

REGOLAMENTO RELATIVO ALLA APPLICAZIONE DEGLI ISTITUTI DI INCENTIVAZIONE, COMPENSAZIONE, PREMIALITA', TRASFERIMENTO VOLUMETRICO E REGISTRO DEI DIRITTI VOLUMETRICI

Progettisti

Dott. Arch.
ANNA MANUELA BRUSA PASQUE'

Dott. Arch.
MASSIMO MASTROMARINO

Data	Aggiornamento
APRILE 2014	

Massimo Mastromarino
ARCHITETTO

Via Libertà 3/a
21037 - Lavena Ponte Tresa (VA)
Tel 0332551383 Fax 0332551383
architetto.mastromarino@gmail.com

studio Brusa Pasquè
ARCHITETTI
Anna Manuela Brusa Pasquè
Elena Brusa Pasquè
STUDIO TECNICO ASSOCIATO

Via Rainoldi 27 - 21100 Varese
Tel. 0332236317 Fax 0332284350
info@brusapasque.it

REGOLAMENTO RELATIVO ALLA APPLICAZIONE DEGLI ISTITUTI DI INCENTIVAZIONE, COMPENSAZIONE, PREMIALITA', TRASFERIMENTO VOLUMETRICO E REGISTRO DEI DIRITTI VOLUMETRICI.

PREMESSA

Il Comune di Cantello è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con deliberazione consiliare n. 17 del 02 luglio 2013.

Il P.G.T. individua principi e criteri di attribuzione dei diritti edificatori.

Il presente Regolamento disciplina l'applicazione degli istituti di perequazione, compensazione, incentivazione e premialità previsti dal P.G.T. nonché la gestione del registro delle cessioni dei diritti edificatori.

ISTITUTI DI INCENTIVAZIONE, COMPENSAZIONE, PREMIALITA', TRASFERIMENTO VOLUMETRICO

ART. 1 LA PEREQUAZIONE

In base a quanto previsto dall'art. 11 della L.R. 12/05 il PGT ha definito il seguente criterio: negli ambiti di trasformazione, nonché in quelli di completamento, vengono ripartiti tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione, mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale.
Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva derivante da tale indice di edificabilità, vengono individuate le aree ove dovrà essere concentrata l'edificazione e le aree da cedersi gratuitamente al Comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture.
Negli elaborati grafici e nelle schede di dettaglio degli ambiti di trasformazione e completamento, vengono indicate in quale delle suddette aree o parti di esse dovrà essere realizzata la volumetria consentita e, di conseguenza, quali saranno le aree che dovranno essere cedute gratuitamente al Comune per la realizzazione dei servizi.

ART. 2 LA COMPENSAZIONE

Le aree destinate dal Piano dei Servizi per la realizzazione degli interventi d'interesse pubblico o generale, gravate da vincolo espropriativo, a seguito di richiesta della proprietà, possono essere dotate, dalla Amministrazione Comunale, di diritti edificatori, liberamente commerciabili e trasferibili su aree edificabili previste dal PGT, a compensazione della loro cessione gratuita al Comune.
Il diritto edificatorio assegnato dovrà tenere conto anche del volume di eventuali fabbricati insistenti sulle aree suddette, calcolato vuoto per pieno, fuori terra, copertura compresa.

ART. 3 L'INCENTIVAZIONE

Gli interventi che presentano, in fase di progetto, la proposta di introdurre operazioni di riqualificazione edilizia, ambientale e paesaggistica, possono usufruire di un incremento volumetrico o di SLP fino ad un massimo del 15%, nei limiti di edificabilità massimi prescritti.
L'incentivazione si riferisce a:a) interventi finalizzati al contenimento del consumo energetico, impiego di fonti di energia rinnovabile oltre gli obblighi di legge, interventi di edilizia bio-climatica.b) interventi che prevedono la realizzazione d'opere di riqualificazione paesistica e/o ambientale, quali la connessione delle aree verdi interne all'abitato, la riqualificazione delle aree verdi nell'ambiente agricolo e naturale quali filari, siepi e macchie boscate, la valorizzazione e recupero di tracciati storici e/o naturalistici e del reticolo idrico minore.

ART. 4 LE PREMIALITA'

Negli ambiti ricadenti all'interno del perimetro del Tessuto Urbano Consolidato -TUC-, il Piano prevede, per gli interventi finalizzati a migliorare il contesto edilizio o che offrano maggiori benefici pubblici rispetto a quelli dovuti, una serie di premialità, che non rientrano in quelle attribuite a titolo incentivale, sotto forma di attribuzione di diritti volumetrici, in aggiunta a quelli fissati dal Piano e sempre nel rispetto dei limiti di edificabilità massimi consentiti.

L'attribuzione delle premialità é comunque subordinata al riconoscimento di interesse da parte dell'Amministrazione Comunale.

Gli interventi che possono beneficiare di "premialita" devono:

a) essere tesi al miglioramento dell'ambiente costruito, mediante la demolizione di modesti manufatti pertinenziali (ad esempio legnaie, tettoie, pergolati, ripostigli preesistenti alla data di adozione del PGT).

b) prevedere rilevanti benefici pubblici rispetto a quelli comunque dovuti, nel caso di riqualificazione o manutenzione straordinaria di infrastrutture e/o attrezzature pubbliche.

c) prevedere la realizzazione di spazi a parcheggio da asservire ad uso pubblico perpetuo, direttamente accessibili da viabilità aperta al pubblico transito (e quindi esterni ad eventuali recinzioni) in misura superiore al minimo prescritto dalle presenti norme, di spazi per percorsi pubblici pedonali o ciclo-pedonali e di spazi porticati.

d) prevedere la realizzazione o la partecipazione a nuove opere pubbliche o alla riqualificazione di opere pubbliche e spazi pubblici esistenti.

e) prevedere interventi di recupero o la nuova apertura di attività economiche (artigianali di servizio, professionali, commerciali di vicinato e pubblici esercizi) negli ambiti del tessuto consolidato.

f) prevedere nel tessuto del centro storico, la riqualificazione totale degli edifici comprese le facciate prospicienti spazi e luoghi pubblici o di corti storiche; nel caso di corti storiche, si potrà considerare, previo convenzionamento, l'utilizzo saltuario per manifestazioni di interesse pubblico.

g) prevedere, l'abbattimento di manufatti fatiscenti o in grave stato di degrado sia strutturale che igienico all'interno del centro storico, come individuati nelle modalità di intervento alla lettera "D" della tavola PdR 02a -PdR 02b- Modalità di intervento centro storico.

La premialità potrà riferirsi unicamente a quei manufatti regolarmente assentiti e di cui sia dimostrata la conformità urbanistico-edilizia.

ART. 5 IL TRASFERIMENTO VOLUMETRICO

E' consentito il trasferimento in altra area edificabile del volume esistente e/o comunque di pertinenza di un'area, a fronte della apposizione su quest'ultima di vincolo non aedificandi, con obbligo di demolizione dell'eventuale fabbricato preesistente e di mantenimento di destinazione a verde.

Il trasferimento di volumetrie assegnate dal PGT, è ammesso tra fondi ricompresi nei tessuti residenziali ricadenti nel Tessuto Urbano Consolidato – TUC -, come individuato nella cartografia del Piano delle Regole e nel rispetto dei limiti e parametri di ciascun tessuto.

ART. 6 ORIGINE E RICONOSCIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI

Il diritto edificatorio rappresenta una quantità di volumetria edificabile che, pur geneticamente legata al fondo-sorgente, costituisce un'utilità separata da quest'ultimo, autonomamente valutabile sotto il profilo economico e suscettibile di atti di disposizione da parte del titolare.

Nelle vicende dei diritti volumetrici si possono individuare le seguenti tre fasi:

1) **il decollo** : fase della creazione dei diritti edificatori da parte dell'ente comunale in seguito a procedimenti perequativi, compensativi, incentivali e premiali o da parte di privati in relazione a trasferimenti volumetrici; i fondi che determinano il decollo dei diritti volumetrici vengono definiti **"aree sorgenti"**;

2) **il volo** : fase intermedia in cui i diritti edificatori sono ancora inutilizzati, rimanendo comunque trasferibili a terzi;

3) **l'atterraggio** : fase esecutiva dei diritti edificatori, che vengono esercitati aggiungendo volumetrie ad un fondo capiente**.**

I diritti edificatori perequativi vengono assegnati direttamente in seguito alla formazione del piano.
I diritti compensativi sono attribuiti in seguito alla cessione all'Amministrazione comunale del fondo sorgente.
I diritti incentivanti sono attribuiti in seguito all'intervento di riqualificazione energetica ed ambientale e possono essere utilizzati solo nelle aree di intervento che li hanno generati.
I diritti premiali sono attribuiti in seguito ad intervento di riqualificazione urbanistica, infrastrutturativa e di riqualificazione edilizia.
I trasferimenti volumetrici sono consentiti a fronte dell'apposizione sulle aree sorgenti di vincolo non aedificandi.

ART. 7 DOTAZIONE INTRINSECA

Nelle aree edificabili comprese nel Tessuto Urbano Consolidato – TUC -, il Piano ha assegnato una dotazione edificatoria di base (intrinseca) definita con un "Ifm - indice di fabbricabilità fondiaria" (espresso in mc/mq) oppure "Utm – indice di utilizzazione fondiaria" (espresso in mq/mq), ed una capacità edificatoria maggiore "IfM - Indice di fabbricabilità fondiaria massima" e "UfM – indice di utilizzazione fondiaria massima" che può essere conseguita attraverso il ricorso e l'applicazione dei criteri di incentivazione, premialità, compensazione e di trasferimento volumetrico. L'indice fondiario massimo deve essere rispettato.
E' facoltà dei proprietari optare per la rinuncia alla dotazione intrinseca, con annotazione di tale determinazione irrevocabile nel registro comunale dei diritti volumetrici. In tal caso, il fondo viene ricompreso nel verde di connessione ambientale. Con successiva variante periodica di adeguamento cartografico il Comune adegua il PGT a tale decisione potestativa dei soggetti interessati.

ART. 8 DIRITTI EDIFICATORI PEREQUATIVI

I diritti edificatori sono i titoli volumetrici assegnati, nell'ambito della perequazione endocomparto, ai proprietari dei fondi compresi negli ambiti coinvolti in tale forma di attuazione del PGT.

I diritti edificatori che si formano in esito ad un processo conformativo, sono espressivi della capacità edificatoria assegnata ai fondi direttamente dal PGT sino dall'entrata in vigore del piano, nella misura definita nei diversi AT e AC.

ART. 9 CREDITI COMPENSATIVI

I diritti compensativi sono i titoli volumetrici assegnati ai proprietari che abbiano ceduto volontariamente e gratuitamente le aree al Comune.

ART. 10 DIRITTI INCENTIVALI

I diritti incentivali sono i titoli volumetrici assegnati ai proprietari che abbiano assunto oneri connessi alle politiche di efficientamento energetico, di riqualificazione ambientale e di miglioramento della qualità paesaggistica, secondo le previsioni espresse dal PGT .
I diritti incentivali possono essere utilizzati solo nelle aree di intervento che li hanno generati.
I diritti incentivali sono richiesti dal proprietario in sede di presentazione dell'atto abilitativo e vengono riconosciuti dalla Amministrazione Comunale, al momento del suo rilascio.

ART. 11 DIRITTI PREMIALI

I diritti premiali sono i titoli volumetrici assegnati ai proprietari che abbiano assunto oneri connessi all'obiettivo di migliorare il contesto edilizio, di incrementare l'infrastrutturazione pubblica e l'implementazione della dotazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico, secondo le previsioni espresse dal PGT.

TERMINI E CONDIZIONI PER L'ATTRIBUZIONE E LA CONSISTENZA DEI CREDITI VOLUMETRICI

ART. 12 REGISTRO COMUNALE DIRITTI VOLUMETRICI

Il registro comunale dei diritti volumetrici non ha funzione regolatoria dei conflitti attributivi (riservata in via esclusiva alla trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari) e costituisce lo strumento di cui il Comune si serve per rendere pienamente ed immediatamente conoscibile la condizione volumetrica dei fondi coinvolti in vicende compensative, premiali, di trasferimento volumetrico o di semplice edificazione, e per favorire l'incontro tra la domanda e l'offerta di titoli volumetrici.
La commercializzazione dei diritti edificatori, slegati dalla proprietà delle aree, necessita dell'istituzione di un registro comunale, cosi come previsto dall'art 11 comma 4 della L.R. 12/2005, nel quale annotare il rilascio di certificati attestanti l'attribuzione di diritti edificatori e l'utilizzo degli stessi.
Il registro viene istituito con delibera di Consiglio Comunale e contiene:
a) il numero progressivo;
b) la data di rilascio del certificato attestante i diritti edificatori;
c) il nome, cognome, luogo e data di nascita, ovvero la ragione sociale e la sede, del titolare cui viene rilasciato il relativo certificato;
d) l'indicazione in mc di ciascuno dei diritti edificatori (nel caso di diritti maturati a seguito di incremento di SLP, il diritto edificatorio è pari alla SLP moltiplicata per 3);
e) l'indicazione dei dati catastali riferiti alle aree dai quali i diritti sono stati generati;
f) l'annotazione delle successive volturazioni;
g) gli estremi dell'atto abilitativo con il quale i diritti vengono consumati.

Il registro è suddiviso in sei sezioni:

A. fondi sorgenti di diritti edificatori;
B. diritti compensativi;
C. diritti premiali;
D. fondi riceventi edificati;
E. fondi sorgenti svuotati di capacità volumetrica;
F. fondi edificati con utilizzo della volumetria propria assegnata dal Piano.

Il registro è pubblico ed è consultabile da chiunque.
Il comune può rilasciare a chiunque certificazioni riferite a singoli mappali o a serie di fondi.

ART. 13 TRASCRIZIONI

Ai sensi dell'art. 2642, comma 2-bis, Codice Civile, sono soggetti ad atto notarile registrato e trascritto tutti i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano, i diritti edificatori comunque denominati nelle normative regionali e nei conseguenti strumenti di pianificazione territoriale, nonché nelle convenzioni ad essi relativi.
La regolare trascrizione costituisce presupposto legale per l'approvazione dei Piani Attuativi e per l'efficacia di qualsiasi atto abilitativo.

ART. 14 GESTIONE DEI DIRITTI VOLUMETRICI

Il piano di governo del territorio attribuiscono la dotazione intrinseca ai fondi secondo valutazioni di ordine urbanistico tese a garantire un adeguato equilibrio funzionale, una piena sostenibilità ed una adeguata offerta infrastrutturale.

Sezione A - fondi sorgenti di diritti edificatori
I proprietari dei fondi attributari di dotazione intrinseca che non optino per lo sfruttamento diretto o residuo, ove consentito, possono provvedere all'iscrizione dei mappali nel registro dei diritti edificatori, sezione A fondi sorgente di diritti edificatori.
Si definisce fondo sorgente il mappale catastale attributario di una dotazione intrinseca il cui proprietario opti, per lo scorporo della capacità volumetrica dal fondo e per la messa in circolazione della stessa sotto forma di diritto edificatorio. I fondi sorgenti, completamente o in parte svuotati della dotazione volumetrica per effetto dello scorporo della stessa dal fondo e del successivo utilizzo dei correlativi diritti edificatori, sono di diritto ricondotti alla destinazione verde di connessione ambientale e vengono registrati nella sezione E. In caso di svuotamento parziale, dovrà essere identificata solo la porzione dell'area interessata.

L'iscrizione determina l'attribuzione di diritti edificatori in misura pari all'indice di edificabilità moltiplicato per i metri quadrati di estensione del fondo, con arrotondamento all'unità superiore. Il registro rilascia apposita certificazione dell'avvenuta attribuzione e della consistenza dei diritti edificatori. L'attributario può richiedere, per favorirne la circolazione, certificazioni per pezzature rappresentative di diritti edificatori di dieci metri cubi di volumetria edificabile o di multipli di tale consistenza volumetrica.

Sezione B – diritti compensativi

Nella seconda parte del presente regolamento vengono determinate le condizioni di attribuzione e la consistenza dei diritti compensativi.
L'assegnazione dei diritti avviene contestualmente alla sottoscrizione di un atto pubblico.
L'attribuzione dei diritti compensativi è operata a vantaggio dei proprietari dei fondi coinvolti nelle vicende generatrici dei crediti e con l'iscrizione nella sezione B dei diritti compensativi. Il registro rilascia apposita certificazione dell'avvenuta attribuzione e della consistenza dei crediti compensativi. L'attributario può richiedere, per favorirne la circolazione, certificazioni per pezzature rappresentative di crediti compensativi di dieci metri cubi di volumetria edificabile o di multipli di tale consistenza volumetrica.

Sezione C - diritti premiali

Nella seconda parte del presente regolamento vengono determinate le condizioni di attribuzione e la consistenza dei diritti premiali determinati in considerazione della entità dell'onere assunto dal proprietario nell'ambito delle azioni individuate negli strumenti attuativi o nei permessi di costruire convenzionati.
L'assegnazione dei crediti avviene o al rilascio del permesso di costruire convenzionato o di altro atto anche unilaterale regolamentante il rapporto con l'amministrazione.
L'attribuzione dei diritti premiali è operata a vantaggio dei proprietari dei fondi coinvolti nelle vicende generatrici dei diritti con l'iscrizione dei crediti nel registro, sezione C diritti premiali.

Il registro rilascia apposita certificazione dell'avvenuta attribuzione e della consistenza dei diritti premiali. L'attributario può richiedere, per favorirne la circolazione, certificazioni per pezzature rappresentative di crediti premiali di dieci metri cubi di volumetria edificabile o di multipli di tale consistenza volumetrica.

Sezione D - fondi riceventi edificati

Unitamente all'istanza volta all'approvazione di un piano attuativo o all'ottenimento di un permesso di costruire ovvero alla presentazione di un titolo abilitativo su fondi edificati, devono essere presentati all'Amministrazione Comunale titoli volumetrici atti a soddisfare la dotazione – sommata con la dotazione intrinseca del fondo e con l'eventuale aliquota di crediti autoprodotti ai sensi del precedente art. 11.
Contestualmente all'emanazione dei provvedimenti abilitativi alla trasformazione, all'approvazione del piano attuativo od allo scadere del termine assegnato per il controllo dell'atto abilitativo, la vicenda di concentrazione viene annotata sul registro, sezione D fondi riceventi edificati (vicende esaurite).

Sezione E - fondi sorgenti svuotati di capacità edificatoria

I fondi sorgenti completamente o in parte svuotati della dotazione volumetrica per effetto dello scorporo della stessa dal fondo e del successivo utilizzo dei correlativi diritti edificatori, sono di diritto ricondotti alla destinazione verde di connessione ambientale e trascritti nella sezione E del registro.
Il comune provvede a rettifiche periodiche di aggiornamento cartografico con la procedura prevista dall'art. 13, comma XIV-*bis*, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Sezione F - fondi edificati con utilizzo della volumetria propria assegnata dal Piano.

I fondi, o porzione di essi in cui si è realizzata la volumetria prevista dal PGT presentano il vincolo di asservimento, come previsto dalle norme del PGT, che permarrà con il permanere degli edifici, anche se oggetto di frazionamento ovvero di alienazione, anche parziale, dell'area pertinenziale. L'area asservita ai fini del calcolo della edificabilità consentita non può essere considerata libera per un successivo atto abilitativo.

ART. 15 AUTOPRODUZIONE DI DIRITTI COMPENSATIVI E PREMIALI

L'attribuzione di diritti compensativi e premiali interviene anche a vantaggio dei proprietari che, nell'ambito di trasformazioni del proprio fondo, attuino azioni coerenti, sotto il profilo tipologico e della effettiva rilevanza rispetto agli interessi generali, con gli obiettivi che il Piano di Governo del Territorio persegue mediante la compensazione e la premialità.
Tramite la presentazione dell'istanza di parere preventivo, corredato dai necessari elaborati esplicativi, il proprietario può avanzare domanda di assegnazione, indicando le caratteristiche salienti dell'intervento per cui è richiesta l'attribuzione di diritti compensativi e premiali.

L'effettiva attribuzione, avviene, in contestualità al rilascio del permesso di costruire convenzionato.

ART. 16 CESSIONI DI AREE ALL'AMMINISTRAZIONE ED ASSUNZIONE DI ONERI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI

Le cessioni di aree all'Amministrazione avvengono a seguito della formazione di diritti compensativi per atto scritto e sottoposto a trascrizione, senza trasferimento a quest'ultima di pesi od oneri, anche non trascritti.
Gli interventi nei quali verranno utilizzati i diritti premiali dovranno essere attuati mediante Piani Attuativi o Permessi di Costruire convenzionati subordinati alla trascrizione di un atto da annotare nel registro dei diritti volumetrici dove verranno esplicitati tutti gli impegni presi da entrambe le parti, e dove si concorderà la presentazione di polizza fidejussoria bancaria "a prima richiesta" a garanzia dell'adempimento degli impegni assunti dal privato.
In caso d'inadempimento, che costituisce irregolarità edilizia e che deve essere accertato prima del rilascio del certificato di agibilità, la polizza medesima si intende a garanzia dell'assolvimento della conseguente sanzione pecuniaria e/o ablativa, ove l'irregolarità stessa non venga rimossa volontariamente.

ART. 17 ISCRIZIONI E ANNOTAZIONI

Le iscrizioni e annotazioni nel registro sono effettuate da parte del correlativo responsabile e delle stesse è fatta comunicazione, anche in via informatica, ai soggetti coinvolti.
I soggetti interessati possono proporre motivato reclamo al responsabile entro trenta giorni dalla ricezione della comunicazione in forma scritta.
Il reclamo è deciso dal responsabile con provvedimento motivato entro i successivi trenta giorni.
Il provvedimento che decide il reclamo è impugnabile di fronte alla giurisdizione amministrativa.

ART. 18 VERIFICHE DI OTTEMPERANZA

L'Amministrazione Comunale verifica l'effettiva rispondenza delle vicende di trasformazione dei suoli alle previsioni del Piano di Governo del Territorio e del presente regolamento anche operando accessi nei cantieri in cui siano in corso interventi beneficanti del regime compensativo, incentivale e premiale.
In ogni momento possono essere richieste al Direttore dei Lavori specifiche tecniche circa il rispetto dei parametri, la scelta dei materiali e delle tecniche di intervento implicate nel perseguimento degli obiettivi che hanno giustificato compensazioni od attribuzioni incentivali.
La falsa attestazione di stati e condizioni rilevanti ai fini delle attribuzioni compensative ed incentivali è sanzionata ai sensi dell'art. 21 della L. 7 agosto 1990, n. 241.

ART. 19 ANNOTAZIONE DELLE CONTESTAZIONI

Le contestazioni di terzi circa la titolarità ed il regime giuridico di mappali produttivi di diritti e crediti è immediatamente annotata nelle correlative sezioni del registro ed impedisce la presentazione dei titoli per l'utilizzazione. L'annotazione viene comunicata all'attributario del mappale o del credito e viene cancellata in seguito a

pronuncia dell'autorità giurisdizionale o a provvedimento amministrativo atto a superare definitivamente la condizione di contestazione.

ART. 20 PUBBLICITA' DEL REGISTRO E MODALITA' DI CONSULTAZIONE

Il registro cartaceo è consultabile presso la sede dell'Ente da tutti quei soggetti interessati e titolari di un interesse legittimo, previa richiesta al responsabile della tenuta del registro.

Il Certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 32 della legge regionale n. 12/2005 e s.m.i. è integrato con le informazioni relative alla cessione dei diritti edificatori interessanti l'area per la quale è stato richiesto.

Il registro digitale viene pubblicato sul sito internet comunale, in apposita sezione, privato di quelle componenti che eventualmente fossero in contrasto con la legge sulla tutela della privacy.
La versione digitale del registro pubblicata sul sito internet comunale, nella parte relativa al titolare dei diritti e agli eventuali passaggi di proprietà degli stessi, riporta solo il nome dell'ultimo intestatario.

ART. 21 DISCIPLINA URBANISTICA INCENTIVALE

Il PdR riconosce il fondamentale interesse generale al contenimento dei consumi energetici ai fini di una politica di riduzione dell'inquinamento ambientale.
Il PdR riconosce il fondamentale interesse generale al perseguimento della migliore qualità paesaggistica del territorio edificato.
Gli interventi che presenteranno, in fase di progetto, la proposta di introdurre operazioni di efficientamento energetico, di sostenibilità edilizia e di innalzamento della qualità paesaggistica diffusa, potranno usufruire di un indice incentivale (**I inc**) da sommarsi ai diritti edificatori di base (intrinsechi) attribuiti dal PdR.
Tale indice incentivale potrà determinare un incremento volumetrico o di SLP fino ad un massimo del 15%.
I criteri prevedono la seguente modalità di articolazione del riconoscimento dell'incentivazione, in relazione agli obiettivi conseguibili:

a) per interventi finalizzati al contenimento del consumo energetico e l'impiego di fonti di energia rinnovabile oltre gli obblighi di legge e interventi di edilizia bio-climatica, si

attribuisce un incremento definito con l'**I inc E** (indice incentivale energetico) valutato fino al 15% della volumetria dell'edificio oggetto dell'intervento.
b) per gli interventi che prevedono la realizzazione di opere d'innalzamento della qualità paesaggistica diffusa, di riqualificazione paesistica e/o ambientale, (connessione delle aree verdi interne all'abitato, riqualificazione delle aree verdi nell'ambiente agricolo e naturale attraverso filari, siepi e macchie boscate, valorizzazione e recupero di tracciati storici e/o naturalistici e del reticolo idrico minore) può essere ammesso un incremento **I inc P** (indice incentivale paesaggistico) fino al 15% della volumetria ammessa dal Piano, definita dall'Ifm indice di edificabilità fondiaria..
Si specifica che il totale degli incrementi volumetrici derivanti dall'applicazione dell'Ip inc E e dell'Ip inc P non sono sommabili e non potranno superare il 15% del volume o della SLP.

Gli interventi nei quali verranno utilizzati tali incentivi dovranno essere attuati mediante Piani Attuativi o Permessi di Costruire convenzionati subordinati alla trascrizione di un atto da annotare nel registro dei diritti volumetrici dove verranno esplicitati tutti gli impegni presi da entrambe le parti, e dove si concorderà la presentazione di polizza fidejussoria bancaria "a prima richiesta" a garanzia dell'adempimento degli impegni assunti dal privato. In caso d'inadempimento, che costituisce irregolarità edilizia e che deve essere accertato prima del rilascio del certificato di agibilità, la polizza medesima si intende a garanzia dell'assolvimento della conseguente sanzione pecuniaria e/o ablativa, ove l'irregolarità stessa non venga rimossa volontariamente.L'accertamento della classificazione di partenza dell'edificio, avverrà tramite la presentazione di Attestazione di Certificazione Energetica dell'edificio o dell'unità abitativa esistente, mentre quella conseguita dovrà avvenire attraverso la produzione di un nuovo Attestato di Certificazione Energetica.

SISTEMA INCENTIVALE PER INTERVENTI FINALIZZATI AL CONTENIMENTO DEL CONSUMO ENERGETICO, IMPIEGO DI FONTI DI ENERGIA RINNOVABILE OLTRE GLI OBBLIGHI DI LEGGE, INTERVENTI DI EDILIZIA BIO-CLIMATICA

EDIFICI ESISTENTI - RISTRUTTURAZIONI E/O AMPLIAMENTI
Il volume massimo aggiuntivo è pari a:
4% del volume riqualificato qualora gli edifici/unità immobiliare in classe D conseguano la C;
8% del volume riqualificato qualora gli edifici/unità immobiliare inferiori alla classe D conseguano la C e gli edifici/unità immobiliare in classe C conseguano la B;
12% del volume riqualificato qualora gli edifici/unità immobiliare in classe inferiori alla classe D o in classe D conseguano la B;
15% del volume riqualificato qualora gli edifici/unità immobiliare in classe inferiori conseguano la classe A o superiore.

Per gli edifici in cui la riqualificazione energetica avvenga con criteri di edilizia bioclimatica (utilizzo di materiali non derivati da idrocarburi e rinnovabili/riciclabili) il volume aggiuntivo è pari al 15% purché si consegua almeno la classe B, non sommabile alle precedenti premialità.

Il ricorso all'incentivazione energetica non esclude l'applicazione dei disposti della L.R. 26/1995 s.m.i. "Nuove modalità di calcolo delle volumetrie edilizie e dei rapporti di copertura limitatamente ai casi di aumento degli spessori dei tamponamenti perimetrali e orizzontali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo acustica o di inerzia termica".

NUOVE COSTRUZIONI
I nuovi edifici dovranno essere realizzati almeno in classe energetica C.
Potranno conseguire l'attribuzione del seguente volume aggiuntivo:
8% del volume realizzato qualora conseguano la classe B;
15% del volume realizzato qualora conseguano la classe A o superiore.

SISTEMA INCENTIVALE PER INTERVENTI CHE PREVEDONO LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI INNALZAMENTO DELLA QUALITÀ PAESAGGISTICA DIFFUSA, DI RIQUALIFICAZIONE PAESISTICA E/O AMBIENTALE, QUALI LA CONNESSIONE DELLE AREE VERDI INTERNE ALL'ABITATO, LA RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE VERDI NELL'AMBIENTE AGRICOLO E NATURALE ATTRAVERSO FILARI, SIEPI E MACCHIE BOSCATE, LA VALORIZZAZIONE E RECUPERO DI TRACCIATI STORICI E/O NATURALISTICI E DEL RETICOLO IDRICO MINORE

Per tali interventi può essere ammesso un incremento volumetrico fino al 15% del volume o della SLP esistente o realizzabile, che viene definito con l'indice **I incP** (indice incentivale paesaggistico).

Rientrano in questa categoria i seguenti interventi:

- Fasce vegetali lungo la strade che oltre a contribuire ad una diversificazione paesistica e ambientale del territorio attraversato, possono svolgere la funzione di ripristinare la continuità ecologica e paesaggistica, se non costituiscono tratti troppo lunghi in adiacenza alle strade, se sono debitamente separate da reti per impedire alla fauna l'accesso alle strade, se confluiscono in by-pass per la fauna.
- Impianti di siepi e filari alberati lungo i confini con ambiti del sistema rurale, paesistico, ambientale.
- Barriere antirumore costituite da terrapieni o rilevati con arbusti e alberi; le specie vegetali scelte dovranno essere a fogliame fitto e chioma densa o, in alternativa, muri antirumore opportunamente mimetizzati con la vegetazione.
- Opere finalizzate a preservare e a ricostruire le caratteristiche naturaliformi proprie dei corsi d'acqua allo stato naturale riducendo l'artificializzazione.
- Interventi di ricostituzione degli ecosistemi planiziali: boschi, agro ecosistema, vegetazione riparia, golenale e delle fasce tampone o zone di transizione tra elementi di elevato contrasto.
- Interventi che prevedono la realizzazione di coperture verdi (tetti verdi) secondo gli standard costruttivi UNI - Norme per il verde pensile; in tale caso la premialità viene determinata attribuendo 3 metri cubi ogni 10mq realizzati di copertura verde (sono escluse coperture parziali).

Gli interventi necessari alla riqualificazione paesaggistica e ambientale, sono identificati in via prioritaria dallo studio contenuto nel PGT.

La definizione della quantità premiale di volume o di SLP viene definita attraverso la determinazione del costo delle opere proposte dall'attuatore privato; in alternativa l'Amministrazione Comunale può consentirne la monetizzazione ed impiegare tali somme per la realizzazione di opere appartenenti alla stessa categoria di interventi.
L'accettazione della tipologia di riqualficazione paesaggistica e /o ambientale è delegata alla Giunta comunale.

La determinazione del costo dell'intervento deve essere effettuata utilizzando il listino dei prezzi informativi delle opere compiute per l'edilizia in Provincia di Varese della CCIAA di Varese, o il Bollettino della Regione Lombardia, applicando il criterio per il quale ad ogni 80 € di opere realizzate al netto dell'IVA e delle spese tecniche, corrisponda un incremento volumetrico di mc. 1.
Il valore di € 80 determinato in sede di prima applicazione, potrà essere rideterminato annualmente con Delibera di Consiglio Comunale.

Nel caso in cui lo stesso privato si assumesse l'onere di realizzare direttamente tali opere, dovrà essere stilata opportuna convenzione, dove verranno esplicitati tutti gli impegni presi da entrambe le parti e dove si concorderà la presentazione di polizza fidejussoria bancaria "a prima richiesta" a garanzia dell'adempimento degli impegni assunti dal privato.
In caso d'inadempimento, la polizza medesima si intende a garanzia dell'assolvimento della conseguente sanzione pecuniaria e/o ablativa, ove l'irregolarità stessa non venga rimossa volontariamente.
Nel caso in cui si riscontrassero irregolarità edilizie negli interventi, la polizza medesima verrà utilizzata a garanzia dell'assolvimento della conseguente sanzione pecuniaria e/o ablativa, ove le irregolarità stesse non vengano rimosse direttamente e volontariamente da parte dei responsabili.

ART. 22 DISCIPLINA DELLA COMPENSAZIONE

L'istituzione della compensazione ha come finalità il riconoscimento di un "ristoro" per quelle aree a cui la pianificazione attribuisce destinazioni urbanistiche pubbliche o d'interesse pubblico costituito dal riconoscimento di un diritto edificatorio da spendere sul mercato immobiliare comunale.

Il diritto edificatorio assegnato viene definito come indice compensativo (**Ic**) e deve tenere conto del volume dell'eventuale fabbricato insistente sulle aree suddette, calcolato vuoto per pieno fuori terra, copertura compresa.

Nel piano dei servizi del PGT sono state indicate le aree destinate a dotazioni territoriali ricomprese nell'assetto infrastrutturativo e gravate da vincolo pre-espropriativo. Ai proprietari di tali aree, in caso di loro richiesta o di iniziativa ablatoria dell'Amministrazione cui faccia seguito il consenso del proprietario, sono attribuiti crediti compensativi .
Il valore assegnabile per metro quadro oggetto di cessione al comune di aree previste nel Piano dei servizi viene così stabilito:

- le aree che il piano dei servizi ha previsto come necessarie per integrare la dotazione dei parcheggi comunali verranno compensate con 0,30 mc/mq;
- le aree che il piano dei servizi ha previsto come necessarie per integrare la dotazione di aree verdi, a parco per il verde gioco e sport comunali, verranno compensate con 0,30 mc/mq;
- le aree che il piano dei servizi ha previsto come necessarie per integrare la dotazione delle attrezzature pubbliche verranno compensate con 0,40 mc/mq;
- le aree che il Piano dei Servizi definisce come aree di rispetto cimiteriale verranno compensate con 0,20 mc/mq.

Possono essere oggetto di compensazione anche altre **aree non individuate specificatamente nel Piano dei Servizi**, ma che a seguito di accordi con l'Amministrazione Comunale, anche al fine di conseguire quei benefici pubblici richiamati nel successivo criterio della premialità, determinano la necessità di cedere il fondo gratuitamente ed volontariamente (ad esempio la realizzazione di spazi a parcheggio pubblici o di uso pubblico in quantità superiore a quella richiesta dalle norme).
Il valore assegnabile per metro quadro oggetto di cessione al comune di aree non previste nel Piano dei servizi viene stabilito:

- le aree in centri storici verranno compensate con 0,40 mc/mq con trasferimento dei diritti edificatori in aree del tessuto consolidato;
- le aree nel tessuto consolidato residenziale e produttivo verranno compensate con 0,30 mc/mq;
- le aree da destinare alla viabilità o in fasce di rispetto stradale, ferroviario, del reticolo idrico verranno compensate con 0,20 mc/mq.

Lo sfruttamento dei crediti compensativi, assegnati contestualmente alla cessione a vantaggio del Comune delle aree destinate all'assetto infrastrutturativo, avviene tramite Permesso di Costruire convenzionato.

ART. 23 DISCIPLINA DELLA PREMIALITA'

Negli ambiti ricadenti nel perimetro del tessuto consolidato, il PGT prevede per gli interventi finalizzati a migliorare il contesto edilizio una serie di premialità sotto forma di attribuzione di diritti volumetrici.

Gli incrementi volumetrici ottenibili dall'applicazione di tale criterio, non rientrano in quelli attribuiti a titolo incentivale e dovranno essere contenuti entro il limite di edificabilità massimo o della percentuale di incremento volumetrico o di SLP ammessi dal Piano.

Il coefficiente di premialità (**Ipr**) derivante dalla applicazione di criteri tesi al miglioramento dell'ambiente costruito ed alla riqualificazione morfologica e infrastrutturativa viene valutato come qui di seguito esplicitato.

DETERMINAZIONE QUANTITA' PREMIALE DEI DIRITTI EDIFICATORI PER INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE INFRASTRUTTURATIVA

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI	DETERMINAZIONE DIRITTI VOLUMETRICI
Interventi che determinano rilevanti benefici pubblici rispetto a quelli dovuti, concernenti progetti che prevedano la realizzazione, la riqualificazione, la manutenzione straordinaria di infrastrutture e/o attrezzature pubbliche (ad esempio strade, marciapiedi, sottoservizi, edifici pubblici, ecc.)	La quantità premiale di volume o di SLP viene definita attraverso la determinazione del costo delle opere, che in eccedenza agli obblighi di legge o a quanto stabilito dal PGT per ciascun ambito, verranno proposte dall'attuatore privato.
Interventi che prevedono la realizzazione di spazi a parcheggio da cedere o asservire all'uso pubblico perpetuo, direttamente accessibili da viabilità aperta a pubblico transito (e quindi esterni ad eventuali recinzioni) in misura superiore al minimo prescritto dalla apposita disciplina del Piano delle Regole	La quantità premiale di volume o di SLP viene definita attraverso la determinazione del costo delle opere che in eccedenza agli obblighi di legge o a quanto stabilito dal PGT per ciascun ambito, verranno proposte dall'attuatore privato.

La definizione della quantità premiale di volume o di SLP viene definita attraverso la determinazione del costo delle opere proposte dall'attuatore privato; in alternativa l'Amministrazione Comunale può consentirne la monetizzazione ed impiegare tali somme per la realizzazione di opere appartenenti alla stessa categoria di interventi.

La determinazione del costo dell'intervento deve essere effettuata utilizzando il listino dei prezzi informativi delle opere compiute per l'edilizia in Provincia di Varese della CCIAA di Varese, o il Bollettino della Regione Lombardia, applicando il criterio per il quale ad ogni 80 € di opere realizzate al netto dell'IVA e delle spese tecniche, corrisponda un incremento volumetrico di mc. 1.
Il valore di € 80 determinato in sede di prima applicazione, potrà essere rideterminato annualmente con Delibera di Consiglio Comunale.
Nel caso in cui lo stesso privato si assumesse l'onere di realizzare direttamente tali opere, dovrà essere stilata opportuna convenzione, dove verranno esplicitati tutti gli impegni presi da entrambe le parti e dove si concorderà la presentazione di polizza fidejussoria bancaria "a prima richiesta" a garanzia dell'adempimento degli impegni assunti dal privato.
In caso d'inadempimento, la polizza medesima si intende a garanzia dell'assolvimento della conseguente sanzione pecuniaria e/o ablativa, ove l'irregolarità stessa non venga rimossa volontariamente.

Nel caso in cui si riscontrassero irregolarità edilizie negli interventi, la polizza medesima verrà utilizzata a garanzia dell'assolvimento della conseguente sanzione pecuniaria e/o ablativa, ove le irregolarità stesse non vengano rimosse direttamente e volontariamente da parte dei responsabili.

DETERMINAZIONE QUANTITA' PREMIALE DEI DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNABILE PER INTERVENTI CHE PREVEDONO ALLOGGI A DESTINAZIONE SOCIALE

I crediti compensativi volumetrici attribuibili ai lotti e/o ambiti in cui il PGT prevede la possibilità di realizzare alloggi a destinazione sociale, o a prezzo di vendita o a canone di locazione convenzionati, insieme a posti letto e minialloggi per l'accoglienza e la residenza d'emergenza temporanea, oltre a studentati e alloggi protetti per soggetti anziani e/o disabili vengono così determinati:
- in caso di presenza di tali tipologie edilizie in luogo di edilizia privata ammessa, pari almeno al 20% della capacità edificatoria complessiva assegnata dal PGT, viene attribuita una volumetria aggiuntiva del 10%, da impiegarsi in loco nell'ambito del medesimo intervento edilizio.
- nel caso in cui la percentuale di edilizia a destinazione sociale raggiungesse la percentuale del 40%, la volumetria aggiuntiva viene determinata pari al 20%.

INTERVENTI ESTERNI AL CENTRO STORICO NEL TESSUTO CONSOLIDATO

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI	**PERCENTUALE DI INCREMENTO VOLUMETRICO**
Interventi tesi al miglioramento dell'ambiente costruito, mediante la demolizione di modesti manufatti pertinenziali (legnaie, tettoie, ripostigli preesistenti alla data di adozione del PGT).(*)	Volume pertinenziale incrementato del 20%
Interventi che prevedono opere che riqualifichino l'aspetto esteriore dei luoghi, degli edifici, delle recinzioni o degli spazi verdi e che contribuiscono al miglioramento della qualità architettonica, paesaggistica ed ambientale. (**) (***)	Incremento del 5% del volume di competenza del lotto

(*) In tale caso la valutazione del volume dei manufatti che per le norme di piano non determinano slp verrà effettuata considerando il volume vuoto per pieno;
(**) il riconoscimento della valenza dell'intervento, ai fini dell'applicazione del bonus volumetrico, è sottoposto al parere della Commissione per il Paesaggio;
(***) La premialità viene concessa agli edifici a cui è stata rilasciata l'agibilità da almeno 5 anni.

INTERVENTI RICADENTI IN CENTRO STORICO

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI	**PERCENTUALE DI INCREMENTO VOLUMETRICO**
Interventi che prevedono il recupero, la ristrutturazione o l'apertura di piccole attività economiche (artigianali di servizio, professionali, commerciali e pubblici esercizi)	10% del volume relativo all'attività in oggetto che dovrà essere realizzato all'esterno del centro storico e nelle zone residenziali ricadenti nel TUC
Interventi che prevedono l'abbattimento di manufatti fatiscenti, in grave stato di degrado sia strutturale che igienico, i cui volumi possono essere trasferiti in aree del tessuto consolidato; in tal caso il volume da considerare nel trasferimento corrisponderà a quello del volume demolito (calcolato vuoto per pieno), maggiorato del 15%. Sarà cura del proprietario provvedere alla demolizione dei manufatti interessati e ripristinare con cura gli spazi liberi.	volume demolito incrementato del 15% che potrà essere realizzato all'esterno del centro storico e nelle zone residenziali ricadenti nel TUC
Nel caso in cui oltre all'abbattimento degli edifici fatiscenti e in grave stato di degrado sia strutturale che igienico, l'area rimasta libera viene ceduta gratuitamente alla Amministrazione Comunale, il volume trasferibile, corrisponderà a quello del volume demolito maggiorato del 30%. Sarà cura del proprietario provvedere alla demolizione dei manufatti interessati e ripristinare con cura gli spazi liberi che di conseguenza verranno creati	volume demolito incrementato del 30% che potrà essere realizzato all'esterno del centro storico e nelle zone residenziali ricadenti nel TUC
Interventi che prevedono opere che riqualifichino l'aspetto esteriore dei luoghi, degli edifici, delle recinzioni o degli spazi verdi e che contribuiscono al miglioramento della qualità architettonica, paesaggistica ed ambientale	5% del volume del lotto che potrà essere realizzato all'esterno del centro storico e nelle zone residenziali ricadenti nel TUC
Interventi che prevedono la creazione di box auto al piano terra degli edifici con accesso dai cortili interni	volume corrispondente a quello sottratto per la creazione delle autorimesse; tale volume potrà essere concesso solo se all'interno di un razionale procedimento di Piano di Recupero e potrà essere realizzato all'esterno del centro storico nelle altre zone residenziali del TUC

La premialità potrà riferirsi unicamente per quei manufatti regolarmente assentiti e di cui sia dimostrata la legittimità.

Gli interventi nei quali verranno utilizzate tali premialità dovranno essere attuati mediante approvazione di Piano Attuativo o rilascio di Permesso di Costruire subordinato alla trascrizione di un atto dove verranno esplicitati tutti gli impegni presi, da entrambe le parti e dove si concorderà la presentazione di polizza fidejussoria bancaria "a prima richiesta" a garanzia dell'adempimento degli impegni assunti dal privato.
In caso d'inadempimento, la polizza medesima si intende a garanzia dell'assolvimento della conseguente sanzione pecuniaria e/o ablativa, ove l'irregolarità stessa non venga rimossa volontariamente.
Nel caso in cui si riscontrassero irregolarità edilizie negli interventi, la polizza medesima verrà utilizzata a garanzia dell'assolvimento della conseguente sanzione pecuniaria e/o ablativa, ove le irregolarità stesse non vengano rimosse direttamente e volontariamente da parte dei responsabili.

INDICE

PREMESSA 3

ISTITUTI DI INCENTIVAZIONE, COMPENSAZIONE, PREMIALITA', TRASFERIMENTO VOLUMETRICO 4

ART. 1 LA PEREQUAZIONE 4

ART. 2 LA COMPENSAZIONE 4

ART. 3 L'INCENTIVAZIONE 4

ART. 4 LE PREMIALITA' 5

ART. 5 IL TRASFERIMENTO VOLUMETRICO 5

ART. 6 ORIGINE E RICONOSCIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI 6

ART. 7 DOTAZIONE INTRINSECA 6

ART. 8 DIRITTI EDIFICATORI PEREQUATIVI 7

ART. 9 CREDITI COMPENSATIVI 7

ART. 10 DIRITTI INCENTIVALI 7

ART. 11 DIRITTI PREMIALI 7

TERMINI E CONDIZIONI PER L'ATTRIBUZIONE E LA CONSISTENZA DEI CREDITI VOLUMETRICI ... 8

ART. 12 REGISTRO COMUNALE DIRITTI VOLUMETRICI 8

ART. 13 TRASCRIZIONI 8

ART. 14 GESTIONE DEI DIRITTI VOLUMETRICI 9

ART. 15 AUTOPRODUZIONE DI DIRITTI COMPENSATIVI E PREMIALI 10

ART. 16 CESSIONI DI AREE ALL'AMMINISTRAZIONE ED ASSUNZIONE DI ONERI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI 11

ART. 17 ISCRIZIONI E ANNOTAZIONI 11

ART. 18 VERIFICHE DI OTTEMPERANZA 11

ART. 19 ANNOTAZIONE DELLE CONTESTAZIONI 12

ART. 20 PUBBLICITA' DEL REGISTRO E MODALITA' DI CONSULTAZIONE 12

ART. 21 DISCIPLINA URBANISTICA INCENTIVALE 12

SISTEMA INCENTIVALE PER INTERVENTI FINALIZZATI AL CONTENIMENTO DEL CONSUMO ENERGETICO, IMPIEGO DI FONTI DI ENERGIA RINNOVABILE OLTRE GLI OBBLIGHI DI LEGGE, INTERVENTI DI EDILIZIA BIO-CLIMATICA 13

SISTEMA INCENTIVALE PER INTERVENTI CHE PREVEDONO LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI INNALZAMENTO DELLA QUALITÀ PAESAGGISTICA DIFFUSA, DI RIQUALIFICAZIONE PAESISTICA E/O AMBIENTALE, QUALI LA CONNESSIONE DELLE AREE VERDI INTERNE ALL'ABITATO, LA RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE VERDI NELL'AMBIENTE AGRICOLO E NATURALE ATTRAVERSO FILARI, SIEPI E MACCHIE BOSCATE, LA VALORIZZAZIONE E RECUPERO DI TRACCIATI STORICI E/O NATURALISTICI E DEL RETICOLO IDRICO MINORE.....14

ART. 22 DISCIPLINA DELLA COMPENSAZIONE 15

ART. 23 DISCIPLINA DELLA PREMIALITA' 16

DETERMINAZIONE QUANTITA' PREMIALE DEI DIRITTI EDIFICATORI PER INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE INFRASTRUTTURATIVA.....17

DETERMINAZIONE QUANTITA' PREMIALE DEI DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNABILE PER INTERVENTI CHE PREVEDONO ALLOGGI A DESTINAZIONE SOCIALE 18