



CITTÀ DI CASALE MONFERRATO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 58 del 29/11/2022

Oggetto: DIRITTI EDIFICATORI AFFERENTI LA DESTINAZIONE RESIDENZIALE - APPROVAZIONE DEI CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO E DEL REGOLAMENTO PER LA CESSIONE E L'UTILIZZO E ISTITUZIONE DEL RELATIVO REGISTRO IN ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

L'anno duemilaventidue, addì ventinove del mese di Novembre alle ore 21:00 nella apposita sala del Civico Palazzo San Giorgio si è riunito il Consiglio Comunale con avvisi spediti nei modi e nei termini di legge, sotto la presidenza del Presidente del Consiglio FIORENZO PIVETTA.

Partecipa il Segretario Generale SANTE PALMIERI.

Fatto l'appello nominale risultano n. 20 presenti e riconosciuta legale l'adunanza, il Presidente dichiara aperta la seduta.

A seguito di movimenti in aula al momento della trattazione dell'oggetto risultano presenti:

N.	Cognome e Nome	P	A	N.	Cognome e Nome	P	A
1	ABBATE ALESSANDRO	SI		14	MANTOVAN TATIANA	SI	
2	ALLERA TIZIANO	SI		15	MAZZUCCO FRANCESCO	SI	
3	BELLINGERI ETTORE	SI		16	MELLINA MONICA	SI	
4	BOTTEON FABIO	SI		17	MICELI VINCENZO	SI	
5	DEMEZZI GIORGIO	SI		18	MILANO ROBERTO	SI	
6	DRERA ALBERTO	SI		19	MOLINARO ANDREA	SI	
7	DURANTE VERONICA	SI		20	PASCO VIRGINIA	SI	
8	IORE MARIA	SI		21	PATANELLA ROSARIA	SI	
9	GIOANOLA LUCA	SI		22	PIVETTA FIORENZO	SI	
10	IURATO GIUSEPPE	SI		23	RIBOLDI FEDERICO		SI
11	LAVAGNO On.le FABIO	SI		24	RICCOBONO BENEDETTO		SI
12	LAVAGNO FABIO		SI	25	TRAVAGLINI MARIELLA	SI	
13	MAGGI DANIELE		SI				

PRESENTI: 21

ASSENTI: 4

Sono presenti senza diritto di voto i seguenti assessori:

Cognome e Nome	Qualifica	Presenti
CAPRA EMANUELE	Vice Sindaco	NO
DE LUCA VITO	Assessore	SI
FILIBERTI GIOVANNI BATTISTA	Assessore	SI
FRACCHIA GIGLIOLA	Assessore	SI
SAPIO DANIELA	Assessore	SI
STROZZI CECILIA	Assessore	SI
NOVELLI LUCA	Assessore	SI

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 58 DEL 29/11/2022

Oggetto: DIRITTI EDIFICATORI AFFERENTI LA DESTINAZIONE RESIDENZIALE - APPROVAZIONE DEI CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO E DEL REGOLAMENTO PER LA CESSIONE E L'UTILIZZO E ISTITUZIONE DEL RELATIVO REGISTRO IN ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

L'Assessore De Luca illustra la seguente proposta di deliberazione

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- che per diritto edificatorio si intende una quantità di volumetria (definita anche come potenzialità edificatoria) attribuita dal Piano Regolatore Comunale (P.R.G.C.) ad un determinato fondo che può essere utilizzata per la realizzazione di uno o più fabbricati dietro rilascio di un permesso di costruire;
- che la premialità edilizia consiste nell'attribuzione di un diritto edificatorio aggiuntivo, rispetto a quello previsto in via ordinaria dallo strumento urbanistico, riconosciuto quale premio per il raggiungimento di obiettivi pubblici qualificati;
- che i diritti edificatori di natura premiale sono espressione della potestà conformativa del territorio di cui il Comune è titolare nell'esercizio della propria attività di pianificazione;

Dato atto:

- che il Comune di Casale Monferrato con la Variante n. 27 al P.R.G.C. approvata con Deliberazione C.C. n. 37 del 28.7.2022 ha inteso riconoscere, ricorrendo determinate condizioni, una quantità volumetrica residenziale aggiuntiva rispetto a quella ammessa applicando gli indici di densità fondiaria massima indicati dal P.R.G.C.;
- che la cessione dei diritti edificatori si perfeziona con la stipula di una convenzione, registrata e trascritta con spese a carico dell'interessato;
- che i diritti edificatori messi a disposizione dal Comune, avendo natura di "bonus premiale", debbono necessariamente concorrere al raggiungimento di obiettivi pubblici qualificati specificatamente elencati dal P.R.G.C. (migliorar utilizzazione igienico-funzionale, efficienza energetica, sicurezza statica, abbattimento barriere architettoniche e incremento della dotazione di spazi da destinare a parcheggio nelle residenze private) diretti alla conservazione, riuso e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
- che pertanto i diritti edificatori sono esclusi per interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica che seguono le ordinarie norme di attuazione del P.R.G.C.;
- che la finalità per la quale sono richiesti i diritti edificatori è vincolante e dichiarata nella suddetta convenzione;
- che il premio massimo riconoscibile in termini di volumetria residenziale aggiuntiva è pari al 20% (venti) del volume edificato del fabbricato esistente oggetto di intervento o della singola unità immobiliare principale - in caso di tipologia condominiale - ricompreso nelle zone omogenee d'uso di categoria B, C ed Ep (aree edificate in ambiti agricoli adibiti ad usi extragricoli) e relative sottocategorie indicate all'art.11 delle Norme di At;
- che sono esclusi da tale beneficio gli edifici siti nelle parti del territorio che rivestono carattere storico-artistico (zone territoriali omogenee A) sui quali sono ammessi solo interventi conservativi del patrimonio edilizio esistente con possibilità di modesti

incrementi volumetrici già normati dal P.R.G.C.;

- che i diritti edificatori ceduti dal Comune non sono trasferibili a terzi separatamente dall'edificio/unità immobiliare per cui sono stati convenzionati;
- che la cessione dei diritti edificatori comporta comunque il recupero delle relative dotazioni di aree per servizi pubblici (standards urbanistici) in misura proporzionale alla volumetria realizzabile, che dovrà essere monetizzata e versata al Comune al momento della sottoscrizione della convenzione di trasferimento dei diritti stessi;

Ricordato che è sempre fatto salvo il rispetto:

- dei limiti di densità, altezza e distanza dai confini stabiliti dagli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 2.04.1968 n. 1444;
- di tutte le norme vigenti in materia antisismica, di sicurezza idrogeologica, antincendio, energetica, acustica, igienico-sanitaria, di tutela dei beni culturali e del paesaggio, ecc.;

Considerato che con la Variante n. 27 è stata quantificata, in via sperimentale, la disponibilità di n. 240 vani (pari a 21.600 mc.) e circa il 25% della capacità insediativa residenziale;

Ritenuto che occorre:

- approvare i criteri per la determinazione del valore di mercato dei diritti edificatori afferenti la destinazione residenziale all'interno delle zone omogenee del territorio comunale come individuate dal P.R.G.C.;
- disciplinare la procedura per la cessione dei diritti edificatori in disponibilità del Comune, le condizioni e i requisiti per accedere al beneficio e i vincoli per l'utilizzo successivo in attuazione del P.R.G.C.;
- istituire il registro dei diritti edificatori al fine di evitare che mediante interventi successivi sia superato il limite massimo del premio volumetrico;

Visti gli atti all'uopo predisposti dal Settore P.U.T.

Visto l'allegato parere favorevole tecnico espresso dal Responsabile del Servizio, ai sensi dell'art. 49 D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 non rilevando nella specie quello relativo alla regolarità contabile;

Durante l'illustrazione dell'Assessore è rientrato il Sindaco (alle ore 22,56): presenti in aula e votanti n. 21 Consiglieri, oltre al Sindaco;

Alle ore 22,56 è uscita l'Assessore Strozzi;

Dalle ore 23,01 alle ore 23,07 il Presidente si assenta momentaneamente e viene sostituito dal Vice Presidente lurato;

Aperto il dibattito, intervengono i Consiglieri Travaglini, Mazzucco, Milano e Bellingeri;

Seguono la replica dell'Assessore De Luca e le dichiarazioni di voto dei Consiglieri Bellingeri, Demezzi, Gioanola e Drera, durante le quali escono (alle ore 23,40) gli Assessori Fracchia e Novelli;

Al termine, con n. 15 voti favorevoli, n. == (zero) voti contrari e n. 7 astenuti (Demezzi, Fiore, Gioanola, lurato, Lavagno On. Fabio, Milano, Pasco) espressi in forma palese per alzata di mano dai n. 21 Consiglieri presenti, oltre al Sindaco

DELIBERA

1. di approvare la relazione di stima che si allega al presente atto lett. A) per farne parte integrante e sostanziale, recante "Criteri per la determinazione del valore di mercato dei diritti edificatori afferenti la destinazione residenziale all'interno delle zone omogenee del territorio comunale come individuate dal P.R.G.C.";
2. di approvare il "Regolamento per la cessione e l'utilizzo dei diritti edificatori e istituzione del relativo registro in attuazione del P.R.G.C.", che si allega al presente atto lett. B) per farne parte integrante e sostanziale, composto di n. 8 articoli e di n. 1 allegato (schema di registro dei diritti edificatori);
3. di demandare al Dirigente del Settore Pianificazione Urbana e Territoriale gli adempimenti conseguenti al presente atto.

Ravvisata inoltre la necessità e l'urgenza di rendere immediatamente eseguibile il presente provvedimento, ai sensi dell'art. 134 comma 4° del D.Lgs. n. 267/2000;

Visto l'esito della votazione favorevole unanime espressa in forma palese per alzata di mano dai n. 21 Consiglieri presenti, assente il Sindaco

DELIBERA

- di dichiarare immediatamente eseguibile il presente atto deliberativo.

➤ Il Responsabile del Procedimento: Ing. Roberto Martinotti

Tutti gli interventi di cui sopra vengono conservati agli atti mediante registrazione digitale a cura della Segreteria Comunale, a disposizione dei singoli Consiglieri e degli aventi titolo.

§§*

Letto approvato e sottoscritto.

Il Presidente del Consiglio
Fiorenzo Pivetta/INFOCERT SPA

Il Segretario Generale
PALMIERI SANTE / ArubaPEC S.p.A.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Oggetto : DIRITTI EDIFICATORI AFFERENTI LA DESTINAZIONE RESIDENZIALE - APPROVAZIONE DEI CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO E DEL REGOLAMENTO PER LA CESSIONE E L'UTILIZZO E ISTITUZIONE DEL RELATIVO REGISTRO IN ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Verificato che la proposta di deliberazione di cui sopra è conforme alla normativa tecnica che regola la materia oggetto della stessa, si esprime, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. '18.08.2000 n. 267 "Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali",

PARERE FAVOREVOLE

Casale Monferrato, 10/11/2022

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
Pianificazione Urbana e Territoriale
MARTINOTTI ROBERTO / ArubaPEC
S.p.A.



CITTÀ DI CASALE MONFERRATO

Si attesta: che copia della presente deliberazione consigliare numero 58 del 29/11/2022 viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune il: 13/12/2022 ed ivi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

IL SEGRETARIO GENERALE
PALMIERI SANTE / ArubaPEC S.p.A.



CITTÀ DI CASALE MONFERRATO

IMMEDIATA ESEGUIBILITA'

La deliberazione consiliare numero 58 del 29/11/2022 è immediatamente eseguibile.

IL SEGRETARIO GENERALE
PALMIERI SANTE / ArubaPEC S.p.A.



CITTÀ DI CASALE MONFERRATO

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE

Oggetto: Criteri per la determinazione del valore di mercato dei diritti edificatori afferenti la destinazione residenziale all'interno delle zone omogenee del territorio comunale come individuate dal P.R.G.C.

RELAZIONE DI STIMA

1 PREMESSE

Il modello urbanistico nazionale attuale, è basato sulla suddivisione del territorio in zone (c.d. zonizzazione), a loro volta organizzate con i cosiddetti standard urbanistici introdotti nel 1967. Per la prima volta la normativa nazionale imponeva ai Comuni la predeterminazione della volumetria complessiva delle costruzioni edificabili nelle diverse "zone" del territorio comunale, fissando contestualmente limiti inderogabili alla cubatura realizzabile, di entità differente a seconda della diversa destinazione d'uso della zona considerata. Fu ben presto chiaro, tuttavia, che il processo di "zoning" dava vita a una pianificazione intrinsecamente discriminatoria tale da provocare una sperequazione tra le diverse categorie di proprietari dei fondi, alcuni "premiati" dal poter edificare altri "castigati" dal dover cedere le aree necessarie a soddisfare gli standard urbanistici relativi alle edificazioni stesse.

Attorno alla metà degli anni '90, la ricerca di tecniche pianificatorie meno discriminanti, ha determinato l'introduzione di metodi "perequativi" in cui la "zonizzazione" del territorio assume carattere progettuale finalizzato alla individuazione delle previsioni insediative ed infrastrutturali, lasciando alla successiva fase operativa/attuativa, la effettiva allocazione delle dotazioni volumetriche e relativi riparti dei costi di urbanizzazione.

Il fenomeno in esame è tuttavia assai variegato tanto che è opportuno chiarire come non sia affatto corretto parlare di "tecnica perequativa o perequazione" quanto piuttosto di "modelli perequativi" poiché esistono differenti varianti generalmente raggruppate in tre macro-aree: la "perequazione propriamente detta", la "compensazione" e la "incentivazione o premialità edilizia".

Si evidenziano i tratti salienti dei tre modelli perequativi:

- a) Il modello di "perequazione propriamente detta" prevede che lo sviluppo volumetrico sia equamente ripartito nei vari lotti, fermo restando la contestuale identificazione dei fondi sui quali avverrà la concentrazione edificatoria nonché delle aree destinate ad altri fini. In altri termini, se in una zona vi sono dieci appezzamenti di terreno, viene pianificato che solo in tre di questi si possa edificare e che i restanti sette debbano essere destinati ad altri fini e fin qui nulla differisce rispetto al modello della zonizzazione. Il modello perequativo si distingue perché la capacità edificatoria viene distribuita equamente su tutti i dieci appezzamenti di terreno, cosicché i titolari dei fondi edificabili, per attuare l'attività edificatoria, dovranno necessariamente acquistare dai titolari dei sette fondi non edificabili la volumetria. In questo modo, i proprietari dei fondi non edificabili vengono indennizzati della mancata attribuzione della possibilità di edificare nel loro fondo.

- b) Il modello di “compensazione” in termini generali, si risolve in accordi di scambio tra aree destinate alla realizzazione di infrastrutture e diritti edificatori. Questo modello è quello finora più diffuso in quanto mantiene inalterato il sistema di zonizzazione, tuttavia, in caso di esproprio al fine di realizzare infrastrutture consente di indennizzare i titolari dei fondi con diritti edificatori in luogo di denaro e ciò dà ristoro alle casse sempre esauste dei comuni (c.d. moneta volumetrica). Il titolare del fondo destinato a verde o a infrastrutture viene compensato dalla moneta volumetrica che può essere atterrata in altri fondi di sua proprietà ovvero può essere alienata a proprietari di altri fondi.
- c) Il modello rappresentato dalla “incentivazione o premialità edilizia” trova applicazione nelle ipotesi in cui il Comune riconosce al privato maggiori diritti edificatori in qualità di “bonus” urbanistici da assegnare, indipendentemente dalla determinazione del fondo-accipiente, a fronte del raggiungimento di obiettivi pubblici particolarmente qualificanti o in ipotesi di riqualificazione urbanistica ed ambientale. Solitamente l’attribuzione del beneficio consegue alla sottoscrizione di un’apposita convenzione tra il privato e il comune che viene stipulato per atto pubblico.

I diritti edificatori possono essere commercializzati con le tecniche del “decollo”, “volo” e “atterraggio”.

Il decollo identifica la fase della creazione dei diritti edificatori da parte dell’ente comunale in seguito a procedimenti perequativi, compensativi o incentivanti. La fase di decollo può realizzarsi, altresì, quando un privato, già detentore di diritti edificatori, aliena i medesimi diritti ad un altro privato che non è proprietario di beni immobili ovvero decide di non “collegarli” ad un suolo di sua proprietà. In quest’ultimo caso il cessionario di tali diritti edificatori può decidere di usarli, realizzando in proprio un’attività edificatoria, ovvero rivenderli realizzando un lucro.

Il volo identifica la fase intermedia in cui i diritti sono già stati attribuiti ma non possono ancora essere esercitati in termini di maggior sfruttamento di capacità volumetrica, rimanendo tuttavia trasferibili a terzi al pari delle cosiddette aspettative giuridiche.

L’atterraggio, infine, identifica la fase esecutiva dei diritti edificatori, ossia quando il privato titolare dei diritti decide di “collegarli” ad un fondo di sua proprietà al fine di “spenderli” per realizzare un intervento edilizio previsto su un fondo diverso da quello in cui tali diritti si sono generati.

L’art. 2643, comma 2-bis, c.d. prevede la trascrizione dei “*contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale*”. La circolare dell’Agenzia delle Entrate n. 24/E del 17 giugno 2015, prevede che la trascrizione debba avvenire con il codice n. 169.

2 RIFERIMENTI NORMATIVI

La variante n.27 del P.R.G.C. integrando l’articolo 14 delle N.d.A. definisce i diritti edificatori come “una quantità volumetrica residenziale aggiuntiva rispetto quella ammessa applicando gli indici di densità fondiaria massima indicati negli articoli delle presenti norme, riconosciuta e ceduta dal Comune, finalizzata al raggiungimento di obiettivi pubblici qualificati volti a migliorare l’utilizzazione igienico-funzionale, l’efficienza energetica, la sicurezza statica, l’abbattimento delle barriere architettoniche, l’incremento della dotazione di spazi da destinare a parcheggio privato, mediante interventi di conservazione, riuso e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.”

Pertanto il modello perequativo adottato dalla pianificazione comunale è stato quello della “incentivazione o premialità edilizia” al fine di raggiungere gli obiettivi pubblici qualificati indicati nella norma stessa.

La variante fornisce, mediante apposita normativa, le modalità di trasferimento dei “diritti edificatori” messi a disposizione dal Comune, che avendo natura di “bonus premiale” in quanto diretti a riconoscere al privato maggiori indici volumetrici rispetto quelli normativamente riconosciuti al fondo edificabile, debbono necessariamente concorrere al raggiungimento di obiettivi pubblici qualificati specificatamente elencati dal P.R.G.C. diretti alla conservazione, riuso e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. Pertanto la cessione dei diritti edificatori è esclusa per interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica che seguono le ordinarie norme di attuazione del P.R.G.C..

La norma fissa nella misura del 20% in termini volumetrici, il premio massimo per ogni edificio residenziale esistente ricompreso nelle zone omogenee d'uso di categoria B, C, ed Ep (aree edificate in ambiti agricoli adibiti ad usi extragricoli) e relative sottocategorie di P.R.G.C. escludendo quindi tale possibilità per gli edifici siti nelle parti del territorio che rivestono carattere storico-artistico (zone territoriali omogenee A) sui quali sono ammessi solo interventi conservativi del patrimonio edilizio esistente con possibilità di modesti incrementi volumetrici già normate dal P.R.G.C..

Da un punto di vista urbanistico la cessione dei diritti edificatori comporta comunque il recupero delle relative dotazioni di aree per servizi pubblici (standards urbanistici) in misura proporzionale alla volumetria realizzabile, che dovrà essere monetizzata e versata al Comune al momento della sottoscrizione della convenzione di trasferimento dei diritti stessi. Detta convenzione per atto pubblico da registrare e trascrivere, dovrà disciplinare gli obblighi posti a carico dell'acquirente, le sanzioni per la loro inosservanza, nonché la monetizzazione degli standard urbanistici aggiuntivi conseguenti all'incremento volumetrico.

La norma inoltre vieta il trasferimento a terzi dei diritti edificatori in quanto utilizzabili esclusivamente sull'edificio oggetto di asservimento e per i fini dichiarati nell'atto convenzionale, per evitare la commercializzazione degli stessi al di fuori degli obiettivi di interesse pubblico indicati dal Comune.

Inoltre al fine di evitare che, mediante interventi successivi, sia superato il limite massimo del premio volumetrico, sia istituito apposito “registro dei diritti edificatori” in cui sono elencati gli edifici oggetto della misura premiale e relative quantità dimensionali.

3 CRITERIO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEL DIRITTO EDIFICATORIO AFFERENTE LA DESTINAZIONE RESIDENZIALE.

Considerato che sostanzialmente il diritto edificatorio conferisce la facoltà di edificare una quantità volumetrica residenziale aggiuntiva rispetto quella ordinariamente ammessa dalle Norme di attuazione del P.R.G.C. (metri cubi o di metri quadri di superficie lorda di pavimento), il relativo corrispettivo (**Cde**) può identificarsi nel valore venale della potenziale area edificabile necessaria a supportare detta volumetria in aggiunta agli indici di edificabilità fondiari indicati dal P.R.G.C. nelle varie zone del territorio comunale

$$\mathbf{Cde = V_A}$$

dove: **V_A**: Valore venale medio della potenziale area edificabile aggiuntiva che può identificarsi con il suo valore di mercato.

E' quindi essenziale determinare un **attendibile valore venale medio** delle aree edificabili aggiuntive per nuovi interventi di edilizia residenziale.

A tal fine si rammenta che il Comune di Casale Monferrato, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 18/07/2005, ha approvato i criteri di stima per la determinazione del valore di mercato delle aree edificabili e il corrispettivo di monetizzazione delle aree per servizi pubblici

(standards) afferenti le destinazioni residenziali e produttive ammesse all'interno delle zone omogenee del territorio comunale come individuate dal P.R.G.C., da versare al Comune al momento della sottoscrizione della convenzione allegata allo strumento urbanistico esecutivo o preventiva al rilascio del permesso di costruire, come esposti nella relazione redatta in data 30.5.2005 dal Dirigente del Settore Pianificazione Urbana e Territoriale del Comune di Casale Monferrato allegata A) quale parte sostanziale e integrante della deliberazione stessa.

Riassumendo sinteticamente, la stima del valore di mercato delle aree edificabili è basata sui seguenti concetti:

- a) applicazione della metodologia **estimale dell'ordinarietà**, escludendo a priori situazioni particolarmente vantaggiose o svantaggiose che possono discostarsi dalla media, da valutarsi singolarmente;
- b) avviene per **zone omogenee del territorio comunale** come individuate dal P.R.G.C., che si assumono coincidenti con i vari distretti residenziali (DR), industriali (DI) e agricoli (DE).
- c) in accordo con la disciplina estimativa immobiliare prevalente, il **valore venale di un'area (V_A)** è stimabile con il procedimento sintetico o diretto, in base al quale corrisponde ad una **aliquota percentuale (K) del valore di mercato (V_M) del fabbricato su di essa edificabile:**

$$V_A = V_M * K;$$

Rimangono, come elementi suscettibili di differenti valutazioni peritali:

- il valore di mercato di un fabbricato (V_M) è soggetto, nell'ambito di una stessa città, a influenze di tipo diverso, relative a qualità intrinseche dell'oggetto (giacitura, centralità o marginalità, tipologia, ecc.) sia a congiunture esterne (successo o insuccesso di forme di investimento diverse, periodi di crisi, ecc.); sono particolarmente consultati, con attribuzione di veridicità, alcuni listini pubblicati da riviste specializzate.;
- il coefficiente K (generalmente compreso tra 0,12 e 0,25) è influenzato in modo particolare dai fattori di marginalità o centralità dell'area (cresce con la vicinanza al centro), dalla qualità delle tipologie realizzabili (cresce passando da tipologie di tipo condominiale ordinario a tipologie di tipo mono – bifamiliare signorile).

La determinazione del valore venale delle aree edificabili (V_A) per nuove costruzioni all'interno della zona omogenea di riferimento dipende, quindi, dal valore di mercato (V_M) del fabbricato su di essa edificabile stimabile sulla base al prezzo unitario medio a mq. di superficie lorda di solaio (Slp) normalmente richiesto sulla piazza di Casale opportunamente ragguagliato secondo l'indice di edificabilità della zona omogenea di appartenenza.

Si ritiene pertanto che i valori venali delle aree edificabili determinati con i criteri di stima approvati con deliberazione consiliare n 38 del 18.07.2005 e successivamente aggiornati annualmente con specifiche delibere della Giunta Comunale in riferimento all'andamento dei prezzi del mercato immobiliare rilevato nel corso dei vari anni (ultima della quale deliberazione della G.C. n.166 del 31.05.2022), possano essere correttamente assunti anche per il diritto edificatorio (Cde) specificando che il corrispettivo è determinato:

- a) per la sola destinazione d'uso residenziale e per le zone omogenee del territorio coincidenti con i distretti residenziali (DR) come individuati dal P.R.G.C. Per gli edifici residenziali ricadenti nei distretti agricoli (DE) è possibile assumere il valore del corrispondente distretto residenziale numerico confinante.
- b) a indice di edificabilità unitario in quanto la cessione del diritto edificatorio è riferita a quantità volumetriche non legate all'indice di edificabilità dell'area di atterraggio.

Per maggiori approfondimenti sui criteri di stima per la determinazione del valore di mercato delle aree edificabili si rimanda alla specifica “relazione di stima” allegata alla delibera consiliare n.38/2005 e successivi aggiornamenti annuali.

In base a quanto esposto la tabella sottostante riporta la stima del valore venale delle aree edificabili residenziali a indice di edificabilità unitario che può essere assunto per determinare il corrispettivo del diritto edificatorio (Cde) in relazioni ad ogni zona omogenea del territorio comunale, come da ultimo aggiornato con deliberazione della G.C. n.166 del 31.05.2022.

TABELLA 1 valore venale Va (€/mq) aree (indice di edificabilità unitario) e relativo valore del corrispettivo diritto edificatorio Cde (€/mc)			
zona omogenea	Va=Cde	zona omogenea	Va=Cde
DR1 centro storico	79,94	DR4a san germano	43,95
DR2 oltreponete	29,50	DR4b roncaglia	31,18
DR3 callori-clinica	68,54	DR6a-b rolasco-vialarda	29,12
DR4 valentino	44,89	DR7a s.m.tempio	30,83
DR5 salita s.anna bassa	51,27	DE2a (agricole popolo)	22,62
DR6 rotondino	40,86	DE2b (agricole terranova)	22,62
DR7 n.casale-p.milano	39,72	DE4a (agricole s.germano)	43,95
Ambito1 S.Anna	83,43	DE4b (agricole roncaglia)	31,18
Ambito2 Ronzone	29,85	DE5 (agricole salita S.Anna)	51,27
DR2a popolo	22,62	DE6 (agricole rotondino)	40,86
DR2b terranova	22,62	DE7 (agricole s.m.tempio)	30,83

4 CRITERIO PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI MONETIZZAZIONE AREE SERVIZI PUBBLICI PER I DISTRETTI AGRICOLI (DE)

La cessione dei diritti edificatori comporta obbligatoriamente il recupero delle relative dotazioni di aree per servizi pubblici (standards urbanistici) in misura proporzionale alla volumetria realizzabile, che dovrà essere monetizzata e versata al Comune al momento della sottoscrizione della convenzione di trasferimento dei diritti stessi.

Il Comune di Casale Monferrato, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 18/07/2005, ha approvato i criteri di stima per la determinazione del corrispettivo di monetizzazione delle aree per servizi pubblici (standards) afferenti le destinazioni residenziali ammesse all'interno delle zone omogenee del territorio comunale come individuate dal P.R.G.C. coincidenti con i distretti residenziali (DR) senza considerare i distretti agricoli (DE) in quanto funzionalmente destinati ad altri usi.

Pertanto al fine di consentire la cessione dei diritti edificatori anche per gli edifici residenziali localizzati nei distretti agricoli (DE) del territorio comunale, si ritiene in analogia con il precedente capitolo 3, di determinare il valore del relativo corrispettivo di monetizzazione pari a quello del corrispondente distretto residenziale numerico confinante come indicato nella seguente tabella.

TABELLA 2 corrispettivo di monetizzazione aree per servizi pubblici a fini residenziali per i distretti e agricoli (DE)			
zona omogenea	Distretto residenziale di riferimento	zona omogenea	Distretto residenziale di riferimento
DE2a (agricole popolo)	DR2a Popolo	DE5 (agricole salita S.Anna)	DR5 salita s.anna bassa
DE2b (agricole)	DR2b terranova	DE6 (agricole)	DR6 rotondino

terranova)		rotondino)	
DE4a (agricole s.germano)	DR4a san germano	DE7 (agricole s.m.tempio)	DR7a s.m.tempio
DE4b (agricole roncaglia)	DR4b roncaglia		

5 ISTITUZIONE DEL REGISTRO DIRITTI EDIFICATORI

L'articolo 2643 comma 2bis del codice civile, così come modificato con legge n. 106 del 12.07.2011, prescrive di rendere pubblici col mezzo della trascrizione i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori, previsti da normative statali, regionali ovvero da strumenti di pianificazione territoriali.

Considerato che il diritto edificatorio introdotto con la variante n.27 del P.R.G.C., non è generato da un fondo, ma direttamente dallo strumento urbanistico comunale, la circolazione dello stesso è regolata esclusivamente dall'Ente Comunale secondo le prescrizioni del P.R.G.C.. Per tale motivo l'articolo 14 delle norme di attuazione, come già richiamato nel precedente capitolo 2 della presente relazione, prevede la istituzione di apposito "registro dei diritti edificatori" in cui sono elencati gli edifici oggetto della misura premiale e relative quantità dimensionali, al fine di evitare che, mediante interventi successivi, sia superato il limite percentuale massimo del bonus volumetrico.

Casale Monferrato 03.11.2022



IL DIRIGENTE DEL SETTORE P.U.T.

Martinotti ing. Roberto



CITTÀ DI
CASALE MONFERRATO

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE

**REGOLAMENTO
PER LA CESSIONE E L'UTILIZZO
DEI DIRITTI EDIFICATORI
E ISTITUZIONE DEL RELATIVO
REGISTRO
IN ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.**

approvato con delibera C.C. n.del

S O M M A R I O

ART. 1 - OGGETTO E FINALITA' DEL REGOLAMENTO

ART. 2 - CORRISPETTIVO DEI DIRITTI EDIFICATORI

ART. 3 - PROCEDURA PER LA CESSIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI

ART. 4 - DECADENZA

ART. 5 - UTILIZZO DEI DIRITTI EDIFICATORI

ART. 6 - REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI

ART. 7 - NORME FINALI E DI RINVIO

ART. 8 - ENTRATA IN VIGORE

ART. 1

OGGETTO E FINALITA' DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento disciplina la procedura per la cessione dei diritti edificatori, i corrispettivi, i termini e vincoli per l'utilizzo successivo, in attuazione dell'art. 14.16 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C., come espressione della potestà conformativa del territorio di cui il Comune è titolare nell'esercizio della propria attività di pianificazione.

ART. 2

CORRISPETTIVO DEI DIRITTI EDIFICATORI

1. I criteri per la determinazione del valore di mercato dei diritti edificatori afferenti la destinazione residenziale all'interno delle zone omogenee del territorio comunale come individuate dal P.R.G.C. sono determinati con apposita perizia di stima approvata contestualmente al presente Regolamento.
2. I corrispettivi saranno aggiornati annualmente con provvedimento dell'organo competente.

ART. 3

PROCEDURA PER LA CESSIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI

1. In relazione alla particolare natura premiale dei diritti edificatori e tenuto conto della predeterminazione dei presupposti normativi fissati dal PRGC, la cessione da parte del Comune avviene al corrispettivo fissato ai sensi dell'art. 2, in assenza di procedure competitive.
2. Mediante avviso pubblico è resa nota alla cittadinanza la possibilità di richiedere la cessione dei diritti edificatori alle condizioni e modalità disciplinate dal P.R.G.C. e dal presente regolamento.
3. Contestualmente alla presentazione della domanda di permesso di costruire allo Sportello Unico per l'Edilizia, secondo le regole ordinarie del DPR 380/2001 e ss.mm., l'interessato deve presentare un'istanza di prenotazione dei diritti edificatori necessari per eseguire l'intervento edilizio, utilizzando il fac simile che sarà allegato all'Avviso di cui al c. 2.
4. Nell'istanza di cui al c. 3 l'interessato deve
 - indicare la quantità espressa in metri cubi di volumetria residenziale aggiuntiva che richiede, dimostrando di aver esaurito la volumetria a disposizione e che quella richiesta rispetta del limite del 20% del volume edificato;
 - indicare la finalità a cui i diritti edificatori sono diretti in conformità a quanto previsto dal PRGC;
 - indicare la zona omogenea di appartenenza;
 - assumere l'impegno a versare gli oneri (corrispettivo art. 2 e corrispettivo per la monetizzazione degli standards urbanistici) e a sottoscrivere la convenzione prima del rilascio del permesso di costruire;
 - dichiarare la regolarità edilizia-urbanistica dell'immobile/unità immobiliare per cui si chiedono i diritti edificatori.
5. Il rilascio del permesso di costruire è condizionato
 - a) alla sottoscrizione della convenzione con la cessione dei diritti edificatori previo versamento del corrispettivo di cui all'art. 2 e dell'importo della monetizzazione

degli standard urbanistici, quantificati in misura definitiva nell'istruttoria del titolo edilizio;

- b) alla corresponsione del contributo di costruzione determinato per il tipo di intervento edilizio oggetto del permesso, ai sensi del Dpr 380/2001 T.U. Edilizia;
6. La cessione dei diritti edificatori si perfeziona con la stipula di una convenzione, registrata e trascritta a cura di un Notaio di fiducia dell'interessato e con spese a carico di quest'ultimo.
7. Il fac simile di convenzione è approvato con successivo atto dell'organo competente.

ART 4.

DECADENZA

1. La prenotazione e la domanda di permesso di costruire decadono automaticamente qualora, prima della sottoscrizione della convenzione di cessione dei diritti edificatori, si verifichi uno dei seguenti casi:
 - a) mancata sottoscrizione della convenzione entro 120 giorni dalla comunicazione del Comune;
 - b) vendita o altro trasferimento di diritto reale, pignoramento ecc. che riguarda l'immobile/unità immobiliare;
 - c) rinuncia volontaria dell'interessato;
 - d) decesso dell'interessato, salvo eventuale proroga richiesta dagli eredi. Il termine della proroga non sarà comunque superiore a sei mesi;
2. Nei casi di decadenza sopra descritti, la volumetria residenziale aggiuntiva prenotata ritorna in disponibilità del Comune e potrà nuovamente essere ceduta previa istanza, se ancora disponibile.

ART. 5

UTILIZZO DEI DIRITTI EDIFICATORI

1. Con la trascrizione della convenzione, i diritti edificatori sono vincolati all'immobile/unità immobiliare e non possono essere trasferiti separatamente dallo/a stesso/a.
2. La convenzione vincola l'interessato e tutti successivi proprietari dell'immobile/unità immobiliare.
3. L'intervento edilizio per cui si sono ottenuti i diritti edificatori deve essere realizzato nel rispetto della convenzione e del permesso di costruire.
4. Il mancato avvio o la mancata conclusione dei lavori assentiti con il permesso di costruire, sono soggetti alle conseguenze ordinarie del Dpr 380/2001 T.U. Edilizia ma non comportano la perdita dei diritti edificatori acquisiti con la convenzione né la decadenza della stessa. Tuttavia, qualora l'interessato o il terzo avente causa, intendano successivamente avviare o concludere i suddetti lavori saranno vincolati al rispetto della convenzione, fermo restando l'onere di richiedere un nuovo titolo edilizio in luogo di quello scaduto.

5. Non è ammessa la retrocessione al Comune dei diritti edificatori dopo la stipula della convenzione nè il rimborso degli oneri versati (corrispettivo del diritto edificatorio e di monetizzazione).

ART. 6

REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI

1. E' istituito il "registro dei diritti edificatori" secondo il fac simile allegato al presente Regolamento, in cui sono riportate le seguenti informazioni:
 - data e protocollo di arrivo dell'istanza di permesso di costruire
 - dati dell'immobile e della proprietà
 - quantità diritti edificatori convenzionati
 - finalità per cui sono richiesti i diritti edificatori
 - corrispettivi definitivi
 - estremi della convezione
 - estremi del permesso di costruire e dell'agibilità
 - quota residua di volumetria riferita all'immobile/unità immobiliare
 - eventuali note
 - quota residua generale di volumetria ai sensi dell'art. 14.16 del PRGC

ART. 7

NORME FINALI E DI RINVIO

1. Per tutto quanto non disciplinato con il presente Regolamento si rinvia alle specifiche norme del P.R.G.C.
2. Il primo avviso successivo all'approvazione del presente Regolamento, resterà pubblicato per 12 (dodici) mesi, salvo esaurimento della cubatura disponibile prima della sua scadenza.

ART. 8

ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente Regolamento entra in vigore a far tempo dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione.

