



COMUNE DI SANT'AGATA DI MILITELLO

Provincia di Messina

IMMEDIATAMENTE ESECUTIVA

Copia di Deliberazione del Consiglio Comunale

N. 47 del 16-05-2024	OGGETTO:	Modifica Deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 30-07-2021 - Criteri per l'attuazione della cessione della cubatura di cui all' art. 22 della legge regionale n. 16/2016 .-
Riferim. Prop. N.37 del 13-03-2024		

L'anno **duemilaventiquattro**, il giorno **sedici** del mese di **maggio**, alle ore **18:00** e segg., in Sant'Agata di Militello e nella solita sala delle adunanze consiliari.

Alla **Prima** convocazione della seduta della sessione **Ordinaria** il cui avviso di convocazione è stato notificato ai Signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

BRANCATELLI MONICA ALESSANDRA	P	SBERNA IVANBORIS	P
FERRAU' ALBERTO	P	NATALE ENRICO	P
POMA MARZIO	P	VITALE ANTONIO	P
DAMIANO MARIA	P	STARVAGGI PAOLO	P
PILATO DANIELA	P	PULEO GIUSEPPE	P
REITANO LAURA	A	ALASCIA FRANCESCA	P
INDRIOLO CALOGERINO	P	CARUSO CALOGERA	P
ARMELI MOCCIA SALVATORE	P	ORTOLEVA GIUSEPPE	A

Totale presenti n. **14** - Totale assenti n. **2**

Presiede **MONICA ALESSANDRA BRANCATELLI** nella qualità di **PRESIDENTE DEL C.C.**

Partecipa alla seduta il **VICE SEGRETARIO GENERALE** del Comune, **Antonino Bertolino**.

Vengono dal Consiglio scelti scrutatori i Signori:

- **DAMIANO MARIA**
- **ARMELI MOCCIA SALVATORE**
- **PULEO GIUSEPPE**

Partecipa alla seduta: **Il Sindaco Bruno Mancuso**

Intervengono alla seduta gli Assessori: **Barbuzza**

Interviene altresì alla seduta: **il Responsabile dell'Area VI, Arch. Carmelo Gambadauro**

La seduta è **Pubblica**.

Nel presente verbale vengono indicati, tra l'altro, gli interventi ed i punti principali delle discussioni art. 186 O.R.EE.LL..

II PRESIDENTE

Invita il Consiglio Comunale, a trattare il punto n. 2 all'ordine del giorno, (proposta di deliberazione n. 37 del 13.03.2024), meglio descritto in oggetto.

Il Consigliere Vitale chiede di apportare una modifica al secondo emendamento.

Il Segretario riferisce che è possibile modificare l'emendamento purchè condiviso dagli altri firmatari, inoltre riferisce che gli emendamenti presentati sono tre e saranno letti e trattati uno per uno.

Il Consigliere Puleo presenta un Emendamento che diventa il n. 4

EMENDAMENTO N.1

Il Segretario legge il primo emendamento.

Il Presidente apre la discussione generale sull'emendamento n. 1.

Il Consigliere Vitale precisa che gli emendamenti proposti dal proprio gruppo, sono tecnici anche perché il nostro gruppo ha espresso voto favorevole in Commissione all'approvazione del regolamento sulla cubatura perché secondo noi e secondo gli esperti che abbiamo contattato recepisce in pieno la normativa regionale.

Il motivo per cui abbiamo voluto fare questi emendamenti è semplicemente uno, quello di dare una maggiore trasparenza, tanto è vero che abbiamo voluto istituire il registro dei diritti edificati.

Questo solo per dare la possibilità ai cittadini ed a chiunque voglia essere a conoscenza di chi acquista la cubatura, di chi vende la cubatura, da dove si sposta e tutto il resto.

Conclude dicendo che sono solo ed esclusivamente emendamenti tecnici che non toccano in alcun modo il corpo del Regolamento stesso.

Il Segretario illustra il primo emendamento, provvisto del parere di regolarità tecnica, non è soggetto al parere contabile, è stato inviato ai Revisori dei conti che materialmente telefonicamente raggiunti da me oggi pomeriggio hanno già dato il parere che è favorevole solamente che in atto ancora al protocollo non è arrivato.

Naturalmente, aggiunge, che se il Consiglio lo vuole votare senza il parere dei Revisori è libero e sovrano.

Il Consigliere Starvaggi aggiunge che è vero che il Consiglio può fare tutto quello che vuole perché è sovrano, ma il Segretario dovrebbe essere soggetto alle leggi e alle regole, venire in Consiglio, come è avvenuto ai tempi dell'Asse viario, dove arrivavano le comunicazioni dopo l'inizio del Consiglio Comunale, è come se qui fossimo in un mercato ortofrutticolo e non in un'aula consiliare.

Pertanto, fa presente che questo è un Consiglio Comunale e a suo avviso, tutto quello che praticamente fa parte della conoscenza formale dell'Ufficio va portato a conoscenza dei Consiglieri.

Il Segretario riferisce che ha mandato subito i tre emendamenti presentati all'Arch. Gambadauro per il parere tecnico e subito dopo sono stati inviati ai Revisori, questa è la verità.

Il Consigliere Starvaggi ribadisce che non gli va il fatto di operare sempre nel non rispetto delle regole.

Il Segretario ribadisce che ha sempre garantito la legalità del Consiglio e che è tenuto a portare in aula la verità degli atti.

Il Presidente riferisce che il Dott. Bertolino ha detto semplicemente la verità, nel senso che ci sono questi tre emendamenti e ancora non abbiamo il parere dei Revisori.

Il Consigliere Vitale suggerisce che sarebbe opportuno fare venire i Revisori dei conti in aula, collegati anche da remoto per evitare di assistere a situazioni sgradevoli ed evitare polemiche sterili tra consiglieri di maggioranza e di minoranza.

Il Segretario fa presente che in questo momento è arrivato al protocollo il parere sugli emendamenti.

Il Consigliere Starvaggi evidenzia che il problema è quello di volere sempre rabbonire, condizionare, avallare, sostenere, piegarsi al potere amministrativo, come è avvenuto in quest'aula sull' Asse Viario, subire su un'opera così importante che arrivavano i pareri dopo l'inizio del Consiglio comunale quando avevo il diritto di avere il materiale 48 ore prima.

Quindi vorrei che uscissimo fuori da questo *modus operandi*, non volevo accusare il Dott. Bertolino meno che mai il Consiglio che è sovrano, ma volevo solo dire che dobbiamo provare, migliorando il nostro agire amministrativo, a seguire le regole.

Il Segretario dà lettura del parere favorevole per tutti e tre gli emendamenti presentati dal Consigliere Vitale.

L'Arch. Gambadauro chiarisce che con l'introduzione del Registro Dei diritti Edificatori (RDE) che faremo, tutti questi dati sono tracciabilissimi e mostrare a chi ne faccia richiesta ma la tracciabilità di tutti i trasferimenti di cubatura.

Il Presidente non essendoci altri interventi dichiara chiusa la discussione generale sull'emendamento n. 1.

Indi, mette in votazione l'emendamento n. 1, già provvisto dei pareri favorevoli da parte del Responsabile dell'Area VI e del Collegio dei Revisori dei Conti, ottenendo il seguente esito:

Presenti: n. 14

Votanti: n. 14

Astenuti: n. 4 (Puleo – Starvaggi -Alascia – Caruso)

Voti favorevoli: n. 10

Voti contrari: n. 0

Pertanto,

Il Consiglio Comunale

Con n. 10 voti favorevoli, e n. 4 astenuti (Puleo – Starvaggi -Alascia – Caruso), approva l' emendamento n. 1 (All. 1).

EMENDAMENTO N.2

Il Segretario legge l'emendamento n. 2

Il Presidente apre la discussione sull'emendamento n. 2.

L'Arch. Gambadauro visto che dovrò emendare il regolamento per capire come farlo perché nel nuovo regolamento all'interno di ogni riquadrino relativa alle aree d'atterraggio è già presente la dicitura nel rispetto di tutti gli altri indici dei parametri previsti per la zona iperigea, altezze, distanze e così via. Oltretutto nella zona per quanto riguarda le caselle delle aree di decollo c'è un asterisco che riporta in fondo dove già è previsto che la parte dell'area di decollo qualora rimane totalmente priva di cubature e quindi inedificata deve essere sistemata a verde privato o parcheggio o orto urbano o in modo tale che in ogni caso non rimanga un relitto abbandonato nel contesto urbano di appartenenza.

Il Consigliere Puleo fa presente che oltre che previsto dal Regolamento, quello di prevedere le zone verdi è previsto anche dalla legge.

Il Presidente non essendoci interventi dichiara chiusa la discussione generale sull'emendamento n. 2.

Indi, mette in votazione per alzata e seduta l'emendamento n. 2, già provvisto dei pareri favorevoli da parte del Responsabile dell'Area VI e del Collegio dei Revisori dei Conti, ottenendo il seguente esito:

Presenti: n. 14

Votanti: n. 14

Astenuti: n. 4 (Puleo – Starvaggi -Alascia – Caruso)

Voti favorevoli: n. 10

Voti contrari: n. 0

Pertanto,

Il Consiglio Comunale

Con n. 10 voti favorevoli, e n. 4 astenuti (Puleo – Starvaggi -Alascia – Caruso), approva l' emendamento n. 2 (All. 2).

EMENDAMENTO N.3

Il Segretario legge l'emendamento n. 3

Il Presidente apre la discussione generale sull'emendamento.

Il Presidente non essendoci interventi dichiara chiusa la discussione generale sull'emendamento n. 3.

Indi, mette in votazione per alzata e seduta l'emendamento n. 3, già provvisto dei pareri favorevoli da parte del Responsabile dell'Area VI e del Collegio dei Revisori dei Conti, ottenendo il seguente esito:

Presenti: n. 14

Votanti: n. 14

Astenuti: n. 4 (Puleo – Starvaggi -Alascia – Caruso)

Voti favorevoli: n. 10

Voti contrari: n. 0

Pertanto,

Il Consiglio Comunale

Con n. 10 voti favorevoli, e n. 4 astenuti (Puleo – Starvaggi -Alascia – Caruso), approva l' emendamento n. 3 (All. 3).

EMENDAMENTO N. 4

Il Segretario fa presente che l'emendamento n. 4 presentato dal Consigliere Puleo è provvisto del parere ammissibile di regolarità tecnica e deve essere inviato al Collegio dei Revisori.

Il Consigliere Puleo illustra l'emendamento dove si propone di apportare al testo del regolamento della cessione di cubatura e si è ritenuto di rendere legittimo il Regolamento perché l'Ufficio si deve fare carico tempestivamente di fare la verifica reale di fascia.

Il Presidente apre la discussione sull'emendamento n. 4.

Il Sindaco fa presente che questo Regolamento è una modifica di un Regolamento precedente che era stato approvato nel 2021, è stata fatta questa modifica perché dobbiamo adeguare chiaramente la norma, ce lo impone il legislatore, e quindi abbiamo dovuto adeguare il Regolamento perché quello precedente era superato dalle determinazioni della legge del 23/2021.

Mentre proprio nell'articolo 22 si legge con chiarezza che in assenza delle specifiche norme regolamentari previste dal comma 1b questo concetto di contiguità è valido soltanto in assenza di regolamento.

Il Consigliere Puleo chiede al Sindaco perché questo regolamento la volta scorsa è stato ritirato dall'Amministrazione per ulteriori modifiche ma è stato modificato da dicembre a marzo e cosa è stata la modifica, prevedeva che l'intervento nell'area deve essere di tipologia edilizia già prevista nella stessa mentre se non ricordo male la vecchia stesura era previsto che si potesse utilizzare la tipologia edilizia sia dell'area di decollo che dell'area di atterraggio.

Qualche cosa è stato modificato nella determinazione dei nuovi indici che possono essere insediati nelle aree di atterraggio.

E poi è stata tolta la possibilità di trasferire volumetrie dalle zone cd alle altre zone edificabili. Allora, a questo punto io dico, l'unico problema è che non abbiamo il parere dei Revisori su questo emendamento, se io tolgo le fasce e liberalizzo i 400 metri e quindi io trasferisco un volume che avrei potuto edificare nella seconda fascia, quindi quella oltre i 150 metri e li porto all'interno dei 150 metri perché rispettano i 400 metri evidentemente altererei un indice di fascia, quindi mi sembra più corretta quella dell'indice di fascia, perché la legge consente di fare il regolamento anche per ridurre e mettere dei paletti se volessimo optare per i 400 magari 300 o 800 io comunque lascerei la condizione che permangano all'interno della fascia di appartenenza.

Il Consigliere Starvaggi fa presente che per collegarsi con quello che ha detto il Sindaco e con quello che ha detto il Funzionario prova a dare un ulteriore contributo di chiarezza e tra l'altro provare a chiarire la ragione per cui voterà contrario alla proposta di delibera così come emendata per due elementi che secondo lui sono di facile lettura e dal suo punto di vista assolutamente insuperabili:

A) “ che il Responsabile dell'edilizia di questa città continui a invocare il parametro dell'indice di fascia in un Comune che ha avuto l'ardire in questi vent'anni di non occuparsi del PRG e di lasciare la Città in assenza di regole, parlare di indice di fascia, fare riferimento a quella delibera del 2009, quando è stato ripetutamente affermato in questo Consiglio Comunale, anche dai precedenti consiglieri comunali che la verifica di fascia non è stata mai fatta. Non c'è agli atti del Comune nessuna verifica di fascia.

Inoltre, l'Ufficio tecnico comunale continua a rilasciare concessioni edilizie in relazione a questo fantomatico indice di fascia attraverso cui recuperare cubatura e quindi costruire case, cementificare, speculare, quando in realtà in vent'anni di abbandono delle regole prima di poter proferire questa parola indice di fascia addirittura farla diventare un parametro di garanzia occorrerebbe vedere tutto quello che è successo in questi vent'anni e quindi quanta cubatura nelle varie fasce è stata concretamente e veramente utilizzata.

A suo avviso va messo al bando qualsiasi riferimento all'indice di fascia fin quando non sarà praticamente fatta una verifica, tra l'altro, noi come Consiglieri abbiamo chiesto all'Assessorato al Territorio e abbiamo denunciato non il comune di Sant'Agata ma l'Assessorato al territorio alla Procura di Palermo per omissione di atto di ufficio “;

B) “ l'altro aspetto è quello che c'è nel ragionamento fatto dal Sindaco in parte corretto e poi quello fatto dal funzionario nel motivare la circostanza che, siccome l'articolo 1 bis che fa riferimento ai fondi, alla contiguità tra i fondi, è possibile praticamente invocare la contiguità, giustamente come diceva il Sindaco, quando non c'è un Regolamento. Se c'è il regolamento i fondi possono anche non essere contigui e questo è vero.

C'è un piccolo problema però, che come dice la norma, l'articolo 22, ma come dice anche l'Assessorato del territorio nelle diffide che ha fatto al Comune sollecitandola a modificare il regolamento e chiarendogli che il regolamento vigente non poteva derogare e non può derogare, come non lo potrà fare neanche questo Regolamento alle norme.

C'è un parametro che è insuperabile che è l'ultimo capoverso del comma 1 dell'articolo 22 e cioè per la delocalizzazione delle volumetrie può avvenire in aree e zone diverse ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia.

Quindi questo parametro e questa espressione in questo Comune in cui negli anni si è sempre fatta ingegneria creativa suggerisco al Sindaco e soprattutto al Funzionario che è tenuto ad attenersi alle circolari regionali.

Siccome praticamente c'è una circolare che ancorché del 2017 ma assolutamente attuale perché non fa altro che disciplinare, chiarire, statuire in ordine alla definizione della locuzione compatibilità. Quindi che ci debba essere tra le aree compatibilità? Non c'è dubbio, giusto? Quindi ci può non essere contiguità ma ci deve essere compatibilità.

Questo lo dice la norma attuale, allora l'Assessorato Regionale ha in una circolare la numero 21 e 100 del 23 11 2017 al terzo capoverso spiegato che cosa vuol dire questa espressione e dice che la locuzione compatibilità va letta nel senso stesso del termine inteso come identità sia con riguardo alle zone omogenee di provenienza e di destinazione finale, le quali devono possedere la medesima classificazione ed indice territoriale A1, A1, A2, A2, B1, B1, B2, B2 ecc., sia relativamente alla categoria funzionale delle costruzioni ed opere che in tale zona omogenea possono essere realizzate.

Quindi conclude dicendo che produrrà questa circolare, dopodiché, farà una dichiarazione verbale da fare parte integrante della mia dichiarazione di voto negativo e dico che se dovesse essere approvato questo Regolamento che nella locuzione compatibilità fa entrare la possibilità che nella cessione di cubatura si possono cedere cubatura che è nella zona C2 rispetto alla zona C1, praticamente è in contrasto con la legge e in contrasto con le norme. Indi, deposita una circolare del massimo organo esistente in materia che è quella dell'Assessorato Territorio e Ambiente, che non dà spazi a soluzioni diverse, a quel punto voi potete votare tutti i regolamenti che volete, quei regolamenti, come dice l'assessorato in quelle note che ha più volte richiamato, non è che può cambiare la norma, siccome la norma parla di compatibilità per destinazione urbanistica e tipologia edilizia, siccome la circolare dice che compatibilità deve essere intesa in senso stesso come identità, questa è la ragione per cui secondo me in un comune in cui da vent'anni c'è una cementificazione selvaggia senza regole dove ci sono praticamente cittadini di serie A e di serie B.

Conclude dicendo che oggi andare a fare un Regolamento di cubatura che va contro la norma e che estende ulteriormente la possibilità di continuare a martoriare questo Comune, secondo lui è un atto che assolutamente non può essere condiviso”.

L'Arch. Gambadauro fa chiarezza su quanto detto dal Consigliere Starvaggi e fa presente che lui non ha mai parlato di verifica di fascia, ma ha evidenziato che trasferendo le volumetrie all'interno delle fasce non cambia l'indice di fascia, ritiene, pertanto che il Regolamento è conforme alle norme.

Il Presidente non essendoci interventi dichiara chiusa la discussione generale sull'emendamento n. 4.

Indi, mette in votazione per alzata e seduta l'emendamento n. 4, provvisto del parere da parte del Responsabile dell'Area VI, ottenendo il seguente esito:

Presenti: n. 14

Votanti: n. 14

Favorevoli : n. 4 (Puleo – Starvaggi -Alascia – Caruso)

Voti astenuti: n. 10

Voti contrari: n. 0

Pertanto,

Il Consiglio Comunale

Con n. 10 voti astenuti, e n. 4 favorevoli (Puleo – Starvaggi -Alascia – Caruso), NON approva l' emendamento n. 4 (All. 4).

Il Presidente apre la discussione generale sulla proposta, così come emendata.
mettere in votazione la proposta così emendata.

Non essendoci interventi invita i Consiglieri a formulare le dichiarazioni di voto.

Il Consigliere Puleo fa presente che finalmente dopo tre anni il Comune di Sant'Agata si può dotare di un Regolamento di Cubatura che a suo avviso, come diceva bene il consigliere Starvaggi, questo Regolamento non può superare la circolare regionale e neanche la legge attuale ma il Consiglio comunale e l'Amministrazione stanno approvando questo Regolamento ma sappiate che anche questo la minoranza lo impugnerà e farà i propri rilievi all'Assessorato. Dobbiamo dire che nelle more di questo Regolamento l'Ufficio ha rilasciato delle concessioni edilizie in violazione della norma e del Regolamento stesso, per tale ragione annuncia voto contrario.

Il Consigliere Starvaggi dà lettura di un documento che deposita per farne parte integrale (**ALL. 1**) e annuncia voto contrario all'approvazione della proposta, così come emendata.

Il Consigliere Ferrau a nome del Gruppo " Sant'Agata Futura ", esprime voto favorevole in conformità ai pareri resi.

Il Consigliere Natale a nome del Gruppo " Uniti per Sant'Agata ", esprime voto favorevole in conformità ai pareri resi.

Il Presidente, non registrandosi, altri, interventi, sottopone a votazione per alzata e seduta la proposta di deliberazione, che viene esitata nel seguente modo:

Presenti: n. 14

Votanti: n. 14

Voti favorevoli: n. 10

Voti contrari: n. 0

Astenuti n. 4 (Puleo – Starvaggi – Alascia – Caruso)

Pertanto,

Il Consiglio Comunale

Con n. 10 voti favorevoli e n. 4 astenuti (Puleo – Starvaggi – Alascia - Caruso), approva la proposta di deliberazione n. 37 del 13.03.2024, così come emendata.

Il Presidente sottopone a votazione, per alzata e seduta, l'immediata esecutività della deliberazione, così come richiesto in proposta, col seguente esito:

Presenti: n. 14

Votanti: n. 14

Voti favorevoli: n. 10

Voti contrari: n. 0

Astenuti n. 4 (Puleo – Starvaggi – Alascia – Caruso)

Pertanto,

Il Consiglio Comunale

Con n. 10 voti favorevoli e n. 4 astenuti (Puleo – Starvaggi – Alascia - Caruso), approva l'immediata esecutività della deliberazione.

Pertanto,

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Vista la proposta di deliberazione n. 37 del 13.03.2024, così come emendata;
- Vista la Legge n. 142/90 quale risulta recepita dalla L.R. n. 48/91;
- Visto lo Statuto Comunale approvato con Delibera consiliare n. 62 del 06/12/2004 ed entrato in vigore il 10/02/2005;
- Visto l'O.R.EE.LL.;
- Visto l'esito dell'eseguita votazione

DELIBERA

- 1) **DI APPROVARE** la proposta di deliberazione n. 37 del 13.03.2024, così come emendata, che, unitamente ai pareri su di essa apposti, di cui all'ex art. 53 della Legge 08/06/1990 n. 142 quale risulta recepito con Legge regionale n. 48/1991 art. 1, viene allegata alla presente deliberazione sotto lett. "A" per farne parte integrante e sostanziale.
- 2) **DI DICHIARARE** la presente deliberazione immediatamente esecutiva



Ufficio: UFFICIO EDILIZIA PRIVATA

Proposta di Deliberazione del Consiglio Comunale

N. 37 DEL 13-03-2024

Oggetto: Modifica Deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 30-07-2021 - Criteri per l'attuazione della cessione della cubatura di cui all' art. 22 della legge regionale n. 16/2016 .-

Premesso che:

- Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 30-07-2021 è stato approvato Il regolamento che stabilisce i “criteri per l'attuazione della cessione della cubatura di cui all' art. 22 della legge regionale n. 16/2016”;
- Il legislatore regionale con la legge 6 agosto 2021, n. 23 e legge n. 2 del 18/03/2022 ha apportato modifiche ed integrazioni alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 con disposizioni varie in materia di edilizia ed urbanistica;
- Con l'art. 17 della citata legge n. 23/2021 è stato modificato l'articolo 22 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16, sopra richiamato, integrando i seguenti comma:

“1 bis. Nel rispetto delle destinazioni di zona come individuate dagli strumenti urbanistici generali ed attuativi e delle categorie funzionali di cui all'articolo 23 ter, comma I, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, i comuni, nelle more dell'approvazione del PUG, possono disciplinare gli ambiti di applicazione ed eventuali limitazioni alle disposizioni di cui al comma I, mediante l'approvazione con delibera di consiglio comunale di specifico regolamento per il trasferimento di diritti edificatori.

1 ter. Nelle more o in assenza delle specifiche norme regolamentari previste dal comma 1 bis, il trasferimento di diritti edificatori di cui al presente articolo può avvenire soltanto all'interno dello stesso comune tra lotti contigui ricadenti nella stessa zona territoriale omogenea (ZTO) e di uguale densità edilizia.

1 quater. Ai fini del trasferimento di diritti edificatori previsto dal presente articolo, i comuni nell'ambito del proprio territorio possono autorizzare la delocalizzazione di volumetrie sino al 100 per cento del volume ammissibile nella zona omogenea di destinazione finale.

1 quinquies. I comuni già dotati di regolamento per il trasferimento di diritti edificatori, entro il termine di 60 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, adeguano lo stesso alle disposizioni di cui al presente articolo.

1. sexies. Non è consentito il trasferimento di diritti edificatori tra comuni diversi, cui territori ricadono all'interno dello stesso piano ASI.”.

- con l'art 5 della citata legge n. 2/2022 è stato ulteriormente modificato l'articolo 22 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16, sopra richiamato, integrando il seguente comma:

1. septies. Le disposizioni dei commi 1 bis, 1 ter, 1 quater, 1 quinquies e 1 sexies, non si applicano alle richieste di cessione di cubatura e di trasferimento di volumetrie di cui al comma 1 presentate prima della data di entrata in vigore della legge regionale 6 agosto 2021, n. 23.

Considerato che:

- Con Il Comune di Sant'Agata di Militello ha già adottato, alla data di entrata in vigore della L.R. 23/2021 il regolamento che disciplina il trasferimento di diritti edificatori;
- Che il Regolamento, nelle more dell'approvazione del PUG, di cui si è dato avvio, nel rispetto delle destinazioni di zona e delle categorie funzionali necessita di essere integrato per conformare quanto disposto con il comma 1 quater;

Rilevato che

- nella fattispecie è da limitare la delocalizzazione di volumetrie sino al 100 per cento del volume ammissibile nelle zone omogenee di destinazione finale;
 - Che allo scopo è stata rideterminata l'apposita tabella di cui all'art. 2 del vigente regolamento;
 - In ogni caso l'art. 7 del regolamento – Norme finali e di rinvio – recita tra l'altro: "Per quanto non previsto nel presente regolamento valgono le disposizioni contenute nel vigente regolamento edilizio comunale, nelle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del PRG e nelle norme vigenti nella Regione Siciliana";
- Ritenuto che in ogni caso appare utile procedere ad una presa d'atto della sopravvenuta normativa e procedere all'aggiornamento della tabella riportando i valori nelle aree di atterraggio;

Visti:

la nuova tabella di cui all'art. 2 del regolamento che definisce i criteri nelle aree di atterraggio, in tutta conformità all'art. 22 comma 1. quater della L.R. 16/2016 così come modifica ed integrata dalla L.R. n. 23/2021, che si allega alla presente deliberazione per essere parte integrante e sostanziale;

la L.R. 71/78 e s.m.i.;

la L.R. 16/2016;

la L.R. 23/2021;

il D.L. n.70/2011, convertito in L. 106/2011;

l'articolo 2643 del Codice civile;

il T.U.EE.LL approvato con D. L.gsl. 267/2000;

il vigente O.R.EE.LL.;

Visto lo Statuto Comunale e il vigente Regolamento di Contabilità;

Visti gli atti d'ufficio.

Atteso che il presente atto deliberativo risulta coerente e conforme alla normativa vigente

P R O P O N E

Per i motivi esposti in premessa:

1) Approvare la premessa narrativa che qui si intende integralmente riportata e trascritta;

- 2) Modificare la tabella di cui all'art. 2, ai punti 6 – 7 – 8 – 9 – 10 - 11 – 12 – 13 - 15 – 16 – 17 – 18 – 19 - 22, del Regolamento dei criteri e modalità per l'attuazione della cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie, di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n. 58 del 30-07-2021, che definisce i criteri nelle aree di atterraggio, in tutta conformità all'art. 22 comma 1. quater della L.R. 16/2016, come allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;
- 3) Modificare all'art. 3 allineandolo a quanto modificato all'art. 2;
- 4) Dare atto che tale disposizione trova immediata applicazione per effetto dell'art. 7 del regolamento – Norme finali e di rinvio – che tra l'altro recita: “Per quanto non previsto nel presente regolamento valgono le disposizioni contenute nel vigente regolamento edilizio comunale, nelle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del PRG e nelle norme vigenti nella Regione Siciliana”;
- 5) Trasmettere per opportuna conoscenza e norma, copia della presente Deliberazione all'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, Dipartimento Urbanistica;
- 6) Dare atto che la presente proposta non comporta impegno di spesa o riduzione di entrata;
- 7) Rendere la deliberazione di cui alla presente proposta immediatamente esecutiva;

PARERI AI SENSI DELL'ART. 53 DELLA LEGGE 8 GIUGNO 1990, N. 142 RECEPITO DALL'ART. 1 DELLA LEGGE 11 DICEMBRE 1991, N. 48 E S.M.I. SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE N. 37 DEL 13-03-2024

Parere del Responsabile dell'Area in ordine alla regolarità tecnica

Il Responsabile dell'Area interessata esprime parere Favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione.

IL RESPONSABILE DELL'AREA

Lì, 21-03-2024

F.to Carmelo Gambadauro

Parere del Responsabile dell'Area Economica Finanziaria

Il Responsabile dell'Area interessata esprime parere Visto in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione.

parere contabile non dovuto

IL RESPONSABILE DELL'AREA

Lì, 28-03-2024

F.to Giuseppina Smiriglia

Il presente verbale, salvo ulteriore lettura e approvazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 186 dell'ordinamento amministrativo degli Enti Locali nella Regione Siciliana approvato con Legge Regionale 15 marzo 1963, n. 16, viene sottoscritto come segue:

IL CONSIGLIERE ANZIANO

F.to ALBERTO FERRAU'

IL PRESIDENTE DEL C.C.

F.to MONICA ALESSANDRA
BRANCATELLI

**IL VICE SEGRETARIO
GENERALE**

F.to Antonino Bertolino

Il sottoscritto VICE SEGRETARIO GENERALE, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

- che la presente deliberazione, in applicazione della legge regionale 3 dicembre 1991, n. 44: è stata pubblicata all'albo pretorio on line per quindici giorni consecutivi dal **20-05-2024** al **04-06-2024**, come previsto dall'art. 11, a seguito degli adempimenti sopra attestati.

E' copia conforme all'originale.

Dalla Residenza Comunale, li

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

Antonino Bertolino

Il sottoscritto VICE SEGRETARIO GENERALE, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione E' DIVENUTA ESECUTIVA IL 16-05-2024

perché dichiarata immediatamente esecutiva (art. 12, comma 2, L.R. 44/91)

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

F.to Bertolino Antonino

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Dalla Residenza Comunale, li

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

Antonino Bertolino



Comune di S. Agata Militello

P.IVA 00474710837
Cod.Fisc. 84000470835

98076 - Provincia di Messina

AREA VI

Edilizia Privata - Pianificazione Urbanistica

REGOLAMENTO COMUNALE

CRITERI PER L'ATTUAZIONE DELLA CESSIONE DELLA CUBATURA DI CUI ALL'ART. 22 DELLA LEGGE REGIONALE N. 16/2016.

Art. 1 - Oggetto, finalità e definizioni

Il presente regolamento contiene i criteri per l'attuazione della cessione della cubatura di cui all'art. 22 della L.R. 10 agosto 2016, che ammette la delocalizzazione di cubatura in aree e zone diverse ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia.

La finalità del presente regolamento è quello di evitare che l'applicazione di tale possibilità comporti:

- in zona agricola, un'eccessiva concentrazione di volumi non compatibile con il carattere agricolo della zona e con le esigenze di salvaguardia del paesaggio rurale;
- nelle altre Zone Territoriali Omogenee edificabili, un surplus di standards urbanistici nei comparti che cedono la cubatura e, al contrario, un deficit di standards urbanistici nei comparti che ricevono la cubatura per tale ragione in seguito si sono quantificati dei limiti di densità fondiaria non superabili per l'area di ricaduta;
- l'abbandono delle aree prive di suscettività edificatoria per effetto della delocalizzazione della cubatura.

Ai fini del presente regolamento si fanno le seguenti definizioni:

Cessione di cubatura = negozio giuridico in cui il cedente rinuncia a realizzare la cubatura attribuita al proprio fondo per trasferirla su un altro fondo;

Area di decollo o area sorgente = area che cede la cubatura;

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

Art. 2 - Criteri generali

Il presupposto fondamentale della cessione di cubatura è la presenza di un fondo cedente (area di decollo) ed uno cessionario (area di atterraggio).

La cessione della cubatura 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”**.

Tale compatibilità dovrà essere dimostrata, attestata e certificata del progettista dell'intervento.

I criteri in base ai quali la cubatura relativa a un fondo (area di decollo) può essere ceduta in tutto o in parte ad un altro (area di atterraggio), vengono elencati nella tabella che segue:

	<i>Area di atterraggio</i>	<i>Area di decollo</i>
1	L'area di atterraggio 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 di decollo deve essere preventivamente individuata e la cubatura da trasferire deve essere nella disponibilità del richiedente (atto pubblico di acquisto della cubatura o preliminare di acquisto della cubatura, condizionato alla stipula dell'atto pubblico prima del rilascio del permesso di costruire).
2	L'area di atterraggio può accogliere solo cubature della stessa destinazione urbanistica (residenziale-residenziale, produttiva-produttiva, ecc.).	L'area di decollo può cedere cubature per destinazioni uguali a quelli in essa consentiti.
3	L'intervento previsto nell'area di atterraggio deve essere di tipologia edilizia già prevista nella stessa.	
4	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. Nell'area di atterraggio è possibile operare cambiamenti di destinazione d'uso, solo se la nuova destinazione è espressamente consentita in entrambe le aree, (atterraggio e decollo) 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.).	
5	Zona A (centro storico)	Nessuna possibilità.
6	Zona Bc (di completamento), nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal PRG (altezze, distanze ecc.), può accettare trasferimenti di cubatura fino a raggiungere una densità complessiva di 9 mc/mq.	L'area di decollo dovrà ricadere nelle Zona Bc, Bs Br,, nei limiti di prossimità di fascia come di seguito meglio specificato all'art. 3 del presente regolamento. *
7	Zona Bs (di saturazione), nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal PRG (altezze, distanze ecc.), può accettare trasferimenti di cubatura fino a raggiungere una densità complessiva di 6 mc/mq.	L'area di decollo dovrà ricadere nelle Zona Bc, Bs Br, nei limiti di prossimità di fascia come di seguito meglio specificato all'art. 3 del presente regolamento. *
8	Zona Br (di riordino urbanistico) e sottozona BC1, BC2, BC3, BC4 e BC5 nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal PRG (altezze, distanze ecc.), e dal Piano particolareggiato delle zone Br può accettare trasferimenti di cubatura fino a raggiungere una densità complessiva di 9 mc/mq.	L'area di decollo dovrà ricadere nelle Zona Bc, Bs Br, nei limiti di prossimità di fascia come di seguito meglio specificato all'art. 3 del presente regolamento. *
9	Zona Br (di riordino urbanistico) e sottozona BR1, BR2, BR3, BR4, BR5 e BR6 nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal PRG (altezze, distanze ecc.), e dal Piano particolareggiato delle zone Br può accettare trasferimenti di cubatura fino a raggiungere una densità complessiva di 9 mc/mq.	L'area di decollo dovrà ricadere nelle Zona Bc, Bs Br, nei limiti di prossimità di fascia come di seguito meglio specificato all'art. 3 del presente regolamento. *
10	Zona BP (di completamento e/o ristrutturazione con destinazione ed attrezzature di uso pubblico), nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal PRG (altezze, distanze ecc.), può accettare trasferimenti di cubatura fino a raggiungere una densità complessiva di 9 mc/mq.	L'area di decollo dovrà ricadere nelle Zona, BP, nei limiti di prossimità di fascia come di seguito meglio specificato all'art. 3 del presente regolamento. *
11	Zona BN (di completamento dei nuclei rurali), nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal PRG (altezze, distanze ecc.), può accettare trasferimenti di cubatura fino a raggiungere una densità complessiva di 3 mc/mq.	L'area di decollo dovrà ricadere esclusivamente nelle Zona BN nei limiti di prossimità di fascia, come di seguito meglio specificato all'art. 3 del presente regolamento. *

	<i>Area di atterraggio</i>	<i>Area di decollo</i>
12	Zona C1, C2 e C3 nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal PRG (altezze, distanze ecc.), possono accettare trasferimenti di cubatura fino a raggiungere una densità fondiaria complessiva di: 1,36 mc/mq zona C1 - 2,40 mc/mq zona C2 e C3.	L'area di decollo dovrà ricadere nelle Zona C1, C2, C3, C4, nei limiti di prossimità di fascia come di seguito meglio specificato all'art. 3 del presente regolamento. *
13	Zona C4, nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal PRG (altezze, distanze ecc.) può accettare trasferimenti di cubatura fino a raggiungere una densità fondiaria complessiva di 3,70 mc/mq.	L'area di decollo dovrà ricadere nelle Zona C1, C2, C3, C4, nei limiti di prossimità di fascia come di seguito meglio specificato all'art. 3 del presente regolamento. *
14	Zona Cpp (piani particolareggiati), P.P.n.2 e 3, PEEP.	Nessuna possibilità.
15	Zona CD, nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal PRG e dal piano planovolumetrico (altezze, distanze ecc.) può accettare trasferimenti di cubatura fino a raggiungere una densità fondiaria complessiva di comparto pari a 4,60 mc/mq sotto tracciato ferroviario - 6,00 mc/mq sopra tracciato ferroviario.	L'area di decollo dovrà ricadere nelle Zona C1, C2, C3, C4, CD nei limiti di prossimità di fascia come di seguito meglio specificato all'art. 3 del presente regolamento. *
16	Zona Cs1 (residenza stagionale collinare, ricettività alberghiera ed attrezzature per il tempo libero), nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal PRG (altezze, distanze ecc.) può accettare trasferimenti di cubatura fino a raggiungere una densità fondiaria complessiva di: <ul style="list-style-type: none"> • 0,45 mc/mq per residenza stagionale ed attrezzature per il tempo libero; • 0,64 mc/mq per ricettività alberghiera. 	L'area di decollo dovrà ricadere nelle Zona, Cs1, Cs2 nei limiti di prossimità di fascia ** come di seguito meglio specificato all'art. 3 del presente regolamento. * ** emendato con delibera di consiglio n.58/2021
17	Zona Cs2 (residenza stagionale marina, ricettività alberghiera ed attrezzature per il tempo libero), nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal PRG (altezze, distanze ecc.) può accettare trasferimenti di cubatura fino a raggiungere una densità fondiaria complessiva di: <ul style="list-style-type: none"> • 0,60 mc/mq per residenza stagionale ed attrezzature per il tempo libero; • 0,90 mc/mq per ricettività alberghiera. 	L'area di decollo dovrà ricadere nelle Zona Cs1, Cs2 nei limiti di prossimità di fascia come di seguito meglio specificato all'art. 3 del presente regolamento all'art. 3 del presente regolamento. *
18	Zona D1 (produttiva artigianato), nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal PRG (altezze, distanze ecc.) può accettare trasferimenti di cubatura fino a raggiungere una densità fondiaria complessiva di 2,70 mc/mq.	L'area di decollo dovrà ricadere nelle Zone D1 e nei limiti di prossimità di fascia come di seguito meglio specificato all'art. 3 del presente regolamento. *
19	Zona D2 (industrie e magazzini), nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal PRG (altezze, distanze ecc.) può accettare trasferimenti di cubatura fino a raggiungere una densità fondiaria complessiva di 2,70 mc/mq.	L'area di decollo dovrà ricadere nelle Zone D2. nei limiti di prossimità di fascia come di seguito meglio specificato all'art. 3 del presente regolamento. *
20	Zona D3 (portuale).	Nessuna possibilità.
21	Zona D4 (paraportuale).	Nessuna possibilità.
22	Zona E (produttive agricole con residenza rurale al servizio del fondo e/o dell'azienda), nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal PRG (altezze, distanze ecc.) può accettare trasferimenti di cubatura fino a raggiungere una densità territoriale complessiva di 0,06 mc/mq così come da riportare nel successivo art. 4.	L'area di decollo dovrà ricadere nella Zona E. nei limiti di prossimità di fascia come di seguito meglio specificato all'art. 3 del presente regolamento.
23	Zona F (attrezzature urbane e comprensoriali).	Nessuna possibilità.
24	Zona Fp (attrezzature di iniziativa privata).	Nessuna possibilità.
25	Zona f (attrezzature di quartiere).	Nessuna possibilità.

Art. 3 - Prescrizioni per le tutte le zone omogenee in cui è ammesso il trasferimento

La frequente circostanza che può rendere difficoltoso il trasferimento di cubature è la distanza tra i lotti di “decollo” e di “atterraggio”. La loro distanza, se valutata eccessiva, potrebbe appunto vanificare la possibilità dell'intervento.

Si ritiene di adottare il criterio del trasferimento esclusivamente all'interno delle fasce (0,00 mt. - 150,00 mt - 150,00 mt - 500,00 mt - 500,00 mt. - 1000,00 mt) che precludono il limite agli indici territoriali di zona (0,75 - 1,50 - 2,50 mc/mq) oggetto, tra l'altro, di verifica dell'effettiva disponibilità volumetrica con delibera consiliare n. 12 del 24.02.2009 di approvazione dello schema di massima del PRG.

Il trasferimento da una fascia all'altra è ammesso esclusivamente nel caso che la zona omogenea si trovi a cavallo delle stesse e/o le aree siano separate da barriere fisiche quali linee ferrate, corsi d'acqua ovvero strade vicinali, comunali, provinciali o statali.

Art. 4 - Prescrizioni per le zone agricole

La realizzazione di nuove costruzioni e/o l'ampliamento di quelle esistenti in zona agricola (Zone E) dovrà essere tale da non snaturare la destinazione agricola della zona di ricaduta e la tipologia edilizia del fabbricato da realizzare che dovrà essere Residenza o abitazione rurale al servizio del fondo e/o dell'azienda. A tale fine è prescritto il limite massimo di densità fondiaria raggiungibile tramite trasferimenti di 0,06 mc/mq, in ogni caso i lotti di ricaduta dovranno essere accessibili da viabilità esistente e urbanizzati o da urbanizzare con apposito progetto facente parte del titolo autorizzativo. Non si applica nel caso di specie l'obbligo del trasferimento in ambito di fascia nel caso in cui il trasferimento avviene da aree della stessa proprietà e giustificano un interesse nella produzione agricola.

Art. 5 - Condizioni per esercitare il diritto

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 nei confronti del comune da parte del proprietario del fondo cedente (sotto la condizione risolutiva del mancato rilascio), trascritto ex 2645 quater del C.C., 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, 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 nei confronti del comune da parte del richiedente quale proprietario del fondo cedente sotto la condizione risolutiva del mancato rilascio, trascritto ex 2645 quater del Cod. Civ.1, 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.

Art. 6 - Oneri concessori

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al pagamento degli oneri concessori, nella misura prevista per le nuove costruzioni vigente nel comune all'atto del rilascio del titolo abilitativo.

Art. 7 – Norme finali e di rinvio

Il presente regolamento costituisce integrazione del vigente Regolamento Edilizio Comunale. Per quanto non previsto nel presente regolamento valgono le disposizioni contenute nel vigente regolamento edilizio comunale, nelle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del PRG e nelle norme vigenti nella Regione Siciliana.¹

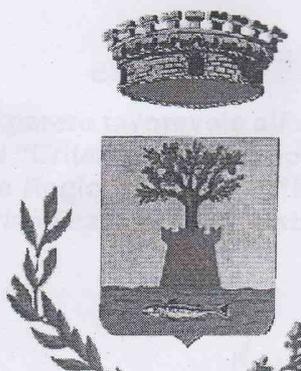
-
- * La parte dell'area di decollo qualora rimane totalmente priva di cubatura e quindi ineditata deve essere sistemata a verde privato e/o a parcheggio e/o ad orto urbano, e/o in modo tale che, in ogni caso, non rimanga un relitto abbandonato nel contesto urbano di appartenenza. La sistemazione ordinata dell'area sorgente dovrà essere pianificata con apposito progetto convenzionato con l'Ente e realizzato entro la validità del titolo autorizzativo dell'intervento nella zona di ricaduta. del titolo autorizzativo dell'intervento nella zona di atterraggio
-

L'Assessore

Il Dirigente

¹ << 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 o 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 >>.



COMUNE DI SANT'AGATA DI MILITELLO

COLLEGIO DEI REVISORI

VERBALE N. 72 DEL 16/04/2024

RIF. richiestedell'Ente via PEC del 16/04/2024 h. 10:32 (proposta n. 37- prot. n. 13515)

L'anno duemilaventiquattro il giorno sedici del mese di aprile alle ore 17,00, di presenza presso l'ufficio finanziario dell'Ente a seguito di convocazione del Presidente, si è riunito il Collegio dei revisori del Comune Sant'Agata di Militello composto dal Dott. Attilio Amoroso – Presidente, dalla Dott.ssa Annamaria Paparone – Componente e dal Dott. Dimitrios Grammenidis – Componente.

ORDINE DEL GIORNO

Proposta di delibera del Consiglio Comunale n. 37 del 13/03/2024 avente per oggetto: "Modifica Deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 30/07/2021 – criteri per l'attuazione della cessione della cubatura di cui all'art. 22 della legge regionale n. 16/2016".

Il Presidente constatata la validità della riunione dichiara aperta la discussione sull'argomento posto all'ordine del giorno.

IL COLLEGIO DEI REVISORI

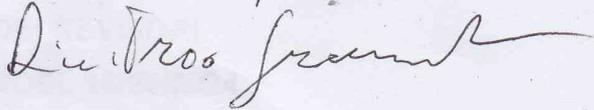
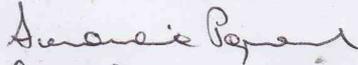
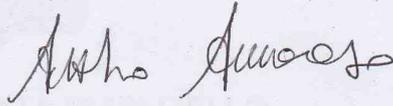
1. Vista le PEC dirichiesta di parere pervenute dall'Ente in data 16/04/2024 h. 10:32 (prot. n. 13515) e relativi allegati;
2. Esaminata la proposta di delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 13/03/2024 e gli ulteriori allegati di dettaglio ricevuti;
3. Visto il parere di regolarità tecnica favorevole del Responsabile dell'Area Carmelo Gambadauro del 21/03/2024;
4. Visto il parere di regolarità contabile favorevole del Responsabile dell'Area Giuseppina Smiriglia del 28/03/2024;
5. Tenuto conto della volontà dell'Amministrazione Comunale di aggiornare il regolamento esistente al fine di recepire le modifiche del legislatore regionale, in particolare relativamente all'art. n. 22 della legge regionale n. 16/2016.

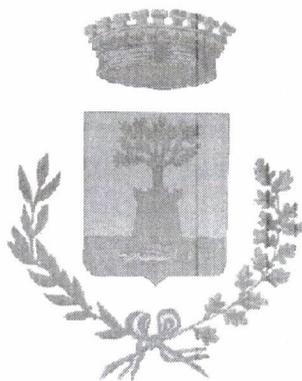
ESPRIME

Per quanto di competenza, parere favorevole all'approvazione delle modifiche del Regolamento comunale sui "Criteri per l'attuazione della cessione della cubatura di cui all'art. 22 della Legge Regionale n. 16/2016" così come formulato dall'Ente (Area VI Edilizia Privata – Pianificazione Urbanistica) composto di n. 7 articoli.

Il Collegio dei Revisori

- Dott. Attilio Amoroso (Presidente)
- Dott.ssa Annamaria Paparone (Componente)
- Dott. Dimitrios Grammenidis (Componente)





COMUNE DI SANT'AGATA DI MILITELLO

COLLEGIO DEI REVISORI

VERBALE N. 75 DEL 16/05/2024

RIF. 1 Richieste dell'Ente: PEC prot. n. 17596 del 16/05/2024 h. 14:18

L'anno duemilaventiquattro il giorno 16 del mese di Maggio alle ore 15,30,00, si è riunito il Collegio dei revisori del Comune Sant'Agata di Militello composto dal Dott. Attilio Amoroso – Presidente, e dalla componente Dott.ssa Annamaria Paparone - risulta assente giustificato il Dott. Dimitrios Grammenidis - per esaminare e deliberare sul seguente

Ordine del giorno

Trasmissione n. 3 emendamenti alla proposta di consiglio comunale n. 37 del 13/03/2024 criteri della cessione della cubatura di cui all'art. 22 della legge regionale n. 16/2016;

IL COLLEGIO DEI REVISORI

1. Vista le PEC di richiesta di parere pervenute dall'Ente in data 16/05/2024 h. 14:18 (prot. n.17596)
2. Visti ed esaminati gli emendamenti come di seguito numerati 1 2 e 3 che fanno parte integrante e sostanziale del presente verbale ;
3. Visti i pareri di regolarità tecnica e contabile espressi dai responsabili delle aree interessate;

ESPRIME

Per quanto di competenza, parere favorevole agli emendamenti n. 1 2 e 3

Il Collegio dei Revisori (documento firmato elettronicamente con firma digitale)

- Dott. Attilio Amoroso (Presidente)
- Dott.ssa Annamaria Paparone (Componente)

Firmato digitalmente da:

ATTILIO AMOROSO

Firmato il 16/05/2024 18:33

Seriale Certificato: 3379672

Valido dal 09/03/2024 al 09/03/2026

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

Firmato digitalmente da

Annamaria Paparone

CN = Annamaria Paparone
SerialNumber =
TINIT-PPRNM67L651199B
C = IT



Pres. C.
Area IV
Area III
Sord.
Segr.

del 16-05-2024

EMENDAMENTO ALLA PROPOSTA DI REGOLAMENTO COMUNALE CRITERI DELLA
CESSIONE DELLA CUBATURA

Vista la proposta di modifica della Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 58 del 30/07/2021 -
Criteri della cessione della cubatura di cui all'art 22 della legge regionale nr. 16/2016 all'esame del
Consiglio Comunale

SI PROPONE

Di emendare il regolamento aggiungendo un ulteriore articolo n.8 denominato Registro Dei Diritti Edificati

Istituzione del Registro Dei diritti Edificati (RDE), da redigere in forma cartacea, è costituito da un libro, timbrato e firmato in ogni sua pagina, dal responsabile dell'Area Tecnica- Edilizia Privata- Pianificazione Urbanistica che lo custodisce e ne consente la consultazione ai cittadini interessati.

Il Registro - che non ha efficacia probatoria, ma solo indicativa, deve essere articolato in n.2 sezioni:

Sezione A-Fondi sorgenti di diritto edificatori.

Sezione B-Fondi di ricaduta diritti edificatori.

Deve contenere le seguenti informazioni minime:

Sezione A

- 1) Numero d'ordine progressivo
- 2) Generalità del titolare dell'area di decollo: cognome , Nome, Residenza
- 3) Dati catastali fondo decollo : foglio e particella
- 4) Superficie dell'area decollo e destinazione urbanistica
- 5) Consistenza diritti edificatori (cubatura) generati nell'area sorgente
- 6) Consistenza diritti edificatori (cubatura) oggetto di trasferimento
- 7) Diritti edificatori residui nell'area di decollo in quanto non trasferiti
- 8) Atto di cessione articolato in : data di cessione, nominativo notaio, data e numero di registrazione dell'atto, numero trascrizione atto, nominativo e/o ragione sociale dell'acquirente
- 9) Area di atterraggio e dati catastali

Sezione B

- 1) Numero d'ordine progressivo
- 2) Generalità del titolare dell'area di atterraggio: cognome e nome, data di nascita, residenza
- 3) Dati catastali fondo di atterraggio : foglio e particella
- 4) Superficie dell'area di ricaduta e destinazione urbanistica
- 5) Consistenza diritti edificatori (cubatura) ricevuti
- 6) Riferimento atto di presenza
- 7) Dotazione complessiva del fondo di ricaduta in termini di cubatura
- 8) Estremi del permesso di costruire con il quale i diritti vengono Consumati

S.Agata M.llo 16/05/2024

VISSO IL SUPERIORE EMENDAMENTO
SI RITIENE CHE LO STESSE
SIA AMMISSIBILE CON IL
PROT. TECNICO
16-05-2024

L. RESP. AREA VI

DI S. AGATA DI MILITELLO
UFFICIO PROTOCOLLO -

16 MAG 2024

17513

fasc.

I Consiglieri proponenti
Vito Fenu
F.TO FENU ALBERTO
F.TO SBERNA IVAN ROMEO
F.TO FILATO DANIELA

2

P.C.
Area IV
Area III
Scud
Segr

EMENDAMENTO ALLA PROPOSTA DI REGOLAMENTO COMUNALE CRITERI DELLA
CESSIONE DELLA CUBATURA

Vista la proposta di modifica della Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 58 del
30/07/2021 - Criteri della cessione della cubatura di cui all'art 22 della legge regionale nr.
16/2016 all'esame del Consiglio Comunale

SI PROPONE

Di emendare il regolamento come di seguito:

All'art 2 , aggiungere i seguenti comma ;

A - Ogni atto pubblico avente ad oggetto il trasferimento dei diritti edificatori , deve porre a
carico dell'acquirente , l'obbligo di comunicare agli uffici comunali l'avvenuta cessione dei
predetti diritti e gli estremi dell'atto.

B- L'atto pubblico di cessione dei diritti edificatori, anche nei passaggi di proprietà
successivi, deve sempre contenere:

- 1) Indicazione degli estremi catastali dell'area di origine.
- 2) Gli estremi di tutti i passaggi di proprietà successivi al primo.

C- L'area decollo/sorgente che rimane ineditata;

Nel caso di trasferimento di cubatura tra zone edificabili, deve essere sistemata a verde
privato e/o a parcheggio alberato in modo tale che non rimanga un relitto abbandonato nel
contesto urbano di appartenenza.

La sistemazione ordinata dell'area dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e
documentazione fotografica.

Ciò deve risultare come condizione vincolante ed essenziale nel titolo abilitativo per l'area
di atterraggio , da verificare al momento dell'agibilità dell'immobile costruito nell'area di
ricaduta.

D- Il permesso di costruire dovrà espressamente riportare gli atti di cui sopra ed i relativi
vincoli.

E- Nell'area di atterraggio/ricaduta sono fatti salvi i parametri edilizi fissati nelle relative
Norme Tecniche (NTA) del vigente PRG, ad esclusione della densità edificatoria che può
essere derogata in ragione della volumetria ivi trasferita.

S.Agata M.llo 16/05/2024



VISTO IL SUPERIORE EMENDAMENTO
SI RITIENE CHE LO STESSO SIA
AMMISSIBILE DOPO IL PROCEED
TECNICO
16/05/2024
IL REST AREA V

I Consiglieri proponenti

M. Ferraro
F.T. FERRARO ALBERTO
F.T. SERRA IVAN BOVIO
F.T. PILATO DANIELA

Comune di Sant'Agata di Militello prot. n. 0017596 del 16-05-2024 in partenza

3

P.C.
Area VI
Area III
Sond.
Segn.

EMENDAMENTO ALLA PROPOSTA DI REGOLAMENTO COMUNALE CRITERI DELLA CESSIONE DELLA CUBATURA

Vista la proposta di modifica della Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 58 del 30/07/2021 - Criteri della cessione della cubatura di cui all'art 22 della legge regionale nr. 16/2016 all'esame del Consiglio Comunale

SI PROPONE

Di emendare il regolamento come di seguito:

All'art 2 , aggiungere le parole "Tale compatibilità dovrà essere dimostrata, attestata, e certificata dal progettista dell'intervento , " e che venga verificata dall'ufficio tecnico comunale"

S.Agata M.Ilo 16/05/2024

I Consiglieri proponenti

Walter Tubaro
F. TO FERRARI ALBERTO
F. TO SBENNA IVAN BOLO
F. TO PILATI DANIELA



Visto il sottoposto emendamento
si ritiene che lo stesso sia
ammisibile sotto il profilo tecnico
16.05.2024



Il Resp. AREA VI
[Signature]

Pres. C.
Area IV
Area II
Sind.
Segr.

16-05-2024

EMENDAMENTO ALLA PROPOSTA DI REGOLAMENTO COMUNALE CRITERI DELLA
CESSIONE DELLA CUBATURA

Vista la proposta di modifica della Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 58 del 30/07/2021 -
Criteri della cessione della cubatura di cui all'art 22 della legge regionale nr. 16/2016 all'esame del
Consiglio Comunale

SI PROPONE

Di emendare il regolamento aggiungendo un ulteriore articolo n.8 denominato Registro Dei Diritti Edificati

Istituzione del Registro Dei diritti Edificati (RDE), da redigere in forma cartacea, è costituito da un libro, timbrato e firmato in ogni sua pagina, dal responsabile dell'Area Tecnica- Edilizia Privata- Pianificazione Urbanistica che lo custodisce e ne consente la consultazione ai cittadini interessati.

Il Registro – che non ha efficacia probatoria, ma solo indicativa, deve essere articolato in n.2 sezioni:

Sezione A-Fondi sorgenti di diritto edificatori.

Sezione B-Fondi di ricaduta diritti edificatori.

Deve contenere le seguenti informazioni minime:

Sezione A

- 1) Numero d'ordine progressivo
- 2) Generalità del titolare dell'area di decollo: cognome , Nome, Residenza
- 3) Dati catastali fondo decollo : foglio e particella
- 4) Superficie dell'area decollo e destinazione urbanistica
- 5) Consistenza diritti edificatori (cubatura) generati nell'area sorgente
- 6) Consistenza diritti edificatori (cubatura) oggetto di trasferimento
- 7) Diritti edificatori residui nell'area di decollo in quanto non trasferiti
- 8) Atto di cessione articolato in : data di cessione, nominativo notaio, data e numero di registrazione dell'atto, numero trascrizione atto, nominativo e/o ragione sociale dell'acquirente
- 9) Area di atterraggio e dati catastali

Sezione B

- 1) Numero d'ordine progressivo
- 2) Generalità del titolare dell'area di atterraggio: cognome e nome, data di nascita, residenza
- 3) Dati catastali fondo di atterraggio : foglio e particella
- 4) Superficie dell'area di ricaduta e destinazione urbanistica
- 5) Consistenza diritti edificatori (cubatura) ricevuti
- 6) Riferimento atto di presenza
- 7) Dotazione complessiva del fondo di ricaduta in termini di cubatura
- 8) Estremi del permesso di costruire con il quale i diritti vengono Consumati

S.Agata M.Ilo 16/05/2024

VISTO IL SUPPLEMENTO EMENDATIVO
SI RITIENE CHE LO STESSE
SIA AMMISSIBILE CON IL
PRATICO TECNICO
16-05-2024
L'AREA VI

DI S. AGATA M. ILO

FICIO PROTOCOLLO -

16 MAG 2024

17543

classif. fasc.

I Consiglieri proponenti
F.TO FERRELLI ALBERTO
F.TO SBERNA IVAN SOHJ
F.TO PILATO DAMILA

EMENDAMENTO ALLA PROPOSTA DI REGOLAMENTO COMUNALE CRITERI DELLA
CESSIONE DELLA CUBATURA

Vista la proposta di modifica della Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 58 del
30/07/2021 – Criteri della cessione della cubatura di cui all'art 22 della legge regionale nr.
16/2016 all'esame del Consiglio Comunale

SI PROPONE

Di emendare il regolamento come di seguito:

All'art 2 , aggiungere i seguenti comma ;

A - Ogni atto pubblico avente ad oggetto il trasferimento dei diritti edificatori , deve porre a
carico dell'acquirente , l'obbligo di comunicare agli uffici comunali l'avvenuta cessione dei
predetti diritti e gli estremi dell'atto.

B- L'atto pubblico di cessione dei diritti edificatori, anche nei passaggi di proprietà
successivi, deve sempre contenere:

- 1) Indicazione degli estremi catastali dell'area di origine.
- 2) Gli estremi di tutti i passaggi di proprietà successivi al primo.

C- L'area decollo/sorgente che rimane ineditata;

Nel caso di trasferimento di cubatura tra zone edificabili, deve essere sistemata a verde
privato e/o a parcheggio alberato in modo tale che non rimanga un relitto abbandonato nel
contesto urbano di appartenenza.

La sistemazione ordinata dell'area dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e
documentazione fotografica.

Ciò deve risultare come condizione vincolante ed essenziale nel titolo abilitativo per l'area
di atterraggio , da verificare al momento dell'agibilità dell'immobile costruito nell'area di
ricaduta.

D- Il permesso di costruire dovrà espressamente riportare gli atti di cui sopra ed i relativi
vincoli.

E- Nell'area di atterraggio/ricaduta sono fatti salvi i parametri edilizi fissati nelle relative
Norme Tecniche (NTA) del vigente PRG, ad esclusione della densità edificatoria che può
essere derogata in ragione della volumetria ivi trasferita.

S.Agata M.Ilo 16/05/2024



VISTO IL SUPERIORE EMENDAMENTO
SI RITIENE CHE LO STESSO SIA
AMMISSIBILE SOLO IL PROFILO
TECNICO
16/05/2024
IL S. AREA VI

I Consiglieri proponenti
F.T. FENNAI ALBERTO
F.T. SBRANA IVAN BOLO
F.T. PILATO DANIELA

D. C.
Area 3
Area IV
Sond.
Segn

EMENDAMENTO ALLA PROPOSTA DI REGOLAMENTO COMUNALE CRITERI DELLA
CESSIONE DELLA CUBATURA

Vista la proposta di modifica della Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 58 del
30/07/2021 – Criteri della cessione della cubatura di cui all'art 22 della legge regionale nr.
16/2016 all'esame del Consiglio Comunale

SI PROPONE

Di emendare il regolamento come di seguito:

All'art 2 , aggiungere le parole "Tale compatibilità dovrà essere dimostrata, attestata, e
certificata dal progettista dell'intervento , " e che venga verificata dall'ufficio tecnico
comunale"

S.Agata M.Ilo 16/05/2024

I Consiglieri proponenti

- Walter Antonio
- F. TO FENNAV ALBERTO
- F. TO SBENNA IVAN BOZIO
- F. TO PILATO DANIELA



Visto il sottoposto emendamento
si ritiene che lo stesso sia
ammessibile solo il titolo tecnico
16.05.2024
Il Resp. AREA VI

ALL.1

Al Sindaco Dott. Mancuso
Al Presidente del Consiglio Comunale Dott.ssa Brancatelli
Al Responsabile dell'Area Edilizia Privata Arch. Gambadauro
Ai Consiglieri Comunali di Maggioranza

OGGETTO: Dichiarazione da fare parte integrante del verbale di consiglio comunale del 16.05.2024, nella discussione sul punto iscritto al n. 2 O.d.g., Modifica della delibera di C.C. n. 58 del 30.07.2021 "Criteri per l'attuazione della cessione della cubatura di cui all'Art. 22 della Legge Regionale n. 16/2016" e approvazione del relativo regolamento.

In data 30/07/2021 era stata inviata, dai consiglieri di minoranza nel precedente mandato amministrativo, all'Assessorato Territorio e Ambiente, una segnalazione sui "criteri per l'attuazione della cessione della cubatura di cui all'Art. 22 della Legge Regionale n. 16/2016 e s.m.i." ed all'Assessorato regionale alle Autonomie Locali segnalazione sull'inerzia serbata dall'Amministrazione sulla richiesta di revoca in autotutela del regolamento per la cessione di cubatura approvato dal Consiglio Comunale con la delibera n. 58 del 2021;

In risposta, l'Assessorato al Territorio, nella nota prot. n. 16155 del 12/10/2021, comunicava che secondo il dispositivo dell'art. 4, comma 1, delle Preleggi "*i regolamenti non possono contenere norma contrarie alle disposizioni di legge, chiarendo che tale comma 1 è esplicazione del principio di legalità ed in particolare del principio di preferenza della legge la quale è sovraordinata ad ogni tipo di regolamento che non può disporre in contrasto con essa*", con ciò dando indirizzo al Comune di adeguare il regolamento alle sovraordinate norme di legge.

Con atto dell'11/07/2023, i sottoscritti consiglieri comunali, nell'esercizio delle loro funzioni, protocollavano richiesta di revoca del regolamento di cubatura, richiamando la nota del direttore generale dell'edilizia all'Arta, in particolare la nota de qua concludeva, chiedendo "*Di revocare il Regolamento di Cubatura approvato dal Consiglio Comunale in data 30/07/2021 in violazione della L.R. 06/agosto 2021, n 23 all'Art 17, che ha introdotto talune modifiche all'art 22 della L.R. del 10 agosto 2016 n° 16; Di sospendere in autotutela tutti procedimenti relativi a concessioni edilizie presentate contenenti il trasferimento di cubatura e/o i titoli abilitativi eventualmente rilasciati in applicazione del regolamento, nelle more di modificare il regolamento in conformità alla L.R.*



06/agosto 2021, n 23 all'Art 17 o comunque delle determinazioni dell'Assessorato cui la presente viene inviata per quanto di competenza”.

Nell'occasione si chiedeva altresì copia di eventuale corrispondenza con l'Assessorato al Territorio e delle concessioni eventualmente rilasciate, nonché delle richieste in itinere.

Nessun riscontro ha avuto la predetta nota dei sottoscritti consiglieri dell'11.07.2023, se non a cura del direttore dell'Urbanistica, che con nota prot. 12980 del 30.08.2023, ha reiterato la precedente nota, chiedendo se il Comune avesse ottemperato a quanto ivi disposto.

Nonché a cura dell'Assessorato regionale alle Autonomie Locali che con nota prot. n. 17958 del 25.09.2023 inviava il Segretario Comunale a relazionale in merito alla questione sollevata;

In ragione dell'inerzia del Comune sul regolamento per la cessione di cubatura e dei dubbi in ordine alla legittimità di diversi permessi a costruire e/o pareri sulle richieste dei privati, i sottoscritti consiglieri hanno chiesto al responsabile del Dipartimento Urbanistica dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana di prendere gli opportuni provvedimenti al fine di evitare future illegittimità procedurali e ulteriori permessi a costruire illegittimi, alcuni già in fase di rilascio, previa ispezione presso l'ufficio tecnico comunale.

A seguito di ciò, constatata una totale immobilità amministrativa, noi consiglieri comunali di minoranza abbiamo sollecitato più volte gli Uffici competenti l'attivazione delle procedure volte all'uniformazione ai principi dettati dall'Assessorato al Territorio con la superiore nota.

Con nota prot. 16090 del 30.10.2023, l'Assessorato al Territorio ha invitato il comune, pena accertamento ispettivo, *“a trasmettere entro 45 gg un circostanziato rapporto sui fatti descritti nell'esposto che dia puntuale risposta a quanto lamentato, completo della documentazione rilevante e/o ritenuta utile”*, al fine di consentire le valutazioni da parte del predetto Assessorato.

Orbene, con nota del 07/12/2023, a firma del Segretario Comunale, Dott.ssa Maria Gabriella Crimi, si riscontrava alle Autorità Competenti il superiore esposto/denuncia/segnalazione con in allegato una relazione a firma del Responsabile dell'Area VI – Pianificazione Urbanistica – Edilizia Privata, Arch. Carmelo Gambadauro.

Inoltre, ad integrazione di quanto sopra evidenziato, (e, per il vero, a conferma del fatto che le procedure sin lì adoperate fossero illegittime, sic!!) si comunicava che per il 21/12/2023 era *“stato*



convocato il Consiglio Comunale per l'approvazione della proposta avente ad oggetto: modifica deliberazione Consiglio Comunale 58/2021 – Criteri per l'attuazione della cessione della cubatura di cui all'art. 22 Legge Regionale n. 16/2016”.

Inoltre è stato evidenziato agli organi competenti, che nessuna verifica di fascia reale è stata fatta per quanto a tale verifica si faccia riferimento nella delibera consiliare n° 12 del 24/02/2009 e nonostante le reiterate richieste dei consiglieri di minoranza di procedere alla verifica dell'effettiva disponibilità di cubatura nelle fasce tra 150, 500 e 1000 metri dal mare, atteso il continuo rinvio, da parte dell'ufficio, alla delibera C.C. n. 12/2009 per invocare la verifica di fascia più volte utilizzata per rilasciare concessioni edilizie, ma mai effettuata in concreto.

Il Responsabile dell'Edilizia del Comune si è limitato a relazionare con una clausola di stile, attraverso il generico riferimento alle normative che consentono la deroga alla normativa in materia, senza però relazionare in ordine ai fatti contestati, allegando i relativi pareri con allegata istruttoria ai fini delle valutazioni da parte dell'Assessorato competente a vigilare sui procedimenti contestati.

In considerazione di ciò in data 30.04.2024 è stata inoltrata, dai consiglieri di minoranza, all'Assessorato al territorio ed Ambiente, richiesta di ispezione e di intervento sostitutivo, evidenziando quanto sopra rilevato, la nota è stata inviata anche alla Procura della Repubblica di Palermo, per eventuali omissioni da parte dell'Assessorato.

Puntualmente subito dopo la predetta richiesta veniva fissato consiglio comunale per il 16.05.2024, ed ancora una volta si riportava all'ordine del giorno la proposta di modifica della delibera di C.C. n. 58 del 30.07.2021, senza però tenere conto che la stessa seppure migliora il precedente regolamento va ben oltre il quadro normativo e giurisprudenziale in materia.

Solo per completezza e per le valutazioni di competenza da parte del consiglio comunale, si fa rilevare che, in materia edilizia, la cessione della cubatura è legittima quando ricorrono le seguenti condizioni: ubicazione degli immobili nella stessa zona omogenea, contiguità degli immobili per gli effetti urbanistici cioè ubicati della medesima zona e aventi la medesima destinazione residenziale, identità delle opere, poste al servizio del fondo cedente e del fondo beneficiario della cubatura e, infine, non

NB

alterazione del carico urbanistico della zona, e immutata densità territoriale complessiva, a seguito della redistribuzione della volumetria tra i due fondi.

Nella cessione di cubatura, secondo i principi elaborati dalla costante giurisprudenza di legittimità, i terreni, se non precipuamente contigui quanto meno debbono essere dotati del requisito della "reciproca prossimità". Ed infatti, in assenza di contiguità fisica tra tutte le particelle catastali interessate dalla nuova costruzione i fondi devono pur sempre essere caratterizzati da una effettiva e significativa vicinanza, perché altrimenti, attraverso l'utilizzazione di tale strumento, astrattamente legittimo, sarebbe possibile realizzare scopi del tutto estranei ed, anzi, contrastanti con le esigenze di corretta pianificazione del territorio.

Ciò significa che in concreto non è possibile adottare un criterio generale ed astratto, né un criterio che affermi la contiguità dei fondi (come nel caso di specie) senza tenere in debito conto altri imprescindibili fattori come a titolo esemplificativo e non esaustivo: caratteristiche morfologiche dell'area interessata, alle sue dimensioni e tenuto conto delle esigenze urbanistiche della stessa.

Inoltre, i terreni devono avere la stessa destinazione urbanistica e non devono essere caratterizzati da indici di fabbricabilità tra lo diversi (cfr. Cassazione 43253/2019). Ed invero, la giurisprudenza di legittimità, in più occasioni, ha ritenuto che anche in ipotesi di aree entrambe tipizzate come zona agricola ed aventi il medesimo indice di fabbricabilità non può essere esclusa la illegalità dell'operazione effettuata (Sez. 3, n. 39337 del 09/07/2018, Renna; Sez. 3, n. 46225 del 09/07/2018, Vertua e aa.; Sez. 3, n. 46226 del 09/07/2018, De Marini e a.; Sez. 3, n. 51833 del 03/10/2018, Sangalli e aa.).

La legittimità della cessione di cubatura tra fondi non contigui deve escludersi oltre che nei casi in cui gli stessi siano lontani, oppure esprimano diversi indici di fabbricabilità quando più elevato sia quello del fondo cedente, ovvero abbiano diversa destinazione urbanistica, anche laddove l'atto negoziale abbia consentito di realizzare una assai maggiore volumetria in un terreno paesaggisticamente vincolato.

Quest'ultimo elemento - che per quanto detto incide sulla valutazione circa la legittimità della cessione di cubatura ai fini urbanistici e, dunque, sulla legittimità del permesso di costruire che sia ciò nondimeno stato rilasciato consente di comprendere come risulti certamente compromessa anche

NB

la legittimità dell'accertamento di compatibilità paesaggistica laddove, ciò che nella specie è avvenuto, lo stesso sia espresso sull'errato presupposto del rispetto degli standards urbanistici di zona quanto alla volumetria legittimamente edificabile (Cassazione n.43253/2019).

Viste le note del 15 febbraio 2018 e del 23.11.2020 dell'Assessorato regionale territorio ed ambiente con le quali è stato chiarito che, la locuzione "aree e zone diverse" voluta dal legislatore regionale deve intendersi secondo una lettura esegetica, quanto mai più rispondente alla ratio normativa, nel senso atecnico di "sito", "località", "posizione territoriale". Ne deriva che, la definizione, questa volta tecnica, della locuzione "compatibilità" va letta nel senso stretto del termine inteso come "identità", sia con riguardo alle zone omogenee di provenienza e di destinazione finale le quali devono possedere la medesima classificazione ed indice territoriale (A1-A1; A2-A2; B1-B1; B2-B2; ecc.), sia relativamente alla categoria funzionale delle costruzioni ed opere che in tali zone omogenee possono essere realizzate, per le quali può farsi riferimento alla classificazione operata dall'art. 23-ter del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., recepito nel nostro Ordinamento dall'art. 1 della legge regionale n. 16 del 2016.

Prendendo spunto dalla sentenza di Cass. Pen. 43253/2019, facciamo riferimento alla fattispecie di un Permesso di costruire di un edificio destinato a deposito agricolo, realizzato poi in zona agricola soggetta a vincolo paesaggistico. Col Permesso di costruire era stata autorizzata una volumetria superiore rispetto a quella ammissibile dal lotto secondo gli indici di Piano, ottenuta in base ad un illecito asservimento urbanistico di terreni distanti nonché in assenza dei requisiti soggettivi e oggettivi relativi ad un'edificazione connessa all'esercizio di attività imprenditoriale agricola. Infatti i soggetti richiedenti avevano edificato una casa di civile abitazione con annessa piscina. Il ricorso al meccanismo del trasferimento della cubatura tra fondi non deve essere utilizzato per eludere vincoli e limiti previsti dalla pianificazione territoriale, per questo esistono determinate condizioni da rispettare. Una condizione riguarda l'adiacenza tra aree: quanto meno devono essere dotate del requisito della reciproca prossimità, perché altrimenti, attraverso l'utilizzazione di tale strumento, astrattamente legittimo, sarebbe possibile realizzare scopi del tutto estranei ed, anzi, contrastanti con le esigenze di corretta pianificazione del territorio (Cass. Pen. 43253/2019). Ad esempio, si potrebbe verificare per un verso una situazione di "affollamento edilizio" o saturazione imprevista nelle zone

di ricezione di cubature, e di converso di carenza in altre dove sono le aree cedenti; in questo modo si avrebbe pregiudizio nell'attuazione della programmazione e pianificazione prevista dagli strumenti urbanistici comunali.

E' inoltre ritenuto parimenti ostativo alla cessione di cubature la differenza di indici di fabbricabilità (Cass. Pen. n. 35166/2017). Tuttavia, anche nell'ipotesi di aree entrambe tipizzate allo stesso modo (es. zona agricola) ed aventi il medesimo indice di fabbricabilità, non può essere esclusa la illegalità della cessione di cubatura. Infatti la giurisprudenza amministrativa ha stabilito che in assenza del necessario requisito della "contiguità" dei fondi, intesa come assenza di continuità fisica tra tutte le particelle catastali interessate dalla nuova costruzione, devono pur sempre essere caratterizzati da una effettiva e significativa vicinanza.

Nella fattispecie le aree oggetto di trasferimento di cubature distavano circa 4/5 Km, ritenute ovviamente non contermini tra loro. Pertanto si era creata la situazione di realizzazione illegittima di immobile in assenza di valido permesso di costruire, perché ottenuto mediante illegittima cessione di cubatura a scopo edificatorio tra terreni non reciprocamente prossimi, aventi un indice di fabbricabilità differente o una diversa destinazione urbanistica. (Cass. Pen. III. n. 38838/2018, n. 39337/2018).

Considerato

Che nelle more della procedura di modifica - nonostante la diffida di noi consiglieri di minoranza a non rilasciare concessioni con cessioni di cubatura sulla base del regolamento vigente, "non potendo il regolamento andare oltre la legge" - gli Uffici preposti hanno rilasciato delle concessioni edilizie che, sulla base del nuovo regolamento in fase di studio ed approvazione, non sarebbero potute essere rilasciate.

Che la proposta di delibera in oggetto non risulta in linea con i principi e la giurisprudenza sopra evidenziata.

SI CHIEDE

Di non dare corso alla votazione favorevole alla proposta all'ordine del giorno, se non previa votazione dell'emendamento presentato dai sottoscritti consiglieri comunali volto a rendere il Regolamento di Cubatura conforme alla legge ed alla normativa in materia, in quanto solo con tale

WB

emendamento il presupposto che i fondi di decollo e di atterraggio presentano quei presupposti di contiguità e prossimità, in mancanza dei quali il regolamento sarebbe in contrasto con la normativa.

Sant'Agata Militello li 16/05/2024

Consiglieri Comunali di minoranza Comune Sant'Agata Militello

~~Giuseppe Puleo~~

Francesca Alascia

Francesca Alascia

Caruso Calogera

Caruso Calogera

Paolo Starvaggi

Paolo Starvaggi

MB



Regione Siciliana
Assessorato del Territorio e dell'Ambiente
Dipartimento dell'Urbanistica

**Servizio 6 - Affari legali, contenzioso,
ufficio consultivo e Segreteria del
Consiglio Regionale Urbanistica**
tel. 091.7077297 - fax 091.7077203
e-mail : servizio6dru@regione.sicilia.it
via Ugo La Malfa 169 - 90146 Palermo

U.R.P.:
tel. 091.7077982 - 091.7077831
fax 091.7077813
urp.urbanistica@regione.sicilia.it

prot. n. 2726 del 15 FEB. 2018 - Rif. nota prot. n. _____ del _____

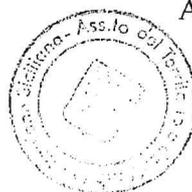
OGGETTO: Riscontro a richiesta di parere prot. n. 49 del 8.1.2018 – Interpretazione art. 22, l.r. 10 agosto 2016, n. 16. Cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie.

Allegati: 1

All'Ordine degli Architetti, Pianificatori,
Paesaggisti, Conservatori della Provincia
di AGRIGENTO
oappc.agrigento@archiworldpec.it

Stante il carattere generale della richiesta di parere di cui all'oggetto, acquisita al protocollo generale di questo Dipartimento col n. 441 del 10.1.2018, nelle more della eventuale formulazione di una specifica circolare esplicativa, si rinvia al contenuto della allegata nota prot. 21100 del 23.11.2017, con la quale sulla questione è stato dato riscontro ad analoga richiesta del Comune di Campobello di Mazara (TP).

Il Dirigente del Servizio
Arch. Giovanni Grutta



Responsabile procedimento _____ (se non compilato è il dirigente preposto alla struttura organizzativa)

Plesso "B", Piano 3°, tel. 091.7077297 - 091.7077203, e-mail servizio6dru@regione.sicilia.it.

Orario e giorni di ricevimento: martedì e giovedì dalle ore 9,00 alle ore 13,00.



Regione Siciliana
Assessorato del Territorio e dell'Ambiente
Dipartimento dell'Urbanistica

**Servizio 6 - Affari legali, contenzioso,
ufficio consultivo e Segreteria del
Consiglio Regionale Urbanistica**

tel. 091.7077297 - fax 091.7077203
e-mail: servizio6dru@regione.sicilia.it
via Ugo La Malfa 169 - 90146 Palermo

U.R.P.:
tel. 091.7077982 - 091.7077831
fax 091.7077813
urp.urbanistica@regione.sicilia.it

prot. n. 21100 del 23 NOV. 2017 - Rif. nota prot. n. _____ del _____

OGGETTO: Riscontro a richiesta di parere prot. n. 21964 del 27.9.2017 – Cessione di cubatura.

AL COMUNE DI
CAMPOBELLO DI MAZARA (TP)
urbanistica.campobellodimazara@pec.it

Con riferimento alla nota di codesto Comune con la quale è stato sollecitato il riscontro alla precedente richiesta prot. n. 1810 del 24.1.2017, mai pervenuta a questo servizio 6 in quanto erroneamente assegnata ad altra struttura del Dipartimento, si comunica che, così come chiarito con la circolare n. 2/DRU/2012, pubblicata nel sito istituzionale del dipartimento dell'urbanistica (pti.regione.sicilia.it), nonché sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n. 22 - parte prima del 1.6.2012, "il riscontro alle richieste di parere è, e sarà, del tutto facoltativo e rimesso alla valutazione di questo dipartimento".

Ciò premesso, tuttavia, stante il carattere generale della questione rappresentata, deve previamente evidenziarsi che l'art. 22 della l.r. 10 agosto 2016, n.16, nell'operare il rinvio dinamico alle disposizioni statali di cui all'articolo 5 della legge 12.6.2011, n. 106, relative alla cessione di volumetria e, più in generale, al trasferimento dei diritti edificatori, non ha posto limitazioni territoriali ai suoi ambiti di applicazione se non, implicitamente, riferite al perimetro comunale. Invero, la locuzione "aree e zone diverse" voluta dal legislatore regionale deve intendersi secondo una lettura esegetica, quanto mai più rispondente alla *ratio* normativa, nel senso atecnico di "sito", "località", "posizione territoriale".

Ne deriva che, la definizione, questa volta tecnica, della locuzione "compatibilità" va letta nel senso stretto del termine inteso come "identità", sia con riguardo alle zone omogenee di provenienza e di destinazione finale le quali devono possedere la medesima classificazione ed indice territoriale (A1-A1; A2-A2; B1-B1; B2-B2; ecc.), sia relativamente alla categoria funzionale delle costruzioni ed opere che in tali zone omogenee possono essere realizzate, per le quali può farsi riferimento alla classificazione operata dall'art. 23-ter del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., recepito nel nostro Ordinamento dall'art. 1 della legge regionale n. 16 del 2016.

Senza entrare nel merito della natura giuridica e nella terminologia lessicale riferita alla "cessione di cubatura" e al "trasferimento di diritti edificatori" (- a tale riguardo vedasi la Circolare n. 540-2014/T del Consiglio Nazionale del Notariato), la materia, certamente complessa, è tuttavia

./

Responsabile procedimento _____ (se non compilato è il dirigente preposto alla struttura organizzativa)

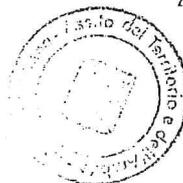
Plesso "B", Piano 3°, tel. 091.7077297 - 091.7077203, e-mail servizio6dru@regione.sicilia.it.

Orario e giorni di ricevimento: martedì e giovedì dalle ore 9,00 alle ore 13,00.

supportata da abbondante dottrina e costante giurisprudenza amministrativa, alla quale si rinvia per i necessari approfondimenti (*ex multis*: Cons. Stato, Sez. V, 19 aprile 2013, n. 1398; Sez. VI, 8 aprile 2016, n. 1398; Sez. VI, 21 novembre 2016, n. 4861).

In ultimo, è appena il caso di evidenziare che, poiché la materia urbanistica rientra tra le prerogative statutarie in capo al Legislatore regionale, il trasferimento dei diritti edificatori deve trovare adeguata previsione all'interno degli strumenti urbanistici comunali, i quali possono disciplinarne i termini di applicazione e fissare eventuali limitazioni alle disposizioni di cui alla norma *de qua* con riguardo, in particolare, agli ambiti territoriali delle zone serventi e di destinazione finale (c.d. "atterraggio"), nel rispetto comunque della analoga destinazione urbanistica di piano e delle tipologie edilizie in tali zone consentite (cfr. citata Sentenza del Cons. Stato n. 4861 del 2016).

Il Dirigente del Servizio
Arch. Giovanni Grutta



A handwritten signature in black ink, appearing to read "G. Grutta", positioned to the right of the official stamp.

Handwritten initials "NB" in black ink, located in the lower-left quadrant of the page.

Responsabile procedimento _____ (se non compilato è il dirigente preposto alla struttura organizzativa)

Plesso "B". Piano 3°, tel. 091.7077297 - 091.7077203, e-mail serviziobdruc@regione.sicilia.it.

Orario e giorni di ricevimento: martedì e giovedì dalle ore 9,00 alle ore 13,00.

4

Al Presidente del Consiglio Dott.ssa Brancatelli

Al Segretario Comunale dott.ssa Crimi

Oggetto: Emendamento alla modifica Deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 30-07-2021 - Criteri per l'attuazione della cessione della cubatura di cui all' art. 22 della legge regionale n. 16/2016 .-

Vista la Proposta N. 37 DEL 13-03-2024, avente ad oggetto " **criteri di attuazione della cessione della cubatura**"

Premette

Che la Legge Regionale del 23/2021 stabilisce che **I fondi di "decollo" e di atterraggio devono essere contigui e in prossimità.**

Ritenuto di dover proporre talune modifiche per evitare di rendere il regolamento non conforme alla legge.

Si propone di apportare al testo del Regolamento della cessione della cubatura la seguente modifica;

Art. 3 - Prescrizioni per le tutte le zone omogenee in cui è ammesso il trasferimento.

La frequente circostanza che può rendere difficoltoso il trasferimento di cubature è la distanza tra i lotti di "decollo" e di "atterraggio". La loro distanza, se valutata eccessiva, potrebbe appunto vanificare la possibilità dell'intervento.

All'art 3 aggiungere le seguenti parole "effettiva e significativa vicinanza" 400 metri di distanza tra i lotti di "decollo" e di "atterraggio",

e cassare tutta la parte del criterio delle fasce.

"Si ritiene di adottare il criterio del trasferimento esclusivamente all'interno delle fasce (0,00 mt. - 150,00 mt 150,00 mt - 500,00 mt - 500,00 mt. - 1000,00 mt) che precludono il limite agli indici territoriali di zona (0,75 - 1,50 - 2,50 mc/mq) oggetto, tra l'altro, di verifica dell'effettiva disponibilità volumetrica con delibera consiliare n. 12 del 24.02.2009 di approvazione dello schema di massima del PRG. Il trasferimento da una fascia all'altra è ammesso esclusivamente nel caso che la zona omogenea si trovi a cavallo delle stesse e/o le aree siano separate da barriere fisiche quali linee ferrate, corsi d'acqua ovvero strade vicinali, comunali, provinciali o statali".

Sant'Agata Militello 16.05.2024

I Consiglieri Comunali

Giuseppe Puleo

Paolo Starvaggi

Francesca Alascia

Calogera Caruso

TECNICO. -

NB


 Visto il sopralluogo effettuato
 di ritorno alla sede della
 Amministrazione per il
 16.05.2024