COMUNE DI PORTO CERESIO

Provincia di Varese

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

COPIA

N. **5** *Reg. Delib.*

OGGETTO: **Approvazione del Regolamento relativo all'applicazione degli istituti di incentivazione, compensazione, premialità, trasferimento volumetrico e registro dei diritti volumetrici.**

L'anno ***duemilaquattordici****, addì* ***sette*** *del mese di* ***maggio****, alle ore* ***19:10****, nella Sala consiliare, previa notifica degli inviti personali, avvenuta nei modi e termini di legge, si è riunito in Prima convocazione il Consiglio comunale.*

Ciancetti Giorgio	***P***	***Basile Fiorella***	***P***
Marrone Nazario	***A***	***Castiglioni Lorenzo***	***P***
Parini Cinzia	***P***	***Pozzi Franco***	***P***
Carcillo Domenico V.	***P***	***Giovati Riccardo***	***P***
Medici Ivano	***P***	***Prestifilippo Marco***	***P***
Gosetti Armando	***P***	***De Bortoli Alessandro***	***A***
Renon Claudio	***P***		

Il Segretario comunale, ***Dott. Antonio Basile****, partecipa con funzioni consultive, referenti e di assistenza e cura la verbalizzazione del presente atto, in relazione al disposto dell'art. 97, comma 4, lett. a), del d.lgs. 267/2000 e dell'art. 35 dello Statuto comunale.*

Assume la presidenza il signor ***Giorgio Ciancetti****, Sindaco che, costatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e pone in discussione la seguente pratica, segnata all'ordine del giorno.*

OGGETTO: Approvazione del Regolamento relativo all'applicazione degli istituti di incentivazione, compensazione, premialità, trasferimento volumetrico e registro dei diritti volumetrici.

Il Sindaco Giorgio Ciancetti propone al Consiglio comunale il punto all'ordine del giorno ed invita l'Assessore Fiorella Basile a relazionare in merito.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:
- la legge regionale n. 12/2005 "Legge per il governo del territorio" ha introdotto con l'art. 11 i criteri di compensazione, incentivazione e perequazione urbanistica quale strumento attraverso il quale l'Amministrazione è in grado perseguire obbiettivi di interesse pubblico acquisendo aree a servizi e opere a fronte del riconoscimento di diritti edificatori, al fine di superare i limiti connessi all'applicazione dell'esproprio nell'acquisizione di aree ad uso pubblico;
- la l.r. n. 12/2005 attribuisce al Documento di Piano la definizione dei criteri di compensazione, perequazione e incentivazione;

Premesso inoltre che:
- con deliberazione del Consiglio comunale n. 10 del 19.06.2013, è stato approvato il nuovo Piano di Governo del Territorio del Comune di Porto Ceresio, ai sensi e per gli effetti della legge regionale n. 12/2005, pubblicata sul B.U.R.L. n° 41 - serie avvisi e inserzioni del 09.10.2013;
- le norme del Piano di Governo del Territorio rinviano ad un apposito regolamento comunale di attuazione la definizione di criteri e di parametri di riferimento per la determinazione dei valori assegnabili per l'utilizzo dell'incentivazione, premialità e compensazione, oltre ai criteri per l'istituzione e gestione del registro dei diritti edificatori;
- nell'ambito delle attività legate alla redazione degli atti previsti e necessari all'attuazione della nuova strumentazione urbanistica comunale risulta pertanto necessario integrare la documentazione di piano approvata con un regolamento relativo ai criteri e parametri di riferimento per la determinazione dei valori assegnabili per l'utilizzo della incentivazione, compensazione, premialità ed un registro dei diritti edificatori;
- con deliberazione della Giunta comunale n. 63 del 31.07.2013 l'Amministrazione comunale ha disposto affinché siano predisposti tutti gli atti, anche attraverso la formalizzazione di specifici incarichi professionali, idonei all'attuazione del Regolamento dei criteri perequativi del PGT, oltre che all'aggiornamento del Regolamento edilizio comunale;
- con Determinazione del Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata n. 10 del 19.09.2013 è stato conferito l'incarico professionale per la redazione del regolamento relativo all'applicazione degli istituti di incentivazione, compensazione, premialità, trasferimento volumetrico e del registro dei diritti volumetrici, ad integrazione della documentazione del nuovo P.G.T. comunale, ai professionisti Arch. Anna Manuela Brusa Pasquè dello Studio Brusa Pasquè, Arch. Massimo Mastromarino con studio in Lavena Ponte Tresa (VA), Avv. Alberto Rimoldi dello Studio Legale Associato Villa Vitella Rimoldi con sede in Varese (VA);

Considerato che:
- il PGT, per il raggiungimento degli obiettivi che si è posto nel Documento di Piano, ha individuato specifiche forme di incentivazione (ad esempio nel favorire interventi di riqualificazione paesistica ed urbana, edilizia sociale, interventi finalizzati al contenimento del consumo energetico e forme di bioarchitettura);
- le norme del PGT rinviano ad un apposito regolamento comunale di attuazione che definisca i criteri ed i parametri di riferimento per la determinazione dei valori assegnabili per l'utilizzo degli istituti dell'incentivazione, della premialità e della compensazione;
- le medesime norme prevedono l'istituzione e gestione da parte dell'Amministrazione del registro dei diritti edificatori, previsto dalla l.r. n. 12/2005, dove saranno annotati gli atti di trasferimento dei diritti edificatori: le pertinenze fondiarie dell'edificio, i diritti edificatori utilizzati, le aree divenute prive di diritti edificatori per avvenuta cessione degli stessi;

Preso atto che in data 16.04.2014, prot. n. 2603, i professionisti incaricati hanno presentato il "Regolamento relativo all'applicazione degli istituti di incentivazione, compensazione, premialità, trasferimento volumetrico e registro dei diritti volumetrici", che disciplina l'applicazione degli istituti di perequazione, compensazione, incentivazione e premialità previsti dal PGT nonché la gestione del registro delle cessioni dei diritti edificatori;

Ritenuto procedere con l'approvazione dei criteri perequativi, compensativi, incentivali e premiali previsti dal PGT, nonché alla gestione del registro dei diritti edificatori, secondo l'allegato Regolamento da applicarsi agli accordi pubblico privato, pre-intese e atti unilaterali d'obbligo che saranno adottati in futuro in relazione alle diverse forme di attribuzione di diritti edificatori, compensativi e premiali;

Visti:
- la legge regionale n. 12/2005 "Legge per il governo del territorio" e s.m.i.;
- il d.lgs. n. 267/2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e s.m.i.;
- il vigente Statuto comunale;

Acquisito il parere favorevole, ai sensi dell'articolo 49 del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, espresso dal Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata in ordine alla regolarità tecnica;

Visto l'art. 42 del T.U. d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto l'esito della votazione, esperita a scrutinio palese, ai sensi del combinato disposto degli artt. 25 e 27, comma 1, dello Statuto comunale:

presenti	11	assenti	2	(Marrone e De Bortoli)
votanti	11	astenuti	0	
favorevoli	11	contrari	0	

DELIBERA

1. di approvare il Regolamento relativo all'applicazione degli istituti di incentivazione, compensazione, premialità, trasferimento volumetrico e registro dei diritti volumetrici, allegato quale parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione;

2. di demandare al Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata tutti gli adempimenti conseguenti al presente atto;

3. di dare atto che sul presente verbale è stato acquisito favorevolmente il parere di cui all'art. 49 del T.U. d.lgs. n. 267/2000;

4. di dare atto che il presente atto è soggetto a duplice pubblicazione, ai sensi dell'art. 89, comma 6, dello Statuto comunale e diverrà esecutivo, nelle more di eventuali ricorsi e opposizioni, nei termini di cui all'art. 134, comma 3, del T.U. d.lgs. n. 267/2000.

Allegati: Parere ai sensi art. 49 del d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267;
Regolamento relativo all'applicazione degli istituti di incentivazione, compensazione, premialità, trasferimento volumetrico e registro dei diritti volumetrici.

COMUNE DI PORTO CERESIO

Provincia di Varese

Allegato alla deliberazione del Consiglio comunale n. 5 del - 7 MAG. 2014

Prop. n. 2 del 29-04-2014

OGGETTO: **Approvazione del Regolamento relativo all'applicazione degli istituti di incentivazione, compensazione, premialità, trasferimento volumetrico e registro dei diritti volumetrici.**

Pareri ai sensi dell'art. 49 del d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267

PARERE: **Favorevole** in ordine alla Regolarita' tecnica

Data: 29-04-2014

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
Fabio Lamon

COMUNE DI PORTO CERESIO - Prov. Varese -

PARERE: ☐ **Favorevole** in ordine alla Regolarita' contabile

☒ **NON NECESSARIO** in ordine alla Regolarita' contabile

Data: 29-04-2014

IL RESPONSABILE DEL
SETTORE FINANZIARIO
Monica Bruttomesso

COMUNE DI PORTO CERESIO - Prov. Varese -

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

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

Data	Aggiornamento
APRILE 2014	

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

PREMESSA

Il Comune di Porto Ceresio è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione consiliare n.10 del 19.06.2013.

Il PGT individua principi e criteri di attribuzione dei diritti edificatori.

Il presente Regolamento disciplina l'applicazione degli istituti di perequazione, compensazione, incentivazione, premialità e trasferimento volumetrico previsti dal PGT nonché la gestione del registro delle cessioni dei diritti edificatori.

ISTITUTI DI INCENTIVAZIONE, COMPENSAZIONE, PREMIALITA' TRASFERIMENTO VOLUMETRICO E REGISTRO DEI DIRITTI VOLUMETRICI

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 fino ad un massimo del 15%, nei limiti dell'indice fondiario massimo prescritto.
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 dell'urbano consolidato, 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 "premialità" devono:

a) essere tesi al miglioramento dell'ambiente costruito, mediante la demolizione di modesti manufatti pertinenziali (ad esempio legnaie, tettoie, pergolati e 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 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.

e) 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.

f) 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 02 - 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 TUC, 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; 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.

ART. 7 DOTAZIONE INTRINSECA

Nelle aree edificabili comprese nel Tessuto Urbano Consolidato il Piano ha assegnato una dotazione edificatoria di base (intrinseca) definita con un "If-Indice fondiario" ed una capacità edificatoria maggiore "IfM-Indice fondiario massimo" che può essere conseguita attraverso il ricorso e l'applicazione dei criteri di incentivazione, premialità, compensazione e di trasferimento volumetrico.

E' facoltà dei proprietari optare per la rinuncia alla dotazione intrinseca, con annotazione di tale determinazione irrevocabile nel registro comunale dei diritti volumetrici. Con successiva variante di adeguamento cartografico il Comune adegua il PGT a tale decisione potestativa dei soggetti interessati inserendo il terreno in zona del verde di connessione ambientale.

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 a 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 di atto abilitativo e vengono riconosciuti dalla Amministraizone 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. I diritti premiali sono commerciabili.

ART. 12 REGISTRO COMUNALE DEI 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 o di trasferimento volumetrico 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;
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 di diritti edificatori;
B. diritti compensativi;
C. diritti premiali;
D. fondi accipienti edificati;
E. fondi sorgenti svuotati di capacità volumetrica.

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 del Codice Civile, sono soggetti a trascrizione 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 ATTRIBUZIONE DEI DIRITTI VOLUMETRICI

Il piano di governo del territorio e le sue successive varianti attribuiscono la dotazione intrinseca ai fondi secondo valutazioni di ordine urbanistico tese a garantire un corretto 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 di volume 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 svuotati di ogni dotazione volumetrica per effetto dello scorporo della stessa dal fondo e del successivo utilizzo dei correlativi diritti edificatori, assumono la disciplina prevista per le aree a "verde di connessione ambientale" e vengono registrati nella sezione E.

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 alla decina 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. L'Amministrazione Comunale 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.
L'Amministrazione Comunale 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 accipienti 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 accipienti edificati (vicende esaurite).

Sezione E - fondi sorgenti svuotati di capacità volumetrica
I fondi sorgenti completamente svuotati di ogni dotazione volumetrica per effetto dello scorporo della stessa dal fondo e del successivo utilizzo dei correlati 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.

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, 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, a cura e spese dei privati, senza trasferimento alla Amministrazione 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 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 beneficianti 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 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 od a provvedimento amministrativo atto a superare definitivamente la condizione di contestazione.

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

ART. 20 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, l'introduzione di operazioni di efficientamento energetico, di sostenibilità edilizia e di innalzamento della qualità paesaggistica diffusa, potranno usufruire di un indice incentivale (**I inc**) da sommarsi all'indice di edificabilità fondiaria (If) attribuito dal PdR.

Tale indice incentivale potrà determinare un incremento volumetrico fino ad un massimo del 15% del volume realizzabile, ma sempre nel limite dell'indice di fabbricabilità fondiaria massina (IfM) o del massimo incremento ammesso nella zona.

Il limite dell'indice di fabbricabilità fondiaria massimo (IfM) o del massimo incremento ammesso nella zona, quindi potrà essere raggiunto tramite l'applicazione dei criteri di compensazione, premialità e trasferimento volumetrico.

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 di innalzamento della qualità paesaggistica diffusa e 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' indice di edificabilità fondiaria (If).

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 Comunale, 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.
La polizza è a garanzia dell'assolvimento della conseguente sanzione pecuniaria e/o ablativa in caso di inadempimenti accertati durante i lavori o prima del rilascio del certificato di agibilità.
Contestualmente alla comunicazione di fine lavori dovrà essere presentata al Comune una Dichiarazione di regolare esecuzione delle opere oggetto di assegnazione di incentivi, sottoscritta dal titolare della pratica edilizia e dal progettista o da un tecnico abilitato.
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.

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

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 realizzabile qualora conseguano la classe B;
15% del volume realizzabile qualora conseguano la classe A o superiore.

B) SISTEMA INCENTIVALE PER INTERVENTI CHE PREVEDONO LA REALIZZAZIONE D'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 esistente o realizzabile, che viene definito con l'indice **I incP** (indice incentivale paesaggistico).

Rientrano in questa categoria i seguenti interventi:

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.

- Impianti di siepi e filari alberati lungo i confini con ambiti del sistema rurale, paesistico, ambientale; sistemazione aree a verdi di spazi pubblici e/o privati anche lacuali.
- 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 delle 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 10 mq realizzati di copertura verde (sono escluse le coperture parziali).

La definizione della quantità premiale di volume viene definita attraverso la determinazione del costo delle opere che vengono 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 riqualificazione 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 una polizza fidejussoria "a prima richiesta" a garanzia dell'adempimento degli impegni assunti dal privato.

In caso d'inadempimento, che costituisca irregolarità edilizia, 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. 21 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 0,40 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 e per servizi tecnologici 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 e non comprese negli ambiti di trasformazione AT e di completamento AC**, 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 dalla normativa).
Il valore assegnabile per metro quadro oggetto di cessione al comune di aree non previste nel Piano dei Servizi viene così 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.

Negli ambiti ricadenti nel tessuto insediativo diffuso, nel tessuto terziario produttivo consolidato e negli ambiti di completamento, 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 ammessa 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

La definizione della quantità premiale di volume viene definita attraverso la determinazione del costo delle opere che vengono 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.

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 "a prima richiesta" a garanzia dell'adempimento degli impegni assunti dal privato.

In caso d'inadempimento, che costituisca irregolarità edilizia, la polizza medesima si intende a garanzia dell'assolvimento della conseguente sanzione pecuniaria e/o ablativa, ove l'irregolarità stessa non venga rimossa volontariamente.

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% del volume realizzabile, nel rispetto dell'If di zona, 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% del volume realizzabile, la volumetria aggiuntiva viene determinata pari al 20%.

DETERMINAZIONE QUANTITA' PREMIALE DEI DIRITTI EDIFICATORI PER INTERVENTI TESI AL MIGLIORAMENTO DELL'AMBIENTE COSTRUITO ED ALLA RIQUALIFICAZIONE MORFOLOGICA

INTERVENTI ESTERNI AL CENTRO STORICO

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI	DIRITTI EDIFICATORI CORRELATI ALLA PERCENTUALE DI INCREMENTO VOLUMETRICO
Interventi tesi al miglioramento dell'ambiente costruito, mediante la demolizione di manufatti pertinenziali, preesistenti alla data di adozione del PGT.	Volume pertinenziale incrementati del 20%
Interventi che prevedono il recupero, la ristrutturazione o l'apertura di attività economiche (artigianali di servizio, professionali, commerciali di vicinato e pubblici esercizi) e l'impegno di mantenere la destinazione per un periodo non inferiore ai 5 anni.	Incremento del 10% del volume destinati alle attività economiche
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. Tali interventi dovranno essere sottoposti al Parere della Commissione Paesaggistica.	Incremento del 5% del volume di competenza del lotto/edificio
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%. Nel caso in cui oltre all'abbattimento degli edifici fatiscenti ed in grave stato di degrado sia strutturale che igienico, l'area rimasta libera venisse 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. La premialità potrà riferirsi unicamente per quei manufatti regolarmente assentiti e di cui sia dimostrata la legittimità.	In caso di solo abbattimento di edifici fatiscenti: volume demoliti incrementati del 15% In caso di abbattimento di edifici fatiscenti e di cessione gratuita dell'area rimasta libera alla Amministrazione Comunale: volume demolito incrementato del 30%

NB: per il calcolo del volume esistente occorre riferirsi al volume fuori terra, calcolato vuoto per pieno, ad esclusione dei sottotetti realizzati ai sensi della normativa regionale in materia di recupero dei sottotetti esistenti.

INTERVENTI RICADENTI IN CENTRO STORICO

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI	DIRITTI EDIFICATORI CORRELATI ALLA PERCENTUALE DI INCREMENTO VOLUMETRICO
Interventi che prevedono il recupero, la ristrutturazione o l'apertura di attività economiche (artigianali di servizio, professionali, commerciali e pubblici esercizi) con l'impegno di mantenere una tra le attività ricadenti tra quelle oggetto di premialità (artigianali di servizio, professionali, commerciali di vicinato e pubblici esercizi) per un periodo non inferiore ai 5 anni.	10% del volume relativo all'attività economica, oggetto di intervento, da realizzare, nei tessuti residenziali esterni al centro storico.
Interventi che contemplano la riqualifica delle facciate prospicienti spazi e luoghi pubblici.	La quantità premiale di volume viene definita attraverso la determinazione del costo delle opere e potrà essere utilizzata su aree del tessuto insediativo diffuso e negli ambiti di Completamento
Interventi che prevedono opere di infrastrutturazione e dotazioni funzionali pubbliche.	La quantità premiale di volume viene definita attraverso la determinazione del costo delle opere e potrà essere utilizzata su altre aree del tessuto consolidato residenziale.
Interventi che prevedono opere che riqualifichino l'aspetto esteriore dei luoghi, degli edifici delle recinzioni o degli spazi prospicienti le aree pubbliche e che contribuiscono al miglioramento della qualità architettonica, paesaggistica ed ambientale.	La quantità premiale di volume viene definita attraverso la determinazione del costo delle opere e potrà essere utilizzata su aree del tessuto insediativo diffuso e negli ambiti di Completamento

La definizione della quantità premiale di volume viene definita attraverso la determinazione del costo delle opere che vengono proposte dall'attuatore privato.;
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.
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 sulla presentazione di polizza fidejussoria "a prima richiesta" a garanzia dell'adempimento degli impegni assunti dal privato.
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 oblativa, ove le irregolarità stesse non vengano rimosse direttamente e volontariamente da parte dei responsabili.

PREMESSA 1

ISTITUTI DI INCENTIVAZIONE, COMPENSAZIONE, PREMIALITA' TRASFERIMENTO VOLUMETRICO E REGISTRO DEI DIRITTI VOLUMETRICI 2

Art. 1 La perequazione 2

Art. 2 La compensazione 2

Art. 3 L'incentivazione 2

Art. 4 Le premialita' 3

Art. 5 Il trasferimento volumetrico 3

Art. 6 Origine e riconoscimento dei diritti edificatori 3

Art. 7 Dotazione intrinseca 4

Art. 8 Diritti edificatori perequativi 4

Art. 9 Crediti compensativi 4

Art. 10 Diritti incentivali 5

art. 11 Diritti premiali 5

Art. 12 Registro comunale dei diritti volumetrici 5

Art. 13 Trascrizioni 6

Art. 14 Attribuzione dei diritti volumetrici 6

Art. 15 Autoproduzione di diritti compensativi e premiali 7

Art. 16 Cessioni di aree all'amministrazione ed assunzione di oneri ambientali e paesaggistici 7

Art. 17 Iscrizioni e annotazioni 8

Art. 18 Verifiche di ottemperanza 8

Art. 19 Annotazione delle contestazioni 8

TERMINI E CONDIZIONI PER L'ATTRIBUZIONE E LA CONSISTENZA DEI CREDITI VOLUMETRICI 9

Art. 20 Disciplina urbanistica 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 10

B) SISTEMA INCENTIVALE PER INTERVENTI CHE PREVEDONO LA REALIZZAZIONE D'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 10

Art. 21 Disciplina della compensazione 11

DETERMINAZIONE QUANTITA' PREMIALE DEI DIRITTI EDIFICATORI PER INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE INFRASTRUTTURATIVA 13

DETERMINAZIONE QUANTITA' PREMIALE DEI DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNABILE PER INTERVENTI CHE PREVEDONO ALLOGGI A DESTINAZIONE SOCIALE 13

DETERMINAZIONE QUANTITA' PREMIALE DEI DIRITTI EDIFICATORI PER INTERVENTI TESI AL MIGLIORAMENTO DELL'AMBIENTE COSTRUITO ED ALLA RIQUALIFICAZIONE MORFOLOGICA 14

Allegato:
Schema certificato dei diritti volumetrici

Certificato n.

Protocollo /

CERTIFICATO DEI DIRITTI VOLUMETRICI

IL RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

- visto il vigente Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione consiliare n.10 del 19.06.2013;
- visto l'art. 11 della Legge Regionale n. 12/05 e s.m.i.;
- visti gli artt. 1.8 e seguenti delle Norme Tecniche del Piano dei Servizi;
- visti gli artt. 1.6 e seguenti delle Norme Tecniche del Documento di Piano;
- visto l'art. 1.2 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole;
- vista la Deliberazione di Consiglio Comunale n. .... del .../.../... avente ad oggetto la istituzione del registro comunale dei diritti volumetrici;

ATTESTA

che il/la Sig./Sig.ra nato/a il
residente a in
C.F.

che la Società
con sede a in
C.F. / P.I.

è titolare dei diritti edificatori per complessivi Mc

generati dalla potenzialità edificatoria dell'area identificata al Fg. Mp

Sub di mq

e/o derivati dal trasferimento a favore del Comune di Porto Ceresio della stessa area di cui all'atto notarile in data

Tali diritti edificatori sono annotati nell'apposito Registro al numero progressivo di riferimento:

IL Responsabile

Il presente certificato si rilascia in unico esemplare.

Data rilascio

IL PRESIDENTE	IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Giorgio Ciancetti	F.to Dott. Antonio Basile

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

N. 252 Reg. pubbl.

Il Responsabile della pubblicazione attesta che il presente verbale è in corso di pubblicazione, a partire dal giorno - 4 GIU. 2014.

Porto Ceresio, lì - 4 GIU. 2014

Certifico io, Segretario comunale, su attestazione del Responsabile della pubblicazione, che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo pretorio comunale per quindici giorni consecutivi, a partire dal giorno - 4 GIU. 2014, *ai sensi e per gli effetti dell'art. 124 del d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e dell'art. 5 dello Statuto comunale.*

Porto Ceresio, lì 16 LUG. 2014

IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE	IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Marco Bellaveglia	F.to Dott. Antonio Basile

N. Reg. pubbl.

Certifico io, Segretario comunale, su attestazione del Responsabile della pubblicazione, che la presente deliberazione è stata pubblicata per la seconda volta all'Albo pretorio comunale per quindici giorni consecutivi, a partire dal 20 GIU. 2014, *ai sensi dell'art. 89, comma 6, dello Statuto comunale.*

Porto Ceresio, lì 16 LUG. 2014

IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE	IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Marco Bellaveglia	F.to Dott. Antonio Basile

La presente deliberazione è esecutiva:

☐ *per decorrenza dei termini, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267;*

☒ *per immediata eseguibilità, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267;*

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott. Antonio Basile

Copia conforme all'originale in carta semplice, ad uso amministrativo.

Porto Ceresio, lì 11 SET. 2014

COMUNE DI PORTO CERESIO Prov. di Varese

IL DIPENDENTE INCARICATO
Antonina Speciale