



# **COMUNE DI VERGIATE**

*PROVINCIA DI VARESE*

## **AREA 4 - ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO**

Servizio Urbanistica e del Sistema Informativo Territoriale

### **REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DEI MECCANISMI DI PEREQUAZIONE DEL PGT**

Approvato con Del.C.C. n° 42 del 18/12/2014

Dicembre 2014

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

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

**INDICE**

Art. 1 – Oggetto del regolamento

Art. 2 – Riferimenti normativi

Art. 3 – Origine dei diritti edificatori

Art. 4 – Struttura e funzione del registro

Art. 5 – Compilazione del registro

Art. 6 – Cessione dell'area di decollo al Comune: forma ed effetti

Art. 7 – rilascio Certificato dei Diritti edificatori

Art. 8 – Modalità di trasferimento dei diritti edificatori

Art. 9 – Estinzione dei diritti edificatori

Art. 10 – Pubblicità del registro e modalità di consultazione

Art. 11 – Entrata in vigore

## **Articolo 1 – Oggetto del regolamento**

Questo regolamento disciplina:

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

## **Articolo 2 – Riferimenti normativi**

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

Il P.G.T. del Comune di Vergiate, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 20/06/2014 prevede il ricorso al meccanismo della perequazione disciplinato dalle seguente normativa di piano:

- Documento di Piano Norme di Attuazione art.6 – “Perequazione, compensazione e traslazione di capacità edificatoria”
- Piano delle Regole Norme di Attuazione art. 4.3 – “Attuazione del Piano delle Regole e Meccanismi di perequazione”
- Piano dei Servizi Norme Tecniche di Attuazione art. 3 – “Attuazione delle previsioni per la realizzazione dei servizi e Meccanismi di perequazione”

## **Articolo 3 – Origine dei diritti edificatori**

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

I diritti edificatori sono costituiti dal Volume (V) potenzialmente edificabile generato attraverso l'attribuzione di un indice (Indice derivato Id), espresso in mc/mq, generati da aree con destinazioni pubbliche o private stabilite dallo strumento urbanistico individuate dal piano e definite nei rispettivi articoli delle norme tecniche di attuazione (art. 6 DdP e art. 4.3 PdR) aree che generano diritti edificatori (c.d. *aree di decollo*).

In alcuni ambiti urbanistici, compresi nel TUC, il piano assegna alle aree edificabili con specifiche caratteristiche dimensionali minime, oltre alla dotazione edificatoria di base (It – If specifico) una capacità edificatoria aggiuntiva (It – If d – derivata) che deve essere conseguita nel caso di interventi di nuova edificazione quale concorso alle politiche di riqualificazione e recupero del

centro storico, nonché di acquisizione delle aree ed attuazione dei servizi, per i quali obiettivi il piano opera mediante ricorso ad incentivazione e premialità.

Il Piano prevede l'assegnazione di diritti edificatori, quali incentivi per l'attuazione delle politiche di riqualificazione del centro storico, ad interventi diretti secondo modalità che verranno definite da apposita delibera nel rispetto degli indirizzi del PGT relativi alle premialità. L'amministrazione Comunale ha la facoltà di trasformare parte dei diritti edificatori relativi alle politiche del centro storico, in misura non superiore alla differenza tra i diritti edificatori previsti quale Volume aggiuntivo per le aree di atterraggio e quelli generati dalle aree per servizi che generano diritti edificatori, in incentivi di natura economica da assegnare a sostegno degli interventi per il centro storico. Con apposita deliberazione verranno definite annualmente le modalità di assegnazione degli incentivi. La delibera, rispetto alla quota complessiva di premialità derivante da diritti edificatori ceduti dall'A.C., che verranno assegnate quale corrispettivo economico a sostegno degli interventi di riqualificazione del centro storico, stabilirà:

- le tipologie di intervento ammissibili;
- la quota massima relativa a ciascun contributo economico;
- le modalità di assegnazione e di erogazione del contributo e le garanzie relative all'assegnazione;

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

I crediti incentivali e premiali possono essere utilizzati solo nelle aree di intervento cui sono assegnati e non sono pertanto trasferibili su altre aree.

Nei casi in cui il P.G.T. preveda la cessione della proprietà dell'area di decollo a titolo gratuito a favore del Comune, i diritti potenzialmente originati dall'area stessa vengono effettivamente generati solo dopo l'avvenuta cessione dell'area stessa.

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

Il Comune è titolare di diritti edificatori, generati dalle aree in proprietà interessate dalla realizzazione di servizi, che possono essere venduti a privati o enti/associazioni; tali introiti confluiranno in apposito capitolo del bilancio comunale e saranno finalizzati esclusivamente al reperimento di nuove aree del Piano de Servizi o all'attuazione degli interventi previsti dal Piano dei Servizi stesso.

Il valore dei diritti edificatori venduti dal Comune è stabilito dalla Giunta Comunale con proprio atto deliberativo, che provvederà altresì all'aggiornamento annuale del valore, su base statistica delle compravendite di diritti edificatori registrate nell'anno precedente.

La quantità di diritti edificatori venduti del Comune non potrà essere superiore alla quantità strettamente necessaria per l'effettuazione dell'intervento edilizio da parte del richiedente. In tal

caso all'atto di presentazione della richiesta d'acquisto dei diritti edificatori, il richiedente dovrà indicare altresì l'area sulla quale gli stessi saranno trasferiti e la loro destinazione d'uso.

E' ammessa da parte dell'Amministrazione Comunale, l'assegnazione diretta di quote di diritti edificatori contestualmente al rilascio del **permesso di costruire**, senza pertanto ricorrere ad asta pubblica per l'assegnazione degli stessi, solo per gli interventi di nuova edificazione nelle aree di completamento residenziale, per cui il piano obbliga al reperimento dei diritti edificatori, qualora la quantità di diritti da acquisire non sia superiore a 400 mc.

I diritti edificatori vengono attestati dall' Area 4 Assetto ed Uso del Territorio con l'emissione del *Certificato dei diritti edificatori*, secondo la modulistica che verrà definita con apposita determinazione, che dimostra la titolarità dei diritti.

Non sono soggetti alle norme del presente regolamento i casi di perequazione di comparto all'interno degli Ambiti o Aree di trasformazione e/o di completamento soggetti a pianificazione attuativa per i quali in PGT preveda per l'attuazione dei servizi il ricorso alla perequazione di comparto e la quantità di aree interessate per la realizzazione dei servizi, in cessione o asservimento, all'interno dell'ambito sia superiore rispetto al minimo stabilito dal piano dei servizi; nonché in tutti gli altri casi in cui il PGT preveda meccanismi di perequazione di comparto. In questi casi, infatti, i meccanismi di perequazione vengono regolati direttamente tra i proprietari coinvolti nel processo di pianificazione attuativa e diventano efficaci in sede di sottoscrizione dell'apposita convenzione urbanistica, con contestuale cessione al Comune delle aree per servizi pubblici.

### **3.1 Diritti edificatori perequativi**

I diritti edificatori sono i titoli volumetrici assegnati nell'ambito della perequazione di comparto. I diritti edificatori che si formano in esito ad un processo conformativo per gli ambiti di trasformazione, nonché quelli direttamente attribuiti agli ambiti di completamento, sono determinati dalla capacità edificatoria assegnata ai fondi direttamente dal PGT nella misura definita dalle norme del Piano delle Regole e del Documento di Piano.

I diritti edificatori di natura perequativa hanno durata pari alla validità del documento da cui sono normati.

### **3.2 Diritti edificatori - Crediti compensativi**

In caso di cessione volontaria e gratuita all'Amministrazione Comunale di aree destinate a servizi ed infrastrutture o di aree cui il PGT attribuisce capacità edificatoria, vengono riconosciuti ai proprietari diritti edificatori di natura compensativa, corrispondenti alla capacità edificatoria delle aree cedute.

I diritti edificatori di natura compensativa, in quanto esito di cessioni già perfezionatesi hanno validità non inferiore alla durata del PGT e non possono subire revisioni peggiorative per effetto delle revisioni del Documento di Piano.

### **3.3 Diritti edificatori Premiali ed Incentivati**

I diritti premiali sono i titoli volumetrici assegnati ai proprietari che abbiano assunto oneri connessi all'obiettivo di migliorare il contesto urbano ed edilizio, degli ambiti per cui il PGT prevede

l'incentivazione di tali politiche, di migliorare la dotazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico, nonché di incrementare le infrastrutture pubbliche, nel rispetto delle specifiche previsioni definite dal PGT o dai suoi strumenti attuativi.

I diritti premiali sono correlati al rilascio del Permesso di Costruire connesso all'intervento edilizio cui sono finalizzati.

Con apposita deliberazione la Giunta Comunale determina criteri e modalità per l'assegnazione dei crediti inerenti diritti edificatori connessi a premialità o incentivi, stabilendo la consistenza dei diritti premiali in considerazione dell'onere assunto dal proprietario nell'ambito delle azioni correlate alle politiche definite dal PGT per le tipologie di interventi previsti di miglioramento del contesto urbano ed in particolare del Centro Storico o di realizzazione delle opere ed infrastrutture pubbliche connesse all'attuazione del Piano dei Servizi.

Al fine di perseguire una più efficace ed unitaria azione d'intervento, per le politiche di miglioramento del contesto urbano edilizio e per la realizzazione delle opere ed infrastrutture pubbliche, in alternativa all'assegnazione dei diritti edificatori premiali od incentivanti l'A.C. potrà intervenire direttamente assegnando incentivi di natura economica. In questo caso l'A.C. potrà dar corso a tali interventi incentivanti utilizzando le risorse derivanti dalla monetizzazione dei diritti edificatori acquisiti in relazione agli interventi di nuova edificazione nelle aree individuate dal PGT cui è assegnato specifico indice edificatorio derivato (It d – If d).

E' infatti ammessa, in alternativa all'acquisizione dei diritti edificatori premiali, la monetizzazione della quota corrispondente di diritti edificatori nel limite massimo di 400 Mc. per gli interventi con permesso di costruire diretto. In tal caso, in sede di rilascio del permesso di costruire, relativo all'intervento edilizio per cui il PGT prescrive l'acquisizione obbligatoria dei diritti edificatori derivati (Indice It d o If d previsto per alcuni ambiti urbanistici del tessuto urbano consolidato), l'Amministrazione Comunale assegna direttamente la quota di diritti edificatori previsti per l'intervento a fronte della corresponsione del valore di monetizzazione degli stessi. Le somme derivanti da tale monetizzazione saranno accantonate su apposito capitolo di bilancio e destinate esclusivamente all'incentivazione degli interventi previsti di miglioramento del contesto urbano o di realizzazione delle opere ed infrastrutture pubbliche connesse all'attuazione del Piano dei Servizi.

I diritti edificatori di natura premiale ed incentivante, in quanto esito di attività connesse all'attuazione di interventi conformati dal PGT hanno validità non inferiore alla durata del PGT e non possono subire revisioni peggiorative per effetto delle revisioni del PGT.

#### **Articolo 4 – Struttura e funzione del registro**

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

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

- 1) numero progressivo;
- 2) dati catastali, superficie e proprietà dell'area di decollo;

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

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

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

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

L'attribuzione dei diritti premiali od incentivanti è operata a vantaggio dei proprietari interessati dagli interventi di miglioramento del contesto urbano ed in particolare del Centro Storico o di realizzazione delle opere ed infrastrutture pubbliche connesse all'attuazione del Piano dei Servizi, avverrà a seguito del collaudo e presa in consegna dell'opera pubblica o della verifica della completa attuazione degli interventi sul patrimonio edilizio che concorre alla riqualificazione o miglioramento del tessuto urbano, nel rispetto dei criteri stabili dalle modalità di assegnazione.

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

Il registro cartaceo, è costituito dalla stampa del registro digitale depurato dai nominativi dei proprietari delle aree di decollo e delle aree di atterraggio.

Le superfici delle aree di cui al punto 2) dell'elenco di cui al presente articolo, possono differire da quelle rilevate nelle visure catastali dei mappali che le compongono; i diritti edificatori vengono calcolati sulle aree in base al rilievo effettivo delle aree stesse, qualora superiore alla superficie catastale, prodotto dalla proprietà ed approvato dal Servizio Urbanistica o in alternativa determinato dal Servizio Urbanistica sulla base della cartografia del Piano di Governo del Territorio.

La quantità di diritti indicata al punto 3) dell'elenco di cui al presente articolo prevale sulla eventuale differente quantità che risulterebbe dall'applicazione dell'indice derivato all'area di decollo sulla base della visura catastale, oppure sulla base della rilevazione strumentale effettuata in sede di frazionamento catastale per la cessione dell'area stessa al Comune.

Il cedente può cedere al Comune anche un'area maggiore rispetto a quella individuata dal PGT come area di decollo, ma i diritti edificatori gli verranno riconosciuti solo per la superficie che si sovrappone all'area di decollo.

Nel caso di cessione al Comune solo di una parte di un mappale interessato dalla compensazione urbanistica la quantità di diritti generati sarà calcolata dall'ufficio competente alla tenuta ed all'aggiornamento della cartografia urbanistica in base al rilievo effettivo delle aree stesse, qualora superiore alla superficie catastale, prodotto dalla proprietà ed approvato dal Servizio Urbanistica in base al frazionamento catastale.

## **Articolo 5 – Compilazione del registro**

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

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

Il registro è tenuto e compilato dal Servizio Urbanistica dell'Area 4 Assetto ed uso del Territorio, il quale deve consentire la consultazione del registro cartaceo da parte dei cittadini interessati e titolari di un interesse legittimo.

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

Le consistenze dei Diritti Edificatori iscritti nel Registro sono prevalenti rispetto alle previsioni del PGT.

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

Per ogni annotazione sul registro l' Area 4 Assetto ed uso del Territorio rilascia all'avente titolo, in un unico esemplare, certificato attestante l'annotazione e gli estremi dell'atto da cui deriva l'attribuzione dei diritti stessi.



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

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

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

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

### **Articolo 6 – Rilascio Certificato dei diritti edificatori**

Il soggetto interessato al rilascio del Certificato attestante i Diritti edificatori deve farne richiesta in bollo all' Area 4 Assetto ed uso del Territorio Settore utilizzando apposita modulistica disponibile presso tale Area e sul sito del Comune di Vergiate. La richiesta deve in ogni caso essere corredata da titolo di proprietà dell'area e da rilievo effettivo dell'area stessa che attesti la quantità dei Diritti edificatori posseduti.

Entro il termine di 30 giorni dal ricevimento dell'istanza, l' Area 4 Assetto ed uso del Territorio, effettuate le opportune verifiche, provvede all'aggiornamento dei dati nell'apposita Sezione del Registro ed alla redazione del Certificato. Il rilascio del certificato in bollo è soggetto al pagamento dei diritti di segreteria nella misura stabilita con deliberazione della Giunta Comunalee dell'imposta di bollo vigente.

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

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

Il Certificato attestante i Diritti edificatori ha validità di un anno.

Qualora il predetto termine sia decorso senza che i Diritti edificatori siano stati trasferiti, il possessore del Certificato dovrà richiederlo nuovamente, secondo la procedura di cui all'art. 4.

Il Certificato decade, anche prima della sua naturale scadenza, in caso di modifica del Piano di Governo del Territorio vigente al momento del suo rilascio.

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

Il cittadino interessato alla cessione di una delle aree di decollo, poste nell'ambito del Piano dei Servizi del P.G.T., deve fare domanda al Comune di Vergiate.

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

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

In ogni caso, è diritto del Comune di Vergiate rifiutare l'acquisizione parziale di aree per servizi pubblici (di generazione dei diritti edificatori), laddove il carattere parziale del frazionamento sia considerato insufficiente o residuale, per estensione e localizzazione, rispetto alla possibilità di conseguire gli obiettivi fissati dal PGT per la specifica area a servizi oggetto di proposta di cessione.

### **Articolo 8 – Modalità di trasferimento dei diritti edificatori**

La cessione dei diritti edificatori avviene con atto pubblico o scrittura privata autenticata, da trascrivere nei registri immobiliari, e da allegarsi in copia al registro delle cessioni dei diritti.

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

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

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

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

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

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

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

## **Articolo 9 – Monetizzazione dei diritti edificatori**

In luogo della cessione di aree per l'acquisizione della capacità edificatoria aggiuntiva finalizzata alla partecipazione all'attuazione al piano dei servizi mediante meccanismi di perequazione previsti dal PGT, è ammessa la monetizzazione del valore corrispondente ai diritti edificatori aggiuntivi di perequazione (Ifd) in uno dei seguenti casi:

- a) attuazione di interventi edificatori che presuppongano la realizzazione di capacità edificatoria aggiuntiva derivante dall'Ifd, inferiore a 400 mc.;
- b) rifiuto, da parte del Comune, di acquisizione parziale di aree per servizi pubblici ai sensi di quanto indicato al precedente punto 6);
- c) comprovata impossibilità di addivenire all'acquisizione, da parte dell'attuatore non possessore, delle aree di generazione dei diritti edificatori (aree per servizi pubblici). Si intende verificata tale condizione anche nel caso di assenso alla vendita da parte dei proprietari delle aree per servizi pubblici a prezzi superiori del 20% a quelli deliberati dall'Amministrazione Comunale .
- d) esaurimento dei diritti edificatori generati dalle aree per servizi pubblici da acquisire, a seguito di completa acquisizione da parte del comune.
- e) quota corrispondente di diritti edificatori nel limite massimo di 400 Mc. per gli interventi con permesso di costruire diretto, relativo all'intervento edilizio per cui il PGT prescrive l'acquisizione obbligatoria dei diritti edificatori derivati (Indice Itd o If d previsto per alcuni ambiti urbanistici del tessuto urbano consolidato), finalizzati all'incentivazione degli interventi di miglioramento urbano ed edilizio, o di attuazione dei servizi

## **Articolo 10 – Estinzione dei diritti edificatori**

Quando il titolare dei diritti edificatori intende utilizzarli su un'area di atterraggio, deve allegare alla domanda per il rilascio del titolo abilitativo, il certificato rilasciato ai sensi degli art. 6, 7 e 8.

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

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

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

### **Articolo 11 – Pubblicità del registro e modalità di consultazione**

Il registro cartaceo è consultabile presso l' Area 4 Assetto ed uso del Territorio da tutti quei soggetti interessati e titolari di un interesse legittimo, previa richiesta al responsabile della tenuta del registro.

Il Certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. è integrato con le informazioni relative alla cessione dei diritti edificatori interessanti l'area per la quale è stato richiesto.

### **Articolo 12 – Entrata in vigore**

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



# COMUNE DI VERGIATE

(Provincia di Varese)

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 42 DEL 18/12/2014

OGGETTO: REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DEI MECCANISMI DI PEREQUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - APPROVAZIONE.

L'anno 2014, addì **18** del mese di **Dicembre** alle ore **21.00**, presso la Sala Consiliare Comunale, previa notifica degli inviti personali, avvenuta nei modi e termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione Straordinaria ed in seduta pubblica di prima convocazione.

I consiglieri presenti risultano dal seguente prospetto:

N.	Nominativo	Presenza
1	LEORATO Maurizio	PRESENTE
2	PACCINI Cristina	PRESENTE
3	PARRINO Daniele	PRESENTE
4	PASTORELLO Ivan Riccardo	PRESENTE
5	GENTILE Stefania	ASSENTE
6	DELLA FERRERA Gisella	PRESENTE
7	POROTTI Massimiliano	PRESENTE
8	TAMBORINI Giampietro	PRESENTE
9	CREPALDI Luca	PRESENTE
10	MAFFIOLI Alessandro	PRESENTE
11	BUSO Maurizio	PRESENTE
12	VIGANO' Maurizio	ASSENTE
13	BASSI Beatrice	ASSENTE

Presenti n.10 (dieci)

Assenti n.3 (tre)

Partecipa il Segretario comunale Dott.GIORGIO RICCI

Risulta presente l'Assessore esterno sig. Giuseppe Intriari

Il Consigliere DELLA FERRERA Gisella, assunta la Presidenza e constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e pone in discussione la seguente pratica segnata all'ordine del giorno :

**OGGETTO: REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DEI MECCANISMI DI PEREQUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - APPROVAZIONE.**

Illustra il punto il Responsabile dell'Area Tecnica Geom. Graziano Magni avvalendosi della collaborazione e consulenza dell'Arch. Barra;

Vengono richiamati i contenuti della riunione della Commissione preposta a cui ci si riporta;

Si dà atto che detta Commissione ha licenziato il punto senza proporre eccezioni o emendamenti al testo regolamentare;

Ravveduta la legittima presenza di detto Arch. Barra alla seduta, ai sensi dell'art.26 del vigente Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale;

Visto il regolamento predisposto dal competente Ufficio di Piano – Servizio Urbanistica e del Sistema Informativo Territoriale;

Il Consigliere Maurizio Buso condivide l'iniziativa ritenendola un valido strumento a disposizione della gestione del territorio;

Il Sindaco rassicura l'aula circa la qualità del lavoro dei dipendenti nel garantire la trasparenza nella gestione dei diritti edificatori.

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

- Visti gli elaborati del Piano di Governo del Territorio adottato con Delibera consigliere n°48 del 20.12.2013 e successivamente approvato con Delibera consigliere n° 22 del 20.06.2014;

- Visto che lo stesso Piano prevede il ricorso al meccanismo della perequazione disciplinato dalle seguente normativa di piano:

- Documento di Piano Norme di Attuazione art.6 – “Perequazione, compensazione e traslazione di capacità edificatoria”
- Piano delle Regole Norme di Attuazione art. 4.3 – “Attuazione del Piano delle Regole e Meccanismi di perequazione”
- Piano dei Servizi Norme Tecniche di Attuazione art. 3 – “Attuazione delle previsioni per la realizzazione dei servizi e Meccanismi di perequazione”

- Ritenuto necessario approvare apposito regolamento per l'applicazione dei meccanismi di perequazione del Piano di Governo del Territorio;

- Visto lo schema di regolamento predisposto dal competente Ufficio di Piano – Servizio Urbanistica e del Sistema Informativo Territoriale;

- Ritenuto lo stesso meritevole di approvazione;

- Visto il parere tecnico, espresso dal Responsabile del Servizio ai sensi dell'art. 49 comma 1 del T.U.E.L. approvato con D. Lgs. N. 267 del 18/08/2000;

In conformità dell'esito di votazione, espressa in forma palese, per alzata di mano, debitamente accertato e proclamato dal Presidente del Consiglio Comunale:

- Consiglieri presenti n. 10 (DIECI);
- Consiglieri astenuti n. 1 (UNO) (Avv. Alessandro Maffioli – capogruppo “Insieme per Vergiate”);
- Voti favorevoli n.9 (NOVE) legalmente espressi;
- Voti contrari n.0 (ZERO);

## **DELIBERA**

- di approvare il Regolamento per l'applicazione dei meccanismi di perequazione del Piano di Governo del Territorio predisposto dal competente Ufficio di Piano – Servizio Urbanistica e del Sistema Informativo Territoriale, che allegato alla presente ne forma parte integrante e sostanziale;
- di incaricare il Geom. Graziano Magni, Responsabile dell'Area 4 – Assetto ed Uso del Territorio – del Comune di Vergiate, all'adozione di ulteriore atto necessario per dare attuazione al Regolamento



## SEDUTA DI CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DEI MECCANISMI DI PEREQUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - APPROVAZIONE.

Vista la proposta di deliberazione, si esprime, ai sensi dell'art.49, comma 1, del T.U.E.L. approvato con decreto legislativo n. 267 del 18/08/2000 recante: "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali", **parere favorevole** in ordine alla sola regolarità tecnica, essendo conforme alle norme ed alle regole tecniche inerenti la materia.

Vergiate, 09/12/2014

Il responsabile  
Area N.4 : Assetto ed Uso Territorio  
f.to Magni Geom. Graziano



Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
DELLA FERRERA Gisella

---

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott.GIORGIO RICCI

---

---

**CERTIFICATO DI INIZIATA PUBBLICAZIONE**

Il sottoscritto Segretario Generale certifica che la pubblicazione della presente deliberazione è iniziata il giorno 16/01/2015 ai sensi e per gli effetti del 1° comma dell'art.124 del T.U.E.L. approvato con D.lgs.n.267 del 18/08/2000.

Dalla residenza municipale di Vergiate, 16/01/2015

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott.GIORGIO RICCI

---

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Certifico io sottoscritto Segretario Generale, che la presente deliberazione diventerà esecutiva decorso il decimo giorno dalla sua pubblicazione, ai sensi dell'art.134, comma 3, del D.lgs. n.267 del 18/08/2000.

Dalla residenza municipale di Vergiate, 16/01/2015

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott.GIORGIO RICCI

---