

Verbale n. 12 del 07/02/2019



III° Commissione

Alle ore 10.00 si aprono i lavori di Commissione alla presenza del solo consigliere Tripoli Salvatore 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 11,15.

Alle ore 11,15 si riaprono i lavori di commissione alla presenza dei consiglieri Cerniglia Filippo, Ingrassia Antonio, Tripoli Roberta, Alessandra Montadoni e Tripoli Salvatore che assume la carica di presidente, verbalizza la seduta il Geom. geom. Raffa Rosolino che assume la funzione di Segretario.

La commissione ha convocato L'arch. Giuseppe Lo Bocchiario Responsabile dell'Area IV Urbanistica al fine di illustrare il "del regolamento per l'attuazione della cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie ai sensi dell'art. 22 della legge regionale 16/16",

Alle ore 11,45 interviene in commissione il predetto arch. Giuseppe Lo Bocchiario che inizia nell'illustrazione dettagliata del regolamento di cui sopra.

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, rendendo la 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";

Si premette che 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.

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

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, inoltre il ruolo spettante al Comune si estrinseca in un controllo sull'attività edilizia e sull'uso del territorio.

Inoltre non sussistono disposizioni ostantive dettate dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente nell'applicazione dell'istituto della cessione di cubatura;

L'arch. Giuseppe lo Bocchiaro chiarisce il significato di alcuni termini tecnici quali:

- "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);

- "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;

Alle ore 13,00 si allontana il consigliere Alessandra Montadoni.

La commissione pone alcune domande al Responsabile dell'Area IV, che risponde in maniera puntuale ed esaustiva.

Specifica inoltre che 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.II. di Palermo 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.II. di Palermo, in cui si evince che il diritto di cubatura dell'area "sorgente" viene ceduto all'area "di ricaduta";

La commissione richiede di modificare l'articolo 4 (Particolari prescrizioni per le zone agricole) al comma quinto con la seguente modifica, sostituire:


• *almeno il 50% della copertura del nuovo edificio dovrà essere adibita a tetto giardino, sia esso del tipo "estensivo" o "intensivo" in riferimento all'art. 2 del presente regolamento;*
con: una percentuale della copertura sia adibita a tetto giardino o sia utilizzata una alternativa soluzione (orto verticale etc.)




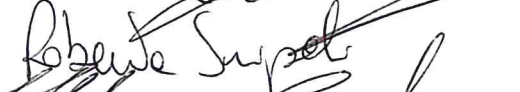

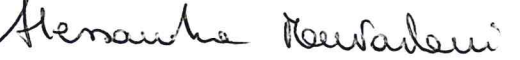
Dopo una accurata discussione, alle ore 13,30 la commissione chiude i lavori e decide di autoconvocarsi per il giorno 12/02/2019 alle ore 14,30 come precedentemente comunicato.

Misilmeri li, 07/02/2019

Il Presidente



I Componenti

Il Segretario

