



COMUNE DI TAINO
(PROVINCIA DI VARESE)

REGOLAMENTO
ATTUATIVO DEL PIANO DI GOVERNO
DEL TERRITORIO
IN TEMA DI
PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE,
INCENTIVAZIONE

VERSIONE APPROVATA - C.C. N. 33 DEL 26/11/2012

INDICE

PREMESSA

EQUITÀ ED EFFICACIA DELLE POLITICHE TERRITORIALI PUBBLICHE

TITOLO PRIMO

DEFINIZIONI

1. Rinvio alla legislazione primaria e alla pianificazione comunale
2. Perequazione
3. Diritti edificatori
4. Compensazione
5. Crediti compensativi
6. Incentivazione
7. Crediti premiali
8. Dotazione intrinseca
9. Fondi sorgente
10. Fondi accipienti
11. Registro comunale titoli volumetrici
12. Trascrizione

2

TITOLO SECONDO

ATTUAZIONE DEL PIANO PEREQUATIVO-COMPENSATIVO-INCENTIVALE

13. Autoproduzione di crediti compensativi e premiali
14. Impiego diffuso dei titoli volumetrici
15. Impiego dei titoli volumetrici nei piani attuativi
16. Utilizzazione frazionata
17. Concentrazione sui fondi accipienti
18. Regime residuo dei fondi-sorgente

19. Cessioni di aree all'Amministrazione

20. Compresenza diritti e crediti

TITOLO TERZO

FUNZIONI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

21. Funzione di gestione accentrata

22. Iscrizioni e annotazioni

23. Verifiche di ottemperanza

24. Convenzioni

TITOLO QUARTO

CONTESTAZIONI

25. Annotazione delle contestazioni

26. Riflessi sull'efficacia e la validità del permesso di costruire

3

ALLEGATI

Modello del Registro comunale dei titoli volumetrici

Diritto Edificatorio e Credito – Certificato

Regole per l'attribuzione dei crediti ambientali

TITOLO PRIMO

DEFINIZIONI

ART. 1 - LA FUNZIONE REGOLAMENTARE

Il presente regolamento costituisce uno strumento attuativo del Piano di Governo del Territorio – di seguito P.G.T. - di Taino.

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

Con l'entrata in vigore di previsioni legislative o pianificatorie contrastanti con norme espresse dal presente regolamento, queste ultime cessano immediatamente di avere efficacia, anche in relazione a fattispecie non ancora definite con provvedimenti conclusivi, e l'Amministrazione Comunale cura l'adeguamento del regolamento nei successivi quattro mesi.

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 per lo sfruttamento diretto, ove consentito, possono provvedere all'iscrizione dei mappali nel registro dei diritti edificatori, nella sezione fondi sorgente di diritti edificatori. Tale condizione è indispensabile al fine del successivo utilizzo dei diritti stessi.

L'iscrizione determina l'attribuzione di diritti edificatori in misura pari all'indice di edificabilità moltiplicato per i metri quadrati di estensione del fondo. Il registro rilascia apposita certificazione dell'avvenuta attribuzione e della consistenza dei diritti edificatori. L'attributario può richiedere, per favorirne la circolazione, attestazioni rappresentative di diritti edificatori.

Il P.G.T. e sue successive varianti ed il presente regolamento determinano, anche per categorie di fattispecie, le condizioni di attribuzione e la consistenza dei crediti compensativi, determinati in considerazione della consistenza della compressione del diritto dominicale o dell'onere paesaggistico-ambientale assunto dal proprietario. La determinazione pianificatoria può essere adeguata contestualmente alla effettiva cessione di aree all'amministrazione o al rilascio degli atti permissivi preordinati alla implementazione delle dotazioni territoriali o alla riqualificazione di detrattori percettivi.

L'assegnazione dei crediti avviene contestualmente al rilascio del permesso di costruire convenzionato o di altro atto anche unilaterale idoneo a regolamentare il rapporto con l'Amministrazione.

L'attribuzione dei crediti compensativi è operata a vantaggio dei proprietari dei fondi coinvolti nelle vicende rispettivamente generatrici dei crediti e determina l'iscrizione dei crediti nel registro, sezione crediti compensativi. Il responsabile del registro 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 produttivi di dieci metri cubi di volumetria edificabile o di multipli di tale consistenza volumetrica.

Il P.G.T. e sue successive varianti determinano, anche per categorie di fattispecie, le condizioni di attribuzione e la consistenza dei crediti premiali, determinati in considerazione della consistenza dell'onere assunto dal proprietario nell'ambito delle azioni incentivate identificate dal piano. La determinazione pianificatoria può essere adeguata contestualmente al rilascio degli atti permissivi preordinati alla esplicazione delle azioni incentivate od al verificarsi di altre forme di definitiva adesione del proprietario alle azioni incentivate. L'assegnazione dei crediti avviene contestualmente al rilascio del permesso di costruire convenzionato o di altro atto anche unilaterale regolamentante il rapporto con l'Amministrazione.

L'attribuzione dei crediti premiali è operata a vantaggio dei proprietari dei fondi coinvolti nelle vicende rispettivamente generatrici dei crediti e determina l'iscrizione dei crediti nel registro, sezione crediti premiali. Il registro rilascia apposita certificazione dell'avvenuta attribuzione e della consistenza dei crediti premiali. L'attributario può richiedere, per favorirne la circolazione, certificazioni per pezzature rappresentative di crediti premiali produttivi di dieci metri cubi di volumetria edificabile o di multipli di tale consistenza volumetrica.

5

Art. 2 - LA PEREQUAZIONE

La perequazione, secondo le previsioni dell'art. 11, commi I e II, della l.r. Lombardia 11 marzo 2005, n. 12 e dell'art. 19 del Piano delle Regole, costituisce strumento ordinario di produzione degli effetti allocativi della capacità edificatoria da parte del P.G.T. di Taino.

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 (P.G.T. tav. 2A), nell'ambito delle quali l'edificazione sui cd. fondi accipienti 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 (cd. fondi sorgente).

ART. 3 - 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 nei diversi tessuti.

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

I diritti edificatori – in base all'articolo 25 del Piano delle Regole – vanno presentati 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 accipienti. L'Amministrazione – in tale occasione – verifica la regolarità delle trascrizioni che attestano le vicende circolatorie sottese alla concentrazione.

6

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 cadenze quinquennali, 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 come sorgente.

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 dalla approvazione definitiva del nuovo strumento.

Sui terreni aventi destinazione urbanistica vocata all'edificazione si applica un indice perequativo di 0,3 MC/mq.

Art. 4 - LA COMPENSAZIONE

La compensazione, secondo le previsioni dell'art. 11, III comma, della l.r. 12/2005 cit. e l'art. 20 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 paesaggistica mediante eliminazione di detrattori percettivi e/o di miglioramento della stessa.

La compensazione persegue un obiettivo di efficienza ed effettività delle politiche infrastrutturali 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 in guisa di detrattore percettivo.

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

ART. 5 - CREDITI COMPENSATIVI

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

7

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 accipienti. 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 perfezionate o di attività di riqualificazione morfologica di detrattori percettivi, hanno validità quindicennale 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.

La conversione/trasferimento di accessori, rustici, sottotetti e attività produttive determina un indice compensativo di 1 MC/MC.

La sostituzione/conversione/trasferimento di edilizia residenziale incongrua esistente determina un indice compensativo di 1,5 MC/MC o maggiore da definirsi in sede di convenzione.

L'acquisizione di aree per viabilità esterna determina un indice compensativo di 0,20 MC/mq.

L'acquisizione di aree per la viabilità interna determina un indice compensativo di 1,25 MC/mq.

L'acquisizione di aree ad alto valore ambientale determina un indice compensativo di 0,10 MC/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 €/MC da applicare all'ammontare del costo delle opere (sostenuto direttamente o indirettamente) per determinare il credito volumetrico compensativo derivante.

Art. 6 - L'INCENTIVAZIONE

L'incentivazione, secondo le previsioni dell'art. 11, IV comma, della l.r. 12/2005 cit. e dell'art. 21 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. 7 - CREDITI PREMIALI

I crediti premiali sono i titoli volumetrici assegnati, nell'ambito di vicende incentivali, ai proprietari che abbiano assunto oneri di ambientali connessi alle politiche boschive, di efficientamento energetico e di valorizzazione morfologica 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 a 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 accipienti. 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 perfezionate, hanno validità quindicennale 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.

L'adesione ad un progetto di riqualificazione dei boschi con inserimento della proprietà in un programma definito in accordo con la P.A. determina un credito premiale di 0,01 MC/mq.

9

La riqualificazione delle facciate di edifici nei centri storici che danno sulle vie pubbliche a mezzo presentazione idoneo progetto determina un credito premiale di 0,25 MC/mq.

La partecipazione al progetto redatto dalla P.A. per la qualificazione del verde urbano determina un credito premiale di 0,03 MC/mq.

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.

La realizzazione di interventi di sostenibilità edilizia su edifici (nel rispetto del regolamento crediti ambientali) che comporti i seguenti interventi:

- 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;

Darà luogo ad un credito premiale di 1 MC ogni 60 Euro spesi nei seguenti limiti: un massimo di 50 MC e non superiore al 30% della spesa sostenuta.

Si rimanda all'articolo 13 del presente regolamento la modalità di utilizzo dei crediti premiali autoprodotti.

ART. 8 - DOTAZIONE INTRINSECA

I fondi coinvolti nel sistema della perequazione diffusa sono conformati dal piano mediante l'assegnazione di una dotazione intrinseca, diversificata per tessuti, che esprime la capacità volumetrica del fondo, frazione del dimensionamento complessivo del piano.

La dotazione intrinseca può essere sfruttata sul fondo che la genera (sfruttamento diretto), unicamente nell'ambito di una vicenda di concentrazione di titoli volumetrici esogeni, prodotti da altri fondi.

In alternativa, la dotazione intrinseca può essere messa in circolazione, sotto forma di diritto edificatorio.

Lo sfruttamento diretto non è ammesso sui fondi compresi nell'areale paesaggistico ambientale, i quali si configurano unicamente alla stregua di fondi sorgente.

I fondi compresi negli ambiti di trasformazione sono privi di dotazione intrinseca e si configurano unicamente in guisa di fondi accipienti.

E' facoltà dei proprietari optare per la rinuncia completa delle dotazioni intrinseca, con annotazione di tale determinazione irrevocabile nel registro comunale dei diritti volumetrici. In tal caso, il fondo a far data dall'accoglimento dell'istanza viene ricompreso nelle aree a destinazione urbanistica del **verde urbano privato**.

E' facoltà dei proprietari optare per la rinuncia alle sole capacità di insediamento ma mantenendo i diritti edificatori, con annotazione di tale determinazione irrevocabile nel registro comunale dei diritti volumetrici. In tal caso, il fondo a far data dall'accoglimento dell'istanza viene ricompreso nelle aree a destinazione urbanistica del **verde di completamento privato**.

Solo in sede di prima applicazione del Regolamento il termine ultimo per esprimere le rinunce di cui ai punti precedenti è fissato al 18 Giugno 2013 con efficacia retroattiva dalla data di adozione del PGT e con eventuale diritto al rimborso di oneri assolti.

Per i periodi successivi l'efficacia della rinuncia vale dalla data della Determinazione del successivo capoverso.

Con propria Determinazione, il responsabile del settore tecnico, prende atto dell'istanza di rinuncia alla dotazione intrinseca o alla sola capacità di insediamento operata dai privati e dopo aver svolto la necessaria istruttoria, provvede all'annotazione delle risultanze dandone comunicazione agli interessati, predisponendo altresì gli atti propedeutici alla variante cartografica in capo al Consiglio Comunale.

Con successiva variante periodica di adeguamento cartografico il comune adegua il PGT alla decisione potestativa dei soggetti interessati.

I volumi derivanti dalla rinuncia alla dotazione intrinseca rientrano nel patrimonio disponibile del Comune di Taino.

Nel corso di sedute pubbliche, con frequenza non inferiore a 6 mesi, il Comune mette all'asta i volumi di cui al precedente capoverso ad un valore non inferiore del 20% di quello medio derivante dalle transazioni tra privati svolte nell'anno precedente.

ART. 9 - FONDO SORGENTE

11

Si definisce fondo sorgente il mappale catastale attributivo 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, nell'intento di assicurare massima flessibilità al sistema perequativo e massima autonomia ai proprietari, non predetermina la qualificazione di specifici fondi in guisa di fondi sorgente. Tale opzione è espressa dal proprietario interessato mediante richiesta di iscrizione nell'apposita sezione del registro comunale dei titoli volumetrici. Nell'ultimo anno di efficacia del documento di piano (quarto anno dall'approvazione del PGT o dai successivi adeguamenti quinquennali del documento di piano), non sono ammesse iscrizioni nel registro comunale dei titoli edificatori di fondi sorgente.

Tale iscrizione ha durata minima biennale, ma è sempre revocabile in caso di effettiva attività edificatoria sul fondo con sfruttamento diretto della dotazione intrinseca e concentrazione della necessaria dotazione esogena sul fondo.

In seguito allo scorporo della dotazione intrinseca, il fondo che mantiene la sua funzione accipiente, assume il regime definito dal PGT, salvo recuperare il regime urbanistico del tessuto di originaria afferenza nel caso di concentrazione sul fondo della necessaria dotazione esogena.

ART. 10 - FONDO ACCIPIENTE

Si definisce fondo accipiente il mappale catastale trasformabile 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 correlate trascrizioni.

ART. 11 - REGISTRO COMUNALE TITOLI VOLUMETRICI

Il registro comunale dei titoli volumetrici – come descritto dall'art. 24 del Piano delle Regole - non ha funzione regolatoria dei conflitti attributivi (riservata in via esclusiva alla trascrizione presso i Registri Immobiliari di seguito RRII) e costituisce lo strumento di cui il Comune si serve per rendere pienamente ed immediatamente conoscibile la condizione volumetrica dei fondi e per favorire l'incontro tra la domanda e l'offerta di titoli volumetrici.

Il registro è pubblico ed è consultabile da chiunque, anche in via informatica, senza formalità.

Il comune, su istanza scritta, può rilasciare a chiunque certificazioni riferite a singoli mappali o a serie di fondi.

Il registro comprende **OBBLIGATORIAMENTE** le seguenti sezioni:

- A. fondi sorgente di diritti edificatori;
- B. crediti compensativi;
- C. crediti premiali;
- D. fondi accipienti;
- E. fondi sorgente svuotati di capacità volumetrica;

F. fondi accipienti edificati (vicende esaurite).

Il registro è tenuto dal Servizio Tecnico Comunale ed è posto sotto la diretta responsabilità del correlativo Responsabile del Servizio. La gestione materiale del registro può essere appaltata a terzi, ferma restando la responsabilità della tenuta dei dati che resta in capo al Responsabile del Servizio.

E' data facoltà al responsabile del Servizio di inserire in qualsiasi momento, ulteriori voci al Registro, al fine di migliorarne la lettura e l'utilizzo.

Art. 12 - 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 su fondi accipienti 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.

TITOLO SECONDO

ATTUAZIONE DEL PIANO PEREQUATIVO-COMPENSATIVO-INCENTIVALE

Art. 13 - AUTOPRODUZIONE DI CREDITI COMPENSATIVI E PREMIALI

L'attribuzione di crediti 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 l'incentivazione.

Il proprietario può avanzare richiesta di assegnazione, indicando – in sede di parere preventivo corredato dei necessari elaborati esplicativi – le caratteristiche salienti dell'intervento per cui è richiesta l'attribuzione di crediti compensativi e premiali.

L'Amministrazione si esprime sulla richiesta entro trenta giorni, indicando la consistenza dei crediti attribuibili.

L'effettiva attribuzione, avviene, nelle forme previste dal precedente articolo in contestualità al rilascio del permesso di costruire convenzionato, con deduzione delle obbligazioni assunte dal proprietario.

Art. 14 - IMPIEGO DIFFUSO DEI TITOLI VOLUMETRICI

I titoli volumetrici sono liberamente scambiabili nelle forme previste dalla legge.

I titoli volumetrici, regolarmente detenuti dal presentatore, concorrono a costituire la dotazione volumetrica esogena suscettibile, nel rispetto dei parametri definiti dal piano di governo del territorio, di rendere possibili le trasformazioni edificatorie sui fondi accipienti. Per maggiori dettagli si rimanda all'articolo 1, 5° capoverso del presente Regolamento.

Art. 15 - IMPIEGO DEI TITOLI VOLUMETRICI NEI PIANI ATTUATIVI

14

All'interno dei piani attuativi i proprietari attuano una equa ripartizione delle potenzialità edificatorie e degli oneri assunti nei confronti dell'Amministrazione Comunale, atta a rendere indifferente il regime delle singole particelle coinvolte.

Art. 16 - UTILIZZAZIONE FRAZIONATA

Gli attributari di titoli volumetrici possono farne circolare unità frazionarie delle originarie attribuzioni amministrative. L'utilizzazione frazionata è possibile in seguito al rilascio da parte del registro dei diritti edificatori di titoli per pezzature. Le pezzature messe in circolazione non possono essere inferiori alla consistenza necessaria alla produzione di cinque MC.

Art. 17 - CONCENTRAZIONE SUI FONDI ACCIPIENTI

Unitamente all'istanza volta all'approvazione di un piano attuativo o all'ottenimento di un permesso di costruire ovvero alla presentazione di una DIA a SCIA su fondi accipienti, identificati come tali dal P.G.T. ed annotati d'ufficio nella sezione fondi accipienti del registro, devono essere presentati all'amministrazione comunale titoli volumetrici atti ad

integrare la dotazione esogena prevista dal P.G.T., in misura atta a garantire – sommata con la dotazione intrinseca del fondo e con l'eventuale aliquota di crediti autoprodotti ai sensi del precedente art. 13 – i parametri dettati dal P.G.T.

Contestualmente all'emanazione dei provvedimenti abilitativi alla trasformazione, all'approvazione del piano attuativo od alla scadere del termine assegnato per il controllo della DIA o SCIA, la vicenda di contrazione viene annotata sul registro, sezione fondi accipienti edificati (vicende esaurite).

Art. 18 - REGIME RESIDUO DEI FONDI-SORGENTE

Contestualmente all'annotazione di cui all'articolo precedente, viene annotato l'utilizzo dei titoli volumetrici generati da un fondo sorgente mediante l'annotazione dello stesso nel registro sezione E - fondi sorgente svuotati di capacità volumetrica. Allo stesso modo vengono effettuate le annotazioni nelle sezione crediti compensativi e nella sezione crediti premiali.

15

I fondi sorgente completamente svuotati di ogni dotazione volumetrica per effetto dello scorporo della stessa dal fondo e del successivo utilizzo dei correlativi diritti edificatori sono di diritto ricondotti alla destinazione verde urbano.

Nell'ambito di successive revisioni del documento di piano può essere mutato il regime di tali aree solo nell'ambito di adeguamenti del regime urbanistico dell'intera categoria dei fondi ricadenti in tale categoria.

Il Comune provvede a delle varianti periodiche di aggiornamento cartografico con la procedura prevista dall'art. 13, comma XIV-*bis*, della l.r. 11 marzo 2005, n. 12.

Art. 19 - CESSIONI DI AREE ALL'AMMINISTRAZIONE

Le cessioni di aree all'Amministrazione avvengono per atto scritto e sottoposto a trascrizione, senza trasferimento a quest'ultima di pesi od oneri, anche non trascritti.

In caso di contestazione sulla proprietà dell'area ceduta all'Amministrazione o di rivendicazione di diritti reali o obbligatori sulla stessa, da parte di terzi, trova applicazione l'articolo 27 comma II del Piano delle Regole.

Art. 20 - COMPRESENZA DI DIRITTI E CREDITI

Il P.G.T. può modificare, con cadenza biennale, il rapporto di compresenza necessaria tra diritti edificatori e crediti, fissando eventualmente anche un rapporto di compresenza necessaria tra crediti compensativi e crediti premiali.

TITOLO TERZO

FUNZIONI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Art. 21 - FUNZIONE DI GESTIONE ACCENTRATA

L'Amministrazione Comunale, in carenza di sufficienti iscrizioni nelle sezioni dei crediti compensativi, può assegnare ai soggetti interessati allo sviluppo delle possibilità di trasformazione previste dal P.G.T. i crediti compensativi necessari, a fronte della corresponsione di una somma, determinata attraverso l'applicazione del parametro €/MC (stabilito dalla Giunta Comunale a cadenza semestrale) moltiplicato per i MC richiesti.

16

La predetta somma dovrà essere utilizzata dall'Amministrazione per la sola acquisizione coattiva delle aree necessarie per le dotazioni territoriali e la realizzazione di opere non pubbliche.

Al fine di assicurare la massima efficienza al sistema di scambio, l'Amministrazione può ricevere comunicazioni prenotative e opzioni di cessione o di acquisto di titoli volumetrici.

La validità di questo articolo dovrà essere valutata e rinnovata annualmente dal Consiglio Comunale.

L'Amministrazione – in ottemperanza all'articolo 24 del Piano delle Regole cui rimanda per maggiore dettaglio - indice sessioni semestrali pubbliche di confronto tra domanda e offerta, dandone adeguata pubblicità.

Art. 22 - ISCRIZIONI E ANNOTAZIONI

Le iscrizioni e annotazioni nel registro sono effettuate da parte del correlativo Responsabile e delle stesse è fatta comunicazione, anche in via informatica, ai soggetti coinvolti.

I soggetti interessati possono proporre motivato reclamo al Responsabile entro sette giorni dalla ricezione della comunicazione in forma scritta.

Il reclamo è deciso dal Responsabile con provvedimento motivato entro i successivi quindici giorni.

Il provvedimento che decide il reclamo è impugnabile di fronte alla giurisdizione amministrativa.

Art. 23 - VERIFICHE DI OTTEMPERANZA

L'Amministrazione Comunale verifica l'effettiva rispondenza delle vicende di trasformazione dei suoli alle previsioni del P.G.T. e del presente regolamento anche operando accessi nei cantieri in cui siano in corso interventi beneficianti del regime compensativo ed incentivale.

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 sanzionato ai sensi dell'art. 21 della l. 7 agosto 1990, n. 241.

ART. 24 - CONVENZIONI

L'Amministrazione può stipulare, nel rispetto della legislazione notarile, convenzioni con studi notarili, onde facilitare la stipulazione in forma suscettibile di trascrizione dei negozi giuridici aventi ad oggetto titoli volumetrici.

Di tali convenzioni è data notizia al pubblico mediante avviso sul portale dell'Amministrazione.

TITOLO QUARTO

CONTESTAZIONI

Art. 25 - ANNOTAZIONE DELLE CONTESTAZIONI

Nel rispetto dell'articolo 27 del Piano delle Regole (cui si rinvia per maggiore dettaglio), le contestazioni di terzi circa la titolarità ed il regime giuridico di mappali produttivi di diritti e crediti sono prontamente annotate nelle correlative sezioni del registro ed impediscono 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.

Art. 26 - RIFLESSI SULL'EFFICACIA E LA VALIDITÀ DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

In caso di contestazioni sulla proprietà o sul regime giuridico di aree cedute all'Amministrazione con contestuale assegnazione di crediti compensativi, trova applicazione l'art. 27, II comma, del Piano delle Regole.