



## Verbale n. 29 del 02/04/2019

### III° Commissione

Alle ore 15.00 si aprono i lavori di Commissione alla presenza dei consiglieri Cerniglia Filippo, Ingrassia Antonio, Montadoni Alessandra e Tripoli Roberta che assume la carica di presidente e assume la funzione di segretario.

La Commissione decide di proseguire con la trattazione della delibera avente ad oggetto "Regolamento per l'attuazione della cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie" ai sensi dell'art. 22 della legge regionale 16/16", oggetto all'Odg del Consiglio Comunale convocato per il giorno 15/04/2019.

#### 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; turistico-ricettiva 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.;

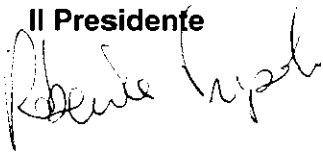
e) l'atto di trasferimento di diritti edificatori (cessione di cubatura) deve essere registrato e trascritto, ai sensi dell'articolo 2643, comma 1, punto 2-bis del Codice Civile, al fine di costituire vincolo permanente sulle proprietà immobiliari interessate dell'operazione, come meglio specificato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

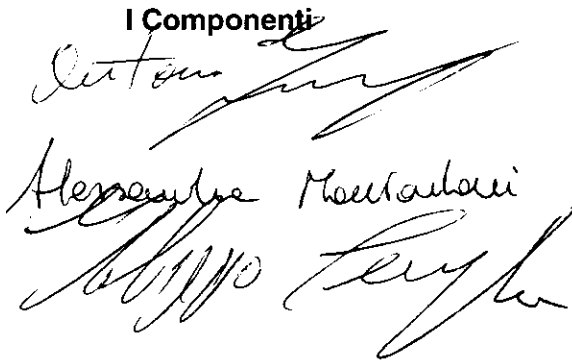
Dopo una accurata discussione, alle ore 16,45 la Commissione chiude i lavori e decide di autoconvocarsi per il giorno 04/04/2019 alle ore 10,00 come precedentemente comunicato.

Misilmeri li, 02/04/2019

**Il Presidente**



**I Componenti**



Alexandre Moutalari  
Stefano Longo

**Il Segretario**

