



SETTORE III – TECNICO AMBIENTALE e PROTEZIONE CIVILE

REGOLAMENTO COMUNALE
PER IL TRASFERIMENTO DI DIRITTI EDIFICATORI EX ART. 22 DELLA LEGGE
REGIONALE 10-08-2016 N. 16.

Art. 1 – Oggetto, riferimenti normativi, finalità e definizioni

Il presente regolamento contiene le disposizioni attuative riguardanti gli ambiti di applicazione e le limitazioni per l'attuazione della cessione di diritti edificatori, della cubatura e del trasferimento della volumetria di cui all'art. 22 della L.R. 10/08/2016 n. 16, così come modificato dall'art. 17, comma 1, della L.R. 06/08/2021 n. 23, che prevede la delocalizzazione dei diritti edificatori, delle cubature e delle volumetrie in aree e zone diverse, ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia del territorio comunale.

Il quadro normativo di riferimento si compone delle seguenti norme:

- Comma 9) dell'art 5 (Costruzioni private) D.L. 70/2011, convertito in Legge 12 luglio 2011, n. 106, *che recita testualmente: "9) Al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili, le Regioni approvano entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto specifiche leggi per incentivare tali azioni anche con interventi di demolizione e ricostruzione che prevedano:*
 - a) il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale;*
 - b) la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o zone diverse;*
 - c) l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;*
 - d) le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti".*

Il comma 10 del precitato art.5 prevede che. ***“Gli interventi di cui al suddetto comma 9 dell’art. 5 (Costruzioni private) della Legge 12 luglio 2011, n. 106 non possono riferirsi ad edifici abusivi o siti nei centri storici o in aree ad inedificabilità assoluta, con esclusione degli edifici per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria”.***

- Legge 15 dicembre 2004, n 308, art. 1. Commi 21-24;
- Comma 18) dell’art 47 (disposizioni varie) della L.R. 28 gennaio 2014 n. 5 recante: ***“Disposizioni programmatiche e correttive per l’anno 2014. Legge di stabilità regionale”*** (pubblicata sul S.O. n. 1 della G.U.R.S. n. 5 del 31 gennaio 2014), che recita testualmente: ***“18) Le previsioni di cui all’articolo 5 del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito con modificazioni dalla legge 12 luglio 2011, n. 106, trovano applicazione, in quanto compatibili, per l’intero territorio regionale”;***
- comma 1 dell’art. 22 (Cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie) della L.R. 10 agosto 2016 n 16 recante: ***“Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380”*** (pubblicata sul S.O. della G.U.R.S. n. 36 del 19 agosto 2016), che recita testualmente: ***“1) Ai fini della cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie, si applica quanto previsto dall’articolo 5 della legge 12 luglio 2011, n. 106, per la delocalizzazione delle volumetrie in aree e zone diverse ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia”.***

La finalità del presente Regolamento Comunale è quella di evitare che la possibilità di operare la delocalizzazione delle volumetrie e la cessione delle cubature in aree e zone diverse del territorio comunale comporti:

- in zona agricola, un’eccessiva concentrazione di volumi (carico urbanistico) non compatibile con il carattere agricolo della zona e con le esigenze di salvaguardia del paesaggio rurale;
- l’abbandono delle aree prive di suscettività edificatoria per effetto della delocalizzazione della cubatura.

Inoltre, atteso che la traslazione del diritto di edificare non produce aggravio di nuovo volume urbanistico a livello generale e, nel contempo, evita consumo di nuovo territorio ai fini edificatori, è utile definire gli ambiti di applicazione e le limitazioni per la corretta applicazione della normativa, onde consentire, sia agli uffici che al cittadino, di orientarsi senza particolari incertezze, evitare discrezionalità nelle decisioni ed accelerare i procedimenti.

Ai fini del presente regolamento, si assumono le seguenti definizioni:

Art. 3 – Prescrizioni per le zone agricole

La cessione del diritto edificatorio dovrà garantire la destinazione agricola della zona di ricaduta, anche attraverso la tipologia edilizia dell'intervento da realizzare. Per quanto non espressamente previsto dal presente articolo, si applica l'Art. 35 N.T.A. del vigente P.R.G. A tale fine, è prescritto quanto segue:

1. la cubatura complessiva insediabile sul lotto di ricaduta, inteso come singola particella o insieme di particelle costituente un fondo ascendente ad unica proprietà, non potrà superare il 100% del volume ammissibile, previsto dall'indice proprio del lotto di ricaduta. In ogni caso, devono essere rispettati tutti i parametri previsti nell'art. 35 delle N.T.A. del PRG vigente;
2. la tipologia del fabbricato realizzabile nel lotto di ricaduta in caso di cessione del diritto edificatorio dovrà possedere le caratteristiche indicate all'art.35 delle vigenti N.T.A. di PRG che regola l'edificazione nel territorio agricolo.

Art. 4 – Prescrizioni per le zone F (servizi) del PRG

Sono esclusi dall'applicazione del presente Regolamento i trasferimenti di cubatura su aree ricadenti all'interno del centro storico, con destinazione Zona A, e su quelle destinate dal vigente P.R.G. ad "Attrezzature e Servizi", nel caso di avvenuta decadenza dei vincoli espropriativi (cosiddette "zone bianche"), con ciò intendendo quelle di cui al Capo III "ZONE DESTINATE A SERVIZI" - "Zone destinate a servizi pubblici e di interesse generale" delle N.T.A., definite dall'art. 36 all'art. 38.

Art. 5 – Modali di cessione cubatura nelle singole zone di PRG.

In relazione alla singole zone di PRG la cessione di cubatura può avvenire con le seguenti modalità:

Zone di PRG	Modalità d'applicazione del trasferimento di cubatura
Zone A - di interesse storico e/o di particolare pregio ambientale	Nessuna possibilità se non quelle rese possibili o dalla Legge Regionale n.13/15 o da apposita pianificazione urbanistica (Piano particolareggiato o variante al PRG)
Zone B1 – residenziale di completamento dell'ex P.P. Padre Giuseppe in loc. Campogrande	Per il principio di contiguità, l'area sorgente e quella ricevente dovranno ricadere nell'ambito dello stesso piano attuativo. La parte dell'area sorgente che rimane ineditata dovrà essere sistemata a verde privato e/o a parcheggio alberato, e/o ad orto urbano, in modo tale che, in ogni caso, non rimanga un relitto abbandonato nel contesto di appartenenza.
Zone B2 – Residenziale di completamento	
Zone C1 – Residenziale di espansione – soggette a Piano di lottizzazione	
Zone CTS – Residenziale turistico-ricettiva e stagionale	
Zone D – Artigianale e piccolo industriale	
Zone D1 – Artigianale e piccolo industriale Fondo Padre Giuseppe	

Cessione di cubatura o volumetria = negozio giuridico, stipulato a mezzo di atto pubblico, in cui il cedente rinuncia a realizzare la cubatura attribuita al proprio fondo per trasferirla su un altro fondo;

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

Area di ricaduta o area ricevente o area di atterraggio = Area che accoglie e utilizza la cubatura/volumetria proveniente dall'area "sorgente";

Lotto urbanistico = Il lotto, identificabile con la particella catastale o con l'insieme di particelle contigue, costituente un fondo ascendente ad unica proprietà, presente al momento dell'approvazione del PRG, non potendo avere alcun rilievo i frazionamenti e i passaggi di proprietà successivi.

Art. 2 - Criteri generali

I presupposti fondamentali della cessione di cubatura sono i seguenti:

- 1) la presenza di un fondo cedente (area sorgente) ed uno cessionario (area di ricaduta che beneficia della cessione);
- 2) i due fondi, cedente e cessionario, devono ricadere in **zone omogene della ZTO del PRG e, quindi, devono avere la medesima destinazione urbanistica e tipologia edilizia**, in modo da non determinare aumento di "carico urbanistico", come definito dall'art. 24 della L.R. n. 16/2016;
- 3) la distanza massima ammissibile tra il fondo "sorgente" ed il fondo "ricevente", misurata in linea d'aria, **non deve superare i mille metri**, in modo da garantire il requisito di reciproca prossimità;
- 4) ai sensi del punto 1-quater dell'art 22 LR 16/2016, la cubatura/volumetria potrà essere ceduta e delocalizzata nel **limite massimo del 100% del volume ammissibile nella zona omogenea di destinazione finale (lotto di ricaduta)**.

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

Area di ricaduta o ricevente	Area di origine o sorgente
L'area di ricaduta deve essere nella disponibilità del richiedente mediante 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/acquisto.	L'area sorgente deve essere preventivamente individuata e la cubatura da trasferire deve essere nella disponibilità del richiedente mediante 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.
L'area di ricaduta può accogliere solo cubature da aree appartenenti alla stessa ZTO del PRG e alla stessa tipologia edilizia (residenziale-residenziale, produttiva, ecc).	L'area sorgente può cedere cubature per ZTO uguali a quella di appartenenza.
Nell'area di ricaduta è possibile operare cambi di destinazione d'uso, solo se la nuova destinazione è espressamente consentita in entrambe le aree (ricaduta e sorgente), fermo restando il rispetto di tutti gli indici e dei parametri previsti per la ZTO dal PRG (distanze, altezze, lotto minimo, tipologia edilizia, etc...))	
Il credito di cubatura sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato anche in presenza di aree parzialmente edificate e/o su edifici esistenti, fermo restando il rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la ZTO dal PRG (distanze, altezze, lotto minimo, tipologia edilizia, etc...))	

Zona E - Agricola	La realizzazione di nuove costruzioni e/o l'ampliamento di quelle esistenti in zone di verde agricolo dovrà essere tale da non snaturare la destinazione agricola delle zone di ricaduta e la tipologia edilizia del fabbricato da realizzare che dovrà essere del tipo rurale e/o residenza rurale al servizio del fondo e/o dell'azienda. Il credito di cubatura utilizzabile (cubatura ceduta) non potrà essere superiore al doppio di quello consentito nel lotto di ricaduta. La parte dell'area sorgente da lasciare libera da qualsiasi costruzione deve continuare ad essere destinata ad attività agricola o zootecnica, in modo da non modificare il contesto rurale circostante.
--------------------------	---

Art. 6 - 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, ai fini 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), alla rinuncia espressa della volumetria ceduta e a curare l'area sorgente come previsto nei criteri sopra elencati.

Al momento della richiesta del permesso di costruire, può essere presentato un preliminare di acquisto della cubatura, condizionato alla stipula dell'atto pubblico ai fini del rilascio del permesso.

Qualora l'area di provenienza sia dello stesso proprietario dell'area di destinazione, il richiedente il permesso di costruire deve produrre, ai fini del rilascio del permesso, 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), 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. 7 – Registro dei diritti edificati

E' istituito il Registro dei Diritti Edificatori (RDE).

Il Registro, da redigere in forma cartacea, è costituito da un libro, timbrato e firmato in ogni sua pagina dal Responsabile del Servizio dell'Edilizia privata, che lo custodisce e ne consente la consultazione ai cittadini interessati, nei casi e con le modalità previsti per legge.

Il registro dei diritti edificatori - che non ha efficacia probatoria, ma solo indicativa - deve essere articolato in due sezioni:

- • Sezione A –Fondi sorgenti di diritto edificatori;
 - • Sezione B – Fondi di ricaduta diritti edificatori;
- e deve contenere almeno le seguenti informazioni minime:

Sezione A –Fondi sorgenti di diritto edificatori

- 1) numero d'ordine progressivo;
- 2) generalità del titolare dell'area di decollo: cognome e nome; data di nascita; residenza (Via e numero civico);
- 3) dati catastali fondo sorgente: foglio e particella;
- 4) superficie dell'area sorgente 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; n. rep e raccolta; data e numero di registrazione dell'atto; numero e data di trascrizione dell'atto; nominativo e ragione sociale dell'acquirente;
- 9) area di atterraggio: dati catastali;
- 10) eventuali note.

Sezione B – Fondi di ricaduta diritti edificatori

- 1) numero d'ordine progressivo;
- 2) generalità del titolare dell'area di atterraggio: cognome e nome; data di nascita; residenza (Via e numero civico);
- 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 provenienza;
- 7) dotazione complessiva del fondo di ricaduta in termini di cubatura;
- 8) estremi del permesso di costruire con il quale i diritti vengono consumati
- 9) eventuali note.

Art. 8 – Norme finali e di rinvio

Il presente regolamento costituisce integrazione alla vigente strumentazione urbanistica, nonché strumento per l'attuazione del trasferimento di volumetrie di cui all'art. 22 della L.R. n. 16/2016.

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

18-04-2025 03-05-2025



COMUNE DI TRIPI

Provincia di Messina

Via F. Todaro n. 63
98060 TRIPI - ME
Cod. Fisc. n. 83030250837
P. I.V.A. n. 0203303083

protocollo@pec.comune.tripi.me.it
protocollo@comune.tripi.me.it
Tel. 0941/82014- 82376 fax. 0941/82380

Regolamento Comunale per il trasferimento di diritti edificatori ex art. 22 della legge regionale 10/08/2016 n. 16

Il presente Regolamento per il trasferimento di diritti edificatori ex art. 22 della legge regionale 10/08/2016 n. 16, è composto da n. 8 articoli;

- E' stato adottato con Delibera di C.C. n. 06 del 16/04/2025, resa immediatamente esecutiva, pubblicato sul sito informatico di questo Comune per n. 15 giorni consecutivi dal 18/04/2025 al 03/05/2025;
- E' entrato in vigore il 04/05/2025.

Tripi, lì 07/05/2025

IL SEGRETARIO COMUNALE