

COMUNE DI MISILMERI

REGOLAMENTO RECANTE I CRITERI D'ATTUAZIONE, PER LA "CESSIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI, DI CUBATURA E DI TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIE"

Approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 28 del 31 marzo 2023



articolo 22 della legge regionale n. 16/2016, così come modificato con l'art. 17 della l.r. n. 23/2021

Sommario

| | |
|---|----|
| PREMESSA | 3 |
| Art. 1- Ambito di applicazione | 4 |
| Art. 2- Oggetto, finalità e riferimenti normativi | 4 |
| Art. 3 – Definizioni..... | 5 |
| Art. 4 – Criteri generali..... | 7 |
| Art. 5 – Particolari prescrizioni per le zone “E” | 8 |
| Art.6 – Concretizzazione della cessione di cubatura | 10 |
| Art. 7 – Concretizzazione del trasferimento di diritti edificatori | 10 |
| Art. 8 – Concretizzazione della delocalizzazione delle volumetrie | 10 |
| Art. 9 – Istituzione del registro dei permessi di costruire interessati da cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie | 11 |

PREMESSA

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, come modificato e integrato dall'art. 17 della L.r. n. 23/2021, 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.

Il fine 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 tal senso il presente regolamento trova diretto riferimento normativo all'art. 2 "Zone territoriali omogenee" del D.M. 1444/68 .

La cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie deve essere effettuata nel rispetto delle norme ordinarie e speciali della legislazione urbanistica e di settore e di quanto è statuito dagli strumenti urbanistici vigenti in ordine a distanze obbligatorie dai confini e dalle strade, limiti di altezza e del numero dei piani, tipologie edilizie e indici di densità fondiaria ed edilizia.

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 rurale delle Zone "E" del territorio comunale per evitare, altresì, nuovo consumo di suolo libero;
- b) determinazione di 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 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.

È parte integrante del presente regolamento l'art. 30 "Lottizzazione abusiva" del D.P.R. 380/01 .

È parte integrante del presente regolamento l'art. 38 "-Zona E1-Verde agricolo normale" delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG.

Art. 1- Ambito di applicazione

1. Il presente regolamento contiene i criteri d'attuazione per la *“cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie”* di cui all'art. 22 della L.R. 10 agosto 2016, e s.m.i. che ammette *“la delocalizzazione delle volumetrie in aree e zone diverse ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia”*.
2. La Premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente Regolamento.
3. I *“diritti edificatori”*, la *“cubatura”* e le *“volumetrie”*, sono pertanto, costituiti da mc (metri cubi) edificabili e/o volume urbanistico, computato secondo le indicazioni riportate nella circolare DRU n. 3 /2023 del 6 marzo 2023 prot. 3671

Art. 2- Oggetto, finalità e riferimenti normativi

1. La finalità del presente regolamento è quella di evitare che l'applicazione delle possibilità consentite dalla norma richiamata all'art. 1 c.1 possa determinare alterazioni nella gestione urbanistica ed edilizia con effetti distorsivi nella regolare pianificazione della città e del territorio. In tal senso il presente regolamento trova diretto riferimento normativo all'art. 2 *“Zone territoriali omogenee”* del D.M. 1444/68 che recita:

“Sono considerate zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765:

A. le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;

B. le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;

C. le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B);

D. le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;

E. le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C);

F. le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.”

2. La cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie deve essere effettuata nel rispetto delle norme ordinarie e speciali della legislazione urbanistica e di settore e di quanto è statuito dagli strumenti urbanistici vigenti in ordine a distanze obbligatorie dai confini e dalle strade, limiti di altezza e del numero dei piani, tipologie edilizie e indici di densità fondiaria ed edilizia.

3. Sono incompatibili con la cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie:

a. concentrazioni di volumetrie eccedenti il 100% del volume ammissibile nella zona omogenea di destinazione finale;

b. abbandono di zone all'interno del perimetro d'ambito urbano private di suscettività edificatoria per effetto della delocalizzazione a vantaggio di fenomeni di addensamento edilizio in altre zone.

4. È parte integrante del presente regolamento l'art. 30 "Lottizzazione abusiva" del D.P.R. 380/01, così come recepito nella regione siciliana con l'art. 1 della legge regionale 16/2016 e s.m.i.

5. È parte integrante del presente regolamento l'art. 37 "Zone E-Verde agricolo" delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale.

6. È parte integrante del presente regolamento l'art. 38 "Zona E1-Verde agricolo normale" delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG.

Art. 3 – Definizioni

Ai fini del presente Regolamento si hanno le seguenti definizioni:

A) Cessione dei diritti edificatori: La cessione dei diritti edificatori è lo strumento negoziale delle potenzialità edificatorie, quale bene autonomamente trasferibile, riconosciute ai titolari, nell'ambito di una pianificazione urbanistica di tipo perequativo, compensativo e/o incentivante (oggi previsti dalla recente disciplina urbanistica introdotta con la L.R. 19/2020 artt. 35 e 36).

I diritti edificatori sono distinti in:

▪ **Perequativi:** i quali sono assegnati dopo la formazione del piano e saranno commerciabili dal momento di approvazione dello stesso in quanto il terreno verrà dotato di una propria volumetria. In tal caso la fonte del diritto edificatorio perequativo è direttamente il piano;

▪ **Compensativi:** sono riconosciuti come alternativa all'indennizzo in seguito alla cessione alla PA del fondo ovvero in caso di reiterazione di vincoli espropriativi. In tal caso la fonte non è il piano ma verranno assegnati al soggetto proprietario del fondo solo all'esito della concreta cessione di quest'ultimo. La funzione è chiaramente quella indennitaria, trattandosi di diritti volti a ristorare i proprietari;

▪ **Incentivanti:** detti anche premiali, rappresentano il corrispettivo che la Pubblica Amministrazione attribuisce, in aggiunta a quelli già previsti dallo strumento urbanistico generale, a coloro i quali abbiano posto in essere condotte di interesse pubblico come, per esempio, opere di riqualificazione urbanistica, ambientale. In tal caso la fonte non è il piano e il diritto edificatorio aggiuntivo si ottiene solo ex post, ovvero sia in seguito alla condotta posta in essere dal proprietario e solo a partire da questo momento il diritto edificatorio potrà entrare nel "mercato volumetrico".

B) cessione di cubatura: La cessione di cubatura è lo strumento negoziale in forza del quale si esprime l'autonomia privata per realizzare il trasferimento delle potenzialità edificatorie da un suolo all'altro, in modo da sfruttare su quest'ultimo una volumetria originariamente afferente all'altro, sul quale viene – conseguentemente – a crearsi un vincolo di inedificabilità.

C) Delocalizzazione di volumetrie: Locuzione composta da due termini che trovano autonoma definizione nel lessico urbanistico:

▪ **delocalizzazione: (dislocazione):** Mutamento dell'assetto localizzativo, inteso in senso geografico e/o articolazione e distribuzione interna, di un processo insediativo e sociale, ivi incluso l'assetto localizzativo di singole – o complessi di attività ;

▪ **volumetrie:** sinonimo improprio di volume. Più esattamente, distribuzione o caratteristica dei volumi principali e secondari in cui si articola un organismo o complesso edilizio.

D) Trasferimento di diritti edificatori: Effetti sul territorio prodotti da “*strumenti negoziali*” che assegnano potenzialità edificatorie, quale bene autonomamente trasferibile, riconosciuti nell’ambito di una pianificazione urbanistica di tipo perequativo, compensativo e/o incentivante, che dunque possono circolare in via autonoma e disgiuntamente dalla proprietà del fondo secondo modalità stabilite e/o previste da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale.

E) Aree e zone diverse: 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”.

F) Zona omogenea di destinazione finale: Locuzione composta da due significati, uno riscontrabile nell’ordinario lessico urbanistico l’altro di uso recente riscontrabile nell’evoluzione della disciplina urbanistica. La composizione si articola nel modo seguente:

▪ **zona omogenea:** o *zona territoriale omogenea* – Ogni zona urbana che faccia riferimento alla classificazione obbligatoria di cui al D.l. 2/4/1968 n. 1444. Le zone territoriali omogenee corrispondono a parti del territorio comunale omogenee in relazione all’interesse storico, artistico od ambientale degli edifici e delle aree;

▪ **destinazione finale:** intesa astrattamente come conclusione di un percorso che ha avuto un’origine. Nel caso di trasferimento di diritti edificatori l’iter inizia con una fase di *decollo*, in cui il diritto edificatorio viene assegnato al proprietario (che ha subito un vincolo urbanistico o ha ricevuto una premialità), e termina con una fase di *atterraggio*, (in cui viene individuata un’area su cui il diritto può essere esercitato), separate da una fase di *volo*, durante la quale il credito edificatorio è stato assegnato, ma non è stata ancora individuata l’area di destinazione.”

G) Destinazione di zona: Destinazione d’uso “legale” attribuita in uno strumento urbanistico ad una determinata porzione del territorio urbano, solo in relazione alla quale vi sono possibili interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.

H) Zona: Parte di un territorio, soprattutto urbano, convenzionalmente delimitata in relazione ad un assetto assunto come omogeneo e/o specifico da parte di un piano o strumento urbanistico vigente e delle relative norme tecniche di attuazione. La suddivisione delle superfici urbane in zone e l’introduzione di forme di pianificazione urbanistica basate appunto sullo zoning (azzonamento) sono pratiche tipiche del razionalismo urbanistico.

I) Area di origine: Area che cede la sua capacità edificatoria;

L) Area di ricaduta: Area che accoglie e utilizza la cubatura proveniente dall’area di origine, in sostanza l’area in cui si colloca l’edificazione.

M) **Volume urbanistico** : Ai fini dell’effettiva possibilità edificatoria il volume urbanistico va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l’altezza d’interpiano relativa al piano stesso, misurata tra le quote di

calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entro terra, salvo che lo stesso non sia abitabile o destinato a uffici o attività produttive e commerciali.

Art. 4 – Criteri generali

1. Presupposto necessario e fondamentale della *cessione di cubatura* è la presenza di un fondo cedente ("Area di origine") ed uno cessionario ("Area di ricaduta").

2. Tale modo di operare, tuttavia, non è di carattere cogente poiché la cessione 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 articolo, devono essere "comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia" in conformità a quanto stabilito dall'articolo 22 della L.R. n. 16/2016.

3. Il provvedimento amministrativo è elemento realmente fondativo dell'attribuzione della cubatura ulteriore; in guisa che proprio detto provvedimento assurgerebbe a vero titolo giuridico in forza del quale la cessione si realizza.

4. Il provvedimento amministrativo di cui al comma 3 è rilasciato sulla base dei seguenti principi generali:

a. le aree di origine e di ricaduta devono avere la medesima destinazione urbanistica, con riferimento alla classificazione delle Zone Territoriali Omogenee (articolo 2 del D.M. n. 1444 del 2 febbraio 1968), previste nel vigente P.R.G. del Comune di Misilmeri e le stesse destinazioni d'uso. Ai sensi dell'art. 10 – bis del R.E.C. la destinazione d'uso va intesa in senso generale con riferimento alle categorie funzionali degli immobili o unità funzionali elencate nell'articolo 23 ter del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm e ii., come recepito dall'articolo 1 della L.R. n. 16/2016. Ai sensi del comma 3 del medesimo articolo di legge, è sempre consentito il mutamento di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale.

a.1 - Rispetto all'anzidetta classificazione è utile precisare che le disposizioni contenute nel presente regolamento, non sono applicabili nelle aree ricadenti in Zona A (centro storico) in quanto non possiedono alcuna possibilità di cedere o di ricevere cubatura, dal momento che in esse sono possibili solo ed esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente.

a2) Parimenti, non sono da considerare, ai fini delle cessioni di volumetria, le Zone per attrezzature urbane di interesse comune e le zone per attrezzature ed impianti di interesse generale in quanto per esse le destinazioni a standard sono inderogabili.

b. il fondo asservito (area di origine) resta, per effetto del relativo atto negoziale, inedificabile (totale cessione di cubatura) o relativamente inedificabile (nel caso di parziale cessione di cubatura);

c. il trasferimento di diritti edificatori non può comportare la deroga ad altri indici e parametri edilizi e/o urbanistici previsti dallo strumento urbanistico generale dal R.E.C e dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia, quali ad esempio distanze, altezze, tipologia edilizia, ecc.;

d. l'atto di trasferimento di cessione *dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie*, deve essere registrato e trascritto, ai sensi dell'articolo 2643, comma 1, punto 2-bis del Codice Civile, al fine di costituire vincolo permanente sulle proprietà immobiliari interessate dell'operazione, come meglio specificato al successivo articolo 4;

e. Rispetto a quanto sopra riportato nel merito della *cessione di cubatura*, 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 ad incremento della capacità edificatoria dell'area di un fondo ricevente (area di ricaduta o atterraggio):

| n. d'ordine | Area di ricaduta | Area di origine |
|-------------|---|---|
| 1 | L'area di ricaduta deve essere nella disponibilità del richiedente (atto pubblico) | L'area di origine deve essere preventivamente individuata e la cubatura da trasferire deve essere nella disponibilità del richiedente (atto pubblico di acquisto) |
| 2 | L'area di ricaduta può accogliere solo cubature da altre aree con stessa destinazione d'uso e stessa destinazione urbanistica. | L'area di origine può cedere cubature che a seguito del rilascio di titolo abilitativo concorrono alla determinazione del volume urbanistico da realizzare nell'area di ricaduta. |
| 3 | Z.T.O. B, C, D - Cessione di cubatura nel rispetto di tutti gli indici e di tutti i parametri previsti per la zona dal P.R.G. e del R.E.C. | L'area di origine può cedere cubature per destinazioni uguali a quelli in essa consentiti. L'area di origine dovrà ricadere nella stessa Z.T.O dell'area di ricaduta. |
| 4 | Zone agricole E1 ed E2 con potenzialità edificatoria: Cessione di cubatura nel rispetto delle eventuali tutele paesaggistiche, degli indici e parametri del PRG ivi comprese le tipologie degli interventi edilizi consentiti. | Sono escluse le Z.T.O. E3, E4, E6, E8 ed E9. L'area di origine dovrà ricadere nella stessa Z.T.O dell'area di ricaduta. |
| 5 | 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. Ad esempio il volume di un'area artigianale non può essere trasferito in altra area e utilizzato per destinazione residenziale o turistico-ricettiva. Nell'area di ricaduta è possibile operare cambiamenti di destinazione d'uso, solo se la nuova destinazione è espressamente consentita in entrambe le aree, (ricaduta e di origine) fermo restando il rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal PRG e dal R.E.C. | |

Tale incremento in ogni caso non è cumulabile con altre ulteriori deroghe o benefici consentiti da altre normative nazionali e/o regionali;

5. Il trasferimento di cubatura potrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni introdotte dall'art. 17 della L.r. n. 23/2021.

Art. 5 – Particolari prescrizioni per le zone “E”

1. La realizzazione di nuove costruzioni e/o l'ampliamento di quelle esistenti nelle zone agricole E1 ed E2 dovrà essere tale da non snaturare la destinazione agricola della zona di ricaduta. La tipologia edilizia del fabbricato da realizzare dovrà essere coerente con il carattere delle costruzioni consentite in tali Z.T.O.;

2. Le aree di ricaduta dovranno essere accessibili da viabilità esistente, essendo rigorosamente vietata la realizzazione di nuove strade a garanzia d'accesso a più di un fabbricato o edificio, sono precluse inoltre altre opere di urbanizzazione che potrebbero comportare una vera e propria lottizzazione, vietata in zona agricola.

3. le aree di ricaduta appartenenti alla Z.T.O. E1 che aumentano la potenzialità edificatoria in conseguenza alla cessione di cubatura potranno aumentare la loro capacità edificatoria specifica fino ad un massimo di 0,06 mc/mq complessivi.

Esempio:

area di ricaduta di 1000 mq x 0,06 mc/mq = 60,00 mc di cui:

30 metri cubi (1000 x 0,03 mc/mq, cubatura "nativa" dell'area di ricaduta) + **30 metri cubi** (cubatura ceduta dall'area di origine di mq 1.000 x 0,03 mc/mq) = **60 mc**

che fanno capo a 2.000,00 mq complessivi in zona E1 assoggettati all'edificazione con un indice di 0,03 mc/mq in osservanza dell'art. 38 delle N.T.À. del vigente Piano Regolatore Generale.

4. le aree di ricaduta appartenenti alla Z.T.O. E2 che aumentano la potenzialità edificatoria in conseguenza alla cessione di cubatura potranno aumentare la loro capacità edificatoria specifica fino ad un massimo di 0,04 mc/mq complessivi.

Esempio:

area di ricaduta di 1000 mq x 0,04 mc/mq = 40,00 mc di cui:

20 metri cubi (1000 x 0,02 mc/mq, cubatura "nativa" dell'area di ricaduta) + **20 metri cubi** (cubatura ceduta dall'area di origine di mq 1.000 x 0,02 mc/mq) = **40 mc**

che fanno capo a 2.000,00 mq complessivi in zona E2 assoggettati all'edificazione con un indice di 0,02 mc/mq in osservanza dell'art. 39 delle N.T.A. del vigente Piano Regolatore Generale.

5. L'incremento volumetrico non è cumulabile con altre ulteriori deroghe o benefici consentiti da altre normative nazionali e/o regionali;

6. Nell'obiettivo generale del contrasto alla impermeabilizzazione dei suoli delle zone agricole E1 ed E2 per ogni permesso di costruire che usufruisca della cessione di cubatura dovranno osservarsi le seguenti prescrizioni:

a. una percentuale pari al 50% della copertura del nuovo edificio dovrà essere adibita a tetto giardino, sia esso del tipo "estensivo" o "intensivo" ovvero dovrà essere utilizzata una soluzione alternativa di analogo risultato.

b. le superfici orizzontali a servizio della nuova costruzione (piazzali, stradelle interne, parcheggi) dovranno essere realizzate in materiali porosi e pavimentazioni drenanti.

7. Nell'obiettivo generale del mantenimento di un corretto rapporto tra aree libere e superficie coperta sono preferibili, ove possibile e sempre nel rispetto del limite di massimo due elevazioni fuori terra e di una altezza massima di 7,50 m per ogni fronte di cui all'art. 38 delle N.T.À. del vigente P.R.G., le tipologie edilizie residenziali a più piani fuori terra in luogo di quelle ad una sola elevazione. Tale tipologia è obbligatoria in presenza di almeno due unità immobiliari (abitazione bifamiliare).

8. Nell'ambito del contrasto alla formazione di lottizzazioni abusive, fermo restando il divieto alla lottizzazione abusiva di tipo negoziale, ogni permesso di costruire rilasciato in zone agricole che usufruisca della cessione di cubatura determinerà una sola unità edilizia eventualmente composta da più unità immobiliari.

9. Le prescrizioni di cui al presente articolo non trovano applicazione qualora l'area di origine e l'area di ricaduta risultino contigue o di reciproca prossimità.

Art.6 – Concretizzazione della cessione di cubatura

Fermo quanto disposto con l'art. 4 comma 3 del presente regolamento, il trasferimento a terzi della capacità edificatoria proveniente dall'*Area di origine* in favore dell'*area di ricaduta*, deve rispettare le seguenti altre condizioni:

- a. Il richiedente del permesso di costruire che intenda asservire alla costruzione da realizzare una cubatura appartenente ad area diversa da quella di diretta pertinenza urbanistica, prima del rilascio del titolo abilitativo, deve produrre l'atto pubblico di acquisto, registrato e trascritto, del diritto di cubatura dell'area di origine che intende trasferire all'area di destinazione, nella quale intende localizzare l'intervento edilizio.
- b. Nel caso in cui l'area di origine e l'area di ricaduta appartengono allo stesso proprietario, il richiedente permesso di costruire deve produrre atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, per l'asservimento urbanistico dell'area di origine al costruendo edificio nell'area di ricaduta. L'atto d'obbligo deve esplicitare la capacità edificatoria dell'area di provenienza che viene ceduta all'area di destinazione. L'atto unilaterale deve inoltre esplicitare l'obbligo all'inedificabilità del suolo dell'area di origine e quella di ricaduta poiché la capacità edificatoria di quest'ultima è assorbita dal costruendo edificio per il quale si chiede titolo abilitativo.
- c. Il permesso di costruire dovrà espressamente citare gli atti di cui sopra e gli estremi catastali dell'area di origine e quelli dell'area di ricaduta.
- d. È sempre possibile con le stesse modalità proprie della cessione di cubatura, ripristinare la capacità edificatoria di un fondo spogliato della capacità edificatoria in sede propria, già utilizzato quale area di origine di precedenti cessioni di cubatura.
- e. La cessione di cubatura si concretizza, senza alcuna limitazione riferita alla distanza tra *area di origine* e *area di ricaduta*, secondo le modalità esplicitate nel presente regolamento.

Art. 7 – Concretizzazione del trasferimento di diritti edificatori

1. Fermo rimanendo quanto disposto con l'art. 4 comma 3 del presente regolamento, il trasferimento di diritti edificatori così come definiti nell'art. 3 in favore dell'*area di origine*, verrà disciplinato di volta in volta e caso per caso sulla base di apposita convenzione o accordo negoziale tra il richiedente titolo edilizio e il comune.
2. Con riferimento alla condizione imposta dall'art. 22 comma 1 quater della L.R. 16/2016 e s.m.i., ai fini del trasferimento di diritti edificatori previsto dal presente articolo, nell'ambito del territorio comunale è consentita la delocalizzazione di volumetrie (vedi ad es. l'opzione disposta nell'art. 40 della L.R. 19/2020 e s.m.i.) sino al 100 per cento del volume ammissibile nella zona omogenea di destinazione finale.

Art. 8 – Concretizzazione della delocalizzazione delle volumetrie

1. Fermo rimanendo quanto disposto con l'art. 4 comma 3 del presente regolamento, la delocalizzazione di volumetrie *così come definita nell'art. 3* è consentita per gli interventi di rigenerazione urbana e di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 3 comma 1 lett. f del DPR 380/01.
2. Nei casi di cui al precedente comma, la delocalizzazione delle volumetrie (parziale o totale) è definita sulla base di apposita convenzione che regola i rapporti tra pubblico e privato, che intendono concretizzare un interesse pubblico, corrispondente al miglioramento della qualità urbana. La convenzione dovrà riportare l'individuazione dell'area di ricaduta che riceve le volumetrie da delocalizzare, ed eventuali incentivi di cui all'art. 36 del R.E.C.

3. Fuori dai casi riferiti ai commi precedenti è sempre consentita la delocalizzazione di volumetrie a seguito di demolizioni di edifici esistenti legittimi o legittimati, tra lotti contigui o con reciproca prossimità nei limiti e con le modalità consentiti dalla vigente normativa in materia edilizia ed urbanistica.

Art. 9 – Istituzione del registro dei permessi di costruire interessati da cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie

1. È istituito presso il SUE il registro dei permessi di costruire interessati da cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie. Tale registro è composto da una parte tabellare e da una mappa con la visualizzazione grafica delle *aree di origine* e di ricaduta.

2. La parte tabellare contiene:

- il numero e la data del Permesso di costruire;
- nome, cognome, dati anagrafici del titolare del P.d.C.;
- il riferimento all'atto pubblico comprovante l'acquisizione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie;
- l'individuazione catastale in foglio e particella dell'area di origine;
- l'individuazione catastale in foglio e particella dell'area di ricaduta;

3. la mappa costituisce la visualizzazione dell'area di origine e di ricaduta interessati da ogni singolo P.d.C..