

Verbale n. 07 del 22/01/2019

III° Commissione

Alle ore 14,30 si aprono i lavori alla presenza del solo consigliere Ingrassia Antonio, verbalizza la seduta il Geom. Raffa Rosolino che assume la funzione di Segretario, constatata la mancanza del numero legale la seduta viene rinviata alle ore 15,00.

Alle ore 15.00 si aprono i lavori di Commissione alla presenza dei consiglieri Montadoni Alessandra, Cerniglia Filippo, Tripoli Roberta, Ingrassia Antonio e Tripoli Salvatore che assume la carica di presidente, verbalizza la seduta il Geom. Raffa Rosolino che assume la funzione di Segretario.

La commissione decide di proseguire i lavori con la "Bozza del regolamento per l'attuazione della cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie ai sensi dell'art. 22 della legge regionale 16/16", si inizia con la lettura e il commento degli articoli in oggetto.

ARTICOLO 3 - CRITERI GENERALI

1. Presupposto necessario e fondamentale della cessione di cubatura è la presenza di un fondo cedente ("Area di origine") ed uno cessionario ("Area di ricaduta").

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. Tale operazione sarà possibile sulla base dei seguenti principi generali:

a) le aree di origine e di ricaduta 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. del Comune di Misilmeri e la stessa destinazione d'uso. Si precisa che in tal senso la destinazione d'uso va intesa in senso generale con riferimento alle categorie funzionali degli immobili o unità funzionali (ovvero residenza con residenza; produttiva con produttiva; commerciale con commerciale; turisticoricettiva con turistico-ricettiva, ecc.) 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. 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.

a1) Rispetto all'anzidetta classificazione fondamentale è utile precisare che non sono da considerare, ai fini delle cessioni di volumetrie, le aree ricadenti in Zona A (centro storico) in quanto non possiedono alcuna possibilità di cedere o di ricevere cubatura, dal momento che in esse sono possibili solo ed esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente.

a2) Parimenti, non sono da considerare, ai fini delle cessioni di volumetria, le Zone per attrezzature urbane di interesse comune e le zone per attrezzature ed impianti di interesse generale in quanto per esse le destinazioni a standard sono inderogabili.

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

c) 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;

d) il trasferimento di diritti edificatori non può comportare la deroga ad altri indici e parametri edilizia e/o urbanistici previsti dallo strumento urbanistico generale e dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia, quali distanze, altezze, tipologia edilizia, ecc.;

e) 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;

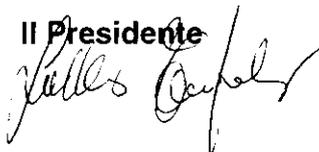
f) Rispetto a quanto sopra riportato è necessario indicare le seguenti puntualizzazioni relativamente ai criteri in base ai quali la cubatura relativa ad un fondo (Area di origine) può essere ceduta (delocalizzata), totalmente o parzialmente, ad altro fondo cessionario (Area di ricaduta o Area di ricaduta):

N°	Area di ricaduta	Area di origine
1	L'area di ricaduta deve essere nella disponibilità del richiedente (atto pubblico)	L'area di origine deve essere preventivamente individuata e la cubatura da trasferire deve essere nella disponibilità del richiedente (atto pubblico di acquisto)
2	L'area di ricaduta può accogliere solo cubature della stessa destinazione (residenziale-residenziale, produttivaproduttiva, ecc.).	L'area di origine 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 di origine) 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	Z.T.O. A Centro storico: Nessuna possibilità in quanto dette aree quanto non possiedono alcun credito edilizio sia in riferimento al loro "decollo" sia in riferimento al loro "ricaduta", dal momento che in esse sono possibili solo ed esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente;	
5	Z.T.O. B, C, D - Cessione di cubatura 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)	L'area di origine può cedere cubature per destinazioni uguali a quelli in essa consentiti. L'area di origine dovrà ricadere nella stessa Z.T.O dell'area di ricaduta (B1- B1 ecc.)
6	Zone agricole E1 ed E2 con potenzialità edificatoria: Cessione di cubatura nel rispetto delle eventuali tutele paesaggistiche degli indici e parametri del PRG ivi comprese le tipologie degli interventi edilizi consentiti.	Sono escluse le Z.T.O. E3, E4, E6, E8 ed E9. L'area di origine dovrà ricadere nella stessa Z.T.O dell'area di ricaduta (E1-E1, E2-E2)

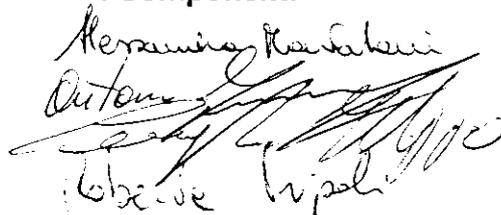
Alle ore 17,00 si allontana il consigliere Cerniglia Filippo.

Dopo una accurata discussione, alle ore 17,20 la commissione chiude i lavori e decide di autoconvocarsi per il giorno 24/01/2019 alle ore 10,00 come precedentemente comunicato.
Misilmeri li, 22/01/2019

Il Presidente



I Componenti



Il Segretario

