		
MINIOTO Carmela			GRASSICCIA Giuseppe		
STRACQUADANIO Giuseppe			BELLUARDO Giorgio		
FALCO Giorgio			RIZZA Andrea		
COVATO Giovanni Piero			GARAFFA Ignazio		
GIARRATANA Luigi			FLORIDIA Rita		
LOREFICE Pietro			GIANNONE Lorenzo		
GUGLIOTTA Salvatore			COLOMBO Michele		
ABBATE Mario			MODICA Antonio		
RIZZA Giovanni			RUFFINO Ippolito		

Presenti n. _____

Assenti n. _____

Assiste la seduta il Segretario Generale Dott. Giampiero Bella.

Trovando che il numero dei presenti è legale per essere questa la I^a convocazione

il dott. Ignazio Garaffa, Presidente, assume la presidenza e apre la seduta che è dichiarata PUBBLICA

IL CONSIGLIO

VISTA la Deliberazione di Giunta Comunale n. 129 del 25 maggio 2017, di pari oggetto, resa immediatamente esecutiva ex art. 12 comma 2 l.r. n. 44/91;

VISTO il punto 2 del deliberato del superiore atto ove si sancisce di "Sottoporre al Consiglio Comunale l'approvazione della proposta";

CONSIDERATO che la fattispecie del citato deliberato n. 129 è argomentazione di pianificazione urbanistica

VISTO l'art. 55 comma 1 lett. d) del Regolamento del Consiglio che individua nel Consiglio Comunale l'Organo competente in materia di pianificazione urbanistica del territorio o di programmazione attuativa;

ATTESO

che la Regione siciliana con la Legge 16/2016 ha recepito con modifiche il DPR 380/2001 e s.m. i che nella suddetta legge vengono introdotte innovazioni riguardo alle modalità di attuazione del PRG per fattispecie particolari indicate nella stessa legge, che, in particolare l'art. 22 della L.R. 16/2016, prevede l'applicazione di quanto previsto dall'articolo 5 della legge 12 luglio 2011, n. 106, per la cessione di cubatura delle volumetrie in aree e zone diverse ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia. che l'art. 1, commi 21 e segg. della legge 15/12/2004 n. 308, regola il caso di *vincoli sopravvenuti*, che il quadro normativo si può riassumere come segue:

- **L.R. 16/2016 - Art. 22. Cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie**

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.

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.

- **LEGGE 106/2011 Art. 5. Costruzioni private**

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)

3. Per garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori, all'articolo 2643,¹ del codice civile, dopo il n. 2), è inserito il seguente: "2-bis) i contratti che trasferiscono, costituiscono o

¹ Codice Civile

Art. 2643. Atti soggetti a trascrizione.

Si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione:

modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale".

- art. 1, commi 21 e segg. della legge 15/12/2004 n. 308

L'articolato recita testualmente

21. *Qualora, per effetto di vincoli sopravvenuti, diversi da quelli di natura urbanistica, **non sia più esercitabile il diritto di edificare che sia stato già assentito a norma delle vigenti disposizioni**, è in facoltà del titolare del diritto chiedere di esercitare lo stesso su altra area del territorio comunale, di cui abbia acquisito la disponibilità a fini edificatori.*

22. *In caso di accoglimento dell'istanza presentata ai sensi del comma 21, la traslazione del diritto di edificare su area diversa comporta la **contestuale cessione al comune, a titolo gratuito**, dell'area interessata dal vincolo sopravvenuto.*

23. ***Il comune può approvare le varianti al vigente strumento urbanistico** che si rendano necessarie ai fini della traslazione del diritto di edificare di cui al comma 21.*

24. *L'accoglimento dell'istanza di cui ai commi 21 e 22 non costituisce titolo per richieste di indennizzo, quando, secondo le norme vigenti, il vincolo sopravvenuto non sia indennizzabile. Nei casi in cui, ai sensi della normativa vigente, il titolare del diritto di edificare può richiedere l'indennizzo a causa del vincolo sopravvenuto, la traslazione del diritto di edificare su area diversa, ai sensi dei citati commi 21 e 22, è computata ai fini della determinazione dell'indennizzo eventualmente dovuto.*

CONSIDERATO

che, come indicato nella direttiva a firma dell'assessore e del Sindaco,

- l'Amministrazione Comunale aderisce al generale principio introdotto dalla vigente normativa di limitare il consumo di nuovo suolo per fini edificatori;
- è Suo obiettivo programmatico il recupero, la valorizzazione, il riordino urbanistico dell'intero territorio comunale attraverso piani, regolamenti, agevolazioni e semplificazioni procedurali;
- è prioritario garantire al cittadino i servizi e il diritto all'abitazione;

RITENUTO

che la traslazione del diritto ad edificare non produce aggravio di nuovo volume urbanistico a livello generale e, se finalizzata al recupero dei volumi esistenti, evita nuove costruzioni;

che al fine di avere chiarezza sulla potenziale portata delle suddette norme e sulla loro concreta applicabilità, per consentire sia agli uffici che al cittadino di orientarsi senza particolari incertezze, evitare discrezionalità nelle decisioni e accelerare i procedimenti, sia necessario definire i criteri per la corretta applicazione della normativa.

VISTA la L.R. n. 48/91;

VISTO l'art. 12 della L.R. n. 44/91;

1) i contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili;

2) i contratti che costituiscono, trasferiscono o modificano il diritto di usufrutto su beni immobili, il diritto di superficie i diritti del concedente e dell'enfiteuta;

2-bis) i contraenti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale;

3) i contratti che costituiscono la comunione dei diritti menzionati nei numeri precedenti;

..... OMISSIS.....

VISTO il D.Lgs n. 267/2000;
VISTA la L. 308/2004;
VISTA la l.r. 16/2016;
VISTO il REGOLAMENTO COMUNALE;

DELIBERA

- 1) il preambolo è parte integrante del presente deliberato
- 2) approvare il seguente

“REGOLAMENTO”

Limitazione del consumo di nuovo suolo e mutamento delle destinazioni d'uso alla luce dei contenuti della l.r. 16/2016 e della Legge 308/2004.
Regolamentazione sulla cessione di cubatura.

COMUNE DI MODICA

*CRITERI PER L'ATTUAZIONE DELL'ART. 22 DELLA L.R. 16/2016, PER LA
CESSIONE DI CUBATURA DI CUI ALL'ART. 5 COMMA 1 LETTERA c) DELLA LEGGE
106/2011
E DELL'ART. L'ART. 1, COMMI 21 E SEGG. DELLA LEGGE 15/12/2004 N. 308*

SOMMARIO

art. 1. Definizioni.....	3
art. 2. Traslazione del diritto di edificare.....	4
art. 3. Criteri generali.....	4
art. 4. Norme generali per la realizzazione di nuove costruzioni utilizzando la “cessione di cubatura”.....	6
art. 5. Dimensione minima delle aree di ricaduta, per le nuove costruzioni	6
art. 6. Cessioni di cubatura per il cambio di destinazione d'uso senza aumento di volume	6
art. 7. Cessioni di cubatura per il cambio di destinazione d'uso con aumento di volume	7
art. 8. Casi previsti dall'art. 1 commi 21 e segg. della legge 308/2004,.....	8
art. 9. Altri casi	8
art. 10. Condizioni per esercitare il diritto	8
art. 11. Oneri concessori	8

art. 1. Definizioni

1. Area di origine o area sorgente = area che cede i diritti edificatori,
2. Aree di ricaduta = Area che accoglie e utilizza i diritti edificatori provenienti dall'area "sorgente", in sostanza l'area in cui si colloca l'edificazione,

3. Sistema Urbano = Aggregato continuo avente destinazione di zona B e/o C nel PRG. Ai fini dell'applicazione della presente regolamentazione sono individuati i seguenti sistemi urbani, all'interno di ognuno dei quali è possibile la cessione di cubatura:
 - a) Modica Città (con esclusione del Centro Storico),
 - b) Marina di Modica, Maganuco,
 - c) Frigintini,
 - d) San Giacomo,
 - e) Montesano.
4. Contesto produttivo: la zona ASI, La zona artigianale di c.da Michelica, altre zone a specifica destinazione produttiva (Zone D del D.M. 2/4/1968)
5. Paesaggio Locale: Quello definito dal Piano Paesaggistico della provincia di Ragusa,
6. Zone E: le zone a destinazione agricola nel vigente PRG.

art. 2. Traslazione del diritto di edificare

La traslazione del diritto di edificare non è esercitabile automaticamente in quanto occorre una coerenza con la normativa statale e regionale e con lo strumento urbanistico, e le aree devono essere "comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia."

art. 3. Criteri generali

I criteri generali in base ai quali il diritto di edificare può essere traslato, vengono elencati nella tabella che segue:

	Area di ricaduta	area sorgente
1.	L'area di ricaduta deve essere nella disponibilità del richiedente, (atto pubblico o preliminare di acquisto, o autorizzazione del proprietario alla richiesta di permesso di costruire con rilascio dello stesso condizionato all'atto pubblico di vendita)	L'area sorgente deve essere preventivamente individuata e la potenzialità edificatoria da trasferire deve essere nella disponibilità del richiedente, (atto pubblico di acquisto del volume, o preliminare di acquisto del volume, condizionato alla stipula dell'atto pubblico prima del rilascio della concessione)
2.	L'area di ricaduta può accogliere solo volumi della stessa destinazione (residenziale-residenziale, Produttiva-Produttiva, ecc.)	L'area sorgente può cedere volumi per destinazioni uguali a quelli in essa consentiti.
3.	Un volume residenziale può essere ceduto 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. 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.)	
4.	Zona A (centro storico).	Nessuna possibilità se non quelle rese possibili dalla Legge Regionale 13/2015 e/o rese possibili da apposita pianificazione urbanistica. (Piano Particolareggiato o variante al PRG)

	Area di ricaduta	area sorgente
5.	<p>Zona B, nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal PRG. (altezze, distanze ecc.)</p> <p>Il credito volumetrico sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente.</p>	<p>Zone B dello stesso sistema urbano, Zone C dello stesso sistema urbano, calcolando il volume ammissibile a meno degli spazi pubblici di standard (DM 2/4/1968) calcolati sulla stessa area sorgente.</p> <p>La parte dell'area di origine 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>Il credito volumetrico sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente, da certificare attraverso perizia giurata e documentazione fotografica.</p>
6.	<p>Zona C, nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal PRG. . (altezze, distanze ecc.)</p> <p>Il credito volumetrico sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente.</p>	<p>Idem come al punto superiore</p>
7.	<p>NB.: Per i casi di cui ai precedenti punti 5 e 6, qualora nelle zone di ricaduta sia obbligatoria la lottizzazione o, in alternativa il permesso di costruire convenzionato, (art. 28 bis del DPR 380/01 recepito dall'art. 1 della L.R. 16/2016 e art. 20 della L.R. 16/2016) dovrà essere prevista la cessione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, nell'area di ricaduta e nella misura prevista dal DM 2/4/1968, in base alle zone, salvo quanto previsto dal citato art. 20 della L.R. 16/2016.</p>	
8.	<p>Zona E di PRG priva di vincoli, nel rispetto degli indici e parametri del PRG ivi compresi il lotto minimo pari a 10.000,00 mq. e la tipologia edilizia (casa rurale o villa isolata)</p>	<p>Tutte le zone E del di PRG che hanno potenzialità edificatoria. (0,03 mc/mq)</p> <p>La parte dell'area di origine 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>Il credito volumetrico sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo l'accertamento della effettiva utilizzazione a scopo agricolo, dell'area sorgente, da certificare attraverso perizia giurata e documentazione fotografica.</p>
9.	<p>Zone E con livello di tutela 1 nel rispetto degli indici e parametri del PRG ivi compresi il lotto minimo pari a 10.000,00 mq. e la tipologia edilizia (casa rurale o villa isolata)</p>	<p>Tutte le zone E di PRG con livelli di tutela 1, 2, e 3 appartenenti allo stesso paesaggio locale (come individuato dal Piano Paesaggistico)</p>

	Area di ricaduta	area sorgente
10.	Zone E con livello di tutela 2 nel rispetto degli indici e parametri del PRG ivi compresi il lotto minimo pari a 10.000,00 mq. e la tipologia edilizia (casa rurale o villa isolata)	Tutte le zone E di PRG con livelli di tutela 2, e 3 appartenenti allo stesso paesaggio locale (come individuato dal Piano Paesaggistico)
11.	Le Zone E con livello di tutela 3, non	possono ricevere volumi aggiunti.
12.	Zone D	Tutte le altre zone D dello stesso contesto produttivo. (ASI-ASI, Zona Artigianale di c.da Michilica-Zona Artigianale di c.da Michilica, ecc.)

art. 4. Norme generali per la realizzazione di nuove costruzioni utilizzando la "cessione di cubatura"

Per realizzare nuove costruzioni, in ambito agricolo (Zone E), concentrati in un lotto, lo stesso dovrà avere dimensione tale da garantire la natura agricola della zona di ricaduta e la tipologia edilizia del fabbricato da realizzare che dovrà essere casa rurale o villa isolata. (mono o bifamiliare).

Allo scopo si pone la limitazione quantitativa all'entità del volume che può essere ceduto che non può superare quello consentito per il lotto in cui si effettua l'intervento.

Per maggiore chiarezza si riporta un esempio:

esempio 1-cessione di cubatura per nuova costruzione in zona agricola

Dimensione dell'area di ricaduta (lotto)			= mq.	10.000,00
indice di fabbricabilità			= mc/mq	0,03
Volume base ammissibile	10.000,00	* 0,03	= mc.	300,00
% di Volume massimo accoglibile in aggiunta dal lotto				1,00
Volume massimo accoglibile in aggiunta dal lotto	300,00	* 1,00	= mc.	300,00
Volume complessivo possibile	300,00	+ 300,00	= mc.	600,00
Tipologia edilizia	Casa Rurale o Villa isolata (mono o bifamiliare)			

In sostanza un'area di 10.000,00 mq. non può accogliere un volume complessivo (proprio e acquisito), superiore a mc. 600,00, vale a dire una casa di poco più di 200,00 mq.

art. 5. Dimensione minima delle aree di ricaduta, per le nuove costruzioni

Al fine di evitare che la cessione di cubatura possa consentire un'alterazione della condizione agricola della zona in cui si concentra il volume, viene fissato come limite minimo della dimensione del lotto che accoglie i crediti, la superficie di mq. 10.000,00, (come previsto dal PRG) salvo dimensioni minori per eventuali lotti interclusi da strade e/o lotti già edificati.

Al fine di evitare l'eccessiva concentrazione di volumi è norma imperativa che i lotti di ricaduta siano accessibili da viabilità esistente, essendo rigorosamente vietata la realizzazione di nuove strade, che potrebbero comportare una lottizzazione in zona agricola.

art. 6. Cessioni di cubatura per il cambio di destinazione d'uso senza aumento di volume

Nel caso in cui la cessione di cubatura sia finalizzata al cambio di destinazione di immobili esistenti, (Immobili che alla data di entrata in vigore della L.R. 16/2016, siano legittimamente realizzati almeno nella parte strutturale, certificati con collaudo o relazione a strutture ultimate depositata al Genio Civile) senza aumento del volume dell'edificio ma necessaria in quanto la nuova destinazione comporta un indice di fabbricabilità inferiore rispetto a quello originario, il credito volumetrico può essere accolto da aree sorgenti aventi la stessa destinazione urbanistica, a prescindere dal livello di tutela del piano paesaggistico, in quanto l'edificio non subisce modifiche

volumetriche e quindi non opera mutamenti del paesaggio, e consente la limitazione del consumo di suolo in altre parti di territorio, fermo restando il pagamento degli oneri concessori dovuti per la nuova destinazione.

Inoltre la nuova destinazione dovrà essere compatibile, per tipologia edilizia a quella consentita nell'area in cui si colloca, sicchè, ad esempio, se la nuova destinazione è residenziale in zona agricola, essa dovrà essere una casa rurale o a villa e non può diventare una palazzina con una molteplicità di appartamenti.

Si riporta una tabella esemplificativa:

esempio 2-Mutamenti di destinazione d'uso senza aumento di volume

Dimensione dell'area di ricaduta (lotto)			= mq.	3.000,00
Volume occupato con la costruzione esistente			= mc.	300,00
Destinazione esistente				produttiva
Nuova destinazione				Residenziale
indice di fabbricabilità per la destinazione residenziale			= mc/mq	0,03
Area complessiva necessaria per la nuova destinazione	300,00	/ 0,03	= mq.	10.000,00
Area necessaria, con acquisizione del credito volumetrico	10.000,00	3.000,00		
	0	- 0	mq.	7.000,00
Tipologia edilizia	Casa Rurale o Villa isolata (mono o bifamiliare)			

art. 7. Cessioni di cubatura per il cambio di destinazione d'uso con aumento di volume

Nel caso in cui, per gli immobili di cui all'art. precedente, sia necessario effettuare eventuali ampliamenti essi dovranno essere contenuti entro il limite del 20%² dell'esistente, fermo restando l'acquisizione del parere della Soprintendenza nelle aree vincolate e l'asservimento dell'area necessaria..

Quanto sopra sempre al fine di evitare ulteriore consumo di suolo.

Inoltre la nuova destinazione dovrà essere compatibile, per tipologia edilizia a quella consentita nell'area in cui si colloca, sicchè, ad esempio, se la nuova destinazione è residenziale in zona agricola, essa dovrà essere a casa rurale o a villa e non può diventare una palazzina con una molteplicità di appartamenti.

esempio 3-mutamenti di destinazione d'uso con aumento di volume

Dimensione dell'area di ricaduta (lotto)			= mq.	3.000,00
Volume occupato con la costruzione esistente			= mc.	300,00
Volume necessario in ampliamento			= mc.	60
Volume in totale			= mc.	360
Destinazione esistente			=	produttiva
Nuova destinazione			=	Residenziale
indice di fabbricabilità per la destinazione residenziale			= mc/m	0,03
			= q	0,03
Area complessiva necessaria per la nuova destinazione	360,00	/ 0,03	= mq.	12.000,00
Area necessaria, con acquisizione del credito volumetrico	12.000,00	3.000,00		
	0	- 0	mq.	9.000,00
Tipologia edilizia	Casa Rurale o Villa isolata (mono o			

² L'entità percentuale è stata stabilita per analogia con il "piano casa".

art. 8. Casi previsti dall'art. 1 commi 21 e segg. della legge 308/2004,

Nel 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, (l'area vincolata).

In questo caso (cessione gratuita), al fine di evitare disparità di trattamento con quanto previsto nei precedenti articoli, gli oneri di costruzione vanno scomputati del valore dell'area ceduta calcolato senza la potenzialità edificatoria altrove trasferita.

art. 9. Altri casi

In tutti gli altri casi 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. 10. Condizioni per esercitare il diritto

Il diritto di traslazione/asservimento/cessione di cubatura, per essere esercitabile deve inoltre rispettare le seguenti altre condizioni:

- Il richiedente il permesso di costruire che intenda asservire alla costruzione da realizzare, o alla nuova destinazione d'uso, un volume appartenente ad area diversa da quella di diretta pertinenza, prima del rilascio del titolo abilitativo, deve essere in possesso di uno dei seguenti documenti:
 - atto pubblico di acquisto, registrato e trascritto, del diritto di cubatura dell'area di provenienza trasferito all'area di destinazione contenente, tra l'altro, l'obbligo nei confronti del comune da parte del proprietario del fondo cedente sotto la condizione risolutiva del mancato rilascio, trascrivibile ex 2645 quater del C.C. ² alla rinuncia espressa della volumetria ceduta e a curare l'area sorgente come previsto nei criteri sopra elencati.
- qualora l'area di provenienza sia dello stesso proprietario dell'area di destinazione,
 - atto pubblico, unilaterale, registrato e trascritto, in cui il diritto volumetrico dell'area di provenienza viene ceduto all'area di destinazione, contenente, tra l'altro, l'obbligo nei confronti del comune da parte del richiedente quale proprietario del fondo cedente sotto la condizione risolutiva del mancato rilascio, trascrivibile ex 2645 quater del Cod. Civ. ³, alla rinuncia espressa della volumetria ceduta e a curare l'area sorgente come previsto nei criteri sopra elencati.
 - Il permesso di costruire dovrà espressamente citare gli atti di cui sopra e dovrà, a sua volta, essere trascritto, come per le "ex concessioni", però ai sensi dell'art. 2643 del Codice Civile.

art. 11. Oneri concessori

³ «Art. 2645--quater (Trascrizione di atti costitutivi di vincolo).

Si devono trascrivere, se hanno per oggetto beni immobili, gli atti di diritto privato, i contratti e gli altri atti di diritto privato, anche unilaterali, nonché le convenzioni e i contratti con i quali vengono costituiti a favore dello Stato, della regione, degli altri enti pubblici territoriali ovvero di enti svolgenti un servizio di interesse pubblico, vincoli di uso pubblico o comunque ogni altro vincolo a qualsiasi fine richiesto dalle normative statali e regionali, dagli strumenti urbanistici comunali nonché dai conseguenti strumenti di pianificazione territoriale e dalle convenzioni urbanistiche a essi relative».

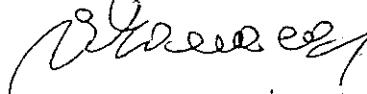
Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al pagamento degli oneri di costruzione (parte commisurata al costo di costruzione e parte commisurata agli oneri di urbanizzazione), nella misura prevista per le nuove costruzioni, vigente nel comune all'atto del rilascio del titolo abilitativo. Nel caso di mutamento della destinazione d'uso, in forza dell'applicazione del principio di cessione di cubatura, gli oneri di costruzione (parte commisurata al costo di costruzione e parte commisurata agli oneri di urbanizzazione), saranno determinati nella misura prevista al momento del rilascio del titolo abilitativo, detraendo gli eventuali pagamenti a suo tempo effettuati.

Sulla proposta di deliberazione di cui sopra sono stati espressi i seguenti pareri, ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. i, L.R. n. 48/91, come modificato ed integrato dall'art. 12 L.R. n.30/2000.

Parere del Responsabile del Settore proponente per la regolarità tecnica: **favorevole**
/sfavorevole

Modica, li - 7 GIU, 2017

Il Responsabile del Settore



Parere del Responsabile del settore finanziario per la regolarità contabile: **favorevole**
/sfavorevole

Modica, li

Il Responsabile del Settore Finanziario

Per l'assunzione dell'impegno di spesa, si attesta la regolare copertura finanziaria, ai sensi degli artt. 153, 183, 191 del D.L.vo n.267/2000, con spesa da impegnare al cap. _____ del Bilancio 2015.

Modica, li

Il Responsabile del Settore Finanziario

La proposta infra riportata si compone di n. _____ pagine, incluso il presente prospetto,.

Il Responsabile proponente

Visto L'Assessore al ramo

La presente proposta è approvata con deliberazione della Giunta Municipale n. _____ del

Il Segretario Comunale

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
dott. Ignazio Garaffa

IL CONSIGLIERE ANZIANO

IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Giampiero Bella

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è pubblicata per 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio online del Comune, sul sito istituzionale dell'Ente: www.comune.modica.gov.it.

Modica li

Il Segretario Generale
dott. Giampiero Bella

Il sottoscritto Gianluca Burderi, Responsabile del procedimento di pubblicazione, attesta che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio online del Comune di Modica, senza opposizioni e reclami, dal _____ al _____, ed è repertoriata nel registro delle pubblicazioni al n. _____.

Modica li

Il Responsabile della pubblicazione

ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione:

E' stata dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'art.12, comma 2, della L.R. 44/91.

E' divenuta esecutiva il _____ ai sensi dell'art. 12, comma 1, della L.R. 44/91, trascorsi dieci giorni dall'inizio della pubblicazione.

Modica li

Il Segretario Generale

EMENDAMENTO DEI CONSIGLIERI

1. eliminare nel paragrafo 5 del riquadro area sorgente, la frase: "il credito volumetrico sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente";

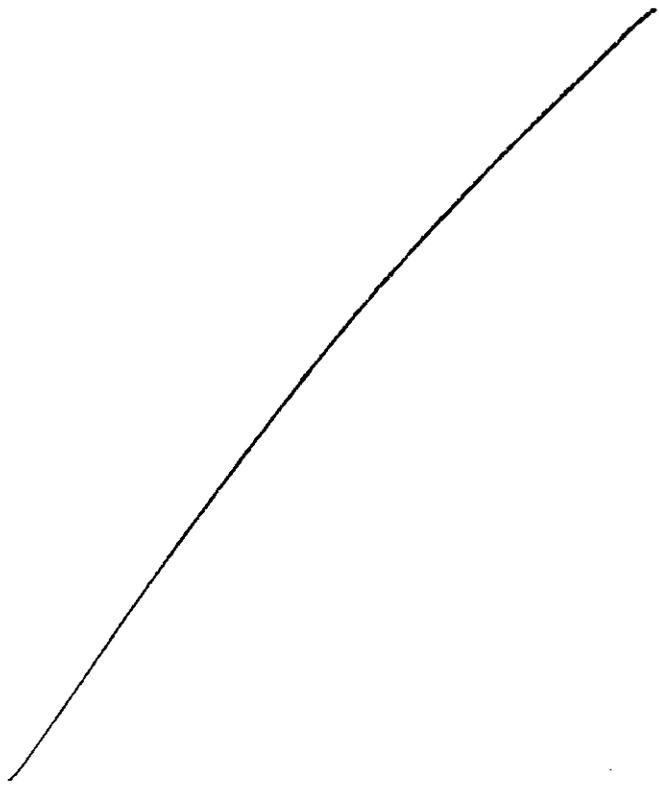
I consiglieri



EMENDAMENTO DEI CONSIGLIERI

- 2 sostituire nel regolamento allegato alla delibera al paragrafo 8 riquadro area sorgente, il termine perizia giurata con "perizia asseverata dal tecnico";

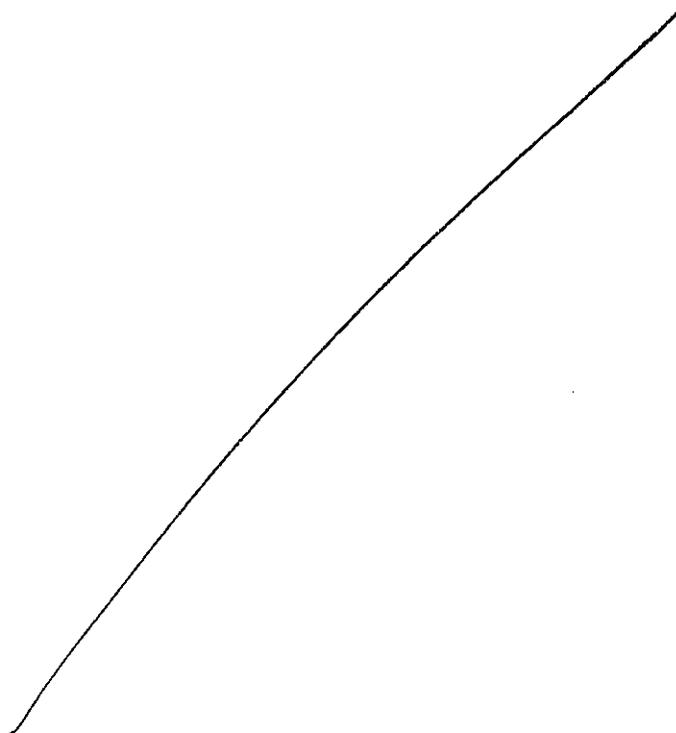
I consiglieri



EMENDAMENTO DEI CONSIGLIERI

- 3 eliminare nel regolamento allegato alla delibera al paragrafo 9 riquadro area sorgente, la frase "appartenenti allo stesso paesaggio locale";

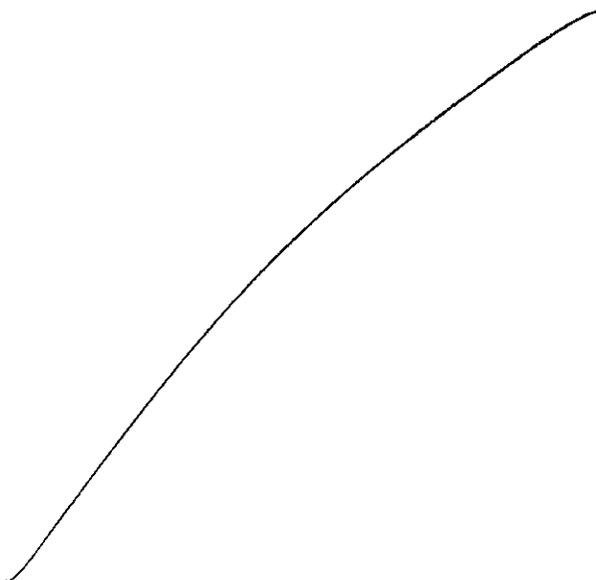
I consiglieri



EMENDAMENTO DEI CONSIGLIERI

- 4 aggiungere nella quarta riga dell'articolo 6 del regolamento allegato alla delibera: o comunque collaudabili e da depositare al genio civile;

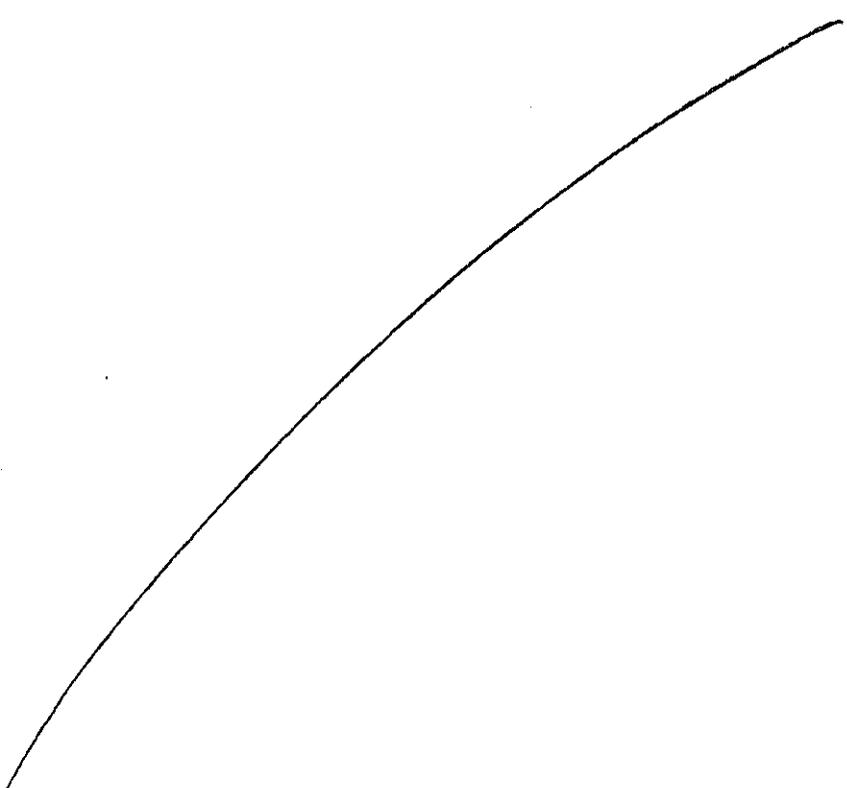
I consiglieri



EMENDAMENTI DEI CONSIGLIERI

- 5 sostituire nell'articolo 7 del regolamento allegato alla delibera nella seconda riga il limite del 20% con 30%;

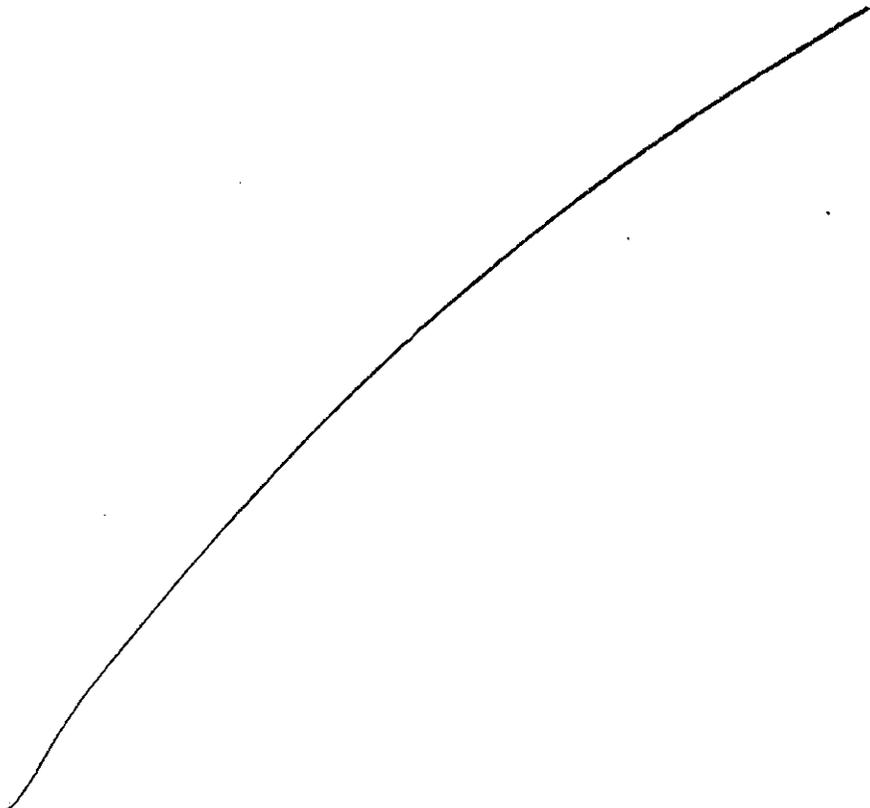
I consiglieri



EMENDAMENTI DEI CONSIGLIERI

- 6 Nel regolamento allegato alla delibera all'articolo 5 sostituire nella terza riga, la superficie di mq. 10.000 con mq. 3.000,00 del lotto minimo di nuovo intervento ed eliminare la frase (come previsto dal P.R.G.); aggiungere che la volumetria massima è di 390 mc (90 mc volumetria propria del lotto + 300 mc accoglibili da altro lotto) idonea ad una casa mono o bifamiliare;

I consiglieri



EMENDAMENTO DEI CONSIGLIERI

- 7 Aggiungere al regolamento all'articolo 10 il comma: il lotto, della superficie minima consentita, per la nuova edificazione deve essere costituito catastalmente inoltre non si deve evincere in nessun modo alcuna forma di parcellizzazione che prefiguri lottizzazione;

I consiglieri

