



E.1.

DELIBERAZIONE del CONSIGLIO COMUNALE

Città di Modica

Data 04.11.2021

Sessione ORDINARIA in aggiornamento dal 27.10.2021

Atto N. 80

Oggetto: Appello e Comunicazioni. Sospensione lavori alle ore 20.03. Ripresa seduta, ancora validamente costituita, alle ore 20.07.
Regolamento di cui all'art. 22 della L.R. n. 16/16, adeguato a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 23/2021, art. 17.

Nei modi voluti dal D.L.P. 29 ottobre 1955, n. 6 (Ordinamento Amministrativo degli Enti Locali della Regione Siciliana), si è convocato, in seduta di aggiornamento dal 27.10.2021; il Consiglio Comunale nella solita Sala delle adunanze oggi giovedì 04.11.2021 alle ore 19,15

Fatto l'appello nominale, risultano

CONSIGLIERI	PRESENTI	ASSENTI	CONSIGLIERI	PRESENTI	ASSENTI
Minioto Carmela	X		Spadaro Angelo	X	
Floridia Rita	X		Scapellato Daniele	X	
Civello Giorgio	X		Covato Giammarco		X
Caruso Giuseppe Massimo	X		Sammito Margherita		X
Di Rosa Antonino	X		Carpentieri Girolamo		X
Covato Giovanni Piero	X		Cavallino Vincenzo	X	
Ingarao Lucia	X		Castello Ivana	X	
Puglisi Ludovica		X	Spadaro Giovanni	X	
Giannone Lorenzo		X	Agosta Filippo		X
Ruffino Ippolito	X		Medica Marcello	X	
Belluardo Giorgio	X		Di Rosa Stefano		X
Alecci Giovanni	X		Morana Enrico		X

Presenti: 16 consiglieri Assenti: 8 consiglieri

Assiste la seduta il Segretario Generale Dott. Giampiero Bella.

Trovando che il numero dei presenti è legale per essere questa la I^a convocazione, la dott.ssa Carmela Minioto Presidente del Consiglio, assume la presidenza e apre la seduta pubblica.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la Deliberazione di G.C. n. 258 del 01.10.2021, esecutiva, di pari oggetto, con la quale si propone al Consiglio comunale l'adozione della seguente deliberazione;

Vista la proposta di deliberazione, di pari oggetto, che qui si intende richiamata;

Premesso:

- che la Regione Siciliana con la Legge 16/2016 ha recepito con modifiche il D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii;
- che l'art. 22 della L.R. 16/2016, prevede l'applicazione di quanto previsto dall'articolo 5 della Legge 12 luglio 2011, n. 106, per la cessione di cubatura delle volumetrie in aree e zone diverse ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia;
- che questo Comune per la disciplina di tale ambito, ha adottato un proprio regolamento con deliberazione del Consiglio Comunale n. 132 del 19/10/2017;
- che la Regione Siciliana con la L.R. n°23 del 06/08/2021, all'art.17 ha modificato il predetto art.22 della L.R. n°16/2016 prevedendo, fra l'altro, al comma 1 quinquies che:
"i Comuni già dotati di regolamento *"per il trasferimento dei diritti edificatori"* sono tenuti ad adeguarlo entro 60 giorni dall'entrata in vigore della Legge, alle disposizioni del presente articolo;
- che questo ufficio ha proceduto alla rielaborazione del previgente regolamento, che viene allegato alla presente proposta come parte integrante;

Ritenuto, per le suddette motivazioni, di dover sottoporre al Consiglio Comunale, l'adeguamento del vigente regolamento comunale per la cessione di cubatura di cui all'art.5, comma 1, lettera C della Legge n°106/2011 e dell'art.1, comma 21 e seguenti della Legge n°308/2004, approvato con delibera del Consiglio Comunale n°132 del 19/10/2017;

Visto l'allegato Regolamento di cui all'art. 22 della L.R. n. 16/16, adeguato a seguito dell'entrata in vigore della L.R 23/2021, art. 17;

Visti:

- il D. Lgs. n. 267/2000 del 18/08/2000 – testo unico degli enti locali;
- l'art. 42, comma 2, lett.a) del D.lgs n. 267/2000 che prevede in capo al Consiglio Comunale l'approvazione dei regolamenti comunali;
- la L.R. n. 48/91 e successive modifiche ed integrazioni;
- la L.R. 16/2016 e ss.mm.ii.;
- la Legge n°308/2004;
- il D.Lgs n°380/2001;
- l'art. 12, comma 2, della L.R. n.44/91;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, reso in forma digitale in data 14.10.2021, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs. n. 267/2000, attestante anche la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs 267/2000;

Dato atto che, ai sensi dello stesso art. 49, comma 1, del D.Lgs 267 del 18/08/2000, la presente proposta di deliberazione non necessita del parere in ordine alla regolarità contabile;

Visto il parere della 1^ Commissione consiliare reso in data 20.10.2021 prot. n. 50941;

Visto il parere della 2^ Commissione consiliare reso in data 22.10.2021 prot. n. 55513;

Udito il dibattito consiliare, il cui verbale degli interventi sarà pubblicato successivamente alla presente deliberazione;

Dato atto che sulla proposta deliberativa sono stati presentati, a firma dei consiglieri di maggioranza, due emendamenti assunti al protocollo dell' Ente con nota n. 52342 del 27.10.2021 e corredati del parere positivo per l'ammissibilità per la regolarità tecnica, dalla P.O. proponente, emende mantenti i cui testi qui di seguito si trascrivono:

Emendamento 1 consiglieri di maggioranza

All'art. 4 - punto b):

Attuale	Emendato
<i>Al fine di evitare l'eccessiva concentrazione di volumi è norma imperativa che i lotti di ricaduta siano accessibili direttamente da viabilità esistente, essendo rigorosamente vietata la realizzazione di nuove strade che potrebbero comportare una lottizzazione in zona agricola. Limitazione della quantità di volume trasferibile.</i>	<i>Al fine di evitare l'eccessiva concentrazione di volumi è norma imperativa che i lotti di ricaduta siano accessibili direttamente da viabilità esistente, ivi comprese le servitù di passaggio acquisite con atto notarile, essendo rigorosamente vietata la realizzazione di nuove strade che potrebbero comportare una lottizzazione in zona agricola. Limitazione della quantità di volume trasferibile.</i>

Emendamento 2 consiglieri di maggioranza

All'art. 8 punto b) al secondo punto:

Attuale	Emendato
<i>Il lotto, della superficie minima consentita, per la nuova edificazione deve essere costituito catastalmente, in data antecedente a quella di adozione del presente regolamento inoltre non si deve evincere in nessun modo alcuna forma di parcellizzazione che prefiguri lottizzazione.</i>	<i>Il lotto, della superficie minima consentita, per la nuova edificazione deve essere costituito catastalmente, in data antecedente a quella di adozione del presente regolamento, ad esclusione dei lotti costituiti a seguito di donazione ereditaria, inoltre non si deve evincere in nessun modo alcuna forma di parcellizzazione che prefiguri lottizzazione.</i>

Preso atto che sulla proposta deliberativa, con nota prot. n.53685 del 04.11.2021 i consiglieri di opposizione Castello, Spadaro G. Agosta, Medica, Morana hanno presentato un emendamento urgente, il cui parere parere positivo per la regolarità tecnica della P.O. proponente, è stato reso in aula e qui di seguito se ne trascrive il testo:

Emendamento 3 cons. di opposizione Castello, Spadaro G., Agosta, Medica, Morana:

- All'art. 3 - Criteri generali per la realizzazione di nuove costruzioni, al punto 10. della tabella che segue, all'interno del riquadro "area sorgente", alla fine del primo comma, dopo la parola "contigui", sostituire il punto con la virgola e aggiungere "...o anche non contigui ma ad una distanza in linea d'aria non superiore a 5,00 km l'una dall'altra."

Dato atto che i componenti di maggioranza, sulla proposta deliberativa hanno presentato in aula un ulteriore emendamento, che è stato assunto al protocollo dell' Ente al n. 53820 del 05.11.2021, che ha ricevuto il parere positivo per la regolarità tecnica della P.O. proponente, parere espresso in aula, ed il cui testo qui di seguito viene riportato:

EMENDAMENTO 4 CONSS. DI MAGGIORANZA

All' art. 3 *All'art. 3 - Criteri generali per la realizzazione di nuove costruzioni: al punto 10. della tabella "area sorgente", dopo la parola "fogli catastali contigui" aggiungere "Per un massimo di tre fogli in sequenza".*

Preso atto che alle ore 20.03 il presidente Minioto sospende la seduta per cinque minuti, su richiesta del consigliere Medica;

Visto che alle ore 20.07, dopo sospensione delle ore 20.03, il Segretario generale procede con l'appello nominale, da cui risultano presenti 18 consiglieri (Minioto, Florida, Civello, Caruso, Di Rosa. A, Covato G. Piero, Puglisi, Ruffino, Belluardo, Alecci, Spadaro A., Scapellato, Covato Giammarco, Carpentieri, Cavallino, Castello, Spadaro G., Medica) ed assenti 6 consiglieri (Ingarao, Giannone, Sammito, Agosta, Di Rosa S., Morana), per cui la seduta è ancora validamente costituita;

Preso atto che il cons. Medica, alla ripresa della seduta, comunica al consesso il ritiro dell'emendamento prot. n. 53685 del 04.11.2021 presentato, oltre che da se stesso, dai cons. Castello, Spadaro G., Agosta, Morana) poiché assorbito dall'emendamento presentato sullo stesso art.3 punto 10. della tabella "area sorgente", chiedendo che il suo intervento sia trascritto a verbale.

L' emendamento, di cui si trascrive il testo, per quanto infra, non sarà posto a votazione.

**Emendamento 3 conss. di opposizione Castello, Spadaro G., Agosta, Medica, Morana
RITIRATO DAI PROPONENTI:**

- All'art. 3 - Criteri generali per la realizzazione di nuove costruzioni, al punto 10. della tabella che segue, all'interno del riquadro "area sorgente", alla fine del primo comma, dopo la parola "contigui", sostituire il punto con la virgola e aggiungere "...o anche non contigui ma ad una distanza in linea d'aria non superiore a 5,00 km l'una dall'altra."

Procedutosi, prima della votazione della proposta deliberativa, con la votazione degli emendamenti dei consiglieri di maggioranza e segnatamente:

Esito della votazione sull' EMENDAMENTO 1 presentato dai consiglieri di maggioranza, prot. n. 52342 del 27.10.2021:

TESTO

All'art. 4 - punto b):

Attuale	Emendato
<i>Al fine di evitare l'eccessiva concentrazione di volumi è norma imperativa che i lotti di ricaduta siano accessibili direttamente da viabilità esistente, essendo rigorosamente vietata la realizzazione di nuove strade che potrebbero comportare una lottizzazione in zona agricola. Limitazione della quantità di volume trasferibile.</i>	<i>Al fine di evitare l'eccessiva concentrazione di volumi è norma imperativa che i lotti di ricaduta siano accessibili direttamente da viabilità esistente, ivi comprese le servitù di passaggio acquisite con atto notarile, essendo rigorosamente vietata la realizzazione di nuove strade che potrebbero comportare una lottizzazione in zona agricola. Limitazione della quantità di volume trasferibile.</i>

CONSIGLIERI PRESENTI E VOTANTI:

18 (Sono assenti i conss. Ingarao, Giannone, Sammito, Agosta, Di Rosa S., Morana)

VOTI FAVOREVOLI :

15 (conss. Minioto, Florida, Civello, Caruso, Di Rosa. A, Covato G. Piero, Puglisi, Ruffino, Belluardo, Alecci, Spadaro A., Scapellato, Covato Giammarco, Carpentieri, Cavallino)

VOTI CONTRARI: *

0

VOTI ASTENUTI:

3 (cons. Castello, Spadaro Giovanni Medica)

Con 15 voti favorevoli, 3voti astenuti e nessun voto contrario, l' emendamento 1 a firma dei consiglieri di maggioranza, prot. n. 53242 del 27.10.2021, viene approvato;

Esito della votazione sull'EMENDAMENTO 2 presentato dai consiglieri di maggioranza, prot. n. 52342 del 27.10.2021:

TESTO

All'art. 8 punto b) al secondo punto:

Attuale	Emendato
Il lotto, della superficie minima consentita, per la nuova edificazione deve essere costituito catastalmente, in data antecedente a quella di adozione del presente regolamento inoltre non si deve evincere in nessun modo alcuna forma di parcellizzazione che prefiguri lottizzazione.	Il lotto, della superficie minima consentita, per la nuova edificazione deve essere costituito catastalmente, in data antecedente a quella di adozione del presente regolamento, ad esclusione dei lotti costituiti a seguito di donazione ereditaria, inoltre non si deve evincere in nessun modo alcuna forma di parcellizzazione che prefiguri lottizzazione.

CONSIGLIERI PRESENTI E VOTANTI:

18 (Sono assenti i cons. Ingarao, Giannone, Sammito, Agosta, Di Rosa S., Morana)

VOTI FAVOREVOLI :

15 (cons. Minioto, Florida, Civello, Caruso, Di Rosa. A, Covato G. Piero, Puglisi, Ruffino, Belluardo, Alecci, Spadaro A., Scapellato, Covato Giammarco, Carpentieri, Cavallino)

VOTI CONTRARI:

0

VOTI ASTENUTI:

3 (cons. Castello, Spadaro Giovanni Medica)

Con 15 voti favorevoli, 3voti astenuti e nessun voto contrario, l' EMENDAMENTO 2 a firma dei consiglieri di maggioranza, prot. n. 53242 del 27.10.2021, viene approvato;

Esito della votazione sull' EMENDAMENTO 3, presentato in aula a firma dei consiglieri di maggioranza ed assunto al protocollo dell' Ente al n. 53820 del 05.11.2021:

TESTO

All' art. 3 All'art. 3 - Criteri generali per la realizzazione di nuove costruzioni: al punto 10. della tabella "area sorgente", dopo la parola "fogli catastali contigui" aggiungere "Per un massimo di tre fogli in sequenza.

CONSIGLIERI PRESENTI E VOTANTI:

18 (Sono assenti i cons. Ingarao, Giannone, Sammito, Agosta, Di Rosa S., Morana)

VOTI FAVOREVOLI :

15 (cons. Minioto, Florida, Civello, Caruso, Di Rosa. A, Covato G. Piero, Puglisi, Ruffino, Belluardo, Alecci, Spadaro A., Scapellato, Covato Giammarco, Carpentieri, Cavallino)

VOTI CONTRARI:

0

VOTI ASTENUTI:

3 (cons. Castello, Spadaro Giovanni Medica)

Con 15 voti favorevoli, 3voti astenuti e nessun voto contrario, l' EMENDAMENTO 3 a firma dei consiglieri di maggioranza, prot. n. 53820 del 05.11.2021, viene approvato;

Procedutosi alla votazione della proposta deliberativa, così come emendata, il cui risultato è il seguente:

CONSIGLIERI PRESENTI E VOTANTI:	18 (Sono assenti i cons. Ingarao, Giannone, Sammito, Agosta, Di Rosa S., Morana)
VOTI FAVOREVOLI :	15 (cons. Minioto, Florida, Civello, Caruso, Di Rosa. A, Covato G. Piero, Puglisi, Ruffino, Belluardo, Alecci, Spadaro A., Scapellato, Covato Giammarco, Carpentieri, Cavallino)
VOTI CONTRARI:	0
VOTI ASTENUTI:	3 (cons. Castello, Spadaro Giovanni Medica)

DELIBERA

1. Di prendere atto che l'emendamento a firma dei cons. di opposizione Castello, Spadaro G. Agosta, Medica, Morana, assunto al protocollo dell' Ente al n. 53685 del 04.11.2021, è stato ritirato dai proponenti poiché assorbito dall'emendamento presentato sullo stesso art.3 punto 10. della tabella "area sorgente", e che pertanto non è stato posto a votazione;
2. Di approvare gli emendamenti 1- 2-3 , a firma dei consiglieri di maggioranza, assunti al protocollo dell' Ente al n. 52342 del 27.10.2021 i primi due, e protocollo n. 53820 del 05.11.2021, il terzo;
3. Di Approvare il nuovo Regolamento comunale per la cessione di cubatura di cui all'art.5, comma 1, lett. c), della Legge n°106/2011 e dell'art.1, comma 21 e seguenti della Legge n°308/2004, composto da n. 10 articoli, allegato alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale (allegato A), così come emendato dagli emendamenti di cui al punto precedente del presente dispositivo;
4. Di dare atto che, con l'adozione del presente Regolamento, viene abrogato il Regolamento ora in vigore, nonché ogni altra disciplina con esso contrastante;
5. Di dare atto che la presente non è soggetta a parere di regolarità contabile in quanto non comporta impegno di spesa;
6. Di comunicare l'avvenuta adozione della presente deliberazione alle OO.SS. per opportuna informazione;

Indi, procedutosi con successiva e unanime votazione, attesa l'urgenza di provvedere a quanto infra disposto nell'interesse dell'Ente, votazione che fa registrare il seguente esito:

CONSIGLIERI PRESENTI E VOTANTI:	18 (Sono assenti i cons. Ingarao, Giannone, Sammito, Agosta, Di Rosa S., Morana)
VOTI FAVOREVOLI :	15 (cons. Minioto, Florida, Civello, Caruso, Di Rosa. A, Covato G. Piero, Puglisi, Ruffino, Belluardo, Alecci, Spadaro A., Scapellato, Covato Giammarco, Carpentieri, Cavallino)
VOTI CONTRARI:	0
VOTI ASTENUTI:	3 (cons. Castello, Spadaro Giovanni Medica)

DELIBERA

1. Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
Lucrezio Rivato

IL CONSIGLIERE ANZIANO

Cons. Rita Floridia
Rita Floridia

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Giampiero Bella
Giampiero Bella

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è pubblicata per 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio online del Comune, sul sito istituzionale dell'Ente: www.comune.modica.gov.it.

Modica li

Il Segretario Generale
Giampiero Bella

Si attesta che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio online del Comune di Modica, senza opposizioni e reclami, dal - 5 NOV, 2021 al 20 NOV, 2021, ed è repertoriata nel registro delle pubblicazioni al n. _____.

Modica li

Il Responsabile della pubblicazione

ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione:

E' stata dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'art.12, comma 2, della L.R. 44/91.

E' divenuta esecutiva il _____ ai sensi dell'art. 12, comma 1, della L.R. 44/91, trascorsi dieci giorni dall'inizio della pubblicazione.

Modica li

Il Segretario Generale
Giampiero Bella

All A

COMUNE DI MODICA

REGOLAMENTO

DI CUI ALL'ART. 22 COMMA 1 BIS, DELLA L.R. 16/16 E S.M.I., PER LA CESSIONE DI
CUBATURA DI CUI ALL'ART. 5 COMMA 1 LETTERA c) DELLA LEGGE 106/2011

E DELL'ART. 1, COMMI 21 E SEGG. DELLA LEGGE 15/12/2004 N. 308

ADEGUATO AL DISPOSTO DELL'ART. 17 COMMA 1 QUINQUIES DELLA L.R. N°23/2021

SOMMARIO

art. 1. Definizioni.....	2
art. 2. Condizioni per esercitare la traslazione del diritto di edificare	2
art. 3. Criteri generali per la realizzazione di nuove costruzioni	2
art. 4. Norme specifiche per la realizzazione di nuove costruzioni utilizzando la "cessione di cubatura", in zona E (agricola)	4
art. 5. Recupero di patrimonio edilizio esistente, diffuso nel territorio agricolo, realizzato in forza di regolare titolo edilizio, mediante mutamento di destinazione d'uso e asservimento di aree, senza aumento del volume:	5
art. 6. Casi previsti dall'art. 1 commi 21 e segg. della legge 308/2004,	5
art. 7. Altri casi	6
art. 8. Condizioni per esercitare il diritto.....	6
art. 9. Oneri concessori.....	7
art. 10. Norma Transitoria.....	7

art. 1. Definizioni

1. Area di origine o area sorgente = area che cede i diritti edificatori,
2. Aree di ricaduta = Area che accoglie e utilizza i diritti edificatori provenienti dall'area "sorgente", in sostanza l'area in cui si colloca l'edificazione,
3. Sistema Urbano = Aggregato continuo avente destinazione di zona B e/o C nel PRG. Ai fini dell'applicazione della presente regolamentazione sono individuati i seguenti sistemi urbani, all'interno di ognuno dei quali è possibile la cessione di cubatura:
 - a) Modica Città (con esclusione del Centro Storico),
 - b) Marina di Modica, Maganuco,
 - c) Frigintini,
 - d) Montesano.
4. Zone Territoriali Omogenee (ZTO): quelle definite dal D.M 02/04/1968, all'art. 2.
5. Contesto produttivo: la zona ASI, la zona artigianale di c.da Michelica, altre zone a specifica destinazione produttiva (Zone D del D.M. 2/4/1968)
6. Paesaggio Locale: Quello definito dal Piano Paesaggistico della provincia di Ragusa,
7. Lotto: L'unità superficiale su cui sono edificati o sono edificabili uno o più edifici comprese le pertinenze esclusive, le parti condominiali gli accessori ecc., avente continuità spaziale. La continuità spaziale non viene interrotta dalla interposizione di una strada.
8. Isolato: Porzione di territorio circondata da vie, piazze o altri spazi pubblici esistenti o previsti dagli strumenti urbanistici.

art. 2. Condizioni per esercitare la traslazione del diritto di edificare

La traslazione del diritto di edificare 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."**

art. 3. Criteri generali per la realizzazione di nuove costruzioni

I criteri generali in base ai quali il diritto di edificare può essere traslato, per realizzare nuove costruzioni, vengono elencati nella tabella che segue:

	Area di ricaduta	area sorgente
1.	L'area di ricaduta 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 sorgente deve essere preventivamente individuata e la potenzialità edificatoria da trasferire deve essere nella disponibilità del richiedente, (atto pubblico di acquisto del volume, o preliminare di acquisto del volume, condizionato alla stipula dell'atto pubblico prima del rilascio della concessione)
2.	L'area di ricaduta può accogliere solo volumi della stessa destinazione (residenziale-residenziale, Produttiva-Produttiva, ecc.)	L'area sorgente può cedere volumi per destinazioni uguali a quelli in essa consentiti.

	Area di ricaduta	Area sorgente
3.	<p>Un volume residenziale può essere ceduto ad altra area solo se in entrambe le aree è ammessa questa destinazione.</p> <p>Lo stesso vale per qualunque altra destinazione.</p> <p>Ad esempio il volume di un'area artigianale non può essere trasferito in altra area e utilizzato per destinazione residenziale.</p> <p>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 sorgente) fermo restando il rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal PRG. (distanze, altezze, lotto o intervento minimo, tipologia edilizia.)</p>	
4.	<p>L'area di ricaduta, per nuovi volumi e/o ampliamenti, può accogliere al massimo lo stesso volume in essa realizzabile.</p>	<p>Per la realizzazione di nuovi volumi e/o ampliamenti l'area sorgente può cedere un volume massimo uguale a quello che consente l'area di ricaduta</p>
5.	<p>Zona A (centro storico).</p>	<p>Nessuna possibilità se non quelle rese possibili dalla Legge Regionale 13/2015 e/o rese possibili da apposita pianificazione urbanistica. (Piano Particolareggiato o variante al PRG)</p>
6.	<p>Zona B, nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal PRG. (altezze, distanze ecc.)</p> <p>Il credito volumetrico sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente.</p>	<p>Zone B dello stesso sistema urbano; ubicate nello stesso isolato o in isolati contigui e comunque entro il limite massimo di 1,00 km</p> <p>La parte dell'area di origine che rimane ineditata deve essere sistemata a verde privato e/o a parcheggio alberato, e/o ad orto urbano, e/o in modo tale che, in ogni caso, non rimanga un relitto abbandonato nel contesto urbano di appartenenza.</p> <p>Il credito volumetrico sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo l'accertamento della effettiva utilizzazione a scopo agricolo, dell'area sorgente, da certificare attraverso perizia asseverata dal tecnico e documentazione fotografica.</p>
7.	<p>Zona C, nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal PRG. (altezze, distanze ecc.)</p> <p>Il credito volumetrico sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente.</p>	<p>Zone C dello stesso sistema urbano; ubicate nello stesso isolato o in isolati contigui e comunque entro il limite massimo di 2,00 km</p>
8.	<p>NB.: Per i casi di cui al precedente punto 7, qualora nelle zone di ricaduta sia obbligatoria la lottizzazione o, in alternativa il permesso di costruire convenzionato, (art. 28 bis, del DPR 380/01 recepito dall'art. 1 della L.R. 16/2016 e art. 20 della L.R. 16/2016) dovrà essere prevista la cessione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, nell'area di ricaduta e nella misura prevista dal DM 2/4/1968, in base alle zone, salvo quanto previsto dal citato art. 20 della L.R. 16/2016.</p>	
9.	<p>Zone D</p>	<p>Tutte le altre zone D dello stesso contesto produttivo. (ASI-ASI, Zona Artigianale di c.da Michilica-Zona Artigianale di c.da Michilica, ecc.)</p>

Area di ricaduta	Area sorgente
10. Zona E di PRG priva di vincoli, nel rispetto degli indici e parametri del PRG. Lotto minimo pari a 5.000 mq. e tipologia edilizia a casa rurale o villa isolata.	Tutte le zone E, anche quelle del piano paesaggistico con vincolo di tutela 1,2 e3, del PRG, ubicate nello stesso foglio catastale o in fogli catastali contigui. La parte dell'area di origine che rimane ineditata deve essere coltivata regolarmente, in modo tale che, in ogni caso, non venga agevolato un processo di desertificazione dell'area agricola. Il credito volumetrico sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo l'accertamento della effettiva utilizzazione a scopo agricolo, dell'area sorgente, da certificare attraverso perizia asseverata dal tecnico e documentazione fotografica.
11. Zone E con livello di tutela 1 nel rispetto degli indici e parametri del PRG. Lotto minimo pari a 5.000 mq. e tipologia edilizia a casa rurale o villa isolata.	Tutte le zone E di PRG con livelli di tutela 1, 2, e 3 appartenenti allo stesso paesaggio locale (come individuato dal Piano Paesaggistico), o a paesaggi locali contigui.
12. Zone E con livello di tutela 2 nel rispetto degli indici e parametri del PRG. Lotto minimo pari a 5.000 mq. e tipologia edilizia a casa rurale o villa isolata.	Tutte le zone E di PRG con livelli di tutela 2, e 3 appartenenti allo stesso paesaggio locale (come individuato dal Piano Paesaggistico), o a paesaggi locali contigui.
13. Le Zone E con livello di tutela 3, non possono ricevere volumi aggiunti.	

art. 4. Norme specifiche per la realizzazione di nuove costruzioni utilizzando la "cessione di cubatura", in zona E (agricola)

a) Dimensione minima delle aree di ricaduta e di origine, per le nuove costruzioni

Al fine di evitare che la cessione di cubatura possa consentire un'alterazione della condizione agricola della zona in cui si concentra il volume, viene fissato come limite minimo della dimensione del lotto che accoglie i crediti, la superficie di mq. 5.000,00.

Al fine di rispettare l'intervento minimo previsto dalle norme del PRG, la somma tra area di ricaduta e area sorgente non può essere inferiore a 10.000,00 mq.

b) Divieto di generare condizioni lottizzatorie

Al fine di evitare l'eccessiva concentrazione di volumi è norma imperativa che i lotti di ricaduta siano accessibili direttamente da viabilità esistente, essendo rigorosamente vietata la realizzazione di nuove strade che potrebbero comportare una lottizzazione in zona agricola.
Limitazione della quantità di volume trasferibile-

Per realizzare una nuova costruzione, in ambito agricolo (Zone E), in un lotto, lo stesso dovrà avere dimensione tale da garantire la natura agricola della zona di ricaduta e la tipologia edilizia del fabbricato da realizzare che dovrà essere casa rurale o villa isolata. (mono o bifamiliare).

Allo scopo si pone la limitazione quantitativa all'entità del volume che può essere ceduto che non può superare quello consentito per il lotto in cui si effettua l'intervento.

Per maggiore chiarezza si riporta un esempio:

esempio 1-cessione di cubatura per nuova costruzione in zona agricola

1. Dimensione dell'area di ricaduta (lotto)			=	mq.	6.000,00
2. indice di fabbricabilità			=	mc/mq	0,03
3. Volume base ammissibile	6.000,00	*	0,03	=	mc. 180,00
4. % di Volume massimo accoglibile in aggiunta dal					100%

lotto						
5. Volume massimo accoglibile in aggiunta dal lotto	180,00	*	100%	=	mc.	180,00
6. Volume complessivo possibile	180,00	+	180,00	=	mc.	360,00
7. Tipologia edilizia	Casa Rurale o Villa isolata (mono o bifamiliare)					

In sostanza un'area di 6.000,00 mq. non può accogliere un volume complessivo (proprio e acquisito), superiore a mc. 360,00; $(6.000+6000=12.000 * 0,03= 360 \text{ mc.})$, vale a dire una casa di poco più di 120,00 mq.

art. 5. Recupero di patrimonio edilizio esistente, diffuso nel territorio agricolo, realizzato in forza di regolare titolo edilizio, mediante mutamento di destinazione d'uso e asservimento di aree, senza aumento del volume.

Questa fattispecie viene contemplata seppure non vengono realizzati nuovi volumi, in quanto attraverso il principio introdotto dalla legge è possibile recuperare patrimonio esistente evitando consumo di suolo, ove la nuova destinazione sia compatibile con la zona in cui ricade l'edificio ma soggetta ad indici e parametri urbanistici che richiedano asservimento di un'area avente superficie superiore a quella del lotto in cui è costruito l'edificio.

Nel caso di cambio di destinazione di immobili esistenti, (*immobili che alla data di entrata in vigore della L.R. 16/2016, siano legittimamente realizzati almeno nella parte strutturale, certificati con collaudo o relazione a strutture ultimate depositata al Genio Civile, o comunque collaudabili e da depositare al genio civile, senza aumento del volume dell'edificio ma, convenzionalmente, necessario in quanto la nuova destinazione comporta un indice di fabbricabilità inferiore rispetto a quello originario, il credito volumetrico può essere accolto da aree sorgenti aventi la stessa destinazione urbanistica, (stessa ZTO-Zona Territoriale Omogenea E, e uguale densità edilizia) a prescindere dal livello di tutela del piano paesaggistico, in quanto l'edificio non subisce modifiche volumetriche e quindi non opera mutamenti del paesaggio, e consente la limitazione del consumo di suolo in altre parti di territorio, fermo restando il pagamento degli oneri concessori dovuti per la nuova destinazione.*

Inoltre la nuova destinazione dovrà essere compatibile, per tipologia edilizia a quella consentita nell'area in cui si colloca, sicché ad esempio, se la nuova destinazione è residenziale in zona agricola, essa dovrà essere una casa rurale o a villa e non può diventare una palazzina con una molteplicità di appartamenti.

Si riporta una tabella esemplificativa:

esempio 2-Mutamenti di destinazione d'uso senza aumento di volume

Dimensione dell'area di ricaduta (lotto)				=	mq.	3.000,00
Volume occupato con la costruzione esistente				=	mc.	300,00
Destinazione esistente						produttiva
Nuova destinazione						Residenziale
Indice di fabbricabilità per la destinazione residenziale				=	mc/mq	0,03
Area complessiva necessaria per la nuova destinazione	300,00	/	0,03	=	mq.	10.000,00
Area necessaria, con acquisizione del credito volumetrico	10.000,00	-	3.000,00		mq.	7.000,00
Tipologia edilizia	Casa Rurale o Villa isolata (mono o bifamiliare)					

art. 6. Casi previsti dall'art. 1 commi 21 e segg. della legge 308/2004,

Nei casi previsti dall'art. 1 commi 21 e segg. della legge 308/2004, il diritto di traslazione comporta inoltre la cessione gratuita dell'area di provenienza, (l'area vincolata).

In questo caso (cessione gratuita), al fine di evitare disparità di trattamento con quanto previsto nei precedenti articoli, gli oneri di costruzione vanno scomputati del valore dell'area ceduta

art. 7. Altri casi

In tutti gli altri casi per esercitare il diritto di traslazione/asservimento/cessione della cubatura occorre indicare le motivazioni di carattere sociale, economico e ambientale che portano a richiedere la traslazione/asservimento/cessione e sottoporre la richiesta alla preventiva approvazione del Consiglio Comunale che, ove lo ritenga, modifica o integra il presente regolamento, nel rispetto delle limitazioni di legge o, eventualmente, detta gli indirizzi e adotta una variante al PRG.

art. 8. Condizioni per esercitare il diritto

Il diritto di traslazione/asservimento/cessione di cubatura, per essere esercitabile deve inoltre rispettare le seguenti altre condizioni:

a) Il richiedente il permesso di costruire che intenda asservire alla costruzione da realizzare, o alla nuova destinazione d'uso, un volume appartenente ad area diversa da quella di diretta pertinenza, prima del rilascio del titolo abilitativo, deve essere in possesso di uno dei seguenti documenti:

o 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, trascrivibile ex 2645 quater del C.C. ² alla rinuncia espressa della volumetria ceduta e a curare l'area sorgente come previsto nei criteri sopra elencati.

o OPPURE, nel caso di nuove costruzioni, ove l'area di ricaduta sia sottoposta a vincolo con livello di tutela 2, nel piano paesaggistico, atto pubblico di acquisto, registrato e trascritto, dell'area di provenienza trasferito all'area di destinazione contenente, tra l'altro, l'obbligo nei confronti del comune sotto la condizione risolutiva del mancato rilascio, trascrivibile ex 2645 quater del C.C. ² alla rinuncia espressa della volumetria ceduta e a curare l'area sorgente come previsto nei criteri sopra elencati.

b) qualora l'area di provenienza sia dello stesso proprietario dell'area di destinazione,

o 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, trascrivibile 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 e dovrà, a sua volta, essere annotato all'agenzia del Territorio, con la seguente causale: "apposizione vincolo di inedificabilità a seguito di asservimento dell'area di cui al foglio e alle particelle interessate, al fabbricato di cui al permesso di costruire.

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 a 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».

- Il lotto, della superficie minima consentita, per la nuova edificazione deve essere costituito catastalmente, in data antecedente a quella di adozione del presente regolamento, inoltre non si deve evincere in nessun modo alcuna forma di parcellizzazione che prefiguri lottizzazione.

art. 9. Oneri concessori

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al pagamento degli oneri di costruzione (parte commisurata al costo di costruzione e parte commisurata agli oneri di urbanizzazione), nella misura prevista per le nuove costruzioni, vigente nel comune all'atto del rilascio del titolo abilitativo.

Nel caso di mutamento della destinazione d'uso, in forza dell'applicazione del principio di cessione di cubatura, gli oneri di costruzione (parte commisurata al costo di costruzione e parte commisurata agli oneri di urbanizzazione), dovranno essere corrisposti per intero, per la nuova destinazione.

art. 10. Norma Transitoria

Per tutte le richieste di permesso di costruire presentate prima dell'entrata in vigore della L.R. 23/2021, cioè prima del 13 agosto 2021, e per le quali il richiedente sia in possesso di tutti i titoli di proprietà necessari, tra i quali è incluso anche il preliminare di acquisto, il procedimento potrà essere completato sulla base del previgente regolamento.

Modica Li: Ottobre 2021

Il responsabile del settore,
geom. Vincenzo Teranova

Nota ²

² Il presente regolamento è stato redatto con il supporto tecnico dell'ing. Francesco Poldomani, all'uopo incaricato.

52342

DA PUBBLICARE

27 OTT. 2021

ORIGINALE

AL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Oggetto: REGOLAMENTI DI CUI ALL'ART. 22 COMMA 1 BIS, DELLA L.R. 16/16 E S.M.I., PER LA CESSIONE DI CUBATURA DI CUI ALL'ART. 5 COMMA 1 LETTERA c) DELLA LEGGE 106/2011 E DELL'ART. 1, COMMI 21 E SEGG. DELLA LEGGE 15/12/2004 N. 308 - ADEGUATO AL DISPOSTO DELL'ART. 17 COMMA 1 QUINQUIES DELLA L.R. N°23/2021 - **Emendamenti**

All'art. 4 - punto b):

<i>Attuale</i>	<i>Emendato</i>
Al fine di evitare l'eccessiva concentrazione di volumi è norma imperativa che i lotti di ricaduta siano accessibili direttamente da viabilità esistente, essendo rigorosamente vietata la realizzazione di nuove strade che potrebbero comportare una lottizzazione in zona agricola. Limitazione della quantità di volume trasferibile.	Al fine di evitare l'eccessiva concentrazione di volumi è norma imperativa che i lotti di ricaduta siano accessibili direttamente da viabilità esistente, ivi comprese le servitù di passaggio acquisite con atto notarile , essendo rigorosamente vietata la realizzazione di nuove strade che potrebbero comportare una lottizzazione in zona agricola. Limitazione della quantità di volume trasferibile.

All'art. 8 punto b) al secondo punto:

<i>Attuale</i>	<i>Emendato</i>
• Il lotto, della superficie minima consentita, per la nuova edificazione deve essere costituito catastalmente, in data antecedente a quella di adozione del presente regolamento inoltre non si deve evincere in nessun modo alcuna forma di parcellizzazione che prefiguri lottizzazione.	• Il lotto, della superficie minima consentita, per la nuova edificazione deve essere costituito catastalmente, in data antecedente a quella di adozione del presente regolamento, ad esclusione dei lotti costituiti a seguito di donazione ereditaria , inoltre non si deve evincere in nessun modo alcuna forma di parcellizzazione che prefiguri lottizzazione.

Modica 27.10.2021.

F.to

I Consiglieri di Maggioranza



6° Settore "URBANISTICA"

Visto i superiori emendamenti,
si ritiene che gli stessi non
siano ammissibili sotto il profilo
tecnico,
27/10/2021 *Sturiani*

I CONSIGLIERI DI MAGGIORANZA.

AL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

SEDE.

OGGETTO: ERENNAMENTO AL " REGOLAMENTO DI CUI ALL'ART. 22. DELLA C.R. N° 16/2016, ADEGUATO A SEGUITO DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLA C.R. 23/2021, ART.

ALL'ART. 3 - CRITERI GENERALI PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVE COSTRUZIONI;
AL PUNTO 10 DELLA TABELLA AREA SORGENTE DOPO LA PAROLA FOGLI
CATASTALI: CONTIGUI "AGGIUNGERE" PER UN MASSIMO DI TRE
FOGLI IN SEQUENZA "

ROMA 04/11/2021 -

I CONSIGLIERI

DA PUBBLICARE

[Handwritten signatures of council members]