



# COMUNE DI CASOLE D'ELSA

## REGOLAMENTO URBANISTICO VARIANTE 2015

### **SINDACO**

Piero Pii

### **ASSESSORE ALL'URBANISTICA**

Andrea Pieragnoli

### **RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E REDATTORE DELLA VARIANTE**

Responsabile Servizio Urbanistica Edilizia Privata

Arch. Valeria Capitani

### **GARANTE DELL'INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE**

Segretario comunale

Dr. Angelo Capalbo

NORMATIVA TECNICA TRASFERIMENTO DIRITTI EDIFICATORI - approvazione

TESTO DEFINITIVO

marzo 2016

**NORMATIVA TECNICA**  
**TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI**

**Sommario**

Articolo 1	Ambito di applicazione .....	2
Articolo 2	Condizioni di carattere generale .....	2
Articolo 3	Procedura per il trasferimento dei diritti edificatori. ....	2
Articolo 4	Registro dei diritti edificatori .....	3
Articolo 5	Riutilizzo dei diritti edificatori .....	3
Articolo 6	Utilizzazione in sito dei diritti edificatori residui .....	4
Articolo 7	Cessione di diritti edificatori da parte del Comune o di altri enti.....	5
Articolo 8	Disposizioni particolari .....	5
Articolo 9	Entrata in vigore.....	6

## **Articolo 1   Ambito di applicazione**

1. Sull'intero territorio comunale il trasferimento di diritti edificatori di cui all'art. 2643 n. 2 bis del Codice Civile (come modificato dal D.L. 13 maggio 2011, n. 7, convertito con modificazioni dalla L. 12 luglio 2011, n. 106) è consentito solo nel rispetto delle condizioni e dei limiti stabiliti dalle presenti norme.

## **Articolo 2   Condizioni di carattere generale**

1. Al fine di limitare il consumo di suolo non urbanizzato, possono cedere diritti edificatori:
  - a) le aree destinate alla edificazione di nuovo impianto: le aree SD, aree AT ed aree RQ la cui attuazione sia subordinata all'approvazione di un piano attuativo comunque denominato o di P.U.M.;
2. I diritti edificatori possono essere oggetto di trasferimento a condizione che non ne sia modificata la destinazione impressa dallo strumento urbanistico generale. E' quindi consentito il loro trasferimento solo quando la loro destinazione d'uso sia ammessa sia nell'area cedente che in quella ricevente.
3. Il trasferimento di diritti edificatori dovrà avvenire nel rispetto del dimensionamento massimo per ogni u.t.o.e. previsto dal P.S.. All'interno della stessa u.t.o.e. è ammesso il trasferimento con diversa distribuzione rispetto a quella dell'allegato 2 alle N.T.A..Il trasferimento da altre u.t.o.e. è ammesso solo nel caso di utilizzazione del residuo.
4. Il trasferimento di diritti edificatori dovrà avvenire nel rispetto dell'Adeguamento alla pronuncia della Conferenza paritetica interistituzionale convocata ai sensi dell'art. 26 comma 3 della previgente L.R. 1/2005 in relazione alla Variante 3 al PS, avvenuto con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 30 Aprile 2012.
5. Il trasferimento di diritti edificatori, ferme restando le limitazioni disposte dalle presenti norme, dovrà avvenire mediante atto reso pubblico col mezzo della trascrizione ai sensi dell'art. 2643 del Codice Civile.
6. I diritti edificatori, anche quando già trasferiti, sono soggetti alla decadenza quinquennale di cui all'articolo 95, comma 9, della L.R. 65/2014.

## **Articolo 3   Procedura per il trasferimento dei diritti edificatori.**

1. Ogni anno la Giunta comunale pubblica un avviso con il quale invita coloro che sono interessati a cedere diritti edificatori ad una formale manifestazione di interesse alla cessione.
2. Con detta manifestazione, gli interessati specificano la quantità di superficie utile lorda (SUL) che viene messa a disposizione, l'area di cessione, la destinazione d'uso ed il prezzo unitario richiesto per la medesima.
3. La Giunta previo parere favorevole del Servizio urbanistica ed edilizia privata, esamina le manifestazioni di interesse pervenute, verifica che esse rispondano ai requisiti richiesti dalle presenti norme per la cessione e, in caso di verifica positiva, forma l'elenco delle quantità di diritti edificatori cedibili secondo l'ordine di arrivo delle manifestazioni d'interesse. Dell'esito dell'esame ne viene data

comunicazione con successivo avviso invitando i soggetti interessati all'acquisto dei diritti edificatori alle condizioni e procedure stabilite, nel predetto avviso. Ove la verifica sia negativa, né dà comunicazione all'interessato specificando gli elementi ostativi.

4. Gli interessati alla cessione, fino alla data di formazione dell'elenco di cui al comma precedente, possono modificare il prezzo richiesto.

5. La contrattazione per la compravendita di diritti edificatori tra privati è libera, fermo restando l'obbligo per le parti di dare comunicazione al Comune dell'avvenuta cessione, specificando:

- a) la quantità di Sul oggetto di trasferimento;
- b) l'area di cessione;
- c) l'area o l'immobile nel quale si intende riutilizzare i diritti edificatori.

6. Fino quando non sia stato provveduto alla comunicazione di cui al comma precedente, i diritti edificatori acquistati non sono utilizzabili.

#### **Articolo 4 Registro dei diritti edificatori**

1. Il Comune, sulla scorta delle comunicazioni degli interessati, tiene un registro dei diritti edificatori nel quale annota i soggetti legittimati alla cessione, la quantità di Sul trasferibile e, progressivamente, la superficie utile lorda, effettivamente trasferita e la sua destinazione.

2. Non possono essere trasferibili diritti edificatori eccedenti la quantità messa a disposizione con la manifestazione di interesse verificata ed ammessa dal Comune.

3. Ove risulti, dal registro, un caso di eccedenza, il Comune né da immediata comunicazione alle parti avvertendo che i diritti edificatori ricorrenti non sono riutilizzabili.

#### **Articolo 5 Riutilizzo dei diritti edificatori**

1. I diritti edificatori trasferiti possono essere riutilizzati, sia per interventi addizionali sul patrimonio edilizio esistente che per interventi di nuova costruzione, con le limitazioni di seguito specificate.

2. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente possono utilizzare diritti edificatori in funzione della disciplina prevista per il singolo edificio dal Regolamento urbanistico nel rispetto dei limiti e divieti indicati nella tabella che segue:

INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CONSENTITI DAL R.U.	Incrementi di Sul rispetto alla Sul previsto dal R.U.	Modifiche alla sagoma dell'edificio.	Rispetto distanze da edifici e confini	Incremento dell'altezza dell'edificio	Incremento del numero di piani *
Ristrutturazione edilizia rq2 e rq3	fino al 15%	sì	sì	fino al 10%	1
Interventi pertinenziali	fino al 15%	sì	sì	no	no
Addizioni volumetriche	fino al 15%	sì	sì	no	no
Sostituzione edilizia	fino al 15%	sì	sì	fino al 10%	1
Ristrutturazione urbanistica	fino al 15%	sì	sì	fino al 10%	1

\* comunque entro i due piani fuori terra.

3. L'incremento volumetrico complessivo di ogni fabbricato esistente non può superare il 30% del volume originario dello stesso.
4. L'incremento di SUL complessiva di ogni fabbricato esistente non può superare il 30% della SUL originaria.
5. Il riutilizzo di diritti edificatori negli interventi di cui al comma precedente è subordinato al conseguimento di permesso di costruire, fermo restando l'obbligo di preventiva approvazione di piano attuativo o di Progetto unitario di massima (P.U.M.) se già prescritta per l'area o il tipo di intervento ricorrenti.
6. Per quota di Sul aggiuntiva derivante dal trasferimento di diritti edificatori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura prevista per gli interventi di nuova costruzione, a prescindere dalla classificazione del tipo di intervento che utilizza i diritti edificatori.
7. Gli interventi di nuova costruzione, sia nelle aree di completamento che in quelle di espansione, possono utilizzare diritti edificatori nel rispetto dei limiti e divieti indicati nella tabella che segue:

INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE CONSENTITI DAL R.U.	Incrementi di SUL prevista dal R.U.	Proporzionale incremento aree standard.	Rispetto distanze da edifici e confini	Incremento del rapporto di copertura	Incremento dell'altezza dell'edificio	Incremento del numero di piani *
In aree SD	fino al 15%	sì	sì	no	no	no
In aree AT	fino al 15%	sì	sì	no	no	no
In aree RQ	fino al 20%	sì	sì	no	no	no

\* solo nel caso in cui siano completate le opere di urbanizzazione

8. Il riutilizzo di diritti edificatori negli interventi di cui al comma precedente è subordinato al conseguimento di permesso di costruire, fermo restando l'obbligo di approvazione del piano di lottizzazione, o di altra forma di strumento attuativo, quando prescritta dal R.U. per l'area ricorrente.
9. Qualora nell'area cedente sia prevista la realizzazione di aree di standard (verde e parcheggi) il riutilizzo di diritti edificatori deve avvenire in esecuzione di quanto previsto dal successivo articolo 8.
10. Nelle aree assoggettate a piano di lottizzazione, il riutilizzo dei diritti edificatori è subordinato ad un incremento delle aree a standard già previste dal R.U. proporzionale alla quantità di Sul aggiuntiva derivante dal trasferimento.

#### **Articolo 6 Utilizzazione in sito dei diritti edificatori residui**

1. Sul registro di cui all'art. 4, comma 1, viene progressivamente aggiornata la potenzialità edificatoria residua della singola area edificabile cedente.
2. Ove l'interessato intenda dare attuazione edificatoria all'area cedente, il relativo piano attuativo deve prevedere un'edificazione limitata alla quantità di Sul che si ottiene sottraendo, da quella originariamente assegnata dal Regolamento urbanistico, la quantità di Sul messa a disposizione per il trasferimento con la manifestazione di cui all'art. 3, comma 2.

3. Decorso un anno dalla comunicazione al pubblico di cui all'art. 3, comma 3, l'interessato, con dichiarazione di recesso diretta al Comune, può recedere dall'impegno a cedere diritti edificatori. In tal caso, il Comune aggiorna l'avviso pubblico con le stesse modalità dell'originaria comunicazione di disponibilità.

4. Completata la procedura di cui al comma precedente l'interessato rientra nella piena disponibilità dei diritti edificatori residui ed il piano attuativo per la loro concreta utilizzazione può prevedere una quantità di Sul pari a quella che si ottiene sottraendo da quella originariamente assegnata dal Regolamento urbanistico la quantità di Sul fino a quel momento trasferita.

#### **Articolo 7 Cessione di diritti edificatori da parte del Comune o di altri enti**

1. Qualora il soggetto cedente diritti edificatori sia il Comune od altro ente pubblico, si applicano le speciali disposizioni di cui al commi che seguono.

2. La cessione è preceduta da un avviso pubblico della Giunta comunale con il quale:

- a) si specifica la quantità di Sul messa disposizione;
- b) si specifica il prezzo unitario della medesima;
- c) si assegna un termine non inferiore a 60 giorni entro il quale tutti coloro che sono interessati all'acquisto devono presentare apposita richiesta, specificando la quantità di Sul prenotata.

3. La formale cessione dei diritti edificatori avviene con le ordinarie modalità contrattuali non prima che sia decorso il termine assegnato per le richieste.

4. Qualora le richieste pervenute eccedano la quantità di Sul disponibile, si procede all'assegnazione secondo i seguenti criteri di preferenza:

- a) interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- b) interventi in aree di completamento;
- c) ordine cronologico di presentazione della richiesta.

#### **Articolo 8 Disposizioni particolari**

1. Al fine di non pregiudicare la complessiva dotazione di standard sul territorio comunale, le aree a ciò destinate nell'ambito delle aree SD cedenti devono essere comunque realizzate.

2. Il Comune può consentire che la loro realizzazione avvenga in altre aree, messe a disposizione dall'interessato, quando queste risultino altrettanto idonee a soddisfare le esigenze di interesse pubblico che hanno generato la previsione.

3. La delocalizzazione potrà avvenire, qualora possibile, nell'area ricevente ad integrazione delle aree di standard già stabilite dal R.U. per ogni comparto.

4. Quando, a causa della riduzione delle consistenze edificatorie, il Comune valuti non conveniente la realizzazione di aree a standard nell'area cedente e non sia praticabile la loro delocalizzazione, il Comune medesimo può consentire la monetizzazione dell'obbligo, a condizione che sia verificato, che la mancata realizzazione non incida sul complessivo rispetto dei parametri di cui al D.M. 1444/1968 così come individuati dal P.S..

Quanto precede è effettuato in deroga alla disposizione di carattere generale di cui all'art. 87, comma 3, NTA.

5. Alla eventuale monetizzazione si procederà mediante approvazione da parte della Giunta municipale. Le somme della monetizzazione dovranno essere determinate volta per volta, con atto di cognizione tecnica, su base peritale.

#### **Articolo 9   Entrata in vigore**

1. Il presente regolamento entra in vigore il giorno in cui diventa efficace la variante al R.U. con la quale è stato approvato e pertanto con la pubblicazione della delibera di approvazione sul B.U.R.T..