



# Comune di Domaso

Provincia di Como

## Regolamento comunale

**per l'individuazione dei criteri per l'applicabilità  
degli istituti previsti dal Piano di Governo del  
Territorio in materia di trasferibilità dei diritti  
edificatori e definizione di correlata disciplina a  
carattere attuativo**

Approvato dal Consiglio comunale con delibera n. 5 del 27.02.2013

Il Sindaco  
Pietro Angelo Leggeri

Il Segretario  
Dott.ssa Anna-Maria Guarino

Publicato all'Albo pretorio comunale dal 6 marzo 2013 al 21 marzo 2013

Ripubblicato all'Albo pretorio comunale dal 22 marzo 2013 al 6 aprile 2013

Entrato in vigore il 22 marzo 2013

Domaso, li 8 aprile 2013

Il Responsabile del Servizio Tecnico  
Geom. Cristian Vassanelli

## **Indice**

### **TITOLO I**

#### **INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI APPLICABILITÀ DEGLI ISTITUTI PREVISTI DAL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO IN MATERIA DI TRASFERIBILITÀ DEI DIRITTI EDIFICATORI E DEFINIZIONE DI CORRELATA DISCIPLINA A CARATTERE ATTUATIVO**

##### **Capo I**

###### **COMPENSAZIONE URBANISTICA**

**Art. 1** - Definizione dell'istituto della compensazione

**Art. 2** - Diritti edificatori originati dalla compensazione

**Art. 3** - Modalità di trasferimento dei diritti edificatori

**Art. 4** - Modalità di trasferimento di volumetrie esistenti su aree per la mobilità e per servizi

**Art. 5** - Registro delle cessioni dei diritti edificatori - Definizione criteri

##### **Capo II**

###### **INCENTIVAZIONE URBANISTICA**

**Art. 6** - Definizione dell'istituto dell'incentivazione urbanistica

**Art. 7** - Criteri di applicazione della disciplina dell'incentivazione

##### **Capo III**

###### **DENSIFICAZIONE DEGLI AMBITI DI TESSUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO E LIMITAZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO**

**Art. 8** - Definizione e finalità

**Art. 9** - Modalità di trasferimento delle volumetrie appartenenti al tessuto residenziale consolidato

**Art. 10** - Registro dei trasferimenti volumetrici

##### **Capo IV**

###### **DISPOSIZIONI COMUNI COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE E DENSIFICAZIONE IN MATERIA DI RICOGNIZIONE URBANISTICA**

**Art. 11** - Elaborato ricognitivo

**Art. 12** - Registro per la raccolta sintetica e sistematica dei dati contenuti negli elaborati ricognitivi

##### **Capo V**

###### **DISPOSIZIONI GENERALI**

**Art. 13** - Entrata in vigore

*ALLEGATO A - Tabella di dettaglio per stabilire il raggiungimento e l'assegnazione del singolo obiettivo d'incentivazione*

## TITOLO I

### INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI APPLICABILITÀ DEGLI ISTITUTI PREVISTI DAL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO IN MATERIA DI TRASFERIBILITÀ DEI DIRITTI EDIFICATORI E DEFINIZIONE DI CORRELATA DISCIPLINA A CARATTERE ATTUATIVO

#### Capo I

#### COMPENSAZIONE URBANISTICA

##### **Art. 1 - Definizione dell'istituto della compensazione**

1. L'istituto della compensazione urbanistica risponde ad una finalità perequativa ed è prevista dall'art. 11, comma 3, della L.R. 12/2005.
2. Il Piano delle Regole, N.T.A. all'art. 40, disciplina i criteri di applicazione dell'istituto compensativo nella fattispecie di aree destinate alla realizzazione d'interventi d'interesse pubblico o generale non disciplinate da piani e da atti di programmazione territoriale.
3. In luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio, l'amministrazione attribuisce a titolo di "ristoro" e a fronte della cessione gratuita dell'area, diritti edificatori trasferibili su aree edificabili private ricomprese nel *Tessuto a prevalente carattere residenziale (art. 22 delle N.T.A. del Piano delle Regole)*.

##### **Art. 2 - Diritti edificatori originati dalla compensazione**

1. Il Piano di Governo del Territorio definisce un'unica fattispecie di diritti edificatori originati dalla compensazione e più precisamente quelli derivanti dalla cessione gratuita all'Amministrazione comunale di aree libere (art. 40, comma 3, delle N.T.A. del Piano delle Regole e art. 8, comma 8, delle N.T.A. del Piano dei Servizi) come di seguito indicato:

##### ***Aree disciplinate dal Piano dei Servizi soggette a compensazione***

Il meccanismo consiste nell'assegnare alle aree un indice compensativo (mc./mq.) già stabilito dall'atto regolamentare.

Il Piano delle Regole determina i diritti volumetrici assegnati a titolo di compensazione (art. 40, comma 3, delle N.T.A. del Piano delle Regole e art. 8, comma 8, delle N.T.A. del Piano dei Servizi).

##### **Art. 3 - Modalità di trasferimento dei diritti edificatori**

1. Il soggetto privato proprietario di un'area destinata dallo strumento urbanistico ad area per servizi e per attrezzature pubbliche soggette a compensazione può procedere alla cessione

gratuita del proprio immobile, all'amministrazione comunale, anche anticipatamente all'avvio della procedura di attuazione della previsione pubblica.

2. Al momento della sottoscrizione della cessione gratuita l'amministrazione attribuisce il diritto compensatorio spettante all'area alienata. Il diritto edificatorio viene attestato mediante apposito certificato e annotato nel registro delle cessioni dei diritti edificatori.
3. I trasferimenti dei diritti edificatori di cui al presente articolo, nonché delle aree che li generano, devono essere redatti nella forma di atto pubblico o scrittura privata con sottoscrizioni autenticate e sono annotati, dopo la loro trascrizione nei Registri Immobiliari, nell'apposito registro delle cessioni dei diritti edificatori previsto dall'art. 11 della L.R. 12/2005 e di cui al successivo Art. 5.

#### **Art. 4 - Modalità di trasferimento di volumetrie esistenti su aree per la mobilità e per servizi**

1. Il soggetto, privato proprietario del fabbricato esistente su aree per la mobilità e/o per servizi, può procedere alla cessione gratuita del proprio immobile all'amministrazione comunale, anche anticipatamente all'avvio della procedura di attuazione della previsione pubblica.
2. Tale attribuzione può verificarsi anche nell'ambito della pratica edilizia inerente l'intervento sull'immobile in oggetto.
3. Al momento della sottoscrizione della cessione gratuita, l'amministrazione attribuisce il diritto compensatorio spettante all'area alienata sulla quale insisteva il volume.
4. Il diritto edificatorio viene attestato mediante apposito certificato e annotato nel registro delle cessioni dei diritti edificatori.
5. I trasferimenti dei diritti edificatori di cui al presente articolo, nonché delle aree che li generano, devono essere redatti nella forma di atto pubblico o scrittura privata con sottoscrizioni autenticate e sono annotati, dopo la loro trascrizione nei Registri Immobiliari, nell'apposito registro delle cessioni dei diritti edificatori previsto dall'art. 11 della L.R. 12/2005 e di cui al successivo Art. 5.

#### **Art. 5 - Registro delle cessioni dei diritti edificatori - Definizione criteri**

1. I diritti edificatori, di cui ai precedenti articoli 1, 2, 3 e 4, in conformità a quanto previsto dall'11, comma 4, della L.R. 12/2005, saranno annotati, dopo la loro trascrizione ai Registri Immobiliari, in apposito registro, che verrà approvato dalla Giunta comunale sulla base dei criteri di seguito indicati:

- 1) Requisiti formali:

- Il registro consiste in un documento cartaceo o informatico costituito in modo

tale da garantirne l'autenticità e l'inalterabilità dei dati contenuti, con efficacia probatoria fino a querela di falso.

- Il registro deve essere costantemente aggiornato e reso pubblico.

2) Contenuto minimo essenziale:

- Indicazione elementi identificativi e titolarità del certificato.
- Indicazione diritti edificatori originati/trasferiti e loro quantificazione.
- Indicazione elementi identificativi della/e pratica/e nell'ambito della quale viene consumato il diritto edificatorio.

2. La deliberazione della Giunta comunale che istituirà il registro della cessione dei diritti edificatori procederà anche alla contestuale definizione di ogni aspetto a contenuto procedurale e operativo inerente e conseguente alla tenuta del registro medesimo.

## **Capo II**

### **INCENTIVAZIONE URBANISTICA**

#### **Art. 6 - Definizione dell'istituto dell'incentivazione urbanistica**

1. La disciplina dell'incentivazione urbanistica prevista dalla Legge Regionale, consiste nel riconoscimento di "bonus urbanistici", ossia maggiori diritti edificatori a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente ricollegati ai programmi d'intervento, ad esempio maggiori dotazioni quantitative di attrezzature e spazi pubblici o significativi miglioramenti della qualità ambientale, interventi di riqualificazione paesaggistica e di riqualificazione urbana.
2. La Legge Regionale più precisamente, consente, all'interno del Documento di Piano, di prevedere una disciplina di incentivazione, in misura non superiore al 15 % della volumetria ammessa, per interventi di riqualificazione urbana e per iniziative di edilizia residenziale pubblica ricompresi in piani attuativi. Analoga disciplina può essere prevista per interventi finalizzati alla promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico ed ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del D.lgs. 42/2004.

#### **Art. 7 - Criteri di applicazione della disciplina dell'incentivazione**

1. Il Documento di Piano, agli artt. 7.2, 7.5 e 7.6, definisce i possibili incrementi premiali della edificabilità base assegnata, valutati percentualmente sull'edificabilità minima, mediante la definizione di alcune condizioni da garantire e tabelle esemplificative.
2. I criteri di dettaglio per stabilire il raggiungimento del singolo obiettivo dell'incentivazione

sono definiti dall'allegato "A" del presente regolamento.

3. Il mancato adempimento degli impegni assunti dal privato, da accertarsi prima del rilascio del certificato di agibilità, è da considerarsi illecito edilizio e, pertanto, sono fatte salve le sanzioni ed i procedimenti previsti dal vigente ordinamento in merito.

### **Capo III**

## **DENSIFICAZIONE DEGLI AMBITI DI TESSUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO E LIMITAZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO**

### **Art. 8 - Definizione e finalità**

1. L'art. 13.4 delle N.T.A. del Piano delle Regole introduce la possibilità di attuare il trasferimento delle volumetrie edificabili ma non edificate/utilizzate.
2. Il trasferimento delle volumetrie può avvenire solamente verso altri lotti di terreno appartenenti aventi la medesima destinazione.
3. La facoltà di trasferimento delle volumetrie appartenenti al tessuto consolidato permette di conseguire una maggiore densificazione e concentrazione delle stesse nei tessuti residenziali consolidati consentendo il raggiungimento della capacità insediativa di piano prevista e concorre all'attivazione degli ambiti di trasformazione residenziale.

### **Art. 9 - Modalità di trasferimento delle volumetrie appartenenti al tessuto residenziale consolidato**

1. Il trasferimento delle volumetrie avviene in conformità allo strumento urbanistico generale e nel rispetto dell'indice territoriale o fondiario massimo assegnato all'ambito o al lotto che riceve il volume proveniente dallo spostamento delle cubature, incrementato nel limite stabilito dall'art. 40, comma 3, delle N.T.A. del Piano delle Regole, ovvero del 50% rispetto alla capacità edificatoria ammessa per i diversi tessuti residenziali dal Piano delle regole medesimo e nel rispetto di tutti gli altri parametri urbanistici ed edilizi previsti dalle norme vigenti.
2. Il proprietario di un fondo appartenente ad aree di tessuto consolidato, può, con atto pubblico di vincolo registrato e trascritto, trasferire una determinata volumetria a favore di altro fondo e contestualmente obbligarsi a non edificarvi in misura pari al volume trasferito. Il volume trasferito può corrispondere alla totalità di volume disponibile o anche ad una sola parte di esso; in tale caso la parte non trasferita permane nella disponibilità del fondo cedente.
3. Preliminarmente alla stipula dell'atto pubblico di trasferimento di volume dovrà venire richiesto a questo Comune specifica attestazione di conformità del trasferimento stesso alla

disciplina urbanistica delle aree interessate. La suddetta attestazione dovrà venire allegata all'atto pubblico di trasferimento del volume.

#### **Art. 10 - Registro dei trasferimenti volumetrici**

1. I trasferimenti dei diritti edificatori di cui al presente capo, nonché delle aree che li generano, devono essere redatti nella forma di atto pubblico o scrittura privata con sottoscrizioni autenticate.
2. Non è prevista l'istituzione di un apposito registro per la pubblicizzazione del trasferimento dei volumi disciplinati al presente capo, in quanto il soddisfacimento del requisito di pubblicità è garantito dalla stipulazione di atto pubblico, viene comunque prevista la catalogazione degli stessi, dopo la loro trascrizioni nei Registri Immobiliari, nell'ambito del registro di cui all'art. 12.

#### **Capo IV**

#### **DISPOSIZIONI COMUNI A COMPENSAZIONE, INCENTIVAZIONE E DENSIFICAZIONE IN MATERIA DI RICOGNIZIONE URBANISTICA.**

#### **Art. 11 - Elaborato ricognitivo**

1. Le aree di pertinenza così come individuate e/o definite dal Piano delle Regole sono "asservite" agli edifici che vi insistono nella misura determinata dagli indici urbanistici stabiliti per ciascuna area di tessuto urbanistico. A tale scopo le aree di pertinenza sono individuate attraverso la redazione di un apposito elaborato ricognitivo dimostrante il rapporto tra le aree e le volumetrie che sulle stesse insistono.
2. L'elaborato ricognitivo documenta con riferimento a ciascuna area o lotto il relativo movimento dei volumi derivante dalla applicazione singola o congiunta degli istituti della compensazione, della incentivazione e della densificazione.
3. L'elaborato ricognitivo contiene:
  - 1) gli estremi del progetto e del titolo abilitativo e l'indicazione dei dati catastali delle aree interessate dall'intervento;
  - 2) la situazione urbanistica ed edilizia del lotto o dei lotti interessati dall'edificazione (volumetria acquisita o ceduta attraverso la densificazione - diritti acquisiti tramite compensazione - asservimenti terreni contigui);
  - 3) la situazione dei lotti stessi sotto il profilo delle leggi e degli eventuali atti amministrativi disciplinanti la loro utilizzabilità;

- 4) la delimitazione e l'entità delle aree soggette a vincolo di non edificazione;
  - 5) l'entità della volumetria realizzata con il progetto e di quella eventualmente ancora realizzabile secondo gli indici urbanistici stabiliti dal Piano delle Regole;
  - 6) le prescrizioni relative agli spazi ineditati (area a verde, a parcheggio, area drenante e l'indicazione delle piantumazioni).
4. Il documento ricognitivo deve essere costituito da un elaborato testuale e da allegati grafici.

**Art. 12 - Registro per la raccolta sintetica e sistematica dei dati contenuti negli elaborati ricognitivi.**

1. I contenuti essenziali degli elaborati ricognitivi, al fine di documentare e rendere pubblica la situazione urbanistica derivante dal trasferimento a vario titolo di volumetrie e di diritti edificatori, sono raccolti in apposito registro.
2. L'annotazione dei contenuti essenziali dell'elaborato ricognitivo sul sopra richiamato registro avviene al momento della fine lavori e prima del rilascio del certificato di agibilità.
3. Elementi essenziali del documento ricognitivo sono:
  - 1- indicazione dei dati catastali;
  - 2- indicazione del tessuto consolidato di P.G.T./zona omogenea di P.R.G.;
  - 3- distinta indicazione dei volumi provenienti dalla applicazione degli istituti di cui al presente regolamento;
  - 4- indicazione della volumetria complessiva;
  - 5- estremi delle pratiche edilizie concernenti il/ mappale/i.
4. Il registro di cui al presente articolo opererà anche con riferimento agli atti di ricognizione redatti in vigenza del precedente strumento urbanistico (P.R.G.) e ai trasferimenti di volumetria disciplinati al precedente art. 8.

**Capo V**

**DISPOSIZIONI GENERALI**

**Art. 13 - Entrata in vigore.**

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 35, comma 3, dello Statuto comunale, il presente Regolamento entra in vigore il giorno di inizio della ripubblicazione dello stesso all'Albo pretorio comunale.



## ALLEGATO A

### *Tabella di dettaglio per stabilire il raggiungimento e l'assegnazione del singolo obiettivo d'incentivazione*

<i>Cod.</i>	<i>Definizione del criterio premiale</i>	<i>Modalità attuative specifiche</i>	<i>Indice premiale assegnato (mc/mq)</i>
1	<i>DOTAZIONE AGGIUNTIVA DI SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO RISPETTO ALLA DOTAZIONE MINIMA DOVUTA</i>		
1.1	realizzazione di servizi per la collettività o infrastrutture previsti dal Piano dei Servizi o dal piano triennale delle opere pubbliche.	<p>Il soggetto privato può proporre all'amministrazione pubblica la realizzazione di servizi per la collettività o infrastrutture previsti dal Piano dei Servizi o dal piano triennale delle opere pubbliche, e comunque aggiuntivi rispetto a quelli dovuti, al fine di venirsi riconosciuto un "bonus" volumetrico spendibile nell'ambito dell'intervento attuativo da lui stesso proposto.</p> <p>La Giunta a seguito di tale proposta definisce quali interventi possano essere realizzati dal promotore.</p> <p>La quantificazione dell'opera aggiuntiva da realizzarsi in relazione all'attuazione dell'ambito di trasformazione deve essere dettagliatamente documentata e raffrontata al "delta" dell'operazione immobiliare (totale ricavi previsti al netto dei costi totali dell'intervento attuativo).</p> <p>La valutazione della congruenza dell'opera pubblica proposta in relazione al suddetto "delta" viene effettuata dall'Ufficio tecnico.</p>	0,15
1.2	necessità di bonifica ambientale propedeutica alla trasformazione.	All'attuatore viene riconosciuto un "bonus" volumetrico in caso di necessità di bonifica ambientale propedeutica alla trasformazione, qualora sia documentato l'esito positivo dell'operazione di bonifica stessa; tale bonifica deve risultare da un apposito piano di bonifica da allegare agli elaborati dello strumento attuativo.	0,02
1.3	presenza di edilizia convenzionata (o agevolata) in luogo dell'edilizia privata ammessa dai criteri in misura pari almeno al 20% dell'edificabilità complessiva	All'attuatore viene riconosciuto un "bonus" volumetrico qualora realizzi edilizia convenzionata (o agevolata) per una quantità pari almeno al 20% dell'edificabilità complessiva ed in luogo dell'edilizia privata.	0,10
1.4	opere significative di mitigazione e/o compensazione ambientale:	<p>Viene riconosciuto un incremento volumetrico qualora il soggetto attuatore realizzi, in alternativa tra loro, i seguenti interventi:</p> <p>1- mitigazione del cantiere, per tutta la durata dello stesso, e/o mitigazione degli edifici esistenti per i quali non sia prevista la trasformazione, investendo un importo pari al 4% del</p>	0,15

		costo documentato totale dei lavori (lavori sia pubblici che privati); 2- compensazione ambientale da effettuarsi in ambiti di valore paesaggistico-ambientale e/o facenti parte della Rete Ecologica Regionale; l'investimento dovrà interessare una superficie territoriale pari alla superficie del comparto privato oggetto di edificazione.	
2	<i>CORRESPONSIONE DI ONERI DI URBANIZZAZIONE IN MISURA MAGGIORE RISPETTO A QUELLI DOVUTI</i>		
2.1	maggiorazione del 30% degli oneri di urbanizzazione	All'attuatore viene riconosciuto un "bonus" volumetrico in caso proponga una maggiorazione dei contributi di costruzione (oneri di urbanizzazione e contributo commisurato al costo di costruzione) dovuti per l'esecuzione dell'intervento in una quota pari al 30%.	0,05
2.2	maggiorazione del 60% degli oneri di urbanizzazione	All'attuatore viene riconosciuto un "bonus" volumetrico in caso proponga una maggiorazione dei contributi di costruzione (oneri di urbanizzazione e contributo commisurato al costo di costruzione) dovuti per l'esecuzione dell'intervento in una quota pari al 60%.	0,10
2.3	maggiorazione del 100% degli oneri di urbanizzazione	All'attuatore viene riconosciuto un "bonus" volumetrico in caso proponga una maggiorazione dei contributi di costruzione (oneri di urbanizzazione e contributo commisurato al costo di costruzione) dovuti per l'esecuzione dell'intervento in una quota pari al 100%.	0,15
3	<i>ESECUZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE, CHE NON SIANO A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE</i>		
3.1	esecuzione opere di cui al "punto 1.1" che non siano a scomputo degli oneri di urbanizzazione	All'attuatore viene riconosciuto un "bonus" volumetrico in caso esegua le opere indicate al "punto 1.1." senza richiedere che vengano scomputate dagli oneri di urbanizzazione dovuti per l'esecuzione dell'intervento.	0,05
4	<i>ESECUZIONE DI INTERVENTI DI EDILIZIA BIOCLIMATICA O FINALIZZATI AL RISPARMIO ENERGETICO E USO DI FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI, IN MISURA SUPERIORE A QUANTO PRESCRITTO DALLA LEGISLAZIONE VIGENTE IN MATERIA E DALLE NORME TECNICHE DEL PIANO DELLE REGOLE</i>		
4.1	classificazione energetica virtuosa	L'incremento premiale è assegnato esclusivamente con il raggiungimento della classe energetica "A", così come definita dalla legislazione regionale e attestato da apposita progettazione che deve essere convalidata dalla certificazione finale a norma di legge.	0,05
4.2	impiego di fonti energetiche rinnovabili oltre ai minimi di legge	L'incremento premiale è assegnato quando l'impiego di fonti energetiche rinnovabili è superiore al minimo di legge previsto almeno del 20% del totale e che attenga anche all'impianto di riscaldamento o all'impianto elettrico.	0,05

4.3	risparmio idrico con recupero acqua piovana	L'incremento è assegnato qualora il recupero dell'acqua piovana sia almeno pari al 70%.	0,02
4.4	gestione ecologica dei rifiuti derivanti dal cantiere con raccolta differenziata	L'incremento è assegnato qualora sia documentata la gestione ecologica differenziata dei rifiuti derivanti dal cantiere nel piano di sicurezza.	0,01
4.5	utilizzo di materiali ecologicamente sostenibili	L'incremento è assegnato qualora venga documentato, mediante apposite certificazioni, l'uso di materiali ecologicamente sostenibili per un importo pari al 50% del costo dei materiali complessivamente utilizzati.	0,05
4.6	impiego significativo di coperture con verde intensivo e/o estensivo	L'incremento è assegnato quando l'intervento progettuale prevede una copertura con verde intensivo e/o estensivo per una superficie maggiore al 40% della stessa.	0,03
4.7	impiego significativo di pareti con verde verticale	L'incremento è assegnato quando l'intervento progettuale prevede delle pareti con verde verticale per una superficie maggiore al 30% delle stesse vuote per pieno.	0,01
4.8	permeabilità pressoché completa delle aree scoperte private	L'incremento è assegnato quando le aree scoperte private sono permeabili per i $\frac{3}{4}$ della loro superficie complessiva.	0,05
4.9	previsioni di adeguate aree condominiali per parcheggio e ricovero di biciclette	L'incremento è assegnato qualora venga previsto almeno un parcheggio e/o ricovero di biciclette che garantisca uno stallo ogni due abitanti insediabili.	0,02