



# COMUNE di TORTORICI

(Prov. di Messina)

N. 457 Reg. data - 3 SET. 2009

## ORIGINALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

IMPEGNO N. ....

A norma dell'art. 55 comma 5 Legge n° 142/90 recepita dalla L.R. 48/91.

**SI ATTESTA**

La copertura finanziaria della complessiva spesa di

€.....

all'intervento n. .... previsto per.....

li, .....

**IL RESPONSABILE FINANZIARIO**

**OGGETTO: Disciplina relativa ai trasferimenti di cubatura nelle zone urbanistiche omogenee di P.R.G.**

L'anno duemila nove il giorno tre del mese di Settembre alle ore 12,30 e seguenti, nella Casa Comunale e nella consueta sala delle adunanze, in seguito ad invito di convocazione, si è riunita la Giunta Municipale con l'intervento dei signori:

COGNOME E NOME	CARICA	PRESENTI	ASSENTI
RIZZO NERVO Carmelo	SINDACO	X	
CONTIGUGLIA Rosario Maria Agatino	VICE SINDACO	X	
CIANCIO Carmelo	ASSESSORE	X	
TALAMO Enrico	ASSESSORE		X
GALBATO MUSCIO Giuseppe	ASSESSORE		X

Presiede il V. Sindaco

Partecipa il Segretario del Comune Dr. Bevacqua Signorino

Il Presidente, constatato che il numero dei presenti è legale, dichiara aperta la seduta ed invita i convenuti a deliberare sull'argomento in oggetto specificato.

### LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la retro descritta proposta di deliberazione relativa all'oggetto;

RILEVATO che ai sensi dell'art. 53 della Legge 142/90 recepita dalla L.R. n. 48/91, sulla proposta stessa hanno espresso:

- Il Responsabile del Servizio interessato, per la regolarità tecnica - parere favorevole
- Il Responsabile di Ragioneria, per la regolarità contabile ..... - parere .....
- Il Segretario Comunale, sotto il profilo della legittimità NON si esprime parere ai sensi della L.R. 30/2000

RITENUTA la stessa meritevole di accoglimento;  
VISTO l'O.A.EE.LL. vigente nella Regione Siciliana;  
Ad unanimità di voti espressi nella forma di legge;

### DELIBERA

Di approvare integralmente la proposta di cui all'oggetto retro descritta.

Con separata ed unanime votazione palese la presente è dichiarata immediatamente esecutiva.

Il presente verbale, dopo la lettura, si sottoscrive per conferma.

L'ASSESSORE ANZIANO  
*[Signature]*

IL PRESIDENTE  
*[Signature]*

IL SEGRETARIO COMUNALE  
*[Signature]*

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Il sottoscritto Segretario certifica che, su conforme attestazione dell'Addetto, la presente deliberazione:

E' stata pubblicata all'Albo Pretorio il giorno **- 4 SET. 2009** e vi rimarrà per 15 gg. consecutivi.

E' rimasta affissa all'Albo Pretorio per gg. 15 dal ..... al .....

li, .....  
L'ADDETTO



IL SEGRETARIO COMUNALE

**SI ATTESTA CHE LA PRESENTE DELIBERAZIONE E' STATA TRASMESSA**

Ai Capi gruppo Consiliari con nota n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

L'ADDETTO

IL SEGRETARIO COMUNALE

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_

li \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO COMUNALE

**LA PRESENTE DELIBERAZIONE E' IMMEDIATAMENTE ESECUTIVA AI SENSI DELL'ART. 34 - COMMA 4 - DEL D. lgs. 267/2000**

**- 3 SET. 2009**

li, .....  
Visto: IL SINDACO  
*[Signature]*



IL SEGRETARIO COMUNALE  
*[Signature]*

La presente è copia conforme all'originale e si compone di N. \_\_\_\_\_ fogli

li, \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO COMUNALE

## PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA MUNICIPALE

Presentata dal Sindaco

**OGGETTO:** Disciplina relativa ai trasferimenti di cubatura nelle zone urbanistiche omogenee di P.R.G.

### DESCRIZIONE PROPOSTA

#### Premesso:

- che la legislazione urbanistica che si è avvicinata nell'arco di quasi un trentennio ha favorito la nascita e la diffusione tra i proprietari di aree edificabili di una prassi nota come "*trasferimento o asservimento di cubatura*";
- che tale operazione consiste nel trasferimento da parte di un proprietario di un'area edificabile al proprietario di un'area finitima di tutta o parte della cubatura utilizzabile sul proprio fondo (rendendolo, in tutto o in parte, inedificabile), così che il proprietario "cessionario" potrà edificare sfruttando la cubatura acquisita, in aggiunta a quella naturalmente espressa dal proprio fondo;
- che accanto a questa prassi è altrettanto frequente da parte del medesimo proprietario di più particelle catastali la "cessione" della cubatura derivante dalla somma realizzabile su tutte le particelle su un'unica particella, sulla quale fisicamente viene realizzato l'intervento edilizio (concentrazione di cubatura);
- che le due diverse operazioni riguardano naturalmente fondi compresi nella medesima zona omogenea di P.R.G. all'interno della quale devono essere rispettati gli standards urbanistici vigenti (*l'unica deroga è appunto la volumetria*);
- che per i terreni agricoli, stante la particolare destinazione urbanistica connaturata all'utilizzazione dei suoli per scopi agricoli (*agricoltura, zootecnica, pastorizia, silvicoltura, etc.*) possono essere accorpate le volumetrie di particelle non contigue, ma che di fatto costituiscano l'insieme della superficie destinata all'attività agricola, al fine di concentrare la volumetria in una delle particelle, con lo scopo di realizzare un manufatto che soddisfi le esigenze dell'azienda in termini di ubicazione;

#### Considerato

- che l'utilizzazione totale o parziale dell'indice territoriale o fondiario corrispondente ad una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di altre Concessioni Edilizie sulle stesse superfici tese ad utilizzare nuovamente il suddetto indice indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà successivo all'asservimento, pena l'alterazione degli standards urbanistici;
  - che il ruolo spettante al comune si estrinseca sia in un controllo sull'attività edilizia che sull'uso del territorio;
- Ritenuto** di dover approvare una disciplina finalizzata a creare un vincolo reale che meglio garantisca gli interessi dei titolari delle proprietà coinvolte nelle operazioni descritte e che semplifichi il controllo dell'uso del territorio;

**Dato Atto** che il trasferimento di cubatura è un'operazione giuridica ed economica in grado di esprimere un'indubbia utilità sociale, fermo restando la regolamentazione edilizia ed urbanistica, potendosi attuare solo tra fondi compresi nella medesima zona urbanistica "E" e solo per particelle contigue;

**Dato Atto** che risulta necessario l'opponibilità *erga omnes* del vincolo costituito sul fondo "cedente", che sarà "non edificandi" (se il trasferimento di cubatura è totale) o "altius non tollendi" (se invece è parziale) a mezzo della trascrizione alla Conservatoria dei R.R.II. di Messina dell'atto di asservimento a favore di un terzo o dell'atto d'obbligo a favore del Comune (a seconda che le particelle appartengono a diversi proprietari oppure al medesimo proprietario);

**Dato Atto** che nell'ambito pubblicistico assume rilevanza solo l'atto unilaterale di asservimento, qualificato come atto di natura pubblica, inquadrabile tra gli atti di diritto pubblico dei privati tra loro o del privato nei confronti del Comune, connessi all'esplicazione di una potestà;

**Dato Atto** che tale atto consolida sotto il profilo pubblicistico gli effetti già derivanti sul piano privatistico dall'accordo raggiunto tra le parti, perfezionandone gli effetti verso i terzi e tra le parti;

**Dato Atto** che l'emissione del provvedimento di Concessione Edilizia va preceduta dalla trascrizione degli atti di asservimento nell'ipotesi di "*trasferimento di cubatura*" tra proprietari diversi, e della presentazione di un atto unilaterale, reso sotto forma di dichiarazione sostitutiva di notorietà, nell'ipotesi di "*concentrazione di cubatura*", da parte di un unico proprietario;

**Vista** la legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;

**Vista** la legge regionale 27 dicembre 1978, n.71 legge regionale 10 agosto 1985, n. 37

**Vista** la legge regionale 31 maggio 1994, n.17 e successive modifiche ed integrazioni;

**Vista** la legge regionale 10 agosto 1985, n. 37 e successive modifiche ed integrazioni;

**Visto** il D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.;

**Visto** l'art. 2643 n° 4 del Codice Civile;

### PROPONE

1) Stabilire che qualora ai fini del rilascio della Concessione Edilizia, ovvero ai fini della validità ed efficacia della D.I.A., per la realizzazione della volumetria richiesta, il cittadino richiedente ha necessità di asservire la volumetria o la superficie di particelle di proprietà diversa (*trasferimento di cubatura*), oppure l'intervento edilizio proposto è da realizzare su una sola particella, trasferendo sulla stessa la volumetria delle altre particelle, costituenti un'unica proprietà, (*concentrazione di cubatura*) è necessario prima del rilascio di quanto sopra,:

a) nel primo caso, presentare l'atto di asservimento registrato e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Messina, in cui si prevede espressamente che il titolare dell'area da vincolare si obbliga per sé e per i suoi successori ed aventi causa a non edificare sul suo fondo (o parte di esso), individuando le particelle catastali interessate dall'asservimento volumetrico e/o di superficie.

b) nel secondo caso, presentare un atto unilaterale, reso sotto forma di dichiarazione sostitutiva di notorietà;

2) Di dare atto che il "*trasferimento di cubatura*", tra proprietari diversi e la "*concentrazione di cubatura*", da parte di un unico proprietario è consentita solo nell'ipotesi di particelle contigue e nel pieno rispetto delle norme che disciplinano l'attività edilizia (*l'unica deroga è la volumetria*);

3) Per i terreni agricoli, stante la particolare destinazione urbanistica connaturata all'utilizzazione dei suoli per scopi agricoli possono essere accorpate le volumetrie di particelle non contigue, ma che di fatto costituiscono l'insieme della superficie destinata all'attività agricola, al fine di concentrare la volumetria in una delle particelle, con lo scopo di realizzare un manufatto che soddisfi le esigenze dell'azienda in termini di ubicazione;

4) Di istituire un apposito registro per l'annotazione degli atti unilaterali d'obbligo e degli atti di asservimenti, al fine di trasferire tutte le prescrizioni delle particelle catastali interessate sui certificati di destinazione urbanistica;

5) Demandare al Responsabile del Servizio Tecnico, l'applicazione della presente, avente la medesima valore ricognitivo.

li, ..... 31 AGO 2000 .....



Il Proponente

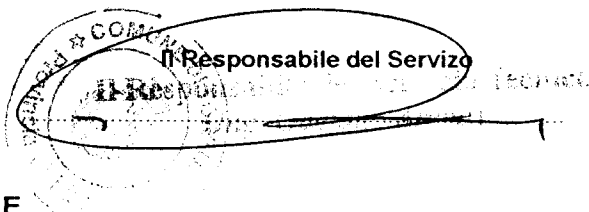
(Il Sindaco: Dott. Rizzo Nereo Carmelo)

PARERI RESI AI SENSI DELL'ART. 53 DELLA LEGGE 8 GIUGNO 1990, N. 142, COME MODIFICATO DALL'ART. 49 DEL D.P.R. 267/2000

### SERVIZIO TECNICO

Per quanto concerne la regolarità tecnica si esprime parere FAVOREVOLE

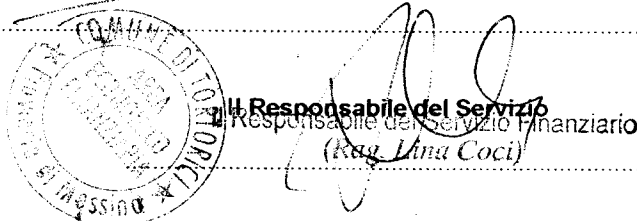
li, ..... 31 AGO 2000 .....



### SERVIZIO CONTABILE

Per quanto concerne la regolarità contabile si esprime parere FAVOREVOLE

li, ..... 31.08.2000 .....



### IL SEGRETARIO COMUNALE

Sotto il profilo della legittimità NON esprime parere ai sensi della L.r. 30/2000

li, .....

Il Segretario Comunale