COMUNE DI SANTA CROCE CAMERINA
(LIBERO CONSORZIO COMUNALE DI RAGUSA)

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 80 **DEL 29/08/2017**	**OGGETTO: applicazione dell'articolo 22 della legge regionale n° 16/2016 sulla cessione di cubatura e trasferimento di volumetria. Determinazioni**

COPIA

L'anno **duemila diciassette**, il giorno **ventinove** del mese di **agosto,** alle **ore 19,00** e seguenti, nella sala delle adunanze consiliari di questo Comune, a seguito di convocazione disposta dal Presidente del Consiglio comunale ai sensi della normativa vigente, si è riunito il Consiglio comunale, in seduta **ordinaria**, pubblica, di prima convocazione; sono presenti i Signori:

N. ORD.	Consiglieri		Presenti	Assenti
1	MANDARÁ	PIETRO	P	
2	GALUPPI	ANTONELLA	P	
3	COGNATA	RICCARDO	P	
4	CANDIANO	SILVANA	P	
5	SANTODONATO	GIULIA VIRGINIA	P	
6	GIAVATTO	GIOVANNI	P	
7	ZISA	GIUSEPPINA	P	
8	CAPPELLO	SALVATORE	P	
9	SCHEMBARI	LUCIO		A
10	AGNELLO	LUCA	P	
11	ZAGO	CHIARA	P	
12	GAMBINO	CATERINA	P	

Consiglieri assegnati: n. 12; in carica: n. 12; Presenti: n. 11; Assenti: n. 1

Assume la presidenza, nella qualità di Presidente del Consiglio comunale, **Pietro Mandarà.**

Partecipa alla seduta, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lettera a), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, il segretario del Comune Francesco Piro.

Il Presidente del Consiglio, constatata la presenza di n. 11 Consiglieri su 12 assegnati ed in carica, ai sensi dell'articolo 10 del vigente statuto comunale e dell'articolo 2 del regolamento per lo svolgimento delle sedute del Consiglio comunale, ha riconosciuto essere legale il numero degli intervenuti per potere trattare l'argomento iscritto al quinto punto dell'ordine del giorno.

Per l'Amministrazione comunale è presente **il Sindaco Dr. Giovanni Barone.**

Il Presidente del Consiglio comunale invita l'arch. Maria Angela Mormina, responsabile del 3° dipartimento – assetto del territorio a illustrare la proposta sottoposta all'approvazione del Consiglio comunale.

L'arch. Mormina fornisce la propria relazione tecnica, richiamando l'articolo 22 della legge regionale n. 16/2016 e evidenziando che la norma non fornisce indicazioni puntuali con riferimento alla distanza tra i terreni interessati dal trasferimento di cubatura. Rappresenta la necessità che venga data una prima disciplina nelle more che la Regione Siciliana fornisca una disciplina di dettaglio, atteso che l'Ufficio tecnico si trova a dovere esaminare istanze che sono pervenute da privati e in ordine alle quali occorre concludere i procedimenti e adottare decisioni. In considerazione delle peculiarità del territorio comunale chiede, quindi, che venga dettata una disciplina a livello comunale per evitare che, in assenza, si possa pensare che non esiste alcun limite con conseguente pericolo di stravolgimento nell'uso del territorio stesso. Ricorda che il Comune di Santa Croce Camerina alcuni anni fa aveva individuato in metri 500 il limite per il trasferimento di cubatura nella distanza tra i fondi interessati e comunque insistenti nella stessa area omogenea. Rappresenta al Consiglio comunale che l'Ufficio tecnico è chiamato a esprimere un parere su un procedimento avviato su istanza di un privato e che in ordine a tale procedimento l'UTC si è posto il problema per il quale oggi si chiede di adottare la deliberazione. Sull'odierna proposta esprime parere favorevole di regolarità tecnica. Conclude la relazione precisando che, in ossequio al principio di gerarchia delle fonti, al sopraggiungere della normativa regionale dovrà essere riconosciuta la prevalenza di quest'ultima.

Il Presidente del Consiglio invita i Consiglieri comunali, qualora non lo avessero fatto prima, a prendere visione della proposta di deliberazione disponibile in atti affinché valutino l'esistenza di conflitto d'interessi in relazione al procedimento amministrativo, avviato su istanza di parte, a cui ha fatto riferimento l'arch. Mormina nella propria relazione. Invita i Consiglieri comunali che eventualmente si trovano in situazione di obbligo di astensione ad allontanarsi dall'aula. Precisa che, a corredo della proposta di deliberazione, è allegata una relazione tecnica offerta dall'Ufficio all'interno della quale è riportato il nominativo del Cittadino richiedente – intestatario della pratica amministrativa; su richiesta della Consigliera Giuseppina Zisa legge il nome della ditta richiedente.

Il segretario comunale evidenzia che l'obbligo di astensione nelle ipotesi di conflitto d'interessi per i Consiglieri comunali consiste nel non partecipare alla votazione e nell'obbligo di allontanamento dall'aula consiliare (Art. 176, Ordinamento amministrativo degli enti locali nella Regione siciliana approvato con legge regionale n. 16/1963: ….. (omissis) "*Il divieto importa anche l'obbligo di allontanarsi dalla sala delle adunanze durante la trattazione di detti affari*".)

Dietro autorizzazione del Presidente del Consiglio, interviene il Consigliere Agnello, il quale rivolgendosi all'arch. Mormina, chiede di sapere se il Consiglio comunale verrà chiamato a pronunciarsi di volta in volta se successivamente si presenteranno casi analoghi per i quali oggi si sta andando a dettare la disciplina regolamentare.

L'arch. Mormina risponde che la disciplina oggi dettata verrà a fornire all'Ufficio tecnico lo strumento per trattare i futuri procedimenti amministrativi come ordinari affari di gestione amministrativa.

Sempre il Consigliere Agnello: dopo avere dato atto che l'odierna proposta fa riferimento ad una deliberazione della Giunta Municipale che non è stata seguita da nessuna proposta di deliberazione del Consiglio comunale per rispetto del periodo di ordinaria amministrazione derivante dall'indizione dei comizi per le elezioni amministrative, rivolgendosi all'arch. Giavatto, Vice Sindaco e Assessore all'urbanistica, e eventualmente al Sindaco, chiede di sapere come mai la proposta di deliberazione per il Consiglio comunale sia stata inserita nell'ordine del giorno dell'odierna seduta e non in occasione delle precedenti sedute del Consiglio comunale, atteso che l'istanza presentata al Comune può essere pervenuta da un'azienda agricola che può avere presentato istanze per accedere a finanziamenti europei, nell'ambito dei quali il rispetto della tempistica è fondamentale per l'accoglimento.

Il Sindaco afferma che capisce le motivazioni sottese alla domanda del Consigliere Agnello e lo tranquillizza sull'assenza di macchinose motivazioni; precisa che la trattazione della questione non è stata volutamente ritardata. Trova inopportuno sollevare la questione di un'ipotesi di ritardo, atteso che le dimensioni del territorio del Comune di Santa Croce consentono di mettere in relazione le varie situazioni. Afferma che non ci sono recondite spiegazioni e che la tempistica seguita dall'Ufficio è da ritenere una normale e serena trattazione di un normale procedimento amministrativo trattato con imparzialità, senza alcuna volontà di creare ritardi. Invita a non cercare fantasiose motivazioni tendenti a collegare l'asserito ritardo della trattazione con la richiesta del privato. Spiega che il punto è stato inserito nell'odierna seduta perché il Consiglio comunale – insediatosi nella seduta del 27 giugno 2017 – si è dato altre priorità con l'esame di altri argomenti scelti liberamente.

A precisazione, va detto che nel frattempo non sono intervenuti da parte di nessuno (né da parte di privati Cittadini né da parte di nessun Consigliere comunale) richieste di trattazione dell'argomento per sottoporlo al Consiglio comunale.

Poiché nessuno dei Consiglieri chiede d'intervenire, il Presidente sottopone a votazione la proposta avente ad oggetto "applicazione dell'articolo 22 della legge regionale n° 16/2016 sulla cessione di cubatura e trasferimento di volumetria. Determinazioni".

Si dà atto che, a inizio di seduta, come da verbale n. 76, sono stati nominati scrutatori per le votazioni che avranno luogo durante l'odierna seduta i Consiglieri Cappello, Santodonato e Zago.

Con votazione palese per appello nominale, all'unanimità, la proposta viene approvata, con 11 voti favorevoli (Mandarà, Galuppi, Cognata, Candiano, Santodonato, Giavatto, Zisa, Cappello, Agnello, Gambino e Zago), n. 0 astenuti, n. 0 contrari, n. 1 assente (Schembari).

IL CONSIGLIO COMUNALE,

vista la proposta di deliberazione avente per oggetto "applicazione dell'articolo 22 della legge regionale n° 16/2016 sulla cessione di cubatura e trasferimento di volumetria. Determinazioni", qui allegata;

visto il parere di regolarità tecnica, allegato al presente verbale per farne parte integrante e sostanziale;

udito l'intervento del Sindaco;

udito l'intervento del Consigliere comunale Agnello;

udita la relazione tecnica fornita dall'Arch. Maria Angela Mormina, responsabile del 3° Dipartimento – Assetto del territorio;

visto l'art. 186 dell'Ordinamento Amministrativo degli enti Locali, approvato con legge regionale del 15 marzo 1963, n. 16;

visto il vigente Statuto comunale;

visto il vigente regolamento per lo svolgimento delle sedute consiliari;

constatato dal Presidente, con l'ausilio degli scrutatori precedentemente nominati, l'esito della votazione;

DELIBERA

di approvare l'allegata proposta avente ad oggetto "applicazione dell'articolo 22 della legge regionale n° 16/2016 sulla cessione di cubatura e trasferimento di volumetria. Determinazioni", allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, e in conseguenza di adottare il presente atto con la narrativa, le motivazioni di cui alla proposta stessa, che qui s'intende integralmente riportata e trascritta, ed il seguente dispositivo:

1) Di approvare le risultanze della relazione del Dirigente 3°Dipartimento del 10-04-2017 per come di seguito riportato:

- In applicazione del contenuto di cui all'art.22 della L.R. n°16/2016 prescrivere che l'asservimento e il relativo trasferimento di cubatura siano sufficientemente vicine l'una con l'altra fissando la distanza possibile di mt.1000, misurati dai punti più prossimi alle aree; Tale possibilità dovrà essere acclarata mediante la:

sottoscrizione di un atto d'obbligo all'asservimento al fine del trasferimento di cubatura da parte del proprietario dell'area di asservire;

sottoscrizione di titolo abilitativo da parte di tutti i proprietari delle aree interessate o del solo proprietario del terreno su cui sorge il fabbricato;

trascrizione dell'asservimento alla conservatoria dei registri immobiliari, congiuntamente al titolo abilitativo;

istituzione di una rubrica e una mappa delle aree asservite, a partire dalla data di presentazione della richiesta differenziando le aree in cui è stata avanzata solo la richiesta da quelle in cui sono stati rilasciati i titoli edilizi.

2) Di trasmettere la presente ai progettisti della revisione del PRG, affinché venga inserita nelle norme tecniche di attuazione, una disciplina particolareggiata del dettato di cui all'art.22 della L.R. n°16/2016;

3) Di Inviare la presente al Dirigente del 2°(SUAP) e del 3°Dipartimento (Assetto del Territorio) affinché siano posti in essere tutti gli atti inerenti e conseguenti a quanto deliberato;

4) Di dare atto che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa per il Comune.

A questo punto, poiché nessuno chiede di intervenire, si passa al punto 6 dell'ordine del giorno.

COMUNE DI SANTA CROCE CAMERINA

(Libero Consorzio Comunale di Ragusa)

P A R E R I

Ai sensi dell'art. 53 della Legge 8 giugno 1990 n. 142, recepito dalla L.R. 11 dicembre 1991, n. 48, modificato dall'art. 12 comma 1 della L.R. 30/2000, e attestazione della copertura finanziaria art. 13 L.R. 44/91

SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Presentata dal VICE SINDACO/ASS. URBANISTICA

OGGETTO: **Applicazione dell'art.22 della L.R. n°16/2016 sulla cessione di cubatura e trasferimento di volumetria. - Determinazioni.**

IL PROPONENTE

Giovanni Giovanni

III DIPARTIMENTO – ASSETTO DEL TERRITORIO

UFFICIO/SERVIZIO UTC

Per quanto concerne **la regolarità tecnica** si esprime parere : **FAVOREVOLE**

Lì 31.07.17

Il Dirigente del 3° Dipartimento
Arch. Maria Angela Mormina

II DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE, BILANCIO E TRIBUTI - SERVIZI FINANZA E CONTABILITA'

Per quanto concerne **la regolarità contabile** si esprime parere: **FAVOREVOLE**

Lì _____

Il Dirigente del II Dipartimento- Responsabile Ragioneria
Dott. B. Busacca

Ai sensi dell'art. 55 della L. 142/90, recepito dalla L.R. 48/91 e art. 13 L.R. 44/91, si attesta la copertura Finanziaria come segue:

Interv._____

Somma
Disponibile_____

Prenotare con la presente_____

Differenza_____

Il Dirigente del II Dipartimento-Responsabile Ragioneria
Dott.Bruno Busacca

Proposta deliberativa per il Consiglio Comunale dall'oggetto:
Applicazione dell'art.22 della L.R. n°16/2016 sulla cessione di cubatura e trasferimento di volumetria.
- **Determinazioni.**

Vista la relazione illustrativa del 10-04-2017 a firma del Dirigente del 3°Dipartimento, con la quale si rappresenta la necessità di ricevere utili indicazioni a seguito dell'entrata in vigore dell'art.22 della L.R. n°16/2016, atteso che la stessa presenta problematiche applicative per poter esprimere il parere urbanistico;
Vista la delibera di G.M. n°65 del 18-04-2017 dall'oggetto: Applicazione art.22 della L.R. n°16 del 2016 sulla cessione di cubatura e trasferimento di volumetria. Presa d'atto relazione UTC e proposta per il C.C.
Ritenuto di poter condividere le risultanze contenute nella predetta relazione illustrativa con la quale si propone di prendere atto della stessa e di sottoporla al Consiglio Comunale per le determinazioni del caso in ordine all'applicazione della relativa normativa;
Per quanto in premessa esposto

PROPONE

1. Di approvare le risultanze della relazione del Dirigente 3°Dipartimento del 10-04-2017 per come di seguito riportato:
   - In applicazione del contenuto di cui all'art.22 della L.R. n°16/2016 prescrivere che l'asservimento e il relativo trasferimento di cubatura siano sufficientemente vicine l'una con l'altra fissando la distanza possibile di mt.1000, misurati dei punti più prossimi alle aree; Tale possibilità dovrà essere acclarata mediante la:
     - sottoscrizione di un atto d'obbligo all'asservimento ai fine del trasferimento di cubatura da parte del proprietario dell'area di asservire;
     - sottoscrizione di titolo abilitativo da parte di tutti i proprietari delle aree interessate o del solo solo proprietario del terreno su cui sorge il fabbricato;
     - trascrizione dell'asservimento alla conservatoria dei registri immobiliari, congiuntamente al titolo abilitativo;
     - istituzione di una rubrica e una mappa delle aree asservite, a partire dalla data di presentazione della richiesta differenziando le aree in cui è stata avanzata solo la richiesta da quelle in cui sono state rilasciati i titoli edilizi.
2. Di trasmettere la presente ai progettisti della revisione del PRG, affinché venga inserita nelle norme tecniche di attuazione, una disciplina particolareggiata del dettato di cui all'art.22 della L.R. n°16/2016;
3. Di Inviare la presente al Dirigente del 2°(SUAP) e del 3°Dipartimento (Assetto del Territorio) affinché siano posti in essere tutti gli atti inerenti e conseguenti a quanto deliberato;
4. Di dare atto che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa per il Comune;
5. Dichiarare il presente atto di esecuzione immediata, atteso che occorre riscontrare le istanze presentate dai privati nei termini previsti dalle vigenti norme in materia.

Santa Croce Camerina, li 31/7/2017

IL DIRIGENTE DEL 3° DIPARTIMENTO
(Arch. Maria Angela Mormina)

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
(Arch. Giovanni Giavatto)

COMUNE S.CROCE CAMERINA

(Libero Consorzio Comunale di Ragusa)

3°Dipartimento – Assetto del Territorio

Oggetto: Relazione illustrativa in ordine all'applicazione dell'art.22 della L.R. n°16/2016 sulla cessione di cubatura e trasferimento di volumetria.

Premesso che:

- Il 16-02-2017 al n°2556 è stata acquisita istanza di un privato, con allegato stralcio cartografico dei siti dell'immobile interessato corredato da parere pro-veritate del legale incaricato datato 8-02-2017;
- La Ditta proprietaria ha in progetto la realizzazione di una nuova stalla di mq.1200 in contrada Malavita in un terreno distinto in catasto al foglio 1 particella 392 estesa mq.5000 che consente solo la realizzazione di un manufatto di mq.500 (pari a 1/10) e vorrebbe trasferire in tale sito l'asservimento della cubatura del terreno ubicato nella stessa S.P. n.60 distinto in catasto al foglio 2 particella 7 per i restanti 700 metri occorrenti;
- Nel vigente PRG entrambi i terreni ricadono nella stessa zona omogenea E1 denominata "zona agricola produttiva" e livello di tutela 2 del Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa;
- L'art.22 della L.R. n°16/2016 sulla cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie testualmente recita: "*Ai fini delle cessione di diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie, si applica quanto previsto dall'art.5 della legge 12 luglio 2011, n.106, per la delocalizzazione delle volumetrie in aree e zona diverse ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia;*"
- Il richiamo alle indicazioni del predetto art.5 e di taluni commi denominato "costruzioni private" appare generalizzato, comportando difficoltà applicative;
- Con note n.4936-5489-5094 del 2017, il SUAP ha successivamente inviato n°3 progetti esecutivi per i quali si chiede il parere urbanistico di competenza, tra i quali quello di cui in premessa, che presentano aspetti analoghi in quanto trattasi di interventi che comportano un trasferimento di cubatura tra terreni distanti ma posti tutti nelle stessa zona omogena del PRG e collegati dalla stessa viabilità;
- Con note n°5664-5822-5823 del 2017 la scrivente ha rinviato la valutazione urbanistica richiesta, in attesa di ricevere ulteriore documentazione integrativa ed esplicativa;
- In attesa di una circolare esplicativa da parte del Dipartimento Regionale Urbanistica si ritiene necessaria una specifica regolamentazione, in quanto potrebbero verificarsi situazioni anomale o incongruenti;
- Riguardo i predetti progetti si ritiene possano esitarsi positivamente, atteso che trattasi di attività produttiva della stessa azienda agricola, svolta nella stessa zona omogenea del vigente PRG ma in due siti diversi entrambi collegati dalla stessa viabilità poiché ubicati lungo la S.P. n°60 Santa Croce – Ragusa Malavita;

Per quanto in premessa esposto, si rappresenta la necessità di ricevere specifiche direttive in ordine ad una utile e funzionale applicazione della normativa in oggetto e pertanto, sono stati elaborati gli atti seguenti:

a) Proposta deliberativa per la G.M. con la quale si prende atto della presente e si sottopone al Consiglio Comunale di voler adottare le determinazioni del caso;
b) Riportare di seguito talune utili indicazioni sulle quali poter approfondire la tematica finalizzata a poter adottare le determinazioni inerenti e conseguenti l'applicazione della norma in oggetto:
   - In applicazione del contenuto di cui all'art.22 della L.R. n°16/2016 prescrivere che l'asservimento e il relativo trasferimento di cubatura siano sufficientemente vicine l'una con l'altra fissando la distanza possibile di mt.1000, misurati dei punti più prossimi alle aree; Tale possibilità dovrà essere acclarata mediante la:
     - sottoscrizione di un atto d'obbligo all'asservimento ai fine del trasferimento di cubatura da parte del proprietario dell'area di asservire;
     - sottoscrizione di titolo abilitativo da parte di tutti i proprietari delle aree interessate o del solo solo proprietario del terreno su cui sorge il fabbricato;
     - trascrizione dell'asservimento alla conservatoria dei registri immobiliari, congiuntamente al titolo abilitativo;
     - istituzione di una rubrica e una mappa delle aree asservite, a partire dalla data di presentazione della richiesta differenziando le aree in cui è stata avanzata solo la richiesta da quelle in cui sono state rilasciati i titoli edilizi.

Santa Croce Camerina, lì 10-04-2017

IL DIRIGENTE DEL 3° DIPARTIMENTO
(Arch. Maria Angela Mormina)

Il presente verbale, previa lettura, è stato approvato e sottoscritto come segue:

Il Presidente
f.to Pietro Mandarà

Il Consigliere Anziano
f.to Antonella Galuppi

Il Segretario Comunale
f.to Francesco Piro

Il Messo Comunale ATTESTA che la presente deliberazione, in applicazione della L.R.44/91 e successive modifiche ed integrazioni, è affissa all'Albo Pretorio cartaceo comunale il giorno_____per rimanervi fino al _____ per quindici giorni consecutivi. (art.11 L.R.44/91)

Data _____ Il Messo Comunale f.to _____

Il Messo Comunale ATTESTA che la presente deliberazione, in applicazione della L.R.44/91 e successive modifiche ed integrazioni, è stata affissa all'Albo Pretorio cartaceo comunale dal giorno_____al _____

Data _____ Il Messo Comunale f.to _____

SI ATTESTA che il presente atto è stato pubblicato per quindici giorni consecutivi dal _____ al _____ all'Albo Pretorio on-line nel sito web istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico (art. 32 comma 1, legge 18 giugno 2009,n.69).

Data _____ Il Responsabile f.to _____

Il Segretario Comunale , viste le superiori attestazioni di pubblicazione

CERTIFICA

che la presente deliberazione, in applicazione della L.R. 44/91, è stata pubblicata all'Albo Pretorio on-line per giorni 15 consecutivi dal _____ al _____

Data _____ Il Segretario Comunale f.to_____

LA DELIBERAZIONE E' ESECUTIVA , L.R. 44/91 e successive modifiche (Art. 4 L.R. 23/97)

- ☐ Dichiarata di E.I. (art. 12 comma 2)
- ☐ Decorsi 10 giorni dalla relativa pubblicazione (Art. 12 comma 1)

Data f.to Il Segretario Comunale

E' copia conforme all'originale e si rilascia :

in carta libera/legale - per uso amministrativo
a richiesta del Cons. Com.le sig. _____

giusta richiesta prot. _____ del _____

Data_____ Il Funzionario _____