



Comune di Pantelleria

Provincia di Trapani



**REGOLAMENTO RECANTE CRITERI E MODALITA'
PER L'ATTUAZIONE DELLA CESSIONE DI CUBATURA
E TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIE (art. 22 L.R. n. 16
del 10.08.2016) APPROVATO CON DELIBERA DI
CONSIGLIO COMUNALE N. 26 DEL 22.07.2022**

**CON LE MODIFICHE RELATIVE ALLA ZTO E
SECONDO QUANTO STABILITO DALLA 7^ COMMISSIONE
CONSILIARE "Lavori Pubblici – Urbanistica –
Protezione Civile" nelle sedute del 12.09.2023 e 22.09.2023.**

Settore VI - URBANISTICA - AREA TECNICA
Sede: Piazza Cavour, 15 - 91017 PANTELLERIA
Tel. 0923.695053

Sito internet: www.comunepantelleria.it
e-mail: gpavia@comunepantelleria.it
pec: urbanistica@pec.comunepantelleria.it



Comune di Pantelleria

Provincia di Trapani

Articolo 1

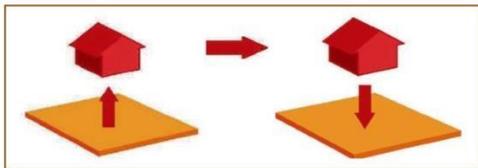
Oggetto, finalità e riferimenti normativi

1. Le presenti disposizioni applicative riguardano i criteri e le modalità per dare attuazione alla cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'articolo 22 della Legge Regionale 10 agosto 2016, n. 16 che prevede la delocalizzazione delle volumetrie in aree e zone diverse ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia. I diritti edificatori sono, pertanto, costituiti da mc (metri cubi) edificabili.
2. La finalità del presente regolamento è quella di evitare che l'applicazione di tale possibilità possa determinare alterazioni nella gestione urbanistica ed edilizia con effetti distorsivi nella regolare pianificazione della città e del territorio. In particolare, la cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie deve potersi effettuare nel rispetto delle norme speciali della legislazione urbanistica e di settore e di quanto è, inoltre, statuito dagli strumenti urbanistici vigenti, specialmente, in ordine a tipologie edilizie e indici di densità fondiaria ed edilizia e lotto minimo.
3. Pertanto, sono incompatibili con la cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie:
 - a) eccessive concentrazioni di volumetrie non compatibili con il carattere agricolo e con le esigenze di salvaguardia e produttive del paesaggio delle Zone "E" del territorio comunale per evitare, altresì, nuovo consumo di suolo libero;
 - b) determinazione di surplus di standards urbanistici nei comparti che ricevono la cubatura e, al contrario, un deficit di standards urbanistici nei comparti che cedono la cubatura per quanto riguarda le altre Zone Territoriali Omogenee del P.R.G.;
 - c) abbandono di aree del territorio comunale prive di suscettività edificatoria per effetto della delocalizzazione della cubatura con l'effetto dell'instaurazione di fenomeni di speculazione fondiaria in altre zone.

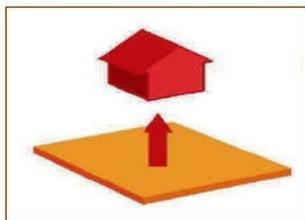
Articolo 2

Definizioni

1. Ai fini del presente Regolamento si hanno le seguenti definizioni:
 - a) **"Cessione di cubatura"** = negozio giuridico in cui il proprietario cedente rinuncia a realizzare la cubatura attribuita al proprio fondo, in base agli strumenti urbanistici, per trasferirla, in tutto o in parte, su un altro fondo (cessionario);



- b) **"Area di origine" o "Area sorgente" o "Area di decollo"** = Area su cui si origina e che cede la cubatura (diritto edificatorio);

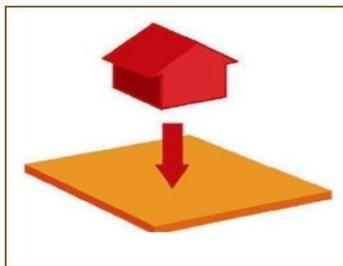




Comune di Pantelleria

Provincia di Trapani

- c) "Area di ricaduta" o "Area di atterraggio" = Area che accoglie e utilizza la cubatura proveniente dall'area cedente;



Articolo 3 Norme generali

1. Presupposto necessario e fondamentale della cessione di cubatura è la presenza di un fondo cedente ("Area di origine" o "Area sorgente" o "Area di decollo") ed uno cessionario ("Area di ricaduta" o "Area di atterraggio").
2. Tale modo di operare, tuttavia, non è di carattere cogente poiché la cessione (o delocalizzazione) di cubatura non è esercitabile automaticamente ma occorre, per potersi determinare, una coerenza e congruenza con la normativa statale e regionale e con lo strumento urbanistico e le aree, come definite al precedente comma, devono essere *"comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia"* in conformità a quanto stabilito dall'articolo 22 della L.R. n. 16/2016, inoltre devono ricadere all'interno dello stesso ambito territoriale del piano paesistico vigente.
3. Le aree, sia di origine che di ricaduta, possono essere contigue o distanziate, in tale ultimo caso, la distanza massima sarà stabilita in rapporto alle diverse tipologie di ZTO, così come definito nel successivo art. 4 recante, *"Norme specifiche per le singole ZTO"*.
4. L'area di origine, perderà la sua capacità edificatoria limitatamente alla cubatura trasferita.
5. La cubatura trasferita non potrà superare il 100% del volume ammissibile nell'area di ricaduta, in ogni caso il volume massimo non potrà superare i limiti previsti dal presente regolamento in rapporto alla tipologia della ZTO.
6. La cessione di cubatura non comporta deroghe aggiuntive alle norme del PRG (altezza, distanze dai confini, numero di piani, ecc.) a meno che tali deroghe non sono già previste dallo stesso PRG.
7. L'area di ricaduta deve essere nella disponibilità del richiedente, attraverso un atto pubblico o preliminare di acquisto o in alternativa sarà necessaria un'autorizzazione del proprietario alla richiesta di permesso di costruire con rilascio dello stesso condizionato all'atto pubblico di vendita.
8. L'atto di trasferimento dei diritti edificatori (cessione di cubatura) deve essere registrato e trascritto, ai sensi dell'articolo 2643, comma 1, punto 2-bis del Codice Civile, ciò al fine di costituirne un vincolo permanente sulla proprietà immobiliari interessate del trasferimento.
9. La cessione di cubatura potrà essere effettuata in favore di una sola area di ricaduta anche se l'area di origine mantiene una ulteriore capacità edificatoria.

Articolo 4 Norme specifiche per le singole ZTO

1. Rispetto a quanto sopra riportato è necessario indicare le seguenti puntualizzazioni relativamente ai criteri in base ai quali la cubatura relativa ad un fondo (area di origine) può essere ceduta (delocalizzata), totalmente o parzialmente, ad

Settore VI - URBANISTICA - AREA TECNICA
Sede: Piazza Cavour, 15 - 91017 PANTELLERIA
Tel. 0923.695053

Sito internet: www.comunepantelleria.it
e-mail: gpavia@comunepantelleria.it
pec: urbanistica@pec.comunepantelleria.it



Comune di Pantelleria

Provincia di Trapani

altro fondo (Area di ricaduta):

ZONA "A"	Nelle zone territoriali omogenee "A" non è consentita la cessione di cubatura
ZONA "B"	Nelle zone territoriali omogenee "B": a. è possibile effettuare la cessione di cubatura all'interno di uno stesso isolato con un limite pari al 30% del volume ammissibile nel fondo ricevente. b. se il fondo cedente trasferisce l'intera cubatura attribuita dagli strumenti urbanistici, dovrà essere sistemato a verde privato e/o a parcheggio con lo stesso progetto con cui si prevede l'utilizzazione della cubatura trasferita, ciò al fine di evitare che l'area rimasta inedita non costituisca un relitto abbandonato nel contesto urbano di appartenenza. c. Se il fondo cedente trasferisce solo quota parte dell'intera cubatura attribuita allo stesso dagli strumenti urbanistici, unitamente al progetto che verrà realizzato per utilizzare il fondo ricevente, dovrà essere allegato un planivolumetrico attraverso il quale si dimostri che la cubatura residua, del fondo cedente, sia sufficiente a realizzare un edificio compatibile con le normative igienico sanitarie in vigore e nel rispetto delle previsioni del PRG. Nel caso in cui l'Ufficio Tecnico ritenesse inattuabile quanto proposto nel planivolumetrico, il fondo cedente deve essere in ogni caso sistemato come al precedente punto b.
ZONA "C"	Nelle zone territoriali omogenee "C": a. in presenza di piano di lottizzazione approvato, è ammesso il trasferimento di cubatura nel comparto lottizzato, previa presentazione ed approvazione di una variante al piano di lottizzazione. b. nel caso in cui il PRG preveda interventi di ampliamento degli edifici esistenti con titoli edilizi diretti, è ammessa la cessione di cubatura a condizione che le aree sorgente e di ricaduta ricadano all'interno di una fascia di ml 150,00 dai confini dell'area di ricaduta. Nel caso in cui il lotto, o il terreno, sorgente si trovi parzialmente all'interno della suddetta fascia, la capacità edificatoria massima che potrà essere ceduta è quella relativa alla porzione di terreno che si trova all'interno della fascia.
ZONA "D"	Nelle zone territoriali omogenee "D" non è consentita la cessione di cubatura.
ZONA "E"	Si rinvia al successivo art. 5

Articolo 5

Norme specifiche per le zone agricole (ZTO E)

- È possibile effettuare la cessione di cubatura all'interno della stessa zona omogenea del Piano Regolatore Generale vigente con un limite pari al 100% del volume ammissibile da PRG nel fondo ricevente, **a condizione che la zona omogenea in cui sono ubicati il lotto cedente ed il lotto ricevente sia continua**, secondo i seguenti esempi:
 - Esempio n. 1:** il lotto ricevente non è edificato o è edificato con volumi realizzati prima del 01/09/1967 (con adeguate prove documentali) non significativi ai fini del calcolo dell'indice di edificazione. Se in base alle norme di zona può realizzare 100 mc, e' possibile acquistare ulteriori 100 mc da uno o più fondi cedenti e realizzare così un massimo di 200 mc.
 - Esempio n. 2:** Il lotto ricevente è parzialmente edificato anche con cubature regolari realizzate dopo il 01/09/1967. Ipotizziamo che la cubatura ammessa dal PRG sia 100 mc e siano stati realizzati ad esempio 70 mc regolarmente . In tal caso è possibile utilizzare gli ulteriori 30 mc previsti da PRG e acquistare ulteriori 100 mc da uno o più fondi cedenti realizzando un massimo di 200 mc.
 - Esempio n. 3:** Il lotto ricevente è parzialmente edificato anche con cubature regolari o regolarizzate realizzate in forza di deroghe normative (esempio piano casa-riuso abitativo etc) Ipotizziamo che la cubatura ammessa dal PRG sia 100 mc e siano stati realizzati ad esempio 170 mc regolarmente con le deroghe. In tal caso è possibile acquistare ulteriori 30 mc da uno o più fondi cedenti realizzando un massimo di 200 mc.
- Nell'ambito della stessa ZTO di PRG, è ammessa la cessione di cubatura a condizione che le aree sorgente e di ricaduta siano contigue o distanti nei punti più vicini non più di **cinquecento (500) m** indipendentemente dalla consistenza dei due fondi. Il trasferimento di cubatura riguarderà la consistenza effettiva del fondo sorgente nel rispetto, in ottemperanza del punto a., del limite pari al 100% del volume ammissibile nel fondo ricevente.

Settore VI - URBANISTICA - AREA TECNICA
Sede: Piazza Cavour, 15 - 91017 PANTELLERIA
Tel. 0923.695053

Sito internet: www.comunepantelleria.it
e-mail: gpavia@comunepantelleria.it
pec: urbanistica@pec.comunepantelleria.it



Comune di Pantelleria

Provincia di Trapani

3. La parte dell'area sorgente che rimane ineditata, nel caso in cui il proprietario del fondo sorgente sia anche il proprietario del fondo di ricaduta, deve essere regolarmente coltivata e ciò opportunamente documentato all'atto della presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità.

Articolo 6

Condizioni e modalità di trasferimento dei diritti edificatori

1. Il trasferimento a terzi o a sé stesso dei diritti edificatori (delocalizzazione di volumetrie) deve, inoltre, rispettare le seguenti altre condizioni:
 - a) Il richiedente il permesso di costruire nel caso il progetto preveda cessione di cubatura da fondi cedenti dovrà presentare, unitamente al progetto, dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, indicando la volontà di utilizzare cubatura trasferita da fondo cedente di sua o di altrui proprietà e indicando sia i dati catastali dei fondi cedente e ricevente, sia i dati anagrafici del proprietario del fondo cedente. Nel caso in cui il fondo cedente sia di altrui proprietà, unitamente a tale documento dovrà essere presentata dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da parte del proprietario del fondo cedente in cui lo stesso si impegna a cedere la cubatura oggetto di trasferimento secondo le modalità indicate nel prosieguo.
 - b) Il rilascio del titolo edilizio, è subordinato al trasferimento a terzi o a se stesso dei diritti edificatori (delocalizzazione di volumetrie) e deve, inoltre, rispettare le seguenti ulteriori condizioni:
 - 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 articolo 2643, comma 1, punto 2-bis del Codice Civile, alla rinuncia espressa della volumetria ceduta e a curare l'area cedente come previsto nei criteri sopra elencati.
 - Nel caso in cui 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 2643, comma 1, punto 2-bis del Codice Civile, alla rinuncia espressa della volumetria ceduta e a curare l'area cedente come previsto nei criteri sopra elencati. Ogni atto notarile avente ad oggetto il trasferimento di diritti edificatori deve porre a carico dell'acquirente l'obbligo di comunicare al Comune l'avvenuta cessione e gli estremi dell'atto e tale obbligo deve essere previsto in ogni successivo trasferimento della proprietà dei diritti. L'atto notarile di cessione dei diritti deve sempre contenere, anche nei passaggi di proprietà successivi al primo:
 - l'indicazione degli estremi catastali dell'area di origine;
 - gli estremi di tutti i passaggi di proprietà successivi al primo.

Articolo 7

Registro dei diritti edificatori

1. È istituito il Registro dei diritti edificatori. Il Registro ha una doppia versione in forma digitale (consultabile permanentemente nel sito internet ufficiale del Comune) e in forma cartacea. Il Registro in forma cartacea è costituito da un libro il quale deve consentire la consultazione da parte dei cittadini interessati. Il Registro (cartaceo e digitale) non ha efficacia probatoria, ma solo indicativa.
2. Il Registro è articolato in due diverse Sezioni e contiene le seguenti informazioni:

Settore VI - URBANISTICA - AREA TECNICA
Sede: Piazza Cavour, 15 - 91017 PANTELLERIA
Tel. 0923.695053

Sito internet: www.comunepantelleria.it
e-mail: gpavia@comunepantelleria.it
pec: urbanistica@pec.comunepantelleria.it



Comune di Pantelleria

Provincia di Trapani

SEZIONE A - Fondi cedenti di diritti edificatori

La Sezione A è suddivisa nelle seguenti colonne contenenti:

- 1) Numero d'ordine progressivo (colonna 1);
- 2) Generalità del titolare: Cognome, nome e data di nascita (colonna 2);
- 3) Fondo cedente: foglio - mappale - subalterno (colonna 3);
- 4) Superficie dell'area di origine (cedente), destinazione urbanistica e ambito PTP (colonna 4);
- 5) Consistenza diritti edificatori generati dall'area cedente (colonna 5);
- 6) Diritti edificatori residui non utilizzati (colonna 6).

SEZIONE B - Fondi riceventi diritti edificatori

La Sezione B è suddivisa nelle seguenti colonne contenenti:

- 1) Numero d'ordine progressivo (colonna 1);
- 2) Generalità del titolare: Cognome, nome e data di nascita (colonna 2);
- 3) Fondo ricevente: foglio - mappale - subalterno (colonna 3);
- 4) Superficie dell'area di ricaduta (ricevente), destinazione urbanistica e ambito PTP (colonna 4);
- 5) Consistenza diritti edificatori ricevuti (colonna 5);
- 6) Titolo abilitativo urbanistico o edilizio emanato (colonna 6).



Comune di Pantelleria

Provincia di Trapani

Settore VI - URBANISTICA - AREA TECNICA
Sede: Piazza Cavour, 15 - 91017 PANTELLERIA
Tel. 0923.695053

Sito internet: www.comunepantelleria.it
e-mail: gpavia@comunepantelleria.it
pec: urbanistica@pec.comunepantelleria.it