



COMUNE DI BIANDRONNO

PROVINCIA DI VARESE

REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEL REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI

RELATIVI ALL'APPLICAZIONE DEI MECCANISMI DI
PEREQUAZIONE DEL PGT DI BIANDRONNO VAR 1

Art.11 comma 4 Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i.)

Sindaco

Dott. POROTTI MASSIMO

Responsabile Area Urbanistica

Geom. BARATELLI LORENZO

Professionista consulente

Arch. BARRA GIUSEPPE

GIUGNO 2025



COMUNE DI BIANDRONNO

**REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEL REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI
RELATIVI ALL'APPLICAZIONE DEI MECCANISMI DI PEREQUAZIONE DEL PGT**

(Art.11 comma 4 Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i.)

INDICE

Art. 1 – Oggetto del regolamento

Art. 2 – Riferimenti normativi

Art. 3 – Origine, destinazione ed utilizzo dei diritti edificatori

Art. 4 – Gestione dei diritti edificatori di proprietà pubblica

Art. 5 – Norme generali di assegnazione, utilizzo e gestione dei diritti edificatori

Art. 6 – Rilascio Certificato dei Diritti edificatori

Art. 7 – Cessione dell'area di decollo al Comune: forma ed effetti

Art. 8 – Modalità di trasferimento dei diritti edificatori

Art. 9 – Monetizzazione dei diritti edificatori

Art. 10 – Estinzione dei diritti edificatori

Art. 11 – Struttura e funzione del registro

Art. 12 – Compilazione del registro

Art. 13 – Pubblicità del registro e modalità di consultazione

Art. 14 – Entrata in vigore



Comune di Biandronno



Articolo 1 – Oggetto del regolamento

Questo regolamento disciplina:

1. le modalità di acquisizione, di trasferimento e di estinzione dei diritti edificatori;
2. la struttura, le funzioni e la compilazione del registro dei diritti edificatori;
3. il rilascio del certificato dei diritti edificatori;
4. la pubblicazione e la consultazione del registro.

Articolo 2 – Riferimenti normativi

L'art. 11 comma 4 della legge regionale 11 marzo 2005 n.12 prevede, per i Comuni il cui P.G.T. lo richieda, l'obbligo di istituire il registro delle cessioni dei diritti edificatori, nel quale registrare il rilascio dei certificati attestanti l'attribuzione di diritti edificatori e l'utilizzo degli stessi.

La Variante Generale del P.G.T. del COMUNE di BIANDRONNO, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 27.08.2024 e pubblicato sul B.U.R.L. - Serie Avvisi e Concorsi prevede il ricorso al meccanismo della perequazione disciplinato dalle seguenti normativa di piano:

- Documento di Piano Norme di Attuazione art. 6 “Perequazione, compensazione e traslazione di capacità edificatoria”
- Piano delle Regole Norme di Attuazione art. 4.4 - “Attuazione del Piano delle Regole e Meccanismi di perequazione”
- Piano dei Servizi Norme di Attuazione art. 3.1 - “Criteri generali di applicazione della perequazione, compensazione ed incentivazione”
- Piano dei Servizi Tav PdS 05 “Aree di compensazione e generazione dei meccanismi perequativi”

Articolo 3 – Origine, destinazione ed utilizzo dei diritti edificatori

Per diritto edificatorio si intende la possibilità, determinata dallo strumento urbanistico generale, di usufruire di una quota di capacità edificatoria che il titolare ha il diritto di utilizzare o cedere sul territorio comunale nelle forme e nei modi stabiliti dallo strumento urbanistico e disciplinate dal presente regolamento.

I diritti edificatori sono costituiti da capacità edificatoria (Superficie Lorda) potenzialmente edificabile generata attraverso l'attribuzione di un indice ad un insieme di aree, con destinazioni pubbliche o private stabilite dallo strumento urbanistico. Queste aree, che generano diritti edificatori (definite *aree di decollo*), sono individuate dal PGT secondo le specifiche delle norme tecniche di attuazione, come meglio descritte nell'art. 3.1 delle Norme del Piano dei Servizi al comma b) *aree che generano diritti edificatori*, ed individuate nell'elaborato Tav PdS 05 “Aree di compensazione e generazione dei meccanismi perequativi”.



L'indice di edificabilità potenziale assegnato alle aree che generano diritti edificatori produce quote di SI (Superficie Lorda) che non può essere edificata nell'area stessa ma deve essere trasferita su altre aree. Queste aree, su cui possono essere trasferiti i diritti edificatori ai fini della effettiva edificazione (definite *aree di atterraggio*), sono individuate dal PGT; la possibilità e le modalità di utilizzare su di esse i diritti edificatori sono definiti dalle norme tecniche di attuazione degli ambiti urbanistici di PGT (nel rispetto degli indirizzi e delle norme di cui all'art. 4.4 del Piano delle Regole e art. 3.1 del Piano dei Servizi). In queste aree l'edificazione è subordinata all'acquisizione dei diritti edificatori, che costituiscono una capacità edificatoria aggiuntiva alla capacità edificatoria specifica dell'area, in quanto assegnata dal PGT in base all'indice fondiario o territoriale proprio.

Art. 3.1 Aree che generano diritti edificatori

Il PGT assegna diritti edificatori alle aree destinate a servizi ed infrastrutture, nonché ad aree di particolare tutela ambientale ed ecologica, isolate o specificamente individuate se afferenti a comparti di attuazione urbanistica. I diritti edificatori, riconosciuti ai proprietari, di natura compensativa, generano una capacità edificatoria, conseguente alla cessione delle aree, che potrà essere trasferita ad altre aree di PGT, che il piano individua quali ambiti deputati all'atterraggio dei diritti edificatori, nei limiti e secondo le modalità di attuazione definite dal PGT. La cessione delle aree destinate all'attuazione dei servizi ed infrastrutture avviene in genere all'interno di un procedimento edificatorio, preliminarmente o contestualmente al rilascio del titolo abilitativo all'edificazione, in conseguenza della cessione all'A.C. delle aree destinate a servizi o infrastrutture cui sono riconosciuti i diritti edificatori.

Il PGT prevede inoltre che in caso di cessione volontaria gratuita all'A.C. delle aree destinate a servizi o infrastrutture, cui sono riconosciuti i diritti edificatori, venga rilasciato un certificato che attesta l'assegnazione dei diritti edificatori, che dovranno essere successivamente ceduti alle aree di PGT che il piano individua quali ambiti deputati all'atterraggio di tali diritti edificatori, al fine di un loro utilizzo per l'edificazione prevista su tali ambiti dal PGT.

I diritti edificatori attestati da apposita certificazione ad esito della cessione di aree all'Amministrazione Comunale, hanno validità non inferiore alla durata del PGT e non possono subire revisioni peggiorative per effetto delle revisioni del Documento di Piano.

I diritti edificatori assegnati nell'ambito della perequazione di comparto sono relativi alla capacità edificatoria che il piano riconosce ad aree per servizi ed infrastrutture, nonché ad aree di tutela ecologica o ambientale, che ricadono all'interno di un comparto di attuazione urbanistica e che possono essere trasferiti nelle aree che il piano individua come edificabili, afferenti al medesimo comparto. L'utilizzo della capacità edificatoria di natura perequativa è vincolato alla cessione delle aree per servizi ed infrastrutture, o al loro asservimento ad uso pubblico, per la realizzazione dei servizi previsti nell'attuazione del comparto urbanistico.

I diritti edificatori che si formano in esito ad un processo conformativo per gli ambiti di trasformazione, nonché quelli direttamente attribuiti agli ambiti di completamento, sono determinati dalla capacità edificatoria assegnata ai fondi direttamente dal PGT nella misura definita dalle norme del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, nonché dalle schede di



intervento relative agli Ambiti di Trasformazione ed agli Ambiti di Rigenerazione Urbana, per gli ambiti in cui gli interventi risultano disciplinati dalle relative schede allegate alle Norme di Attuazione del Documento di Piano.

Il PGT assegna altresì alle aree per servizi (esterne ai comparti) nonché alle aree a verde di mitigazione ai fini della tutela ambientale, un indice di edificabilità potenziale (a compensazione della cessione per la realizzazione dei servizi previsti o per la conservazione e sistemazione quale aree a verde, e che pertanto non consente l'edificazione sull'area della capacità edificatoria ammessa dall'indice ma ne prevede il trasferimento) che genera diritti edificatori da trasferire alle aree edificabili in cui è ammesso l'atterraggio dei diritti edificatori. I diritti edificatori che si generano possono essere trasferiti ed utilizzati a seguito della cessione delle aree per servizi, mentre per le aree a verde di mitigazione ai fini della tutela ambientale, è ammessa, in alternativa alla cessione, l'asservimento per la conservazione quali aree a verde di tutela.

I diritti edificatori di natura perequativa hanno durata pari alla validità del documento da cui sono normati: Documento di Piano per gli ambiti di trasformazione o Piano delle Regole per le altre aree interessate.

Sono aree che generano i diritti edificatori:

3.1.a) le aree destinate alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, da acquisire nonché quelle di proprietà pubblica destinati ad ospitare servizi ed attrezzature pubbliche non ancora realizzati alla data di adozione del presente PGT, come meglio definiti in sede di determinazione delle previsioni del Piano dei Servizi, nell'elaborato grafico Tav PdS 05 "Aree di compensazione e generazione dei meccanismi perequativi di piano".

I diritti edificatori che il PGT assegna a tali aree sono riportati nella tabella allegata all'elaborato cartografico.

Nella tabella allegata a tale elaborato è indicato per ciascuna area lo specifico indice di edificabilità con cui determinare i diritti edificatori che il PGT assegna all'area, da trasferire mediante meccanismi perequativi alle aree edificabili in cui è ammesso l'atterraggio di tali diritti, previa cessione all'Amministrazione Comunale delle aree per servizi che alla data di adozione del presente PGT non risultano di proprietà comunale;

3.1.b) le aree a verde di valore ambientale o ecologico/paesaggistico (aree a verde di mitigazione), intendendo come tali le aree che il piano intende conservare quali aree a verde in ambito urbano in condizioni di naturalità, riconoscendone la valenza ambientale o paesistica, destinate ad interventi di mitigazione e conservazione del verde naturale, individuate negli elaborati di PGT relative ai servizi o alla realizzazione della rete ecologica in ambito urbano, nonché nell'elaborato Tav PdS 05 "Aree di compensazione e generazione dei meccanismi perequativi di piano".

In tali fattispecie rientrano in particolare tra gli interventi previsti dal piano:

1) **le aree a verde per servizi o di mitigazione ambientale individuate all'interno dei comparti relativi agli ambiti di trasformazione o di completamento**, per le quali si applicano le indicazioni e le prescrizioni definite dalle relative schede d'ambito che prevedono il ricorso alla perequazione di comparto con l'assegnazione di un indice di edificabilità unitario esteso a tutte le aree comprese nel comparto e la concentrazione



della capacità edificatoria esclusivamente entro le aree destinate ad ospitare insediamenti e servizi

- 2) **le aree a verde di tutela interne al tessuto urbano**, intendendo come tali le aree che il piano intende conservare quali aree a verde in ambito urbano in condizioni di naturalità.

3.1.b) le aree destinate a viabilità di nuova previsione, sia quelle inserite in ambiti di trasformazione (perequazione di comparto) sia per quelle interne al tessuto urbano consolidato, interessate dalla realizzazione di nuove infrastrutture di mobilità o all'ampliamento-adequamento dell'esistente; per quelle interne al tessuto urbano consolidato, il piano prevede il trasferimento della capacità edificatoria nella parte edificabile del medesimo mappale, o il riconoscimento di diritti edificatori da trasferire ad altre aree in caso di mappali che non appartengano alle medesime proprietà dei lotti confinanti con la strada. Il trasferimento della capacità edificatoria relativa alle aree in cessione per la realizzazione della strada è da considerare aggiuntivo rispetto alla capacità edificatoria che le norme ammettono sul lotto in relazione ai parametri edificatori ed è pertanto utilizzabile in deroga ai parametri di zona, con eccezione dell'altezza massima e delle distanze.

La capacità edificatoria assegnata a tali aree, è determinata dall'art. 4.4. delle NdA del Piano delle Regole come segue:

- *per le aree destinate a viabilità interne a comparti assoggettati a pianificazione attuativa (AT – PA) o a permesso di costruire convenzionato (PCC) è ottenuta applicando alla superficie interessata l'indice di edificabilità del comparto;*
- *per le aree interessate da interventi di adeguamento della viabilità contigue a lotti edificabili di cui risultano parte integrante nell'individuazione dei mappali catastali, è ottenuta applicando alla superficie interessata l'indice di edificabilità dell'ambito in cui il mappale ricade come definito dalla disciplina delle aree del Piano delle Regole, o pari a $if = 0,05$ mq/mq se l'indice previsto per l'ambito afferente risulta inferiore a tale valore.*

Art. 3.2 Modalità di generazione dei diritti edificatori e di trasferimento degli stessi

L'indice di edificabilità potenziale assegnato alle aree che generano diritti edificatori produce quote di SI trasferibile su comparti edificatori definiti dal P.G.T. (c.d. *aree di atterraggio*), in cui l'edificazione può avvenire solo previa acquisizione dei diritti edificatori ed in aggiunta alla capacità edificatoria loro assegnato tramite l'indice proprio.

In caso di cessione a favore del Comune della proprietà dell'area per servizi o infrastrutture, a titolo gratuito o al prezzo commisurato al valore agricolo dell'area, i diritti che il PGT assegna all'area stessa vengono riconosciuti al proprietario mediante il rilascio di un certificato che potrà essere utilizzato per l'edificazione nelle aree di atterraggio dei diritti edificatori.

L'A.C. ha comunque la facoltà di acquisire, nei termini e nelle modalità stabilite dalla vigente legislazione, le aree destinate a servizi o infrastrutture pubbliche previste dal PGT, al fine di dare attuazione alle previsioni del Piano, ancorchè alle stesse siano assegnati diritti edificatori di natura perequativa o compensativa.



Nei casi in cui l'Amministrazione comunale desse inizio alla procedura espropriativa al fine di realizzare gli interventi di pubblica utilità previsti dal Piano di Governo del Territorio sulle aree di decollo, la possibilità di riconoscere i diritti edificatori si ha solo fino alla emissione del decreto di esproprio (o alla sottoscrizione di accordo di cessione bonaria tra le parti), purché la cessione della proprietà dell'area di decollo sia volontaria e antecedente alla data di emissione del decreto.

Il Comune è titolare di diritti edificatori, generati dalle aree in proprietà interessate dalla realizzazione di servizi o infrastrutture, siano esse già di proprietà pubblica all'entrata in vigore del PGT o lo divengano successivamente a seguito di acquisizione, qualora tali diritti non siano già stati utilizzati per l'edificazione o il proprietario dell'area non ne abbia conservato il possesso cedendo all'Amministrazione Comunale solo l'area.

I diritti edificatori di proprietà dell'A.C. possono essere venduti per consentire l'edificazione nelle aree in cui è previsto l'utilizzo di tali diritti. Gli introiti della vendita dei diritti di proprietà comunale confluiranno in apposito capitolo del bilancio comunale e saranno finalizzati esclusivamente al reperimento di nuove aree del Piano dei Servizi, all'attuazione degli interventi previsti dal Piano dei Servizi stesso, o al riconoscimento di incentivi e premialità per gli interventi di riqualificazione del Centro Storico.

Art. 3.3 Aree di atterraggio dei diritti edificatori

Sono aree in cui possono essere trasferiti i diritti edificatori ai fini dell'edificazione (aree di atterraggio).

3.3.a) gli ambiti di trasformazione di nuova previsione (AT), disciplinati dalle norme di attuazione e dalle schede d'ambito allegate del Documento di Piano: perequazione di comparto per le aree interne all'ambito destinate a servizi ed infrastrutture generano diritti edificatori che vengono concentrati nelle aree destinate all'edificazione interne all'ambito stesso, nonché acquisizione diritti edificatori per attuazione Piano dei Servizi extra-comparto con capacità edificatoria aggiuntiva Id;

3.3.b) gli ambiti di trasformazione finalizzati alla rigenerazione urbana nei casi in cui le norme specifiche d'ambito lo prevedano e/o in caso di programmazione negoziata, disciplinati dalle norme di attuazione e dalle schede d'ambito allegate alle norme di piano: perequazione di comparto per le aree interne all'ambito destinate a servizi ed infrastrutture generano diritti edificatori che vengono concentrati nelle aree destinate all'edificazione interne all'ambito stesso, nonché acquisizione diritti edificatori per attuazione piano dei servizi extra-comparto;

3.3.c) gli ambiti di completamento del TUC (PA n – AC n) soggetti a pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato; perequazione di comparto per le aree interne all'ambito destinate a servizi ed infrastrutture, generano diritti edificatori che vengono concentrati nelle aree destinate all'edificazione interne all'ambito stesso, nonché acquisizione diritti edificatori, ove previsto da specifiche prescrizioni normative, per attuazione piano dei servizi extra-comparto con capacità edificatoria aggiuntiva Id;



- 3.3.d) gli interventi di nuova edificazione** nelle aree di completamento residenziale, del TUC, realizzati su lotti liberi ad edificazione diretta per i quali il Piano delle Regole ammetta la possibilità del ricorso ad incentivi e premialità mediante l'acquisizione (facoltativa) di diritti edificatori aggiuntivi alla capacità edificatoria propria finalizzata alla compartecipazione alla realizzazione di servizi ed infrastrutture o alla realizzazione di interventi di mitigazione ambientale
- 3.3.e) gli interventi di ampliamento** delle attività economiche (commerciali, direzionali e ricettive) per i quali le norme di attuazione del Piano Regole prevedano il reperimento della capacità edificatoria ammessa mediante l'acquisizione dei diritti edificatori dalle aree soggette a perequazione



Art. 4 Gestione dei diritti edificatori di proprietà pubblica

Il Comune è titolare di diritti edificatori, generati dalle aree in proprietà interessate dalla realizzazione di servizi o infrastrutture, siano esse già di proprietà pubblica all'entrata in vigore del PGT o lo divengano successivamente a seguito di acquisizione, qualora tali diritti non siano già stati utilizzati per l'edificazione o il proprietario dell'area non ne abbia conservato il possesso cedendo all'Amministrazione Comunale solo l'area, come attestati dal certificato dei diritti edificatori rilasciato dall'A.C. a seguito della cessione dell'area.

I diritti edificatori di proprietà dell'A.C. possono essere venduti per consentire l'edificazione nelle aree in cui è previsto l'utilizzo della capacità edificatoria aggiuntiva derivante da meccanismi di natura perequativa in aggiunta a quella propria.

Gli introiti della vendita dei diritti di proprietà comunale confluiranno in apposito capitolo del bilancio comunale e saranno finalizzati esclusivamente al reperimento di nuove aree del Piano dei Servizi, all'attuazione degli interventi previsti dal Piano dei Servizi stesso.

Il valore dei diritti edificatori afferenti alle aree di proprietà comunale è stabilito dal Consiglio Comunale, sulla base di una perizia di stima, con atto deliberativo che provvederà altresì all'aggiornamento del valore, su base statistica delle compravendite di diritti edificatori registrate nell'anno precedente.

L'assegnazione dei diritti edificatori di proprietà della pubblica amministrazione avviene generalmente mediante asta pubblica.

La quantità di diritti edificatori venduti del Comune non potrà essere superiore alla quantità strettamente necessaria per l'effettuazione dell'intervento edilizio da parte del richiedente. In tal caso all'atto di presentazione della richiesta d'acquisto dei diritti edificatori, il richiedente dovrà indicare altresì l'area sulla quale gli stessi saranno trasferiti e la loro destinazione d'uso.

E' ammessa da parte dell'Amministrazione Comunale, l'assegnazione diretta di quote di diritti edificatori contestualmente al rilascio del permesso di costruire, senza pertanto ricorrere ad asta pubblica per l'assegnazione degli stessi, solo per gli interventi di nuova edificazione (*tra cui rientrano anche gli interventi di ampliamento*) negli ambiti di completamento residenziale del tessuto urbano disciplinate dalle apposite schede d'intervento, nonché per gli interventi relativi agli insediamenti residenziali negli ambiti del TUC, qualora la quantità di diritti da acquisire non sia superiore a 100 mq. di SI.

I diritti edificatori vengono attestati dall'Area Urbanistica ed Edilizia Privata, con l'emissione del Certificato dei diritti edificatori, che dimostra la titolarità dei diritti.



Art. 5 Norme generali di assegnazione, utilizzo e gestione dei diritti edificatori

La quantità di diritti edificatori massima che potrà essere utilizzata negli interventi edilizi che interessano le aree in cui è ammesso il ricorso alla capacità edificatoria aggiuntiva, mediante meccanismi perequativi, è disciplinato nelle relative norme di zona o nelle schede d'ambito del PGT mediante l'assegnazione di uno specifico indice edificatorio (Indice derivato Id).

E' ammessa, in alternativa all'acquisizione dei diritti edificatori, la monetizzazione della quota corrispondente in caso di attuazione di interventi edificatori che presuppongano la realizzazione di capacità edificatoria aggiuntiva derivante dall'Id, inferiore a 100 mq. di S.I. aggiuntiva per gli interventi con permesso di costruire diretto, poiché si considera generalmente di interesse pubblico non rilevante ed eccessivamente oneroso il procedimento per l'acquisizione e la cessione di un'area per servizi commisurata a 100 mq. di S.I..

In tal caso, in sede di rilascio del permesso di costruire, relativo all'intervento edilizio per cui il PGT prescrive l'acquisizione obbligatoria dei diritti edificatori derivati (Indice Id) previsto per alcuni ambiti urbanistici del tessuto urbano consolidato, l'Amministrazione Comunale assegna direttamente la quota di diritti edificatori previsti per l'intervento a fronte della corresponsione del valore di monetizzazione degli stessi.

I diritti edificatori vengono calcolati sulle aree in base a rilievo effettivo delle aree stesse, e non sulla superficie catastale o su quella misurata sugli elaborati grafici del PGT o contenuta nelle schede allegate alle Norme di Attuazione. E' a carico della proprietà documentare, attraverso apposito rilievo o altra opportuna documentazione, la superficie reale dell'area.

I diritti edificatori potranno essere riconosciuti solo per la superficie che il PGT individua quale area destinata a servizi, anche nel caso in cui l'area in cessione all'Amministrazione Comunale sia più ampia rispetto a quella individuata dal PGT quale area per servizi o per infrastrutture.

Nel caso di cessione parziale al Comune dell'area destinata a servizi, la quantità di diritti generati sarà calcolata dall'ufficio competente in relazione alla superficie ceduta, e l'area non ceduta conserverà la quota di diritti edificatori che il PGT riconosce in relazione alla superficie.

In caso di trasferimento dei diritti edificatori, l'ufficio competente provvede a verificare l'esistenza del titolo di proprietà e del certificato del venditore. A seguito di verifica positiva, annota nell'apposita sezione del registro il passaggio di proprietà, ritira il certificato intestato al venditore e rilascia un nuovo certificato intestato all'acquirente, che è il nuovo avente titolo.

Ogni atto notarile avente ad oggetto il trasferimento di diritti edificatori deve porre a carico dell'acquirente l'obbligo di comunicare al Comune l'avvenuta cessione e gli estremi dell'atto e tale obbligo deve essere previsto in ogni successivo trasferimento della proprietà dei diritti; l'acquirente deve chiedere il rilascio del certificato a suo nome allegando copia dell'atto medesimo e il certificato originale del venditore.

L'atto notarile di cessione deve sempre contenere anche nei passaggi di proprietà successivi al primo:

1. l'indicazione degli estremi catastali dell'area di decollo;
2. gli estremi dell'atto della prima cessione tra Comune e primo cessionario dei diritti;



Comune di Biandronno

3. gli estremi di tutti i passaggi di proprietà successivi al primo.

Il certificato attesta solo l'avvenuta annotazione del passaggio di proprietà nel registro a favore del nuovo avente titolo, esso non incorpora i diritti edificatori come un titolo di credito, pertanto per il trasferimento dei diritti è necessario procedere con atto notarile.



Articolo 6 – Rilascio Certificato dei diritti edificatori

Il soggetto interessato al rilascio del Certificato attestante i Diritti edificatori deve farne richiesta all'Area Urbanistica ed Edilizia Privata utilizzando apposita modulistica disponibile presso tale Area e sul sito del Comune di Besozzo. La richiesta deve in ogni caso essere corredata da titolo di proprietà dell'area e da rilievo celerimetrico a carico del privato che attesti la quantità dei Diritti edificatori posseduti.

Entro il termine di 30 giorni dal ricevimento dell'istanza, l'Area Urbanistica ed Edilizia Privata, effettuate le opportune verifiche, provvede all'aggiornamento dei dati nell'apposita Sezione del Registro ed alla redazione del Certificato. Il rilascio del certificato è soggetto al pagamento dei diritti di segreteria nella misura stabilita con deliberazione della Giunta Comunale.

Il Certificato deve essere riferito esclusivamente a interi mappali, nel caso di utilizzo parziale, l'area che genera diritti edificatori, ai fini della cessione dovrà essere preventivamente frazionata.

Si precisa che, se i mappali ricadenti nelle aree di origine generano Diritti edificatori in misura recante decimi sopra lo 0,5, essa si arrotonda all'unità superiore, mentre per le cifre minori o uguali allo 0,5 si arrotonda all'unità inferiore.

Il Certificato attestante i Diritti edificatori ha validità per tutta la durata del PGT, e si dovrà tener conto nella nuova pianificazione, ed in caso di Varianti del PGT vigente, dei certificati vigenti attestanti diritti edificatori non ancora utilizzati ai fini edificatori.

Articolo 7 – Cessione dell'area di decollo al Comune: forma ed effetti

Il trasferimento della proprietà dell'area al Comune deve avvenire mediante atto notarile, registrato e trascritto, a carico del cedente che acquista i diritti edificatori.

L'Ufficio Competente annota nel registro gli estremi della cessione.

In caso di istanza di parziale cessione di un'area per servizi o a verde di tutela, formulata dal proprietario dell'area, è comunque facoltà del Comune di Biandronno rifiutare l'acquisizione parziale di aree per servizi pubblici (di generazione dei diritti edificatori), laddove il carattere parziale del frazionamento sia considerato insufficiente o residuale, per estensione e localizzazione, rispetto alla possibilità di conseguire gli obiettivi fissati dal PGT per la specifica area a servizi oggetto di proposta di cessione.



Articolo 8 – Modalità di trasferimento dei diritti edificatori

La cessione dei diritti edificatori avviene con atto pubblico trascritto, che potrà essere preceduto da scrittura privata, quale impegno alla cessione dell'area che genera diritti edificatori, da presentare in sede di richiesta di titolo abilitativo o di piano attuativo per l'intervento che intende utilizzare i diritti edificatori. In tale caso l'atto d'impegno dovrà contenere l'impegno vincolante alla cessione (o asservimento nel caso di aree a verde di mitigazione per la tutela ambientale) in sede di presentazione della pratica urbanistica o edilizia e dovrà essere perfezionato, con la cessione all'Amministrazione Comunale (o asservimento) dell'area che genera diritti edificatori prima del rilascio del titolo abilitativo in caso di intervento edilizio, o contestualmente alla stipula della convenzione in caso di pianificazione attuativa o atto urbanistico similare (permesso di costruire convenzionato o altro)

I diritti edificatori potranno essere ceduti solo ai proprietari di aree di atterraggio dei diritti edificatori stessi, entro l'ambito del PGT di Biandronno, o all'Amministrazione Comunale che, in questo caso, provvederà successivamente all'assegnazione ai proprietari di aree di atterraggio degli stessi in sede di rilascio dei permessi di costruire, per i casi in cui questo sia ammesso dalla specifica deliberazione comunale, o mediante asta pubblica.

La possibilità di utilizzo della capacità edificatoria aggiuntiva di perequazione (Id) prevista dal PGT, è riconosciuta solo in relazione all'attuazione di interventi edificatori in aree di concentrazione dei diritti edificatori di perequazione. Non è riconosciuta, pertanto, l'autonoma commercializzazione di diritti edificatori in assenza di intervento edilizio

Qualora la quantità di diritti edificatori generata da un'area per servizi o infrastrutture, che viene ceduta all'A.C. al fine di attuare un intervento di edificazione, sia superiore rispetto alla quota utilizzabile per l'intervento edilizio stesso, la quota eccedente potrà essere successivamente trasferita ad altra area edificabile in cui sia ammesso il ricorso alla perequazione.

In caso di trasferimento dei diritti edificatori, l'ufficio competente provvede a verificare l'esistenza del titolo di proprietà e del certificato del venditore. A seguito di verifica positiva, annota nell'apposita sezione del registro il passaggio di proprietà, ritira il certificato intestato al venditore e rilascia un nuovo certificato intestato all'acquirente, che è il nuovo avente titolo.

Ogni atto notarile avente ad oggetto il trasferimento di diritti edificatori deve porre a carico dell'acquirente l'obbligo di comunicare al Comune l'avvenuta cessione e gli estremi dell'atto e tale obbligo deve essere previsto in ogni successivo trasferimento della proprietà dei diritti; l'acquirente deve chiedere il rilascio del certificato a suo nome allegando copia dell'atto medesimo e il certificato originale del venditore.

L'atto notarile di cessione deve sempre contenere anche nei passaggi di proprietà successivi al primo:

1. l'indicazione degli estremi catastali dell'area di decollo;
2. gli estremi dell'atto della prima cessione tra Comune e primo cessionario dei diritti;
3. gli estremi di tutti i passaggi di proprietà successivi al primo.



Il certificato attesta solo l'avvenuta annotazione del passaggio di proprietà nel registro a favore del nuovo avente titolo, esso non incorpora i diritti edificatori come un titolo di credito, pertanto per il trasferimento dei diritti è necessario procedere con atto notarile.

Articolo 9 – Monetizzazione dei diritti edificatori

In luogo della cessione di aree per l'acquisizione della capacità edificatoria aggiuntiva finalizzata alla partecipazione all'attuazione al Piano dei Servizi mediante meccanismi di perequazione previsti dal PGT, è ammessa la monetizzazione del valore corrispondente ai diritti edificatori aggiuntivi di perequazione (I_d) nel caso di attuazione di interventi edificatori diretti che presuppongano la realizzazione di capacità edificatoria aggiuntiva derivante dall' I_d , inferiore a 100 mq. di S.I

La monetizzazione, dovrà avvenire sulla base dei valori di monetizzazione fissati periodicamente da un'apposita Deliberazione Comunale.

A tal fine, la superficie dei servizi corrispondente alla monetizzazione sarà ricavata dalla seguente formula $S_t = (TOT_D_{ed}) / I_d$, dove;

- S_t = superficie parametrizzata da monetizzare;
- TOT_D_{ed} = Totale dei diritti edificatori aggiuntivi, pari al prodotto della superficie dell'ambito di concentrazione, oggetto e quantità di intervento, moltiplicata per l'indice derivato (I_{fd}) fissato dalle norme di PGT in relazione agli ambiti di intervento interessati; (per oggetto e quantità di intervento e da intendere la quantità di superficie del lotto utilizzata per il singolo specifico intervento stesso)
- I_d = Indice di generazione dei diritti edificatori delle aree a servizi

Gli importi incamerati, per effetto delle monetizzazioni dei diritti edificatori di perequazione, dovranno confluire in apposito capitolo del Bilancio Comunale, da dedicarsi all'acquisizione delle aree per servizi o alla realizzazione di obiettivi strategici del PGT, inerenti sia interventi di realizzazione di infrastrutture previste dal Piano dei Servizi, sia interventi di migliore qualificazione degli spazi pubblici del tessuto urbano.

Tali importi potranno altresì essere destinati alla sistemazione dell'area destinata a verde o a servizi relativa all'ambito di rigenerazione urbana della ex cartiera (AU R 1) nonché per la dotazione di incentivi da assegnare, mediante apposito regolamento ad interventi di riqualificazione del tessuto urbano ed in particolare del centro storico, in linea con gli obiettivi di PGT.



Articolo 10 – Estinzione dei diritti edificatori

Quando il titolare dei diritti edificatori intende utilizzarli su un'area di atterraggio, deve allegare alla domanda per il rilascio del titolo abilitativo, il certificato rilasciato ai sensi degli art. 6 e 7.

L'Ufficio Competente al rilascio dei titoli abilitativi all'esercizio di un'attività edificatoria verifica che il richiedente sia l'ultimo proprietario risultante dal registro comunale dei diritti edificatori.

Il richiedente deve sempre allegare alla pratica edilizia l'atto notarile di acquisto dei diritti edificatori che contenga le informazioni previste dal precedente art. 8

A seguito del rilascio del titolo abilitativo che utilizza i diritti edificatori nell'area di atterraggio, l'Ufficio Competente ne annota gli estremi nel registro e provvede all'annullamento sul Certificato.



Articolo 11 – Struttura e funzione del registro

Il Registro comunale dei diritti edificatori costituisce lo strumento di cui il Comune si serve per rendere conoscibile la condizione dei fondi rispetto ai meccanismi perequativi nonché l'assegnazione di titoli edificatori di natura compensativa e premiale, connessa all'acquisizione di aree o all'attuazione di interventi per i quali sono previste dal PGT tali strumenti.

Il registro dei diritti edificatori verrà istituito con Determina Dirigenziale e conterrà le seguenti informazioni:

- 1) numero progressivo;
- 2) dati catastali, superficie e proprietà dell'area di decollo;
- 3) quantità di diritti edificatori generati dall'area di decollo;
- 4) numero certificato attestante i diritti edificatori generati dall'area di decollo;
- 5) diritti edificatori trasferiti;
- 6) diritti edificatori residui non utilizzati;
- 7) data atto di cessione, nome del notaio rogante, numero di raccolta e di repertorio, data e numero di registrazione dell'atto, data e numero di trascrizione dell'atto;
- 8) dati catastali, superficie e proprietà dell'area di atterraggio;
- 9) estremi del titolo abilitativi con i quali i diritti edificatori vengono utilizzati
- 10) eventuali note.

Il Registro si articola in sezioni e contiene le seguenti informazioni relative a:

- sorgente dei diritti edificatori
- diritti perequativi e aree di decollo e di atterraggio degli stessi
- diritti compensativi e cessione delle aree che li hanno generati
- diritti premiali assegnati
- permessi di costruire in cui sono stati utilizzati o monetizzati diritti edificatori connessi a meccanismi premiali (Id o IT cp)

L'attribuzione dei diritti compensativi è operata a vantaggio dei proprietari dei fondi coinvolti nelle vicende generatrici dei crediti, a seguito della cessione delle aree interessate a titolo volontario e gratuito, contestualmente alla sottoscrizione di un atto pubblico, e comporta l'iscrizione dei diritti compensativi nell'apposita sezione del registro. In sede di registrazione viene rilasciata certificazione dell'avvenuta attribuzione e della consistenza dei diritti edificatori generati.

L'attribuzione dei diritti premiali od incentivanti è operata con l'iscrizione dei crediti nell'apposita sezione del registro. In sede di registrazione viene rilasciata certificazione dell'avvenuta attribuzione e della consistenza dei diritti edificatori premiali generati.



Articolo 12 – Compilazione del registro

L'iscrizione nel registro ed il rilascio del relativo certificato dei diritti edificatori avviene nei seguenti casi:

- in caso di cessione in proprietà delle relative aree a titolo gratuito a favore del Comune;
- su richiesta del proprietario o del Comune che, in funzione delle previsioni del P.G.T., intenda cedere a titolo oneroso o gratuito ad altro soggetto i diritti edificatori;
- in caso di acquisto da parte di privati dei diritti edificatori di titolarità del Comune.

Il registro è tenuto e compilato dall'Area Urbanistica ed Edilizia Privata, il quale deve consentire la consultazione del registro cartaceo da parte dei cittadini interessati e titolari di un interesse legittimo.

Il registro (cartaceo e digitale) non ha efficacia probatoria, ma solo indicativa.

In caso di contenuto difforme del registro rispetto al PGT fa fede il Piano di Governo del Territorio vigente.

In caso di varianti al PGT o di sua integrale revisione il registro verrà modificato/aggiornato di conseguenza per renderlo sempre aderente alle previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente.

Per ogni annotazione sul registro l'Area Urbanistica ed Edilizia Privata rilascia all'avente titolo, in un unico esemplare, certificato attestante l'annotazione e gli estremi dell'atto da cui deriva l'attribuzione dei diritti stessi.

Il rilascio del certificato dei diritti edificatori è soggetto all'assolvimento dell'imposta di bollo ed al pagamento dei diritti di segreteria nella misura stabilita con deliberazione della Giunta Comunale.

La possibilità di utilizzazione dei diritti edificatori decorre dalla data di rilascio del certificato dei diritti edificatori.

Il registro evidenzia inoltre le aree prive di diritto edificatorio in quanto divenute tali a seguito di cessione e/o trasferimento dei diritti stessi.

L'Ufficio competente all'aggiornamento della cartografia urbanistica comunale evidenzia nella cartografia digitale del PGT, in modo che si possano distinguere, le aree di decollo e le aree di atterraggio oggetto di movimentazione di diritti edificatori, con l'indicazione del numero di riferimento al registro.



Comune di Biandronno

Articolo 13 – Pubblicità del registro e modalità di consultazione

Il registro cartaceo/digitale è consultabile presso l'Area Urbanistica ed Edilizia Privata 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. 30 del d.P.R. 380/2001 e s.m.i. è integrato con le informazioni relative alla cessione dei diritti edificatori interessanti l'area per la quale è stato richiesto.

Articolo 14 – Entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore il giorno in cui diventa esecutiva la delibera di Consiglio Comunale che lo approva.