

Verbale del Consiglio Comunale del 26.02.2026
Terzo punto all'O.D.G.

Il Presidente del Consiglio introduce la trattazione del terzo punto all'ordine del giorno, avente ad oggetto *“Proposta di deliberazione consiliare d’iniziativa – Approvazione del Regolamento sui criteri per l’attuazione della cessione di cubatura”*, presentata dai Consiglieri Terranova, Italia e Scorpo, che riferisce essere stata acquisita dalla presidenza e dagli uffici in maniera positiva, poiché consentirà ai cittadini e a coloro che hanno due terreni a Solarino di spostare la cubatura da un terreno ad un altro, in modo da poter ampliare la struttura già esistente o costruire un’abitazione o struttura più grande visto il passaggio della cubatura da un terreno ad un altro, e chiede ai Consiglieri se intendono intervenire.

Il Consigliere Scorpo prende la parola leggendo l’intervento, e dice che l’approvazione di tale regolamento non costituisce solo un atto di gestione tecnica, ma anche una leva strategica per la resilienza e il rilancio del Comune di Solarino. Prosegue l’intervento e ultimata la lettura deposita una copia agli atti, il documento viene acquisito e allegato al presente verbale per costituirne parte integrante e sostanziale.

Il Presidente del Consiglio espone che sono pervenuti degli emendamenti sulla proposta da parte dei Consiglieri D’Aquino, Torcasso, Lombardo e Burgio, e sui quali gli uffici hanno espresso parere favorevole sia tecnico che contabile e cede la parola ai Consiglieri.

Il Consigliere Torcasso legge la proposta di emendamento presentata, specificando che la stessa nasce dall’esigenza di disciplinare la facoltà di delocalizzare la potenzialità edificatoria fra aree diverse del territorio comunale, e procede alla lettura dei singoli emendamenti presentati.

Prosegue dando lettura del primo emendamento relativo all’articolo 3, comma 1, la cui proposta di modifica è:

“1. La delocalizzazione delle volumetrie, in zona agricola “E”, è permessa in aree e zone diverse ma comunque omogenee per destinazione urbanistica e indice di fabbricabilità indipendentemente dai vincoli esistenti ad esclusione di quelli di inedificabilità assoluta definita dalle leggi vigenti”.

Il Consigliere Torcasso continua recitando l’emendamento presentato all’art. 3, comma 4, la cui proposta è:

“4. Il “trasferimento di cubatura” è consentito in tutte le zone omogenee dove è ammesso l’intervento di nuova costruzione e ampliamento, tranne nelle aree in cui viene espressamente vietato nel presente Regolamento”.

Il Consigliere Torcasso legge l’emendamento all’articolo 4, la cui proposta è:

“Cessione di cubatura per cambio di destinazione d’uso senza aumento di volume e con aumento di volume:

- *Nel caso in cui la cessione di cubatura sia finalizzata al cambio di destinazione di immobili esistenti senza aumento del volume edificato dell’edificio ma sia necessario in quanto la nuova destinazione comporta un indice di fabbricabilità superiore rispetto a quello originario, il credito volumetrico può essere accolto da aree riceventi aventi la stessa*

destinazione urbanistica, in quanto l'edificio non subisce modifiche volumetriche e consente la limitazione del consumo di suolo in altre parti del territorio, fermo restando il limite del 100 per cento del volume ammissibile nell'area di ricaduta così come sopra previsto e il pagamento degli oneri concessori dovuti per la nuova destinazione”.

Il Consigliere Torcasso proclama l'emendamento di cui all'articolo 6, periodo 3, la cui formulazione proposta è:

“Qualora l'area di provenienza sia dello stesso proprietario dell'area di destinazione, fatta eccezione per i lotti contigui, intendendo come tali anche quelli separati da una strada comunale o vicinale, a condizione che vengano inglobati nel richiesto titolo edilizio, il richiedente il permesso di costruire, deve produrre l'atto pubblico, unilaterale, registrato e trascritto ai sensi dell'art. 2645 quater del Codice Civile, in cui il diritto volumetrico dell'area di provenienza viene ceduto, all'area di destinazione: anche tale atto deve contenere, tra l'altro, l'obbligo nei confronti del Comune da parte del richiedente proprietario del fondo cedente, sotto la condizione risolutiva del mancato rilascio dei titoli edilizi, alla rinuncia espressa della volumetria ceduta.

Il permesso di costruire dovrà espressamente citare gli atti di cui sopra”.

Ultimata la lettura degli emendamenti presentati, interviene il Consigliere D'Aquino spiegando gli stessi al fine di renderli comprensibili, e quindi legge l'intervento che viene depositato agli atti, il documento viene acquisito e allegato al presente verbale per costituirne parte integrante e sostanziale.

Il Presidente del Consiglio pone in votazione l'emendamento di cui all'articolo 3, sia con riguardo al 1 comma che al 4 comma, che, a seguito di votazione espressa in forma palese per alzata, seduta, e alzata di mano, viene approvato all'unanimità dei presenti con il seguente esito:

(Presenti: Italia Benedetta, Pelligra Giuseppe, Burgio Oriana, Lombardo Angela, Torcasso Marco, Scorpo Sebastiano, D'Aquino Giuseppe, Terranova Emilio, Oliva Francesca, Mangiafico Pietro, Cassia Salvatrice);

(Assenti n. 1: Germano Giuseppe).

Favorevoli unanimità n. 11: Italia Benedetta, Pelligra Giuseppe, Burgio Oriana, Lombardo Angela, Torcasso Marco, Scorpo Sebastiano, D'Aquino Giuseppe, Terranova Emilio, Oliva Francesca, Mangiafico Pietro, Cassia Salvatrice;

Astenuti: Ø

Contrari: Ø

L'emendamento di cui all'articolo 3, commi 1 e 4, viene approvato all'unanimità degli 11 Consiglieri presenti.

Il Presidente del Consiglio pone in votazione l'emendamento di cui all'articolo 4, che, a seguito di votazione espressa in forma palese per alzata, seduta, e alzata di mano, viene approvato all'unanimità dei presenti con il seguente esito:

(Presenti: Italia Benedetta, Pelligra Giuseppe, Burgio Oriana, Lombardo Angela, Torcasso Marco, Scorpo Sebastiano, D'Aquino Giuseppe, Terranova Emilio, Oliva Francesca, Mangiafico Pietro, Cassia Salvatrice);

(Assenti n. 1: Germano Giuseppe).

Favorevoli unanimità n. 11: Italia Benedetta, Pelligra Giuseppe, Burgio Oriana, Lombardo Angela, Torcasso Marco, Scorpo Sebastiano, D'Aquino Giuseppe, Terranova Emilio, Oliva Francesca, Mangiafico Pietro, Cassia Salvatrice;

Astenuti: Ø

Contrari: Ø

L'emendamento di cui all'articolo 4 viene approvato all'unanimità degli 11 Consiglieri presenti.

Il Presidente del Consiglio pone in votazione l'emendamento di cui all'articolo 6, periodo 3, che, a seguito di votazione espressa in forma palese per alzata, seduta, e alzata di mano, viene approvato all'unanimità dei presenti con il seguente esito:

(Presenti: Italia Benedetta, Pelligra Giuseppe, Burgio Oriana, Lombardo Angela, Torcasso Marco, Scorpo Sebastiano, D'Aquino Giuseppe, Terranova Emilio, Oliva Francesca, Mangiafico Pietro, Cassia Salvatrice);

(Assenti n. 1: Germano Giuseppe).

Favorevoli unanimità n. 11: Italia Benedetta, Pelligra Giuseppe, Burgio Oriana, Lombardo Angela, Torcasso Marco, Scorpo Sebastiano, D'Aquino Giuseppe, Terranova Emilio, Oliva Francesca, Mangiafico Pietro, Cassia Salvatrice;

Astenuti: Ø

Contrari: Ø

L'emendamento di cui all'articolo 6, periodo 3, viene approvato all'unanimità degli 11 Consiglieri presenti.

Ultimata la votazione relativa agli emendamenti il Consigliere Mangiafico prende la parola sostenendo che aveva compreso che fosse l'amministrazione a concedere la cessione di cubatura, ma non è così poiché il contratto di cessione di cubatura, che esplicita si è sempre applicato in questo comune, è un contratto atipico, ossia non disciplinato dal legislatore, per cui la disciplina viene supplita dalla giurisprudenza, ed aggiunge come in materia vi è stata una sentenza delle Sezioni Unite del 2021 che ha codificato i principi che regolamentano tale contratto, che si

perfeziona con l'accordo tra due soggetti privati, mentre l'ente ha il dovere e diritto che la cessione rispetti le norme di attuazione e il regolamento edilizio. Esprime come nel regolamento vi sia un richiamo ad un articolo del codice civile fuori luogo, poiché quando si parla di trascrizione si richiama l'articolo 2645 quater c.c., che non si riferisce alla cessione di cubatura tra privati, ma riguarda gli atti di diritto privato, i contratti e atti unilaterali con cui vengono costituiti a favore degli enti pubblici, quindi dice che la trascrizione del contratto privato di cessione di cubatura è disciplinato invece dall'art. 2643 bis cc, introdotto nel 2011, e suggerisce di prenderne atto e correggere l'articolo nel regolamento. Continua affermando non trovarsi d'accordo sull'esigenza di fare stipulare ai privati un contratto pubblico, ed essendo prevista la trascrizione degli atti e scritture private autenticate dal notaio, chiede di sostituire il contratto pubblico con una scrittura privata autenticata che si può trascrivere, poiché il costo è differente. Saggiunge come la cosa strana è che nel regolamento non si parli di contiguità, in quanto il punto focale è il significato di contiguità, poiché vi è una interpretazione a volte non costante, per cui potrebbe essere inserito un principio in cui fissare una distanza. In conclusione, chiede di sostituire l'articolo che non riguarda la cessione di cubatura tra soggetti privati, specificare cosa si intende per contiguità che per la giurisprudenza non vuol dire confinante, e sostituire atto pubblico con scrittura privata autenticata.

Il Presidente del Consiglio chiede al Consigliere di depositare per iscritto gli emendamenti, posto che occorrono i pareri.

Il Consigliere Scorpo prende atto di quanto detto dal collega e credendo di interpretare la volontà della maggioranza asserisce che ben venga un chiarimento, dice di sospendere eventualmente per mettere per iscritto esplicitando che l'articolo è il 2643, delucidando se è necessario cosa si intende per contiguità, così come se supportata giuridicamente la previsione della trascrizione, per cui sono disponibili ad approvare quanto richiesto.

Il Sindaco interviene dicendo che nell'attesa di definire per iscritto quanto richiesto dal Consigliere, considerato che sono presenti il Segretario e il Responsabile del Settore, se intendono dare un contributo sulle osservazioni fatte possono farlo sul momento o dopo la sospensione.

Il Presidente del Consiglio procede alla sospensione della seduta per qualche minuto alle ore 20:32.

La seduta di Consiglio riprende alle ore 20:52 e il Presidente del Consiglio invita il Segretario Comunale a procedere con l'appello nominale.

Espletato l'appello nominale risultano presenti in aula numero dieci (10) Consiglieri Comunali su dodici (12) Consiglieri Comunali assegnati:

- Italia Benedetta
- Pelligra Giuseppe
- Burgio Oriana
- Lombardo Angela
- Torcasso Marco
- Scorpo Sebastiano
- D'Aquino Giuseppe
- Terranova Emilio
- Oliva Francesca
- Mangiafico Pietro

Assenti n. 2 Consiglieri:

- Cassia Salvatrice
- Germano Giuseppe

Constatata la sussistenza del numero legale (n. 10 Consiglieri presenti su n. 12 assegnati), il Presidente del Consiglio, Pelligra, dichiara valida la ripresa della seduta consiliare e cede la parola al Sindaco.

Il Sindaco esplicita che il regolamento è stato proposto dai Consiglieri Comunali poiché da un confronto con l'ufficio tecnico rispetto al trasferimento di cubatura si è riscontrato, anche sulla base di sollecitazione dei tecnici del territorio, che questa azione non potesse essere messa in campo se non con l'adozione di un regolamento, tranne nei casi di terreni contigui interpretato come terreni confinanti o limitrofi, sebbene vi sia giurisprudenza. Continua affermando che il trasferimento di cubatura dopo il 2021 non è avvenuto, in quanto non dotati di un regolamento, ma espone, altresì, che la questione della contiguità è stata superata da una legge regionale specificante come sia possibile trasferire la cubatura di porzioni di terreni anche non omogenei, con caratteristiche diverse, con la conseguenza che si è superato il concetto di contiguità. Conclude dicendo che alla luce delle proposte del Consigliere Mangiafico, ritenendole nel merito valutabili e condividendole come maggioranza, dovendo acquisire i pareri sia tecnico che contabile, chiede alla Presidenza di rinviare il punto per definire tutti i punti che possano sbloccare le richieste pervenute.

Il Responsabile del Settore Tecnico, Ing. Milazzo, prende la parola riferendo che da quando nel 2021 la norma sulla cessione di cubatura vigente in Sicilia è stata modificata, introducendo l'alternativa di dotarsi di un regolamento o di cedere cubatura solo tra lotti contigui, non hanno autorizzato nessuna cessione di cubatura. Prosegue asserendo che la problematica della definizione o della distanza fra lotti per poter cedere la cubatura è superata dalla norma regionale che dà margine ai Consigli Comunali, deputati a deliberare il regolamento, in quanto la disposizione consente di delocalizzare volumetrie in aree e zone diverse, ma compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia, quindi non vi è il problema della distanza se hanno lo stesso indice, ma in assenza di regolamento vige l'obbligo di contiguità.

Il Consigliere Mangiafico chiede per la zona "e".

Il Responsabile del Settore Tecnico, Ing. Milazzo, risponde dicendo che la norma dispone in aree e zone diverse.

Il Presidente del Consiglio chiede se vi sono interventi prima di porre in votazione il rinvio della proposta.

Il Consigliere Scorpo interviene affermando che fanno propria la proposta del Sindaco di rinvio, soggiunge come il Responsabile del Settore ha chiarito che sia obbligatorio approvare il regolamento, sostiene che sono concordi affinché il regolamento venga migliorato e assumono impegno di rimodulare lo stesso acquisendo i pareri tecnico e contabile con la speranza di una adozione unanime, e dichiara che sono favorevoli al rinvio.

Non avendo alcun Consigliere chiesto di intervenire il Presidente del Consiglio pone in votazione il rinvio della proposta, che, a seguito di votazione espressa in forma palese per alzata, seduta, e alzata di mano, viene approvata all'unanimità dei presenti con il seguente esito:

(Presenti: Italia Benedetta, Pelligra Giuseppe, Burgio Oriana, Lombardo Angela, Torcasso Marco, Scorpo Sebastiano, D'Aquino Giuseppe, Terranova Emilio, Oliva Francesca, Mangiafico Pietro);

(Assenti n. 2: Cassia Salvatrice, Germano Giuseppe).

Favorevoli unanimità n. 10: Italia Benedetta, Pelligra Giuseppe, Burgio Oriana, Lombardo Angela, Torcasso Marco, Scorpo Sebastiano, D'Aquino Giuseppe, Terranova Emilio, Oliva Francesca, Mangiafico Pietro;

Astenuti: Ø

Contrari: Ø

Esito della votazione:

Il Consiglio Comunale approva il rinvio della proposta di deliberazione all'unanimità dei presenti.

Si procede alla trattazione del successivo punto posto all'ordine del giorno.

Del che il presente atto, redatto nella parte narrativa nel rispetto dell'art. 186 dell'O.A.EE.LL. e dell'art. 59 del Regolamento sul funzionamento del Consiglio Comunale, quale risultato sintetico e sommario dell'annotazione dell'assistenza all'organo, sentiti gli interventi dei partecipanti, che non sono stati né dettati, né presentati per iscritto, ad eccezione di quelli riportati tra virgolette o allegati al presente verbale.