COMUNE DI CANTELLO

PROVINCIA DI VARESE

REGOLAMENTO
RELATIVO ALLA APPLICAZIONE DEGLI ISTITUTI DI INCENTIVAZIONE, COMPENSAZIONE, PREMIALITÀ, TRASFERIMENTO VOLUMETRICO, E REGISTRO DELLE CESSIONI DEI DIRITTI EDIFICATORI

02|22

APPROVATO CON DCC N. __ DEL __.__.___

RDE FEBBRAIO 2022 – UFFICIO TECNICO COMUNALE ARCH. PAOLO TURCONI
(REVISIONE RDE APRILE 2014 - ARCH. ANNA MANUELA BRUSA PASQUE', ARCH. MASSIMO MASTROMARINO)

Sommario

PREMESSA 3

ISTITUTI DI INCENTIVAZIONE, COMPENSAZIONE, PREMIALITA', E TRASFERIMENTO VOLUMETRICO 3

ART. 1 ORIGINE E RICONOSCIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI 3

ART. 2 PEREQUAZIONE, DOTAZIONE INTRINSECA, ISTITUTI DI COMPENSAZIONE, INCENTIVAZIONE, PREMIALITA', E TRASFERIMENTO VOLUMETRICO 3

ART. 3 REGISTRO COMUNALE DELLE CESSIONI DEI DIRITTI EDIFICATORI 5

ART. 4 TRASCRIZIONI 6

ART. 5 GESTIONE DEI DIRITTI VOLUMETRICI 7

ART.6 VERIFICHE DI OTTEMPERANZA 8

ART. 7 PUBBLICITA' DEL REGISTRO E MODALITA' DI CONSULTAZIONE 8

ART. 8 DISCIPLINA INCENTIVALE 9

A -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 9

B- 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 ... 11

ART.9 DISCIPLINA DELLA COMPENSAZIONE 13

ART.10 DISCIPLINA DELLA PREMIALITA' 14

DETERMINAZIONE QUANTITA' PREMIALE DEI DIRITTI EDIFICATORI PER INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE INFRASTRUTTURATIVA 14

DETERMINAZIONE QUANTITA' PREMIALE DEI DIRITTI EDIFICATORI PER INTERVENTI CHE PREVEDONO ALLOGGI A DESTINAZINOE SOCIALE 15

DETERMINAZIONE QUANTITA' PREMIALE DEI DIRITTI EDIFICATORI PER INTERVENTI TESI AL MIGLIORAMENTO DELL'AMBIENTE COSTRUITO 15

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 , come aggiornato con Variante generale approvata con deliberazione consiliare n. __ del __ ___ _____

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', E TRASFERIMENTO VOLUMETRICO

ART. 1 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 di commercio 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 e compensativi, 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 trasferimenti volumetrici sono consentiti a fronte dell'apposizione sulle aree sorgenti di vincolo non aedificandi, tranne che nel caso di diritti edificatori perequativi endo-comparto relativi alla formazione di piani attuativi e permessi convenzionati per gli ambiti di trasformazione e completamento.

ART. 2 PEREQUAZIONE, DOTAZIONE INTRINSECA, ISTITUTI DI COMPENSAZIONE, INCENTIVAZIONE, PREMIALITA', E TRASFERIMENTO VOLUMETRICO

►I **diritti perequativi** costituiscono fondamento del processo di redazione del piano attuativo o del permesso convenzionato; il criterio trae origine dall'art. 11 della L.R. 12/05.

E' infatti geneticamente previsto che negli ambiti di trasformazione e completamento, siano ripartiti tra tutti i proprietari degli immobili interessati i diritti edificatori e i gli oneri relativi alla realizzazione di opere di urbanizzazione e servizi.
Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva prevista, vengono quindi individuate le aree ove dovrà essere concentrata l'edificazione, e le aree da cedere o asservire gratuitamente a favore del Comune, senza tenere in conto la localizzazione delle singole proprietà.
Negli elaborati grafici e schede di dettaglio degli ambiti di trasformazione e completamento, possono essere pre-individuate quali sono le aree che devono essere cedute gratuitamente al Comune per la realizzazione delle urbanizzazioni o dei servizi.

►Nelle aree edificabili comprese nel Tessuto Urbano Consolidato, il PGT assegna 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 ad incentivazione, premialità, compensazione, e di trasferimento volumetrico.
L'indice fondiario massimo deve essere sempre rispettato.

► I **diritti compensativi** sono attribuiti in seguito alla cessione volontaria al Comune del fondo sorgente.
Le aree destinate dal Piano dei Servizi alla realizzazione degli interventi d'interesse pubblico o generale, gravate da vincolo espropriativo, a seguito di richiesta della proprietà, possono infatti essere dotate di diritti edificatori, liberamente commerciabili, 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.
Gli interventi nei quali vengono utilizzati i diritti compensativi devono essere attuati mediante Piani Attuativi o Permessi di Costruire convenzionati, previo atto pubblico notarile nel quale viene esplicitata l'acquisizione.

►I **diritti incentivanti** sono attribuiti a interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche e a seguito di opere di riqualificazione edilizia, ambientale, paesaggistica, e possono essere utilizzati solo nelle aree di intervento che li hanno generati; non sono commerciabili a distanza, salvo qualora siano generati da interventi posti nel nucleo storico.
Gli interventi nei quali vengono utilizzati i diritti incentivali sono riconosciuti in sede di presentazione dell'atto abilitativo, al momento del suo rilascio.

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 di 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.

► I **diritti premiali** sono attribuiti in seguito ad intervento di riqualificazione urbanistica, infrastrutturativa ed edilizia che non rientrano tra quelli attribuiti a titolo incentivale.
L'attribuzione delle premialità è quindi subordinata al riconoscimento di interesse da parte dell'Amministrazione Comunale.

Possono essere utilizzati solo nelle aree di intervento che li hanno generati, quindi non sono commerciabili a distanza, salvo qualora siano generati da interventi posti nel nucleo storico.
Tramite la presentazione dell'istanza di parere preventivo, corredata da elaborati esplicativi, il proprietario ne richiede l'assegnazione indicando le caratteristiche salienti dell'intervento. L'effettiva attribuzione, avviene, contestualmente al rilascio di permesso convenzionato.

Le finalità da perseguire per l'ottenimento di premialità sono:

a) migliore l'ambiente costruito, mediante la demolizione di modesti manufatti pertinenziali (ad esempio legnaie, tettoie, pergolati, ripostigli preesistenti alla data di adozione del PGT);
b) offrire rilevanti benefici pubblici rispetto a quelli comunque dovuti, nel caso di riqualificazione o manutenzione straordinaria di infrastrutture e/o attrezzature pubbliche;
c) realizzare 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, di spazi per percorsi pubblici pedonali o ciclo-pedonali e di spazi porticati;
d) realizzare o partecipare alla realizzazione di 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 degli edifici comprese le facciate prospicienti spazi e luoghi pubblici o di corti storiche;
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.

Ogni diritto edificatorio sopra descritto potrà riferirsi esclusivamente a immobili regolarmente esistenti.

►E' consentito il **trasferimento volumetrico** a distanza del volume e sl esistenti 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 di cui si intende trasferire il volume o la sl.
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, avviene sempre con atto pubblico notarile, ed è trascritto nel Registro dei diritti edificatori.

ART. 3 REGISTRO COMUNALE DELLE CESSIONI DEI DIRITTI EDIFICATORI

La commercializzazione dei diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e compensazione necessita dell'istituzione di un registro comunale come previsto dall'art 11 comma 4 della L.R. 12/2005; nel registro vengono anche annotati i certificati attestanti l'attribuzione di diritti edificatori e l'utilizzo degli stessi.

Nel registro viene anche annotata:

-al fine della trasparenza e pubblicità, la commercializzazione dei diritti edificatori per semplice trasferimento volumetrico;
-il trasferimento dei diritti edificatori specificatamente attribuiti dal presente regolamento per i diritti incentivanti e premiali generati da interventi posti nel nucleo storico.

Si specifica che il PGT di Cantello circoscrive la perequazione all'interno degli ambiti di trasformazione e completamento soggetti a piano attuativo o permesso convenzionato, pertanto non è necessario prevedere nel registro una sezione dedicata alla commercializzazione dei diritti perequativi.

Il registro comunale delle cessioni dei diritti edificatori non ha funzione regolatoria dei conflitti attributivi (riservata naturalmente 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 perequative e compensative con trasferimento volumetrico, e per favorire l'incontro tra la domanda e l'offerta di titoli volumetrici.

Il modello di registro, allegato al presente regolamento, può essere aggiornato con delibera di Giunta 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 o mq di ciascuno dei diritti edificatori (nel caso di diritti maturati a seguito di incremento di SLP, il diritto edificatorio in volume 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 cinque sezioni:

A. fondi sorgenti;
B. diritti compensativi commerciabili;
C. diritti premiali commerciabili;
D. diritti per trasferimento volumetrico commerciabili;
E. fondi riceventi;

Il registro è pubblico ed è consultabile da chiunque.
Il comune può rilasciare a chiunque certificazioni relative alla possibilità di commerciare diritti edificatori riferite a singoli mappali o a serie di fondi.

ART. 4 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. 5 GESTIONE DEI DIRITTI VOLUMETRICI

Il piano di governo del territorio attribuisce 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

Si definisce fondo sorgente il mappale catastale attributario di:
-una dotazione attribuita per compensazione;
-oppure una dotazione intrinseca;
il cui proprietario decida 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, vengono registrati nella sezione A. 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 alla dotazione attribuita per compensazione oppure all'indice di edificabilità moltiplicato per i metri quadrati di estensione del fondo.
Il registro rilascia apposita certificazione dell'avvenuta attribuzione e della consistenza dei diritti edificatori.

Sezione B – diritti compensativi commerciabili

Nella seconda parte del presente regolamento vengono determinate le condizioni di attribuzione e la consistenza dei diritti compensativi.
Il registro rilascia apposita certificazione dell'avvenuta attribuzione e della consistenza dei crediti compensativi su istanza della proprietà interessata (per quota 100% dei titolari).
La commercializzazione con valore legale dei diritti avviene contestualmente alla sottoscrizione di atto pubblico.
L'attribuzione dei diritti compensativi è operata a vantaggio dei proprietari dei fondi coinvolti nelle vicende generatrici dei crediti.

Sezione C - diritti premiali commerciabili

Nella successiva 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 normalmente operata a solo vantaggio dei proprietari dei fondi coinvolti nelle vicende generatrici dei diritti, tranne nel caso di interventi generatori collocati entro il nucleo storico e da trasferire negli altri tessuti 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.

Sezione D – diritti per trasferimento volumetrico commerciabili

Il registro rilascia apposita certificazione dell'avvenuta attribuzione e della consistenza dei diritti per trasferimento volumetrico su istanza della proprietà interessata (per quota 100% dei titolari).
La commercializzazione con valore legale dei diritti avviene contestualmente alla sottoscrizione di atto pubblico.

L'attribuzione dei diritti finalizzati al trasferimento volumetrico è operata a vantaggio dei proprietari dei fondi tributari della dotazione intrinseca dei diritti edificatori.
Il registro rilascia apposita certificazione dell'avvenuta attribuzione e della consistenza dei crediti compensativi.

Sezione E - fondi riceventi

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, 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.

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/trasferimento viene annotata sul registro, sezione D fondi riceventi.

ART.6 VERIFICHE DI OTTEMPERANZA

L'Amministrazione Comunale può verificare l'effettiva rispondenza delle vicende di trasformazione dei suoli al presente regolamento operando accessi nei cantieri in cui siano in corso interventi beneficanti.

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. 7 PUBBLICITA' DEL REGISTRO E MODALITA' DI CONSULTAZIONE

Il registro 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.

Il Certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 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.

ART. 8 DISCIPLINA INCENTIVALE

Il PGT riconosce il fondamentale interesse generale al contenimento dei consumi energetici ai fini di una politica di riduzione dell'inquinamento ambientale, e il 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.

I criteri prevedono la seguente modalità di articolazione del riconoscimento dell'incentivazione, e sono tra loro sommabili entro il limite complessivo del 20% e comunque nel rispetto dei parametri volumetrici massimi dell'ambito di intervento, 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.

A -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

Vengono riconosciute ed applicate consolidate esperienze di certificazione di Enti terzi, ed i relativi strumenti per l'ottenimento della stessa, al fine di accedere all'attribuzione di maggiori diritti edificatori con il presente criterio di incentivazione:

a) Certificazione energetica secondo il Protocollo Passivhaus;
b) Certificazione energetica secondo il Protocollo CasaClima.

Detti protocolli:
- richiedono elevate prestazioni di qualità e sono in grado di attivare procedure di controllo in cantiere al fine di garantire l'effettiva rispondenza fra le previsioni in progetto e la loro realizzazione;
- pongono in evidenza, nella loro certificazione, l'energia netta dell'edificio, ovvero quella realmente necessaria che lo stesso ha bisogno;
- la qualità dei certificati è fondata anche su verifiche e monitoraggi effettuati su edifici realizzati negli anni precedenti;

Per il contenuto dei protocolli sopra descritti e le modalità di presentazione del "progetto energetico" occorre fare riferimento al corrispondente Ente certificatore.

L'elenco delle certificazioni energetiche di cui sopra potrà essere in qualunque momento aggiornato e ampliato, inserendo ulteriori protocolli se ritenuti in possesso dei requisiti necessari ed utili ai fini del raggiungimento di migliori obiettivi di contenimento del consumo energetico, di impiego di fonti rinnovabili, e di bio-edilizia.

EDIFICI ESISTENTI - RISTRUTTURAZIONI E/O AMPLIAMENTI – DEMOLIZIONI/RICOSTRUZIONI*

In aderenza alle previsioni della Variante generale al PGT 2021-2022, non è ammessa l'incentivazione, ad eccezione degli interventi di demolizione/ricostruzione siti nei nuclei storici, per i quali si rinvia al successivo paragrafo.

NOTA: al fine dell'applicazione del presente regolamento, per demolizione/ricostruzione si intende l'intervento che calcola la volumetria di progetto quale ricostruzione della volumetria preesistente (sia al lordo che al netto dell'involucro, ex LR 31/2014); non è quindi demolizione/ricostruzione, ma nuova edificazione, il caso in cui il proponente rinuncia alla dotazione intrinseca rappresentata dalla volumetria dell'edificio preesistente, e propone di costruire un nuovo fabbricato il cui volume è interamente conteggiato sull'indice edificatorio dell'Ambito di appartenenza del PGT.

NUOVE COSTRUZIONI, E DEMOLIZIONI/RICOSTRUZIONI SITE NEI NUCLEI ANTICHI

Gli edifici conseguono l'attribuzione di maggiori diritti edificatori rispetto alla dotazione intrinseca, nelle quantità di seguito specificate in tabella e comunque nel rispetto degli indici IfM / UfM, qualora gli edifici medesimi vengono certificati secondo uno degli standard specificati:

a) Certificazione PASSIVHAUS Plus e Premium, dell'Ente certificatore PassivHaus Institute;
b) Certificazione CASACLIMA classe ORO, dell'Ente certificatore Agenzia CasaClima di Bolzano;
c) Certificazione CASACLIMA classe A, dell'Ente certificatore Agenzia CasaClima di Bolzano;

protocollo	*% aumento diritti edificatori*
PassivHaus Plus e Premium	*15,0*
CasaClima Oro	*12,5*
CasaClima A	*8,75*

In caso di demolizione/ricostruzione di edifici siti nei nuclei storici, l'incentivo non può essere utilizzato in loco per l'ampliamento dell'intervento edilizio generatore, ma può essere trasferito a distanza negli altri Ambiti a destinazione prevalente residenziale interni al TUC.

Gli interventi nei quali possono essere utilizzati gli incentivi correlati all'efficientamento energetico vengono preventivamente identificati sulla base del progetto edilizio presentato in sede di Permesso di Costruire convenzionato, e successiva sottoscrizione di Convenzione supportata da polizza fidejussoria a garanzia dell'adempimento degli impegni assunti dal privato.

All'istanza di Pdc dovrà quindi essere allegata anche istanza di riconoscimento dell'incentivo, e ricevuta dell'avvenuta presentazione del progetto energetico all'Ente certificatore prescelto.

L'incentivo previsto preventivamente determinato, sarà confermato solo alla presentazione del certificato finale redatto dall'Ente certificatore prescelto, con ogni onere a carico del beneficiario dell'incentivo stesso.

La quantificazione dell'importo coperto da polizza corrisponde al valore unitario al mc di volume incentivale specificato al paragrafo "B"(per riqualificazione ambientale-paesaggistica), moltiplicato per i mc incentivali riconosciuti, incrementato del 100%.

La garanzia fideiussoria potrà essere svincolata solo dopo la chiusura dei lavori e la consegna alla PA della documentazione comprovante il favorevole rilascio della certificazione dell'Ente terzo; non è ammesso depositare fotocopie o scansioni, ma soltanto originali cartacei, o originali in firma digitale del soggetto rappresentante l'Ente certificatore.

L'interruzione volontaria, da parte del richiedente, dell'iter procedurale per il conseguimento del Pdc, dovrà essere comunicata senza alcun indugio da quest'ultimo al Comune, comportando l'immediata decadenza della domanda di accesso all'incentivo, con l'effetto che si intenderà come mai presentata.

In caso d'inadempimento, sia per espressa rinuncia del titolare del permesso, sia per impedimento alla favorevole acquisizione della certificazione, che costituisce irregolarità edilizia e può essere accertata in qualsiasi momento:
-i valori devono rimanere sospesi sino al completamento dell'iter seguente;
-la polizza fideiussoria viene escussa (l'introito è imputato al Bilancio del Comune ad opere di riqualificazione infrastrutturale e/o paesaggistica);
-in alternativa all'escussione della polizza, il titolare del permesso può assolvere direttamente alle obbligazioni economiche;
-il titolare del permesso presenta istanza di variante alla Convenzione ed al Pdc ed, con applicazione dei criteri di cui al successivo paragrafo "B", ed ottiene la favorevole sottoscrizione di Convenzione in variante e il rilascio di Pdc in variante; in tale fattispecie il Comune si sostituisce al titolare del Pdc nella realizzazione delle opere di riqualificazione infrastrutturale e/o paesaggistica.

Il personale dell'Ufficio Tecnico comunale, Edilizia Privata può, in ogni momento, effettuare accesso al cantiere previa comunicazione alla Direzione Lavori, in maniera da presenziare alle fasi salienti della costruzione, e può interpellare l'Ente certificatore per richieste di informazioni o chiarimenti.

Si avverte che l'applicazione dei protocolli PassivHaus e CasaClima non esime il titolare del permesso di costruire dalla contemporanea applicazione della normativa di Regione Lombardia.

B- 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 SL realizzabile, che viene definito con l'indice **I incP** (indice incentivale paesaggistico).

Rientrano in questa categoria i seguenti interventi:

- Interventi che sono identificati dallo Studio paesaggistico per il recupero, riqualificazione, potenziamento delle aree verdi comunali, con progetto di fattibilità tecnica ed economica, approvato con Deliberazione della G.C. n. 51/2021;
- Fasce vegetali lungo le 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).

L'accettazione della tipologia di riqualificazione paesaggistica e /o ambientale è delegata alla Giunta comunale.

La definizione della quantità premiale di volume o di SL viene definita attraverso la determinazione del costo delle opere proposte dall'attuatore privato, 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.

Gli interventi nei quali viene utilizzata tale tipologia di incentivi vengono riconosciuti in sede di Permesso di Costruire previa sottoscrizione di Convenzione urbanistica e presentazione di polizza fidejussoria a garanzia dell'adempimento degli impegni assunti dal privato.
In alternativa possono essere riconosciuti su sottoscrizione di semplice Atto unilaterale d'obbligo e senza polizza fideiussoria quando gli interventi generatori sono realizzati, conclusi e favorevolmente collaudati prima del rilascio del Permesso di costruire per l'intervento privato.

La quantificazione dell'importo coperto da polizza corrisponde al valore al mc sopra specificato, per i mc incentivali attribuiti, e incrementato di iva 22%.

In caso d'inadempimento, che costituisce irregolarità edilizia e può essere accertato in qualsiasi momento, la polizza medesima viene escussa, e l'introito destinato dal Comune a opere di riqualificazione paesaggistica.

ART.9 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 o trasferire a proprio favore su altre proprietà.

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 i 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 e 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 site entro i centri storici vengono compensate con 0,40 mc/mq con trasferimento dei diritti edificatori in altri ambiti del tessuto consolidato;
- le aree site nel tessuto consolidato residenziale e produttivo vengono 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.10 DISCIPLINA DELLA PREMIALITA'

UTILIZZABILE ENTRO L'INTERVENTO GENERATORE
SALVO CHE L'INTERVENTO GENERATORE SIA COLLOCATO NEL NUCLEO STORICO
E DESTINABILE SOLO A NUOVA COSTRUZIONE

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 premiali.

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 SL 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 SL 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 SL 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 Giunta Comunale.

Gli interventi nei quali viene utilizzata tale tipologia di premialità vengono riconosciuti in sede di Permesso di Costruire previa sottoscrizione di Convenzione urbanistica e presentazione di polizza fidejussoria a garanzia dell'adempimento degli impegni assunti dal privato.
In alternativa possono essere riconosciuti su sottoscrizione di semplice Atto unilaterale d'obbligo e senza polizza fideiussoria quando gli interventi generatori sono realizzati, conclusi e favorevolmente collaudati prima del rilascio del Permesso di costruire per l'intervento privato.

La quantificazione dell'importo coperto da polizza corrisponde al valore al mc sopra specificato, per i mc premiali attribuiti, e incrementato di iva 22%.

In caso d'inadempimento, che costituisce irregolarità edilizia e può essere accertato in qualsiasi momento, la polizza medesima viene escussa, e l'introito destinato dal Comune a opere di riqualificazione infrastrutturativa.

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

I crediti compensativi volumetrici attribuibili ai lotti e/o ambiti in cui il PGT prevede, o il proponente propone tramite variante urbanistica, 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%.

DETERMINAZIONE QUANTITA' PREMIALE DEI DIRITTI EDIFICATORI PER PER INTERVENTI TESI AL MIGLIORAMENTO DELL'AMBIENTE COSTRUITO

INTERVENTI RICADENTI NEL TUC <u>ESTERNI</u> AL NUCLEO ANTICO

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,	Incremento del 5% del volume di competenza del lotto

degli edifici, delle recinzioni o degli spazi verdi e che contribuiscono al miglioramento della qualità architettonica, paesaggistica ed ambientale. (**) (***)	

(*) 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 non sindacabile della Commissione per il Paesaggio;
(***) La premialità viene concessa agli edifici a cui è stata rilasciata l'agibilità da almeno 5 anni.

INTERVENTI RICADENTI NEL NUCLEO ANTICO

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI	**RIDUZIONE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**
Interventi che prevedono il cambio d'uso di unità immobiliari da residenziale o pertinenza ad artigianale di produzione e di servizio, commerciale di contesto, pubblico esercizio, o attività professionale (##)	in caso di ristrutturazione edilizia a titolo oneroso, si applica: - una riduzione del 95% della componente relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria rispetto alle tariffe previste per le nuove costruzioni (facoltà di cui all'art. 44, comma 8, della LR 12/2005);

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI	**PERCENTUALE DI INCREMENTO VOLUMETRICO**
Interventi che prevedono il cambio d'uso di unità immobiliari da residenziale o pertinenza ad artigianale di produzione e di servizio, commerciale di contesto, pubblico esercizio, o attività professionale, e il permanere delle stesse per almeno tre anni(anche con eventuali subentri) (##)	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	volume demolito incrementato del 30% che potrà essere realizzato all'esterno del centro storico e nelle zone residenziali ricadenti nel TUC

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 gl spazi liberi che di conseguenza verranno creati	
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

(#) il riconoscimento della valenza dell'intervento, ai fini dell'applicazione del bonus volumetrico, è sottoposto al parere non sindacabile della Commissione per il Paesaggio;
(##) La premialità viene concessa agli edifici a cui è stata rilasciata l'agibilità da almeno 5 anni.

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

Gli interventi nei quali viene utilizzata tale tipologia di premialità vengono riconosciuti in sede di Permesso di Costruire previa sottoscrizione di Convenzione urbanistica e presentazione di polizza fidejussoria a garanzia dell'adempimento degli impegni assunti dal privato.
In alternativa possono essere riconosciuti su sottoscrizione di semplice Atto unilaterale d'obbligo e senza polizza fideiussoria quando gli interventi generatori sono realizzati, conclusi e favorevolmente collaudati prima del rilascio del Permesso di costruire per l'intervento privato nel quale verranno puoi usufruiti.

La quantificazione dell'importo coperto da polizza corrisponde al valore al mc sopra specificato, per i mc premiali attribuiti per la riqualificazione infrastrutturativa, e incrementato di iva 22%.

In caso d'inadempimento, che costituisce irregolarità edilizia e può essere accertato in qualsiasi momento, la polizza medesima viene escussa, e l'introito destinato dal Comune a opere di riqualificazione infrastrutturativa.