



Città di
Busto Arsizio

**REGOLAMENTO PER L'ATTRIBUZIONE
E L' UTILIZZO DI DIRITTI EDIFICATORI
A TITOLO DI COMPENSAZIONE E
INCENTIVAZIONE/PREMIALITA'**

ALLEGATO B

Articolo 1 - Oggetto e riferimenti normativi

1. Il presente regolamento riguarda l'attribuzione dei diritti edificatori (D.E.) previsti dal Piano di Governo del Territorio del Comune di Busto Arsizio a titolo di compensazione e incentivazione/premialità. Nello specifico disciplina le modalità di attribuzione, i parametri quantitativi, le modalità di acquisizione e il procedimento di riconoscimento dei Diritti Edificatori stessi.
2. I Diritti Edificatori generati da azioni di compensazione e incentivazione/premialità, hanno l'obiettivo di incentivare processi di riqualificazione urbana e ambientale oltre che di miglioramento dei requisiti prestazionali degli edifici privati e pubblici esistenti con positive ricadute sia in termini di confort abitativo che di sostenibilità ambientale.
3. I principi generali attinenti alla perequazione e compensazione urbanistica e alle altre modalità di generazione dei D.E. sono contenuti nell'articolo 11 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12 e s.m.i., mentre, per quanto attiene al vigente strumento urbanistico comunale, occorre fare riferimento alla Relazione e alle Norme del Documento di Piano (elaborato A.22 e A.23) e alle Norme del Piano dei Servizi (elaborato B8).
4. Le modalità di trasferimento a terzi ed estinzione dei Diritti Edificatori compensativi sono contenute nelle Disposizioni applicative relative al Registro delle cessioni dei Diritti Edificatori, istituito con determinazione dirigenziale n. 953 del 31.12.2014, così come previsto dall'articolo 11, comma 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12.

Articolo 2 - Origine dei diritti edificatori

1. Per diritto edificatorio si intende la possibilità edificatoria teorica concessa, a determinate condizioni, dallo strumento urbanistico generale vigente ai proprietari di alcuni immobili (aree e fabbricati) ricadenti nel territorio comunale.
2. I diritti edificatori, espressi in metri quadrati teorici di superficie lorda di pavimento (slp), sono generati a seguito dei procedimenti perequativi e compensativi previsti dallo strumento urbanistico allo scopo di favorire l'acquisizione delle aree a servizi, di attivare processi di riqualificazione energetica del patrimonio edilizio privato e pubblico, di incentivare processi di riqualificazione ambientale.
3. I diritti edificatori si generano e si utilizzano nell'ambito del territorio comunale secondo i criteri, le modalità, le forme e le condizioni individuate dalle norme del Documento di Piano (elaborato A.23 – artt. 6, 7, 8,9 e 10) e del Piano dei Servizi (elaborato B.8, artt. 6, 7, 8 e 9) del PGT.
4. La possibilità edificatoria teorica rappresentata dai diritti edificatori si traduce in concreta superficie edificabile solo al momento dell'effettivo utilizzo.
5. Ai sensi dell'art. 11, comma 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12, i diritti edificatori compensativi sono commerciabili e a tale scopo devono essere iscritti nel Registro delle cessioni dei Diritti Edificatori.

6. I diritti edificatori di incentivazione/premialità sono utilizzabili, secondo le modalità definite dal PGT, solo nell'ambito del procedimento di realizzazione dell'intervento di rinnovamento del patrimonio edilizio obsoleto che li genera.
7. I diritti edificatori compensativi si generano a seguito dell'attuazione dei seguenti interventi:
 - a) realizzazione di interventi energetici sul patrimonio edilizio privato esistente che hanno determinato un risparmio nei consumi ed una diminuzione di emissioni in atmosfera;
 - b) interventi di riqualificazione energetica degli edifici pubblici;
 - c) sistemazione degli spazi pubblici all'aperto, per migliorarne la percezione e favorirne la fruizione (piazze, aree verdi, slarghi ecc.);
 - d) interventi di miglioramento biotico tramite piantumazione delle aree pubbliche e private incluse in progetti a valenza pubblica per il potenziamento del valore eco-sistemico di Busto Arsizio e la creazione di corridoi ecologici comunali;
8. I diritti edificatori compensativi, ai sensi dell'art. 4 delle Disposizioni applicative relative al Registro delle cessioni dei diritti edificatori, vengono attestati dal Comune di Busto Arsizio con l'emissione del "Certificato dei Diritti Edificatori" (CDE), che ne dimostra la titolarità.
9. I diritti edificatori di incentivazione/premialità, consistono nel riconoscimento di un bonus volumetrico che si genera nel corso dei processi di sostituzione del patrimonio edilizio obsoleto, comportanti la realizzazione di nuovi edifici in classe energetica "A" a fronte della demolizione di immobili privati di scarsa efficienza energetica.

Articolo 3 - Modalità di utilizzo dei diritti edificatori

1. I diritti edificatori compensativi devono trovare collocazione, secondo le modalità previste dall'elaborato A.18 del Documento di Piano, all'interno delle aree di rigenerazione denominate **"Aree di rigenerazione urbana di proprietà privata"** (individuate nell'elaborato A.17 del Documento di Piano e nell'elaborato B.5 del Piano dei Servizi).
2. Il raggiungimento dell'indice massimo prescritto (rif. elaborato A.18 – "Schede aree di trasformazione" del Documento di Piano) per procedere all'edificazione delle aree di rigenerazione urbana di proprietà privata (0,5 mq/mq) può essere ottenuto dai proprietari delle medesime aree come segue:
 - a) acquisendo i diritti dai soggetti che hanno realizzato interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche del patrimonio edilizio esistente privato ai sensi del successivo art. 4;
 - b) acquisendo i diritti dall'Amministrazione Comunale dietro versamento di corrispettivo, calcolato applicando il valore unitario annualmente definito in fase di programmazione dei diritti da alienare.
 - c) cedendo gratuitamente il 50% dell'area di proprietà all'Amministrazione Comunale che annualmente ne programma l'alienazione dietro corrispettivo (quest'ultimo da destinare al miglioramento delle prestazioni energetiche degli immobili pubblici) mediante bandi ad

evidenza pubblica rivolti a soggetti detentori di diritti edificatori acquisiti realizzando interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche del patrimonio edilizio esistente privato ai sensi del successivo art. 4.

3. Le aree da cedere al Comune ai sensi del precedente comma - lettera c), devono avere conformazione e accessibilità tali da consentirne l'edificazione, fatto altresì salvo quanto disposto dall'art. 5, comma 7 delle Norme del Documento di Piano in merito alla facoltà di attuare le previsioni di Piano per comparti edificatori.
4. I diritti edificatori di incentivazione/premialità devono essere utilizzati, secondo le modalità previste dall'elaborato A.18 del Documento di Piano, all'interno delle aree di rigenerazione denominate **“Aree di rigenerazione urbana di proprietà pubblica”** (individuate nell'elaborato A.17 del Documento di Piano e nell'elaborato B.5 del Piano dei Servizi).
5. L'attribuzione di diritti edificatori finalizzati alla realizzazione di interventi energetici sul patrimonio edilizio privato e pubblico esistente, nonché ad interventi di rinnovamento del patrimonio edilizio residenziale obsoleto, non preclude l'utilizzo delle detrazioni fiscali, ove previste, di cui possono beneficiare gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici e gli interventi di ristrutturazione edilizia.
6. I diritti edificatori di cui sopra vengono attribuiti a seguito di partecipazione a bandi ad evidenza pubblica e secondo le modalità meglio specificate nei successivi articoli.
7. I bandi sono predisposti a seguito della programmazione annuale delle quantità di diritti edificatori da assegnare in relazione a ciascuna delle tipologie di intervento di cui all'articolo 2 comma 7 del presente Regolamento,
8. La programmazione annuale è formulata dalla Giunta Comunale in relazione agli obiettivi e ai disposti del vigente PGT, creando i presupposti affinché i bandi siano predisposti ponendo attenzione agli aspetti individuati nei successivi articoli.

Articolo 4 - Intervento di miglioramento delle prestazioni energetiche del patrimonio edilizio privato (rif. art. 2, comma 7, lettera a)

1. Per gli interventi edilizi attuati con l'obiettivo di incentivare il miglioramento delle prestazioni tecnologiche ed energetiche degli edifici privati esistenti, con ricadute positive sia in termini di confort abitativo che di miglioramento della sostenibilità ambientale determinata dalla riduzione dei consumi energetici e quindi delle relative emissioni in atmosfera, possono essere assegnati diritti edificatori secondo le modalità riportate nel presente articolo.
2. L'assegnazione dei sopracitati diritti edificatori avviene a seguito della pubblicazione di appositi bandi di evidenza pubblica predisposti dall'Amministrazione Comunale.
3. i bandi sono predisposti ponendo attenzione ai seguenti aspetti:
 - ottenere la maggiore diffusione possibile degli interventi di riqualificazione: privilegiare interventi nelle tipologie unifamiliari e di piccoli condomini;

- ottenere la maggior riduzione possibile delle emissioni in atmosfera: privilegiare la tipologia di interventi in relazione al vantaggio ambientale ottenibile;
 - conseguire l'effetto di volano economico che gli interventi di efficientamento determinano nel settore delle costruzioni: privilegiare gli interventi legati alla struttura dell'edificio.
 - privilegiare l'esemplarità dei casi prescelti formulando il bando in modo da raccogliere i progetti più significativi in relazione alle varie tipologie di alloggi.
4. E' assegnato 1 mq. di SIp ogni 15 mq. di SIp di edificio esistente oggetto di intervento di riqualificazione energetica, partendo da una soglia minima di contenimento dell'indice di prestazione energetica (EPh) pari almeno al 50% del fabbisogno attuale dell'edificio.

Articolo 5 - Intervento di miglioramento delle prestazioni energetiche del patrimonio edilizio pubblico (rif. art. 2, comma 7, lettera b)

1. Con le risorse derivanti dall'alienazione dei diritti edificatori di proprietà dell'Amministrazione Comunale possono essere attivati interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni tecnologiche ed energetiche degli edifici pubblici esistenti, con ricadute positive sia in termini di confort per i soggetti utilizzatori, che di un generale miglioramento della sostenibilità ambientale.
2. L'alienazione dei sopracitati diritti edificatori avviene a seguito della pubblicazione di appositi bandi di evidenza pubblica predisposti dall'Amministrazione Comunale.
3. Le risorse derivanti dall'alienazione di tali diritti edificatori, vincolate in specifici capitoli di spesa del bilancio comunale, saranno utilizzabili a seguito della predisposizione di un programma degli interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche del patrimonio pubblico.

Articolo 6 - Sistemazione degli spazi pubblici all'aperto, per migliorarne la percezione e favorirne la fruizione (rif. art. 2, comma 6, lettera c)

1. Con le risorse derivanti dall'alienazione dei diritti edificatori di proprietà dell'Amministrazione Comunale possono essere attivati interventi per favorire processi di riqualificazione urbana in modo diffuso sul territorio comunale, non limitati quindi ai soli ambiti oggetto di trasformazione ma estesi alla generalità degli spazi pubblici all'aperto (piazze, aree verdi, slarghi, ecc.), al fine di migliorarne e la percezione e la fruizione .
2. L'alienazione dei diritti edificatori di cui al precedente comma avviene a seguito della pubblicazione di appositi bandi di evidenza pubblica.
3. Le risorse derivanti dall'alienazione di tali diritti edificatori, vincolate in specifici capitoli di spesa del bilancio comunale, saranno utilizzabili a seguito della predisposizione del programma degli interventi di sistemazione degli spazi pubblici.

Articolo 7 - Interventi di miglioramento biotico tramite piantumazione delle aree pubbliche e private incluse in progetti a valenza pubblica per il potenziamento del valore eco-sistemico di Busto Arsizio e la creazione di corridoi ecologici comunali (rif. art. 2, comma 6, lettera d)

1. L'Amministrazione Comunale può destinare i diritti edificatori di sua proprietà all'incentivazione di processi di riqualificazione ambientale attraverso interventi di miglioramento biotico di aree pubbliche e private incluse in progetti a valenza pubblica, con particolare attenzione al potenziamento del valore eco-sistemico di quegli ambiti oggetto di maggiore criticità e importanza dal punto di vista ambientale (creazione/potenziamento di zone filtro tra la città consolidata e il territorio agricolo - formazione/miglioramento di corridoi ecologici ecc.), come di seguito specificato.
2. Gli ambiti territoriali da destinare ai processi di riqualificazione ambientale di cui al presente articolo sono:
 - le aree individuate nelle elaborazioni del PGT come "ambiti di compensazione";
 - le aree interessate dai corridoi ecologici individuati negli strumenti urbanistici sovraordinati;
 - le aree interessate da specifici progetti approvati dall'Amministrazione Comunale, anche eventualmente proposti da soggetti privati.
3. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di realizzare direttamente gli interventi di cui al primo comma finanziandoli con i proventi derivanti dall'alienazione dei diritti edificatori di sua proprietà, quantificati e destinati a tali scopi con idonei provvedimenti amministrativi, nel rispetto comunque delle quantificazioni e del dimensionamento del vigente PGT.
4. Qualora negli ambiti sopra definiti e nei progetti risultino incluse anche aree di proprietà privata, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di assegnare diritti edificatori ai proprietari delle aree in questione che si rendano disponibili a provvedere direttamente e a proprie spese alla realizzazione degli interventi di piantumazione programmati e approvati per le aree stesse.
5. Gli interventi di piantumazione di cui al precedente comma realizzati direttamente dai privati sulle aree di loro proprietà a fronte dell'assegnazione di diritti edificatori dovranno essere garantiti nel tempo mediante idonei atti formali (atti unilaterali d'obbligo, convenzioni, atti di costituzione di servitù ecc.).
6. L'alienazione dei diritti edificatori di proprietà dell'Amministrazione Comunale avviene a seguito della pubblicazione di appositi bandi di evidenza pubblica.
7. Le risorse derivanti dall'alienazione dei diritti edificatori, vincolate in appositi capitoli di spesa del bilancio comunale, saranno utilizzabili in relazione alla programmazione degli interventi approvati e a seguito dell'individuazione delle aree da sottoporre a potenziamento ecosistemico.
8. Per interventi eseguiti da soggetti privati su aree di loro proprietà è assegnato il diritto volumetrico nella misura stabilita dall'atto pubblico di approvazione del progetto, che riporterà

anche la dimensione minima delle aree da piantumare, le modalità e i criteri per l'esecuzione delle piantumazioni, stabiliti in relazione alle caratteristiche del progetto stesso.

9. Il valore economico dei diritti edificatori assegnati ai soggetti privati per gli interventi di cui al presente articolo non potrà in ogni caso essere superiore al costo effettivamente sostenuto e documentato dagli stessi soggetti per le opere di piantumazione eseguite.

Articolo 8 - Interventi di sostituzione del patrimonio edilizio privato (rif. art. 2, comma 9)

1. Per incentivare/premiare interventi edilizi attuati con l'obiettivo del rinnovamento del patrimonio edilizio residenziale obsoleto a bassa efficienza energetica e generare ricadute positive in termini di confort abitativo, di miglioramento della sostenibilità ambientale determinata dalla riduzione dei consumi energetici e quindi delle relative emissioni in atmosfera, possono essere attribuiti diritti edificatori secondo le modalità riportate nel presente articolo.
2. I diritti edificatori di cui al precedente comma vengono attribuiti a seguito della pubblicazione specifici bandi ad evidenza pubblica finalizzati ad assegnare le aree di proprietà comunale ("*aree di rigenerazione urbana di proprietà pubblica*") che il PGT destina ad accogliere il trasferimento di volumetria esistente derivante dal processo di sostituzione totale di edifici obsoleti a bassa efficienza energetica (Norme del Documento di Piano – art.10, commi 3 e 4; Norme del Piano dei Servizi – art.9, commi 3 e 4).
3. I diritti edificatori di incentivazione/premialità sono pari al 30% di superficie lorda di pavimento dell'edificio esistente da sostituire.
4. La partecipazione al bando pubblico è subordinata alle seguenti condizioni:
 - l'edificio esistente di cui si vuole trasferire la volumetria deve risultare in classe energetica pari a D o inferiore;
 - l'edificio di nuova costruzione deve risultare in classe energetica A;
 - al termine dell'edificazione del nuovo edificio, la costruzione in classe energetica bassa dovrà essere demolita a cura e spese del soggetto attuatore che è tenuto a farsi carico anche dei procedimenti di bonifica ambientale previsti dal D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. eventualmente necessari;
 - l'area di sedime dell'edificio demolito, compresa l'area di pertinenza, dovrà essere ceduta all'Amministrazione Comunale che potrà destinare la stessa alla realizzazione di pubblici servizi o a ulteriori processi di incentivazione del rinnovamento del patrimonio edilizio esistente.
5. Il medesimo processo può essere attivato anche per gli edifici in cui si svolgono attività produttive industriali o artigianali; in questo caso la realizzazione dei nuovi fabbricati avverrà nelle aree di proprietà pubblica della zona produttiva di sud-ovest a Sacconago.

Articolo 9 - Modalità di generazione dei diritti edificatori compensativi per interventi di recupero energetico del patrimonio edilizio privato

1. I soggetti assegnatari dei Diritti Edificatori attribuiti a seguito della pubblicazione dei bandi di cui al precedente articolo 4 del presente Regolamento, dovranno presentare, in relazione alla tipologia dell'intervento previsto, istanza di rilascio del titolo abilitativo allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Busto Arsizio, secondo le modalità previste dal Regolamento Edilizio Comunale.
2. All'istanza per il rilascio del titolo abilitativo deve essere allegata:
 - richiesta di attribuzione dei diritti edificatori compensativi redatta su apposita modulistica;
 - relazione, a firma di un tecnico abilitato, che dimostri il miglioramento della prestazione energetica (EPh) pari almeno al 50% rispetto al fabbisogno attuale dell'edificio;
 - quantificazione analitica, a firma di un tecnico abilitato, della superficie lorda di pavimento (Slp) dell'immobile oggetto di intervento di miglioramento della prestazione energetica.
3. Alla comunicazione di fine lavori dovrà essere allegata dichiarazione a firma di un tecnico abilitato dell'effettivo miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio (almeno 50% del fabbisogno iniziale).
4. Lo Sportello Unico dell'Edilizia attesta il completamento della pratica e il rispetto dei requisiti necessari all'attribuzione dei diritti al fine della compilazione del Registro delle cessioni dei Diritti Edificatori e dell'emissione del relativo Certificato dei Diritti Edificatori (CDE).
5. L'iscrizione nel Registro rende i diritti edificatori compensativi commerciabili.
6. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale effettuare verifiche e controlli in corso d'opera, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Articolo 10 - Modalità di generazione dei diritti edificatori di incentivazione/premialità

1. I soggetti che intendono disporre dei Diritti Edificatori attribuiti a seguito di interventi di cui all'articolo 8 del presente Regolamento devono risultare assegnatari di "*aree di rigenerazione urbana di proprietà pubblica*" in esito alla partecipazione a specifico bando di evidenza pubblica.
2. La realizzazione del nuovo fabbricato nell'area assegnata e la successiva dismissione con cessione al Comune dell'area interessata dall'edificio obsoleto rimosso saranno regolate da atto di convenzione da stipularsi entro i termini e secondo le modalità previste dal bando di assegnazione di cui al primo comma.
3. L'istanza di rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione del nuovo edificio sull'area assegnata, dovrà essere presentata allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Busto Arsizio secondo le modalità previste dalla convenzione stipulata e dal Regolamento Edilizio Comunale.

4. All'istanza di rilascio del titolo abilitativo dovrà in ogni caso essere allegata apposita relazione, a firma di un tecnico abilitato, atta a dimostrare che l'edificio di nuova costruzione ricade in classe energetica A.
5. La quantità di diritti edificatori di incentivazione/premialità, assegnata a seguito del bando ad evidenza pubblica e riportata nell'atto di convenzione stipulato con il Comune, dovrà essere chiaramente riscontrabile dall'elaborato contenente i conteggi planivolumetrici dell'edificio in progetto.
6. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale effettuare verifiche e controlli in corso d'opera, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Articolo 11 - Entrata in vigore

Il presente Regolamento entra in vigore il giorno in cui diviene esecutivo l'atto amministrativo che lo approva.