



# **COMUNE DI GALLIATE LOMBARDO**

**PROVINCIA DI VARESE**

---

**Via Carletto Ferrari, 12 - 21020 Galliate Lombardo (VA)**

**Tel. 0332 947265 - Fax 0332 949607**

**E-mail: [info@comune.galliatelobardo.va.it](mailto:info@comune.galliatelobardo.va.it)**

**REGOLAMENTO COMUNALE SULLA BANCA DEL  
VOLUME. ISTITUZIONE DEL REGISTRO DELLE  
CESSIONI DEI DIRITTI EDIFICATORI DI CUI ALL'ART.  
11, C. 4, DELLA L.R. 12/2005.**

**Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 18/04/2014**



# **COMUNE DI GALLIATE LOMBARDO**

**PROVINCIA DI VARESE**

**Via Carletto Ferrari, 12 - 21020 Galliate Lombardo (VA)**

**Tel. 0332 947265 - Fax 0332 949607**

**E-mail: [info@comune.galliatelobardo.va.it](mailto:info@comune.galliatelobardo.va.it)**

**REGOLAMENTO COMUNALE SULLA BANCA DEL VOLUME.  
ISTITUZIONE DEL REGISTRO DELLE CESSIONI DEI DIRITTI  
EDIFICATORI DI CUI ALL'ART. 11, C. 4, DELLA L.R. 12/2005.**

## **INDICE GENERALE**

**Art. 1 - Oggetto e finalità del regolamento**

**Art. 2 - Riferimenti normativi**

**Art. 3 - Origine e attribuzione dei diritti edificatori**

3.1 - Aree di decollo

3.2 - Aree di atterraggio

**Art. 4 - Struttura e funzione del registro**

**Art. 5 - Compilazione e gestione del registro**

**Art. 6 - Gestione e modalità di trasferimento dei diritti edificatori**

**Art. 7 - Pubblicità e modalità di consultazione del registro**

**Art. 8 - Metodologia di calcolo per la quantificazione del valore economico del diritto volumetrico, oggetto di cessione**

**Art. 9 - Entrata in vigore**

## **Art. 1 - Oggetto e finalità del regolamento**

---

Il piano di governo del territorio (p.g.t.) del Comune di Galliate, approvato con Deliberazione Consiliare n. 09 del 10.04.2013, contempla meccanismi di “*compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica*” che prevedono l’attribuzione di diritti edificatori.

---

Il presente regolamento disciplina:

- le modalità di acquisizione, di trasferimento e di estinzione dei diritti edificatori;
- la forma, le funzioni e la compilazione del registro dei diritti edificatori;
- il rilascio del certificato dei diritti edificatori;
- la pubblicazione e la consultazione del registro dei diritti edificatori.

Il registro delle cessioni dei edificatori costituisce lo strumento di cui il Comune si avvale per rendere pubblicamente ed immediatamente conoscibile, a chiunque ne abbia interesse, la condizione volumetrica dei fondi coinvolti in vicende compensative, perequative o premiali nonché per favorire l’incontro tra la domanda e l’offerta di diritti edificatori.

Il Registro è costituito da pagine numerate in progressione, controfirmato dal funzionario incaricato e vidimato in ogni pagina con timbro del Comune

## **Art. 2 - Riferimenti normativi**

---

L’art. 11, comma 4, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, prevede che i diritti edificatori “*sono commerciabili*” e dispone che “*i comuni istituiscono il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite dagli stessi comuni*”. L’art. 2643, n. 2-bis, codice civile assoggetta a trascrizione “*i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale*”.

## **Art. 3 - Origine e attribuzione dei diritti edificatori**

---

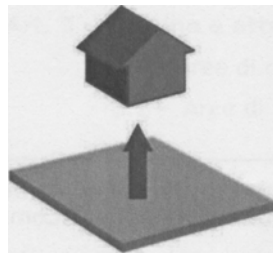
Per diritto edificatorio si intende la possibilità, determinata dal piano di governo del territorio, di usufruire di una quantità di volumetria generata da un’area (denominata “di decollo”), che il titolare ha il diritto di utilizzare (su un’area denominata “di atterraggio”)

ovvero di trasferire a terzi nelle forme e nei modi stabiliti dallo strumento urbanistico generale ed in conformità al presente regolamento.

Il Piano di Governo del Territorio individua le aree di decollo e di atterraggio dei diritti edificatori.

### 3.1 - Aree di decollo

---



Sono le aree, private e pubbliche, individuate nella tavola DP C 4 “Perequazione” del documento di piano, che generano diritti edificatori, in conformità alle previsioni ed ai criteri declinati nel P.G.T.

In particolare, trattasi delle aree classificate dal vigente Piano delle Regole come segue:

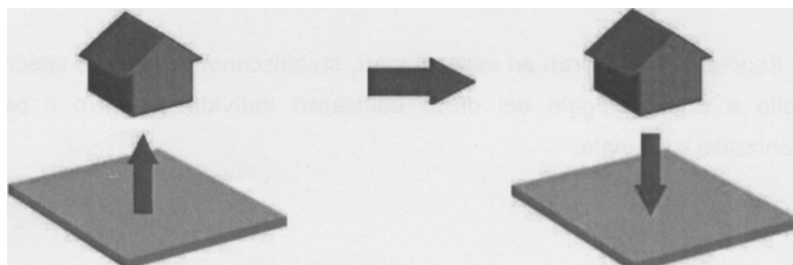
- aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico di progetto

### 3.2- Aree di atterraggio:

---

Sono le aree in cui i diritti edificatori possono "atterrare" e sommarsi (nel rispetto dei limiti previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole) all'indice di fabbricabilità fondiario specifico (if) o all'indice di fabbricabilità territoriale specifico (it).

La capacità volumetrica massima che può essere aggiunta all'indice di fabbricabilità fondiario specifico o all'indice di fabbricabilità territoriale specifico, è indicato nelle norme come indice di fabbricabilità fondiario derivato (ifd) o come indice di fabbricabilità territoriale derivato (itd).



*lotto a*

*lotto b*

In particolare, trattasi delle aree private classificate dal vigente Piano delle Regole come segue:

- Zone soggette a Interventi di Completamento (IC);
- Aree di Completamento (AC)
- Zone IRD: Insediamenti Residenziali Diffusi
- Zone RVP: ambiti edificati Residenziali nel Verde Privato
- Nuclei Storici e di Antica Formazione

## **Art. 4 - Struttura e funzione del registro**

---

E' istituito, in conformità all'art. 11, comma 4, della legge regionale 11 Marzo 2005 nr. 12 , il registro dei diritti edificatori, di seguito denominato semplicemente Registro, aggiornato e reso pubblico secondo le disposizioni di seguito enunciate.

Gli atti di cessione e acquisto dei diritti edificatori verranno registrati, gestiti e controllati dall'amministrazione comunale con il registro dei diritti edificatori. Il sistema di registrazione indica: a) le aree di decollo; b) le aree di atterraggio; c) la quantità dei diritti edificatori generati dall'area di decollo (espressa in metri cubi); d) il successivo trasferimento dei diritti edificatori; e) lo sfruttamento finale dei diritti edificatori

Il registro dei diritti edificatori contiene le seguenti informazioni:

1. il numero progressivo, i dati catastali, la superficie (mq) ed il nominativo del proprietario dell'area di decollo/atterraggio;
2. l'indicazione in mc dei diritti edificatori generati dall'area di decollo; 5
3. la data di rilascio del certificato attestante i diritti edificatori, il nome del notaio o Segretario Comunale rogante, numero di raccolta e di repertorio, data e numero di registrazione dell'atto di cessione di cubatura, data e numero di trascrizione dell'atto medesimo;
4. il nome,cognome, luogo e data di nascita, ovvero la ragione sociale e la sede, del titolare a cui viene rilasciato il certificato dei diritti edificatori;
5. l'annotazione delle successive volturazioni dei diritti edificatori acquisiti;
6. eventuali annotazioni.

L'insieme delle informazioni contenute nel Registro costituisce la banca dati dei diritti edificatori commerciabili all'interno del territorio comunale ( c.d. banca del volume ).

Il presente regolamento disciplina altresì:

7. il responsabile della tenuta del registro;
8. le modalità e le formalità con cui verrà tenuto aggiornato e conservato il registro;
9. le forme di pubblicizzazione del registro dei diritti edificatori (anche attraverso sito web comunale);
10. le forme e le modalità con cui verranno rilasciati i certificati ai titolari dei diritti edificatori;
11. le modalità e le formalità per l'utilizzo dei diritti edificatori al momento della presentazione del permesso di costruire.
12. la metodologia di calcolo per la quantificazione del valore economico del diritto volumetrico, oggetto di cessione.

## **Art. 5 - Compilazione e gestione del registro**

---

L'iscrizione nel registro ed il rilascio del relativo certificato dei diritti edificatori avviene nei seguenti casi:

1. su richiesta del proprietario di aree di decollo che, in funzione delle previsioni del P.G.T., intende cedere a titolo oneroso o gratuito i propri diritti edificatori ad altro soggetto.
2. su richiesta del proprietario di aree di atterraggio che, in funzione delle previsioni del P.G.T., intende acquistare i diritti edificatori.

Responsabile della tenuta del Registro, degli aggiornamenti e della pubblicità del medesimo è il responsabile dell'Area Tecnica del Comune ovvero il funzionario preposto a tale incarico appositamente designato con provvedimento del Sindaco. Il funzionario preposto alla tenuta del Registro è soggetto allo stesso regime di responsabilità che la legge prevede per il conservatore dei registri immobiliari.

Per ogni annotazione sul registro, l'Ufficio Tecnico Comunale rilascia all'avente titolo, in un unico esemplare, un certificato attestante l'annotazione e gli estremi dell'atto da cui deriva l'attribuzione dei diritti stessi.

Il rilascio del certificato dei diritti edificatori è soggetto al pagamento dei diritti di segreteria nella misura stabilita con provvedimento della Giunta Comunale che, nel Comune di Galliate Lombardo - ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 comma 17 lettera a) del D.L.13/08/2011 n.138

convertito dalla Legge 14/09/2011 n. 148 – è impersonata dal Sindaco pro tempore.

In caso di trasferimento dei diritti edificatori, il funzionario preposto dell'ufficio tecnico - nell'apposita sezione del registro ed in calce o a margine del certificato originale - annota la data del trasferimento del diritto ed il nome del nuovo titolare.

Per l'utilizzo dei diritti a fini edificatori il titolare è tenuto ad allegare alla richiesta di permesso di costruire o qualsiasi altro titolo abilitativo il certificato in originale.

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.

## **Art. 6 - Gestione e modalità di trasferimento dei diritti edificatori**

---

I diritti edificatori sono commerciabili mediante contratti soggetti a trascrizione, ai sensi dell'art. 2643, n. 2 bis, del codice civile.

I diritti edificatori generati da aree di proprietà del Comune di Galliate Lombardo sono commerciabili in funzione del perseguimento dell'interesse pubblico, secondo i criteri definiti dall'art. 12.5.3 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

Il trasferimento dei diritti edificatori deve avvenire per atto pubblico da trascrivere nei registri immobiliari e da allegarsi in copia al registro dei diritti edificatori. In caso di trasferimento dei diritti edificatori, l'ufficio competente provvederà a verificare l'esistenza del titolo di proprietà e del certificato del venditore. A seguito di verifica positiva, annoterà nell'apposita sezione del registro, il passaggio di proprietà, ritirerà il certificato intestato al venditore e rilascerà un nuovo certificato all'acquirente che è il nuovo avente titolo. Ogni atto di cessione avente ad oggetto il trasferimento dei diritti edificatori dovrà porre a carico dell'acquirente l'obbligo di comunicare all'Amministrazione Comunale l'avvenuto acquisto di tali diritti con gli estremi dell'atto ai fini dell'annotazione del passaggio di proprietà nel registro a favore del nuovo avente titolo, pena l'inutilizzabilità degli stessi.

Tale obbligo dovrà essere previsto in ogni successivo trasferimento dei diritti; l'acquirente dovrà chiedere il rilascio del certificato a suo nome allegando copia dell'atto medesimo e, ove occorra, il certificato originale del venditore.

L'atto di cessione, anche nei passaggi di proprietà successivi al primo, dovrà sempre contenere:

1. l'indicazione degli estremi catastali dell'area di decollo e di atterraggio;
2. gli estremi dell'atto della cessione originaria tra Comune e cedente;
3. gli estremi di tutti i passaggi di proprietà successivi al primo.

La cessione di diritti edificatori potrà avvenire (non a favore di chiunque, ma) esclusivamente a favore di soggetto che risulti proprietario di un'area di atterraggio, e per una corrispondente quantità di volumetria non eccedente quella utilizzabile – in base al PGT - nella medesima area di atterraggio.

Il valore dei diritti edificatori venduti dal Comune sarà quantificato applicando la metodologia di calcolo di cui al successivo art.8.

#### **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.

### **Art. 7 - Pubblicità e modalità di consultazione del registro**

---

Il registro cartaceo sarà consultabile presso la Casa Comunale da tutti i soggetti interessati previa richiesta al responsabile.

Il Certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.32 della legge regionale n.12/2005 e s.m.i. verrà integrato dalle informazioni relative alla cessione dei diritti edificatori inerenti l'area/e per la quale è stato richiesto.

### **Art. 8 – Metodologia di calcolo per la quantificazione del valore economico del diritto volumetrico, oggetto di cessione**



La metodologia di calcolo per la quantificazione del valore economico del diritto volumetrico, oggetto di cessione – elaborata dall’Ufficio tecnico sentito il professionista estensore del PGT - risulta dalla seguente scheda tecnica.

In estrema sintesi, il valore economico del diritto volumetrico insistente sulle aree di proprietà del Comune ed oggetto di cessione sarà calcolato applicando la seguente formula:

$$Evc = Vc \times (Ecc/3) \times M$$

dove si considera:

Evc = Valore economico del diritto volumetrico oggetto di cessione;

Vc = Volume oggetto di cessione;

Ecc = Valore economico del costo di costruzione base, come determinato ai sensi dell’art.16 comma 9 del D.P.R.380/01 e dell’art. 48 commi 1 e 2 della l.R. 12/2005;

M = Coefficiente correttivo basato sulla localizzazione delle aree di atterraggio del volume in cessione, il cui valore varia a seconda degli ambiti del PGT in cui ricade l’area di atterraggio, di volta in volta interessata. Più precisamente:

1. per le aree di atterraggio ricadenti negli ambiti di PGT:

- **NSA “centro storico e nuclei di antica formazione”**

trattandosi di zone in cui si intendono promuovere ed incentivare gli interventi di recupero e di rivitalizzazione del patrimonio edilizio esistente si assume un valore **M = 0,35**;

2. per le aree di atterraggio ricadenti negli ambiti di PGT:

- **AC “Ambiti di completamento”**
- **IRD “Insediamenti Residenziali Diffusi”**
- **IC “Interventi di Completamento”**

trattandosi di zone interne ad un tessuto già urbanizzato e connotato dalla presenza di un’edilizia residenziale diffusa, per il quale il PGT opera in termini limitati di completamento delle aree già edificate, si assume un valore **M = 0,5**;

3. per le aree di atterraggio ricadenti negli ambiti di PGT:

- **RVP “ambiti residenziali ville nel verde privato”**

trattandosi di zone ricadenti in contesti di notevole pregio e di interesse paesistico, quali la fascia sul versante alto e la zona che degrada verso il lago, caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali a bassa densità (ville con parchi e giardini), si assume **M = 0,55**

Il valore del coefficiente M, così come sopra diversificato e quantificato trova applicazione per i primi 100mc di diritti edificatori destinati a ogni singola area di atterraggio. Per tutti gli ulteriori diritti edificatori (dunque da **mc 100+1** e fino ad esaurimento della volumetria consentita) destinati alla stessa area di atterraggio i suddetti coefficienti M sono abbattuti del 40% al fine di contribuire ad un rilancio delle attività lavorative connesse all'edilizia e quindi ad uno sviluppo delle economie locali legate al territorio.

## **Art. 9 - Entrata in vigore**

---

Il presente regolamento entrerà in vigore contestualmente alla data di esecutività della deliberazione consiliare di approvazione.