



# 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

## REGOLAMENTO PER IL TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI

### Sommario

Paragrafo 1	Origine dei diritti edificatori.....	2
	Diritti edificatori .....	2
	Capacità edificatoria .....	2
	Trasferimento di diritto edificatorio .....	2
Paragrafo 2	Modalità di trasferimento dei diritti edificatori .....	2
Paragrafo 3	Struttura e funzione del registro dei diritti edificatori .....	3
Paragrafo 4	Compilazione del registro.....	3
Paragrafo 5	Cessione di diritti edificatori da aree comunali .....	3
Paragrafo 6	Estinzione dei diritti edificatori .....	3
Paragrafo 7	Pubblicità del registro e modalità di consultazione.....	4
Paragrafo 8	Trasferimento diritti edificatori in comparti edificabili .....	4
Paragrafo 9	Trasferimento diritti edificatori nel PEE .....	4
Paragrafo 10	Destinazioni d'uso .....	4
Paragrafo 11	Rispetto dimensionamento del P.S. e del R.U. ....	4

## **Paragrafo 1            Origine dei diritti edificatori**

### **Diritti edificatori**

Per diritti edificatori si allude a quelle situazioni soggettive che implicano la possibilità di dar corso ad un'attività edilizia su uno specifico terreno.

### **Capacità edificatoria**

La capacità edificatoria è determinata dallo strumento urbanistico generale ed è generata dal Regolamento urbanistico attraverso l'attribuzione di capacità edificatoria espressa in mq ad un insieme di aree con destinazioni pubbliche o private.

La capacità edificatoria è espressa in mq di superficie utile lorda (SUL) come definita dal D.P.G.R. 64/R/2013.

### **Trasferimento di diritto edificatorio**

Per trasferimento di diritto edificatorio si intende la possibilità di usufruire da parte del proprietario di un terreno di una quota di capacità edificatoria, generata su quello stesso terreno, al fine di cederla sul territorio comunale nelle forme e nei modi stabiliti dalla Normativa tecnica sul trasferimento dei diritti edificatori e dallo strumento urbanistico R.U..

La capacità edificatoria generata dal RU in mq di Superficie utile lorda (SUL) è suscettibile di trasferimento su comparti edificatori analoghi all'interno del territorio comunale in aggiunta alla SUL assegnata al lotto ricevente.

Il Comune ed i privati proprietari di terreni sono titolare di diritti edificatori, generati dalle aree in proprietà, i quali possono essere utilizzati in loco per l'attività edilizia oppure venduti a privati o enti/associazioni.

I possessori di Superficie utile lorda (SUL) possono usufruirne al netto della eventuale SUL già edificata.

## **Paragrafo 2            Modalità di trasferimento dei diritti edificatori**

Ogni anno la Giunta comunale pubblica un avviso con il quale invita coloro che sono interessati a cedere diritti edificatori ad una formale manifestazione. Il cittadino interessato al trasferimento o vendita di un diritto edificatorio generato in una delle aree di origine, previste dal R.U., in possesso delle caratteristiche indicate dalla Normativa tecnica per il trasferimento di diritti, deve presentare una formale manifestazione di interesse di interesse specificando il nominativo del proprietario del terreno, i riferimenti catastali, la quantità di superficie utile lorda (SUL) che viene messa a disposizione, la destinazione d'uso ed il prezzo unitario richiesto per la medesima.

Sulle richieste di cessione di diritti edificatori, la Giunta, previo parere favorevole del Servizio urbanistica ed edilizia privata, effettua una valutazione di correttezza finalizzata a verificare che esse rispondano ai requisiti richiesti dalle norme e dal presente regolamento.

In caso di verifica positiva, la Giunta, forma l'elenco delle quantità di diritti edificatori cedibili, secondo l'ordine di arrivo delle manifestazioni d'interesse, e ne dà comunicazione.

La contrattazione per la compravendita di diritti edificatori tra privati è libera.

La cessione dei diritti edificatori avviene con atto pubblico o con scrittura privata con sottoscrizione autenticata da trascrivere nei registri immobiliari come da art. 2643 comma 2bis del Codice Civile.

A seguito di cessione positiva, l'ufficio competente provvede all'annotazione nel Registro dei diritti edificatori del passaggio di proprietà di tali diritti e emette il certificato al cedente ed al cessionario che è il nuovo avente titolo al diritto edificatorio.

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, ove occorra, il certificato originale del venditore.

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

1. l'indicazione degli estremi catastali dell'area di origine;
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 provvedere con atto notarile.

### **Paragrafo 3            Struttura e funzione del registro dei diritti edificatori**

Il registro digitale e cartaceo dei diritti edificatori contiene le seguenti informazioni:

1. numero progressivo;
2. Area di origine: proprietà, riferimenti catastali, superficie interessata dal decollo diritti edificatori, diritti edificatori generati quantità diritti edificatori ceduti e rimanenti;
3. Area di recapito: proprietà, riferimenti catastali, superficie interessata dall'atterraggio dei diritti edificatori, diritti edificatori generati e trasferiti;
4. Atto di cessione: tipologia, data di stipula, numeri identificativi, data di registrazione.

### **Paragrafo 4            Compilazione del registro**

L'iscrizione nel registro avviene a seguito dell'avvenuta cessione di diritto edificatorio sia da parte di un proprietario privato che da parte del comune.

L'iscrizione, nel caso di cedente privato, avviene a seguito di richiesta corredata da copia dell'atto di cessione.

Il registro è tenuto e viene compilato dal Servizio Urbanistica ed Edilizia privata, 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.

In caso di contenuto difforme del registro rispetto al RU fa fede il RU vigente.

In caso di varianti al RU 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 il Servizio Urbanistica ed Edilizia privata rilascia al cedente e ricevente, il certificato attestante l'annotazione sul registri con gli estremi dell'atto di cessione.

Il rilascio del certificato dei diritti edificatori è soggetto all'assolvimento dell'imposta di bollo ed al pagamento dei diritti di segreteria.

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.

Per i passaggi di proprietà fanno fede gli atti notarili e le relative trascrizioni nei registri immobiliari.

### **Paragrafo 5            Cessione di diritti edificatori da aree comunali**

Il trasferimento dei diritti edificatori del Comune deve avvenire mediante atto notarile, registrato e trascritto, a carico del cessionario che acquista i diritti edificatori. Le spese notarili e di registrazione ecc. sono a carico del ricevente.

Le parti di questo atto di trasferimento sono il Comune che vende i diritti edificatori e il privato che acquista i diritti edificatori.

Tali introiti confluiranno in apposito capitolo del bilancio comunale e saranno finalizzati al reperimento di fondi da utilizzare per l'edilizia scolastica.

Il valore dei diritti edificatori venduti dal Comune è stabilito dalla Giunta Comunale con proprio atto deliberativo.

### **Paragrafo 6            Estinzione dei diritti edificatori**

Quando il titolare dei diritti edificatori intende utilizzarli su un'area di recapito deve allegare alla domanda per il rilascio del titolo oppure per l'approvazione del Piano attuativo, il certificato rilasciato dal Servizio Urbanistica di avvenuta iscrizione nel registro.

Il Servizio Urbanistica ed Edilizia competente al rilascio dei titoli abilitativi all'esercizio di un'attività edificatoria o all'istruzione delle pratiche relative all'approvazione dei Piani Attuativi verifica che il richiedente sia l'ultimo proprietario risultante dal registro comunale dei diritti edificatori.

Se il nominativo corrisponde l'ufficio procede con l'istruttoria della pratica edilizia.

Se il nominativo non corrisponde l'Ufficio competente deve comunicarlo al richiedente il quale ha l'onere di allegare alla pratica l'atto notarile di acquisto dei diritti edificatori che contenga le informazioni previste da questo regolamento.

A seguito del rilascio del titolo abilitativo che consuma i diritti edificatori nell'area di atterraggio l'Ufficio Competente ne annota gli estremi nel registro.

#### **Paragrafo 7            Pubblicità del registro e modalità di consultazione**

Il registro cartaceo è consultabile presso la sede dell'Ente da tutti quei soggetti interessati e titolari di un interesse legittimo previa richiesta al responsabile della tenuta del registro. Il certificato di destinazione urbanistica è integrato con le informazioni relative alla cessione dei diritti edificatori interessanti l'area per la quale è stato richiesto.

#### **Paragrafo 8            Trasferimento diritti edificatori in comparti edificabili**

Per trasferimento di diritti edificatori nelle aree destinate alla edificazione di nuovo impianto (aree SD, aree AT, aree RQ) in conformità a quanto previsto dall'art. 2 della Normativa tecnica si intende la maggiorazione della capacità edificatoria già generata in tali aree. Valgono le restrizioni previste dalla tabella di cui all'art. 5 c. 6 della Normativa tecnica fatto salvo il rispetto di tutte le norme vigenti.

#### **Paragrafo 9            Trasferimento diritti edificatori nel PEE**

Il trasferimento di diritti edificatori nel P. E. E. privo di nuova capacità edificatoria è ammissibile nel caso in cui il trasferimento avvenga a favore di immobili per i quali il Regolamento urbanistico consenta Interventi di ristrutturazione edilizia rq2 e rq3.

Gli interventi sono realizzati nel rispetto dei limiti stabiliti con la tabella di cui all'art. 5 c. 2 della Normativa tecnica e nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati e della altre normativa vigenti.

Per "Incremento di SUL rispetto alla Sul previsto dal R.U." si intende che mediante il trasferimento di diritto edificatorio è ammissibile un intervento che si va a sommare a quello già previsto dallo strumento urbanistico nella misura indicata dalla citata tabella.

La SUL ammissibile in ampliamento non può superare il 30% della SUL esistente.

Il volume dell'immobile ricevente la SUL in ampliamento non può superare il 30% del volume originario.

#### **Paragrafo 10          Destinazioni d'uso**

Al fine di quanto normato dall'art.2 *Condizioni di carattere generale* della Normativa tecnica per destinazioni d'uso impresse dallo strumento urbanistico generale si intendono le seguenti:

- residenziale comprensiva delle attrezzature commerciali di vicinato
- industriale - artigianale
- commerciale di media distribuzione
- direzionale
- turistico-ricettiva
- strutture agrituristiche

#### **Paragrafo 11          Rispetto dimensionamento del P.S. e del R.U.**

Il territorio comunale di Casole d'Elsa è suddiviso dal P.S. in sette unità territoriali organiche elementari (u.t.o.e.):

- I: Berignone*
- II: Casole capoluogo*
- III: Monteguidi*
- IV: Mensano*
- V: La Selva*
- VI: La valle dell'Elsa*
- VII: La Montagnola*

Per ciascuna u.t.o.e. sono stabilite le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e le dimensioni minime necessarie delle infrastrutture e dei servizi di uso pubblico; il dimensionamento massimo ammissibile degli insediamenti è stato articolato, per ogni u.t.o.e in:

- residenziale (comprensiva degli esercizi di vicinato)
- industriale-artigianale
- commerciale (media strutture di vendita)
- direzionale
- turistico-ricettiva

- attività agrituristiche.

Il dimensionamento massimo sostenibile per la funzione residenza, suddiviso per UTOE, è indicato nell'allegato "A" delle N.T.A. del P.S.

Il dimensionamento massimo sostenibile per la funzione turistico-ricettiva, suddiviso per UTOE, è indicato nell'allegato "B" delle N.T.A. del P.S..

Il dimensionamento massimo sostenibile per le attrezzature agrituristiche, suddiviso per UTOE, è quello indicato nell'allegato "C" delle N.T.A. del P.S..

Il dimensionamento massimo sostenibile per le funzioni industriale/artigianale, commerciale/direzionale, suddiviso per UTOE, è indicato nell'allegato "D" delle N.T.A. del P.S..

Il dimensionamento residenziale nel territorio rurale con riferimento al possibile mutamento di destinazione agricola del patrimonio edilizio esistente viene calcolato dal P.S. , per tutto il territorio comunale, per complessivi 10.500 mq. corrispondenti a 210 abitanti equivalenti.

Il Regolamento urbanistico distribuisce il dimensionamento e riepiloga l'eventuale residuo nell'**ALLEGATO 2 - DIMENSIONAMENTO RU - RESIDUO** del R.U..

#### DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE u.t.o.e. II CASOLE CAPOLUOGO

	PS Sn mq	RU Sn mq	RESIDUO Sn mq
<b>TOTALE NE/completamenti</b>	15.597	14.089	+ 1.508
<b>TOTALE Interventi PEE</b>	10.464 (+500) <sub>l</sub>	10.004	+ 460

(\*) nel PS previsti mq.500 per residenza nel RU previsti servizi e attività commerciali di supporto alla residenza

#### DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE u.t.o.e. III MONTEGUIDI

	PS Sn mq	RU Sn mq	RESIDUO Sn mq
<b>TOTALE NE/completamenti</b>	2397	2132	+ 265

Ai fini del rispetto del dimensionamento dello strumento urbanistico il trasferimento dei diritti edificatori può avvenire solo nel rispetto delle tabelle sopra riportate.

In conformità con l'art. 29 comma 8<sup>1</sup> delle norme del Piano Strutturale è ammesso il trasferimento, dall'una all'altra UTOE, fino al massimo del 10% del dimensionamento previsto per ogni UTOE.

---

<sup>1</sup> **Art.29 - Obiettivi prestazionali e prescrizioni (...)** 8 - Il dimensionamento residenziale, relativo al territorio rurale è indicato, per ciascuna UTOE, nell'allegato "A" parte integrante delle presenti N.T.A. Tale dimensionamento è stato calcolato, per ciascuna UTOE, sulla base del trend di crescita/decrecita della popolazione negli ultimi dieci anni, nonché sulla base dell'elevato patrimonio edilizio esistente non più utilizzato e in parte già contenuto nelle 266 Schede Normative del Regolamento Urbanistico vigente. Il R.U. può prevedere il trasferimento massimo del 10% del dimensionamento previsto per ogni UTOE dall'una all'altra UTOE sulla base dell'effettiva necessità di recupero di patrimonio edilizio esistente non più utilizzato e altrimenti non recuperabile.(...)