COMUNE DI CORRIDO
(Provincia di Como)

REGOLAMENTO ATTUATIVO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO IN MATERIA DI COMPENSAZIONE, INCENTIVAZIONE E PEREQUAZIONE URBANISTICA

Allegato D. C. C. nr. 14 del 03.06.2014

TITOLO I

Art. 1 – La funzione regolamentare

Il presente regolamento costituisce uno strumento attuativo del Piano di Governo del Territorio di Corrido.

In nessun caso le previsioni regolamentari possono essere considerate prevalenti rispetto alle disposizioni espresse direttamente dalla legislazione nazionale, regionale e dal P.G.T.

Con l'entrata in vigore di previsioni legislative o pianificatorie contrastanti con le norme espresse dal presente regolamento, queste ultime cessano immediatamente di avere efficacia, anche in relazione a fattispecie non ancora definite con provvedimenti conclusivi. In questo caso l'Amministrazione Comunale dovrà provvedere, entro e non oltre due mesi dalle intervenute modificazioni legislative, all'adeguamento del presente regolamento.

Il Piano di Governo del Territorio – di seguito P.G.T. - e le sue successive varianti attribuiscono la dotazione intrinseca ai fondi secondo valutazioni di ordine urbanistico.

I proprietari dei fondi attributari di dotazione intrinseca che non optino, ove consentito, per lo sfruttamento diretto, possono provvedere all'iscrizione dei mappali nel registro dei diritti edificatori, secondo quanto specificato al Titolo V del presente Regolamento..

TITOLO II – COMPENSAZIONE URBANISTICA

Art. 2 – La compensazione urbanistica

La compensazione, secondo le previsioni dell'art. 11, III comma, della l.r. 12/2005 e l'art. 9.1 del Piano delle Regole, costituisce strumento ordinario preordinato all'assegnazione di titoli volumetrici ai proprietari coinvolti in vicende ablatorie, di implementazione della maglia infrastrutturativa pubblica e di innalzamento della qualità ambientale e paesaggistica degli interventi edilizi di qualsiasi fattispecie (nuova edificazione, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia).

La compensazione persegue un obiettivo di efficienza ed effettività delle politiche infrastrutturative e paesaggistiche pubbliche e garantisce, mediante l'attribuzione di titoli volumetrici, pieno ristoro ai proprietari a cui sia imposta o richiesta una compressione del diritto di proprietà su specifici beni mediante l'apposizione di un vincolo preespropriativo o l'identificazione di un bene oggetto di possibile generazione di significativo impatto ambientale e paesaggistico.

L'indicazione dei suddetti aspetti, accompagnata dalla manifestazione di volontà ad attivare i correlativi interventi di riqualificazione, può provenire anche dai rispettivi proprietari.

Art. 3 – Crediti compensativi

I crediti compensativi sono i titoli volumetrici assegnati, nell'ambito di vicende compensative, ai proprietari che abbiano adempiuto obbligazioni infrastrutturative od abbiano assunto oneri di riqualificazione di detrattori percettivi.

I crediti compensativi sono espressivi della capacità edificatoria assegnata, al verificarsi delle condizioni indicate dal comma precedente, ai soggetti che ne abbiano titolo nella misura atta a ristorare gli stessi dagli oneri sostenuti o assunti.

I crediti compensativi sono scambiabili, nelle forme definite dalla legge e dal presente regolamento.

I crediti compensativi sono presentabili all'Amministrazione in sede di rilascio del permesso di costruire o di presentazione della denuncia di inizio attività o della segnalazione certificata di inizio attività sui fondi destinatari della compensazione. L'Amministrazione – in tale occasione – verifica la regolarità delle trascrizioni che attestano le vicende circolatorie sottese alla concentrazione.

I crediti compensativi, in quanto esito di cessioni già perfezionatesi o di attività di riqualificazione morfologica di detrattori percettivi, hanno validità decennale e non possono subire revisioni per effetto delle revisioni quinquennali del documento di piano.

L'amministrazione comunale, sei mesi prima della scadenza dei crediti compensativi invia agli attributari degli stessi un avviso.

I crediti compensativi sono definiti secondo la seguente articolazione:

La conversione/trasferimento di accessori, rustici ed altri manufatti edilizi ubicati all'interno del tessuto urbano consolidato (esclusi i nuclei di antica formazione) determina un indice di utilizzazione compensativa Ufc uguale a 0,27 mq/mq.

La sostituzione/conversione/trasferimento di edilizia residenziale incongrua esistente determina un indice di utilizzazione compensativa Ufc uguale a 0,33 mq/mq. o maggiore da definirsi in sede di convenzione

L'acquisizione di aree per viabilità esterna al centro abitato determina un indice di utilizzazione compensativa Ufc uguale a 0,24 mq/mq.

L'acquisizione di aree per la viabilità interna al centro abitato ivi compresi i parcheggi determina un indice compensativo di 0,24 mq./mq o maggiore da definirsi in sede di convenzione.

L'acquisizione di aree ad alto valore ambientale determina un indice di utilizzazione compensativa Ufc uguale a 0,24 mq/mq.

La compensazione può intervenire anche per la partecipazione diretta o quale contributo economico dell'azione del proponente alla sostenibilità edilizia pubblica sia infrastrutturativa sia di riqualificazione urbanistico – ambientale.

L'Amministrazione Comunale fissa annualmente il parametro economico, espresso in €/mq di SLP da applicare all'ammontare del costo delle opere (sostenuto direttamente o indirettamente) per determinare il credito volumetrico compensativo derivante.

TITOLO III – INCENTIVAZIONE URBANISTICA

Art. 4 – L'incentivazione urbanistica

L'incentivazione, secondo le previsioni dell'art. 11, IV comma, della l.r. 12/2005 e dell'art. 9.2 del Piano delle Regole, costituisce lo strumento di cui l'amministrazione si serve per stimolare l'adesione volontaria dei proprietari alle politiche pubbliche ambientali, di efficientamento energetico, di sostenibilità edilizia e di innalzamento della qualità paesaggistica diffusa.

L'incentivazione persegue un obiettivo di effettività di tali politiche pubbliche mediante l'attribuzione ai soggetti coinvolti di titoli volumetrici atti ad eliminare o ridurre gli oneri spontaneamente assunti dalle parti private, onde rendere più ampia l'adesione ai programmi ambientali e paesaggistici promossi dall'amministrazione.

Art. 5 – Crediti premiali negli ambiti del tessuto urbano consolidato (esclusi i nuclei di antica formazione)

I crediti premiali sono i titoli volumetrici assegnati, nell'ambito di vicende incentivali, ai proprietari che abbiano assunto oneri ambientali connessi alle politiche di miglioramento della rete ecologica comunale, di efficientamento energetico e di valorizzazione morfologica, architettonica e paesaggistica del patrimonio edilizio esistente e di riqualificazione-implementazione del verde urbano.

I crediti premiali sono espressivi della capacità edificatoria assegnata, al verificarsi delle condizioni indicate dal comma precedente, ai soggetti che ne abbiano titolo nella misura atta stimolare l'adesione alle politiche pubbliche incentivate.

I crediti premiali sono scambiabili, nelle forme definite dalla legge e dal presente regolamento.

I crediti premiali sono presentabili all'amministrazione in sede di rilascio del permesso di costruire o di presentazione della denuncia di inizio attività o della segnalazione certificata di inizio attività sui fondi destinatari della premialità incentivante. L'Amministrazione – in tale occasione – verifica la regolarità delle trascrizioni che attestano le vicende circolatorie sottese alla concentrazione.

I crediti premiali, in quanto esito di attività di conformazione a politiche pubbliche già perfezionatesi, hanno validità decennale e non possono subire revisioni per effetto delle revisioni quinquennali del documento di piano. L'Amministrazione Comunale, sei mesi prima della scadenza dei crediti premiali, invia agli attributari degli stessi un avviso.

I crediti premiali sono definiti secondo la seguente articolazione:

1. L'adesione ad un progetto di intervento sulla rete ecologica comunale (ad esempio di valorizzazione ambientale e paesaggistica previsto dal Piano dei Servizi attraverso un programma definito in accordo con la P.A.)
2. La partecipazione al progetto redatto dalla P.A. per la qualificazione del verde urbano.

Gli interventi di cui ai precedenti punti daranno luogo a crediti premiali commisurati all'entità della partecipazione del soggetto privato all' attuazione del progetto.

1. La realizzazione di interventi di efficientamento energetico, applicabili al fabbricato oggetto dell'istanza rispetto ai limiti vigenti alla data della stipula della convenzione e che porti il predetto fabbricato al raggiungimento della Classe A, determina un credito premiale nella misura del 20% del volume.
2. La realizzazione di interventi di sostenibilità edilizia su edifici che comportino le seguenti opere:
    a) Efficientamento energetico dei fabbricati esistenti;
    b) Recupero delle acque piovane e delle acque grigie;
    c) Incremento standard energetico fabbricati esistenti;
    d) Sostituzione tetti in eternit e bonifica;
    e) Posa di pannelli solari per produzione di acqua calda e/o energia elettrica;
    f) Realizzazione sistemi di isolamento verticali/orizzontali e dei serramenti;
    g) Miglioria dell'efficienza degli impianti elettrici da documentarsi con minor consumo;

Gli interventi sopra previsti daranno luogo ad un credito premiale di 1 MC ogni 100 Euro spesi nei seguenti limiti: un massimo di 100 MC e non superiore al 30% della spesa sostenuta.

Art. 6 – Crediti premiali nei nuclei di antica formazione

Nei nuclei di antica formazione saranno attribuiti crediti premiali solo nei seguenti casi:

1. Interventi di riqualificazione edilizia (ristrutturazione e risanamento conservativo) di interi fabbricati che alla data di presentazione della richiesta si presentano non abitati/utilizzati e in avanzato stato di degrado statico e funzionale. Tale fattispecie determina un credito premiale pari al 30% della SLP esistente del fabbricato oggetto di intervento. Il credito premiale, in generale, non potrà essere utilizzato all'interno dei

nuclei di antica formazione. Sarà possibile comunque valutare, attraverso idoneo Piano Attuativo o di Recupero, la possibilità di utilizzo di eventuali crediti premiali anche sul fabbricato oggetto di intervento alle condizioni previste dal Piano delle Regole.

2. La riqualificazione delle facciate di edifici nei centri storici che danno sulle vie pubbliche a mezzo presentazione idoneo progetto determina un credito premiale pari al 10% della SLP esistente del fabbricato oggetto di intervento.

Art. 7 – Crediti premiali negli ambiti soggetti a trasformazione e/o espansione urbanistica

Così come previsto dal paragrafo 9.3.4 del Corpo Normativo del Piano delle Regole agli ambiti soggetti a trasformazione/espansione urbanistica previsti dal Documento di Piano vengono attribuiti alcuni criteri premiali traducibili in bonus volumetrici.

L'incremento volumetrico derivante dall'applicazione dei criteri premiali per ogni singolo ambito di trasformazione e/o espansione è indicato nella tabella seguente:

Ambiti AT/AE	Volume Premiale (15%)	
	min	max
	mc	mc
AT01	469	522
AT02	59	65
AT03	81	90
AT04	893	993
AT05	95	105
AT06	93	102
AT07	115	128
AT08	70	78
AT09	230	256
AT10	394	438
AT11	169	188
AE01	216	240
AE02	86	95
AE03	211	234

Il credito premiale volumetrico (bonus volumetrico) si applica esclusivamente alle seguenti fattispecie:

- contenimento dei consumi energetici e produzione di energia attraverso l'utilizzo di fonti rinnovabili;
- qualità architettonica e qualità urbanistica dell'intervento

Le percentuali di incremento volumetrico pertanto saranno le seguenti:

Descrizione	Bonus volumetrico (%)
Contenimento dei consumi energetici mediante produzione di energia attraverso l'utilizzo di fonti rinnovabili (Classe A o maggiore)	10%
Qualità architettonica e urbanistica dell'intervento	5%

L'applicabilità del bonus volumetrico relativo alla qualità architettonica e urbanistica dell'intervento dovrà essere attuata mediante approfondite valutazioni progettuali demandate alla Commissione Comunale per il Paesaggio la quale stabilirà modalità e criteri per la valutazione dei progetti stessi.

TITOLO IV – PEREQUAZIONE URBANISTICA

Art. 8 – La Perequazione Urbanistica

La perequazione, secondo le previsioni dell'art. 11, commi I e II, della l.r. Lombardia 11 marzo 2005, n. 12 e dell'art. 9.3 del Corpo Normativo del Piano delle Regole, costituisce strumento ordinario di produzione degli effetti allocativi della capacità edificatoria da parte del P.G.T. di Corrido.

La perequazione, nel rispetto del principio di giustizia distributiva, è preordinata ad una equa distribuzione della capacità edificatoria tra tutti proprietari di aree astrattamente trasformabili, indipendentemente dalle scelte insediative, paesaggistiche ed ambientali che determinano i limiti alla concreta trasformabilità del territorio.

Nel P.G.T. la perequazione trova applicazione nelle aree definite da apposita tavola (DP13 – Tavola della perequazione), nell'ambito della quale l'edificazione sulle aree interessate (aree a pertinenza diretta) è preceduta da vicende circolatorie e di concentrazione di titoli volumetrici espressivi della capacità edificatoria generata da fondi astrattamente edificabili ma non oggetto di trasformazione (aree a pertinenza indiretta).

Le disposizioni del presente titolo, in ottemperanza a quanto previsto dalla l.r. 11 marzo 2005, n. 12, art. 11, trovano applicazione sulle seguenti aree, come definite all'interno del PGT:

- Ambiti di Trasformazione e Espansione di nuova previsione definiti nel Documento di Piano nell' elaborato DP12.3 "Criteri di intervento ambiti soggetti a trasformazione urbanistica"

- le aree destinate a servizi pubblici o viabilità esistenti e di nuova previsione individuate nel Piano dei Servizi negli elaborati PS2, PS3 e PS3.1.

La perequazione urbanistica, nel caso di Corrido, è ottenuta applicando lo stesso indice di utilizzazione territoriale (Ut) alle aree incluse nel perimetro che definisce fisicamente l'Ambito di Trasformazione da attuarsi mediante pianificazione esecutiva o permesso di costruire convenzionato; le volumetrie consentite in applicazione di tale indice saranno poi realizzate sulle aree di concentrazione volumetrica indicate negli Ambiti di Trasformazione e definite in sede di pianificazione attuativa (aree fondiarie) sulla base dell'indice di utilizzazione fondiaria minimo (Uf).

Il raggiungimento dell'indice fondiario minimo è la condizione essenziale per il rilascio del titolo abilitativo.

Si configura pertanto la necessità di una perequazione diffusa ottenuta attribuendo a tutte le aree private e pubbliche destinate a servizi e individuate nell'apposito elaborato grafico (DP 13 – Tavola della Perequazione), non comprese all'interno all'interno degli A.T., di uno stesso indice territoriale identico a quello attribuito all'interno dei singoli A.T.

La volumetria così generata, ovvero la capacità teorica edificatoria, dalle aree destinate a servizi sia esterne che interne agli A.T. determina il raggiungimento dell'indice minimo fondiario così come prescritto nelle schede degli Ambiti di Trasformazione.

La capacità teorica precedente si traduce in diritti edificatori che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici.

I diritti edificatori determinati, si intendono a destinazione residenziale (o compatibile con la residenza) in quanto generati in aree destinate a viabilità o a servizi di tipo residenziale. I diritti volumetrici residenziali sono utilizzabili esclusivamente per le destinazioni di tipo residenziale (o compatibile con la residenza) da realizzarsi all'interno degli ambiti di trasformazione e/o di espansione previsti dal piano.

Il conferimento dei diritti volumetrici necessari alla verifica dell'indice minimo di edificazione delle aree di trasformazione/espansione deve essere documentato nella convenzione allegata allo strumento attuativo, all'atto della sua sottoscrizione.

Il Comune, per svolgere efficacemente un'azione di programmazione rispetto ai propri obiettivi strategici ha a disposizione, in relazione alla sua effettiva proprietà di aree già destinate a servizi, una quota volumetrica di diritti edificatori così come descritto negli elaborati di piano. Tali diritti edificatori possono essere ceduti dal Comune ai privati che ne facciano richiesta ad un prezzo stabilito in apposito atto deliberato, periodicamente aggiornato in sede di approvazione del bilancio comunale.

I proventi derivanti dalla cessione di queste aree sono obbligatoriamente impiegati per la realizzazione di interventi finalizzati al miglioramento della dotazione di servizi comunali alla cittadinanza e allocati in appositi capitoli di bilancio appositamente istituiti.

Art. 9 – I diritti edificatori

I diritti edificatori sono i titoli volumetrici assegnati, nell'ambito della perequazione diffusa, ai proprietari dei fondi compresi negli ambiti coinvolti in tale forma di attuazione del P.G.T.

I diritti edificatori sono espressivi della capacità edificatoria assegnata ai fondi direttamente dal P.G.T. sin dall'entrata in vigore del piano, nella misura definita nelle singole schede relative agli ambiti di trasformazione e/o espansione.

I diritti edificatori sono scambiabili, nelle forme definite dalla legge e dal presente regolamento.

I diritti edificatori – in base all'articolo 9 del Piano delle Regole – vanno presentati all'Amministrazione in sede di approvazione dello strumento attuativo (Piano Attuativo) o alla richiesta del permesso di costruire convenzionato. L'Amministrazione – in tale occasione – verifica la regolarità delle trascrizioni che attestano le vicende circolatorie dei diritti edificatori.

I diritti edificatori, in quanto espressione diretta dell'impostazione perequativa impressa al P.G.T. dal documento di piano, hanno durata pari a tale documento, rivedibile a cadenza quinquennale, ai sensi dell'art. 8 della l.r. 12/2005. L'Amministrazione Comunale, sei mesi prima della scadenza dei diritti edificatori, pubblica un avviso rivolto agli attributari dei diritti edificatori. In caso di approvazione di un nuovo documento di piano riduttivo della capacità edificatoria dei fondi già qualificati a pertinenza diretta i diritti derivanti dalle previsioni precedenti potranno essere ancora utilizzati (nell'ambito di istanze edilizie e/o urbanistiche attuative) per un periodo massimo di 12 mesi dall'approvazione definitiva del nuovo strumento.

Art. 10 – Origine e riconoscimento dei diritti edificatori

Il diritto edificatorio si traduce nella superficie lorda di pavimento mediante un indice di utilizzazione territoriale che il Piano di Governo del Territorio attribuisce alle aree, ovvero riconosce come esistente, secondo i criteri stabiliti dal Piano stesso e nel rispetto dei principi della L.R. 12/2005 che espressamente esclude l'edificabilità alle aree destinate all'agricoltura e a quelle non soggette a trasformazione urbanistica.

Le fattispecie di diritti edificatori, previste negli atti del Piano di Governo del Territorio, si distinguono per la loro origine, la loro natura e i modi di utilizzo.

Le aree di pertinenza diretta sono di regola aree di atterraggio di diritti edificatori, fatta eccezione per le limitazioni ed esclusioni espressamente previste dal P.G.T. Le aree di pertinenza indiretta sono aree di decollo dei diritti edificatori e l'utilizzo di questi ultimi è

subordinato alla cessione gratuita di tali aree all'Amministrazione Comunale, nel rispetto della normativa in materia di qualità dei suoli.

Il Documento di Piano prevede una disciplina specifica per gli Ambiti di Trasformazione Urbana, declinando strategie, obiettivi e prescrizioni nelle singole schede di indirizzo (DP12.3 Criteri di intervento ambiti soggetti a trasformazione urbanistica). Le aree comprese in tali Ambiti possono ricevere una quota di diritti edificatori perequati o derivanti da benefici volumetrici o da trasferimenti edificatori.

Ai fini dell'utilizzo dei diritti edificatori perequati o ai fini del riconoscimento e dell'utilizzo dei diritti edificatori derivanti dalle aree a pertinenza diretta sulle quali è limitata o esclusa l'edificabilità o derivanti dalla realizzazione di servizi di interesse generale o da incentivi/premialità, viene rilasciato, il c.d. "certificato dei diritti edificatori", in un unico esemplare, solo a seguito di:

- atto di trasferimento a titolo gratuito dell'area a pertinenza indiretta all'Amministrazione Comunale, nel rispetto della normativa in materia di qualità dei suoli;
- atto di cessione/asservimento all'uso pubblico dell'area ove è limitata o esclusa l'edificabilità;
- atto di trasferimento del diritto edificatorio afferente l'area ove è limitata o esclusa l'edificabilità;
- atto/titolo di riconoscimento dell'incentivo/premialità.

L'utilizzo dei diritti edificatori è consentito dalla data di rilascio del suddetto certificato dei diritti edificatori e ogni intervento che comporti utilizzazione dei diritti edificatori deve essere accompagnato dal suddetto certificato. Qualora si intenda utilizzare tali diritti ai fini edificatori, alla richiesta di rilascio del permesso di costruire o alla presentazione di altro titolo abilitativo, deve essere allegata copia conforme all'originale di detto certificato.

Art. 11 – Gestione e modalità di trasferimento dei diritti edificatori

I diritti edificatori di ragione privata generati o riconosciuti nelle forme e secondo le modalità sopra esposte, sono commerciabili mediante contratti interprivati nel rispetto di quanto dispone l'art. 2643 n. 2 bis del Codice Civile.

I diritti edificatori generati nelle aree a pertinenza diretta o indiretta, di proprietà dell'Amministrazione Comunale sono commerciabili in funzione del perseguimento dell'interesse pubblico Il trasferimento dei diritti edificatori deve avvenire per atto pubblico o scrittura privata con sottoscrizioni autenticate, trascritti nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2643 n. 2 bis del Codice Civile.

All'atto notarile riguardante il trasferimento di diritti edificatori dovrà essere allegato il certificato dei diritti edificatori, in originale rilasciato al titolare - venditore - e nell'atto stesso dovrà essere previsto l'obbligo dell'acquirente di comunicare all'Amministrazione Comunale l'avvenuto acquisto di tali diritti ai fini dell'annotazione del passaggio di proprietà nel Registro a favore del nuovo avente titolo, pena l'inutilizzabilità degli stessi.

Nei successivi trasferimenti, l'atto notarile o la scrittura privata con sottoscrizioni autenticate dovrà contenere:

- l'indicazione degli estremi del precedente atto di trasferimento con le indicazioni catastali dell'area di pertinenza diretta o indiretta, o il titolo abilitativo da cui risulta il riconoscimento dei diritti edificatori;
- l'indicazione degli estremi dell'atto di cessione gratuita dell'area a pertinenza indiretta all'Amministrazione Comunale;
- l'indicazione degli estremi dell'atto di cessione al Comune o di asservimento all'uso pubblico dell'area a pertinenza diretta;
- l'indicazione degli estremi dell'atto di asservimento, accreditamento o convenzionamento perfezionato con l'Amministrazione Comunale per il riconoscimento dei diritti edificatori equivalenti alle superfici lorde di pavimento destinate a servizi di interesse pubblico o generale;
- l'indicazione degli estremi di tutti i passaggi di proprietà dei diritti edificatori successivi al primo trasferimento.

I trasferimenti di diritti edificatori generati nelle aree a pertinenza diretta o indiretta, di proprietà dell'Amministrazione Comunale, dovranno essere iscritti nel Registro dei Diritti edificatori e potranno essere trascritti nei Registri Immobiliari a cura e spese dell'Amministrazione Comunale.

Art. 12 – Criteri per l'acquisizione dei diritti edificatori

In regime di perequazione generalizzata (o illimitata) normalmente il titolare:

- utilizza eventuali crediti già in suo possesso derivanti dalla compensazione e incentivazione urbanistica o da acquisizione di eventuali diritti edificatori volatili;
- acquisisce un'area a pertinenza indiretta e i suoi diritti edificatori;
- cede gratuitamente al Comune, senza alcun onere a carico di quest'ultimo, l'area a pertinenza indiretta, destinata alla realizzazione di servizi;
- utilizza sull'area a pertinenza diretta i diritti edificatori originati dall'area a pertinenza indiretta ceduta.

Nell'applicazione della perequazione ogni ambito di trasformazione e/o espansione dovrà acquisire diritti edificatori appartenenti esclusivamente alle aree destinate a servizi così come individuate dal Piano dei Servizi e nella Tavola della Perequazione del Documento di Piano.
Nella tabella che segue sono riportati tutti gli ambiti soggetti a perequazione con l'indicazione quantitativa dei diritti edificatori minimi e massimi da acquisire ai fini della trasformazione urbanistica.

Ambiti AT/AE	Aree a pertinenza diretta		Aree a pertinenza indiretta	
	St	Sf	min	max
	mq.	mq.	mq.	mq.
AT01	3.943	3.864	403	886
AT02	480	480	62	120
AT03	662	662	84	167
AT04	8.137	7.353	134	1.055
AT05	779	779	96	196
AT06	816	688	42	130
AT07	949	949	118	239
AT08	577	577	73	144
AT09	2.100	1.895	33	271
AT10	3.529	3.246	121	529
AT11	1.392	1.392	175	350
AE01	1.907	1.777	93	314
AE02	704	704	88	175
AE03	1.733	1.733	217	434

Art. 13 – Aree a pertinenza diretta e indiretta

Si definisce area a pertinenza diretta il/i mappale/i catastale/i trasformabili secondo le previsioni pianificatorie sul quale il proprietario intenda dare corso alle trasformazioni consentite mediante concentrazione della dotazione intrinseca (sfruttamento diretto) e di titoli volumetrici esogeni.
La concentrazione dei titoli volumetrici esogeni può avvenire con la compresenza di diritti edificatori e (nel limite massimo del 50%) di crediti - indifferentemente compensativi e/o premiali.
La trasformazione del fondo deve rispettare ogni altra norma di legge e di piano e deve essere preceduta dall'acquisizione del correlativo titolo ad aedificandum, preceduta dalla verifica condotta dall'amministrazione della regolarità dei titoli volumetrici prodotti e delle correlative trascrizioni.

Le aree a pertinenza diretta del PGT di Corrido sono esclusivamente quelle ricadenti all'interno degli ambiti di trasformazione urbanistica (AT).

Si definisce area a pertinenza indiretta il/i mappale/i catastale/i attributari 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.

Il PGT ha predeterminato la qualificazione di specifici mappali in guisa di aree a pertinenza indiretta che in generale sono rappresentate dalle aree di interesse pubblico.

Art. 14 – L'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) minimo e massimo

Ai fini dell'applicazione dell'art. 11 comma 2 della L.R. 12/2005 negli ambiti di trasformazione e/o espansione verrà adottato un doppio indice (minimo e massimo) di Utilizzazione fondiaria rapportato ai valori già assegnati dal previgente PRG alle zone B e C, ovvero **Ufmin=0,27 mq/mq e Ufmax=0,33 mq/mq.**

L'indice di utilizzazione minimo rappresenta quindi il livello minimo e obbligatorio per procedere a qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica.

L'indice di utilizzazione massimo è facoltativo in quanto è il soggetto promotore della trasformazione che decide di avvalersi o meno di tale facoltà.

I relativi valori sono riportati nella seguente tabella:

Ambiti AT/AE	Superfici territoriale (St) e Fondiaria (Sf)		Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	
	St	Sf	Ufmin	Ufmax
	mq.	mq.	mq/mq	mq/mq
AT01	3.943	3.864	0,27	0,30
AT02	480	480	0,27	0,30
AT03	662	662	0,27	0,30
AT04	8.137	7.353	0,27	0,30
AT05	779	779	0,27	0,30
AT06	816	688	0,30	0,33
AT07	949	949	0,27	0,30
AT08	577	577	0,27	0,30
AT09	2.100	1.895	0,27	0,30
AT10	3.529	3.246	0,27	0,30
AT11	1.392	1.392	0,27	0,30
AE01	1.907	1.777	0,27	0,30
AE02	704	704	0,27	0,30
AE03	1.733	1.733	0,27	0,30

Art. 15 – Priorità di acquisizione delle aree a pertinenza indiretta

Nel dettare indicazioni per l'acquisizione delle aree a pertinenza indiretta il Comune ha inteso predisporre, al fine di una positiva riuscita del meccanismo, alcuni criteri prioritari e vincolanti per l'operatore privato che si accinge ad intraprendere una qualsiasi operazione di trasformazione del territorio relativamente alle aree soggette all'applicazione della perequazione.

Pertanto l'operatore privato che dovrà ottenere diritti edificatori attraverso le aree a pertinenza indiretta dovrà acquisire le stesse secondo il seguente ordine di priorità:

1. **Aree destinate a servizi già di proprietà del/dei richiedente/i**
2. **Aree indicate come prioritarie da parte del Comune**
3. **Altre aree destinate a servizi di proprietà privata**
4. **Aree destinate a servizi già di proprietà del Comune**

L'operatore, in alternativa ai punti 2) e 3) potrà chiedere al Comune la disponibilità alla cessione di diritti edificatori generati dalle aree di cui al punto 4).

Art. 16 – Aree ad acquisizione prioritaria indicate dal Comune

Relativamente al punto 2) dell'art. precedente, il Comune, con Deliberazione di Giunta Comunale n. 66 del 13.12.2013, ha individuato i mappali a pertinenza indiretta ritenuti ad acquisizione prioritaria per l'applicazione dei meccanismi perequativi.

Tali mappali sono i seguenti:

Mappali 1925-1926-parte 1927

Mappali parte 1980-parte 3528

Mappali parte 876-parte 2131

Mappali parte 119-parte 4128-parte 4130-parte 4132

Mappale parte 656

Mappali parte 261-parte 263-2200-3548

Mappali 2204-3667

Mappali 217-220-223-parte 3427-4072-4073-4074-4075-4801

Mappali 82-parte 766-2520-3697-3858

Mappale parte 2860

Art. 17 – Possibili casi di acquisizione delle aree a pertinenza indiretta

Risulteranno frequenti le richieste in cui non esista perfetta corrispondenza fra la quantità di diritti edificatori richiesti (in funzione dell'edificabilità ammessa sull'area a pertinenza diretta) e

la quantità di diritti edificatori offerti, generati dalle aree a pertinenza indiretta, in assenza di loro frazionamento.

Si potranno presentare i seguenti casi:

1. Il venditore è disponibile a frazionare l'area a pertinenza indiretta cedendone una quantità corrispondente ai diritti edificatori richiesti.
2. Il compratore è disponibile ad acquisire un'area a pertinenza indiretta che genera diritti edificatori in eccedenza, rispetto alla domanda. Il compratore fraziona successivamente l'area da cedere al Comune per servizi, corrispondente ai diritti edificatori trasferiti sull'area a pertinenza diretta. Conserva la porzione restante di area ed i corrispondenti diritti edificatori, per destinarla a nuovi interventi o per cederla sul mercato immobiliare.
3. Il compratore è disponibile ad acquisire un'area a pertinenza indiretta che genera diritti edificatori in eccedenza, rispetto alla domanda. Cede al Comune un'area per servizi maggiore del dovuto, senza frazionamenti. La quantità di superficie che viene ceduta al Comune in eccesso rispetto al dovuto può essere compensata attraverso la riduzione parziale o totale della richiesta aggiuntiva prevista dall'art. 19 del presente regolamento. Conserva i diritti edificatori corrispondenti alla maggior cessione da destinare a nuovi interventi o da cedere (anche frazionati) sul mercato immobiliare (diritti aerei).
4. Il compratore acquisisce un'area con diritti edificatori insufficienti e integra l'edificabilità acquisendo sul mercato "diritti aerei"
5. Il compratore non riesce ad acquisire aree sul mercato cosi come indicato ai punti 1,2,3 dell'ordine di priorità e quindi si rivolge al Comune per acquisire "diritti aerei"che si generano sulle aree già di proprietà comunale e destinate a servizi.

Art. 18 – La formazione di diritti edificatori aerei

I diritti edificatori aerei sono quei diritti "volatili" (svincolati dal suolo), commercializzabili (se permesso dalla legge), che non sono accompagnati dalla contestuale cessione di aree al Comune.

Ciò può verificarsi ad esempio nel caso in cui un'area a pertinenza indiretta sia ceduta al Comune per realizzare servizi, mentre i diritti edificatori da lei originati restano di proprietà di chi ha ceduto l'area, senza che il proprietario li asseveri contestualmente ad un'area a pertinenza diretta.

Anche per questa ipotesi si possono presentare diversi casi:

1. Un proprietario non utilizza tutta l'edificabilità acquisita con le aree a pertinenza indiretta, poi ceduta al Comune. I diritti edificatori eccedenti costituiscono una scorta per futuri ampliamenti o possono essere ceduti ad altri operatori.
2. Un proprietario acquisisce diritti edificatori eccedenti l'edificabilità dell'area a pertinenza diretta, perché l'area a pertinenza indiretta non è frazionabile in quanto:
   - il venditore non è disponibile a frazionarla e l'operatore la cede al Comune senza frazionarla;
   - il Comune prescrive la cessione di un'area corrispondente ad un'opera completa, per risolvere il problema della frammentazione. Comunque, in ogni caso, i diritti edificatori non utilizzati possono essere ceduti ad altri proprietari.
3. Un proprietario cede bonariamente al Comune, per necessità di pubblica utilità, un'area a pertinenza indiretta, conservando la proprietà dei diritti edificatori che diventano quindi "aerei" e negoziabili indipendentemente dalla loro destinazione finale.

Art. 19 – La richiesta aggiuntiva

La richiesta aggiuntiva rappresenta un'ulteriore contributo economico che il Comune esige per ogni ambito di trasformazione in rapporto alle elaborazioni prodotte dalla C.V.P.A. (Cost Volume Profit Analisys) (Elaborato DP13.1) e alle relative convenienze finanziarie che si ottengono

Nel caso specifico le operazioni finanziarie più convenienti, quali quelle dove non sono previste cessioni di aree interne ai comparti e realizzazione delle urbanizzazioni (parcheggi, aree verdi, reti tecnologiche, ecc.), al fine di operare con maggiore equità, gli ambiti di trasformazione e/o espansione risultano gravati da un ulteriore pagamento che il soggetto richiedente dovrà corrispondere al Comune prima del rilascio del titolo abilitativo relativo all'ambito di trasformazione/espansione.

Il risultato è riassunto nella tabella seguente:

Ambiti AT/AE	Importo richiesta aggiuntiva
	€
AT01	57.252
AT02	7.046
AT03	9.758
AT04	13.116
AT05	11.727
AT06	5.243
AT07	14.072
AT08	8.711

Ambiti AT/AE	Importo richiesta aggiuntiva
	€
AT11	20.572
Ambiti AT/AE	Importo richiesta aggiuntiva
	€
AE01	815
AE02	10.427
AE03	1.223

Tali valori avranno validità di **anni tre** dalla data di approvazione del presente Regolamento. Decorso tale periodo i suddetti importi saranno sottoposti all'adeguamento secondo l'indice ISTAT vigente al momento.

In alternativa al pagamento in denaro è sempre possibile proporre al Comune soluzioni diverse, quali a titolo puramente esemplificativo e non esaustivo:

- la cessione al Comune di ulteriori aree di interesse pubblico;
- la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione indicate dal Comune
- la partecipazione alla realizzazione di interventi previsti dal sistema di valorizzazione ambientale e paesaggistica previsti dal Piano dei Servizi (Elaborato PS3.1).

TITOLO V – IL REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI

Art. 20 – Il registro comunale dei diritti edificatori

Il registro comunale dei diritti edificatori – come previsto dall'art. 9.3.9 del Piano delle Regole - non ha funzione regolatoria dei conflitti attributivi (riservata in via esclusiva alla trascrizione presso i Registri Immobiliari e costituisce lo strumento di cui il Comune si serve per rendere pienamente ed immediatamente conoscibile le variazioni alla condizione volumetrica dei fondi.

Il registro è pubblico ed è consultabile da chiunque senza formalità.

Il comune, su istanza scritta, può rilasciare ai proprietari o agli aventi titolo certificazioni riferite a singoli mappali o a serie di fondi.

Art. 21 – Funzione e struttura del registro

Gli atti di proprietà o di cessione di aree a pertinenza diretta o indiretta che generano diritti edificatori e gli atti di riconoscimento di superfici lorde di pavimento a seguito della realizzazione di servizi di interesse pubblico generale o per effetto di applicazione di

incentivi/premialità vengono annotati e monitorati mediante il Registro delle cessioni dei diritti edificatori.

Art. 22 – Gestione del registro

Il registro è tenuto di norma dal Servizio Tecnico Comunale ed è posto sotto la diretta responsabilità del correlativo Responsabile del Servizio. La gestione materiale del registro e la relativa responsabilità può essere affidata anche a personale non dell'ufficio tecnico in dipendenza dell'organizzazione delle attività degli uffici.

Il rilascio del certificato dei diritti edificatori è assoggettato al pagamento dei diritti di segreteria nella misura stabilita dall'Amministrazione Comunale.

Art. 23 – Trascrizioni

Ai sensi dell'art. 5 della l. 12 luglio 2011, n. 106, i negozi giuridici aventi ad oggetto l'assegnazione, la cessione, la donazione, il conferimento e, comunque, ogni vicenda circolatoria di titoli volumetrici, comunque denominati (diritti edificatori, crediti compensativi e premiali), sono sottoposti alla trascrizione presso i registri immobiliari.

La regolare trascrizione costituisce presupposto legale per il rilascio del permesso di costruire (o per la presentazione di DIA e SCIA) in seguito alla concentrazione sulle aree a pertinenza diretta dei titoli volumetrici.

La forma, i requisiti di validità ed efficacia dei negozi aventi ad oggetto titoli volumetrici sono definiti dalla legge statale e, segnatamente, dagli artt. 2643, II-bis, e seguenti del Codice Civile.