



CITTÀ DI VIMERCATE
MEDAGLIA D'ARGENTO
AL MERITO CIVILE

**C
O
M
U
N
E
D
I
V
I
M
E
R
C
A
T
E**



I DIRITTI EDIFICATORI

Introduzione agli istituti della **COMPENSAZIONE e PEREQUAZIONE URBANISTICA**

lunedì 2 aprile 2012



Compensazione urbanistica

COS ' E'

La **COMPENSAZIONE URBANISTICA** è una forma di perequazione che ha lo scopo di “RISTORARE” le aree la cui destinazione urbanistica è finalizzata alla realizzazione di opere o interessi pubblici.

La compensazione cerca di “alleggerire” il peso di una scelta sfavorevole per la rendita dell’area e per la limitazione del godimento della stessa, in quanto gravata dal vincolo preordinato di esproprio.



Compensazione urbanistica

COME SI ATTIVA

I **DIRITTI EDIFICATORI** assegnati all'area dalla compensazione urbanistica si costituiscono come bene da spendere sul mercato immobiliare comunale SOLO attraverso la cessione **gratuita e volontaria** dell'area all'Amministrazione **prima** che sia avviata la procedura espropriativa.



Compensazione urbanistica

DOVE VIENE APPLICATA

La compensazione viene applicata nei seguenti casi:

- sui comparti degli ambiti di trasformazione, previsti nel DdP, nei quali è prevista solo la realizzazione di opere e servizi pubblici attuati dall' A.C.;
- sulle aree, previste nel PdS, destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria (standard), di servizi pubblici e di infrastrutture;
- su aree, previste nel PdR, destinate a boschi o a verde di connessione (tipo V1 – V3 – V4).



Compensazione urbanistica

COME VIENE APPLICATO L'INDICE COMPENSATIVO

L'indice compensativo è il parametro che stabilisce quanto diritto edificatorio verrà riconosciuto per ogni mq di terreno ceduto gratuitamente e volontariamente all'A.C.

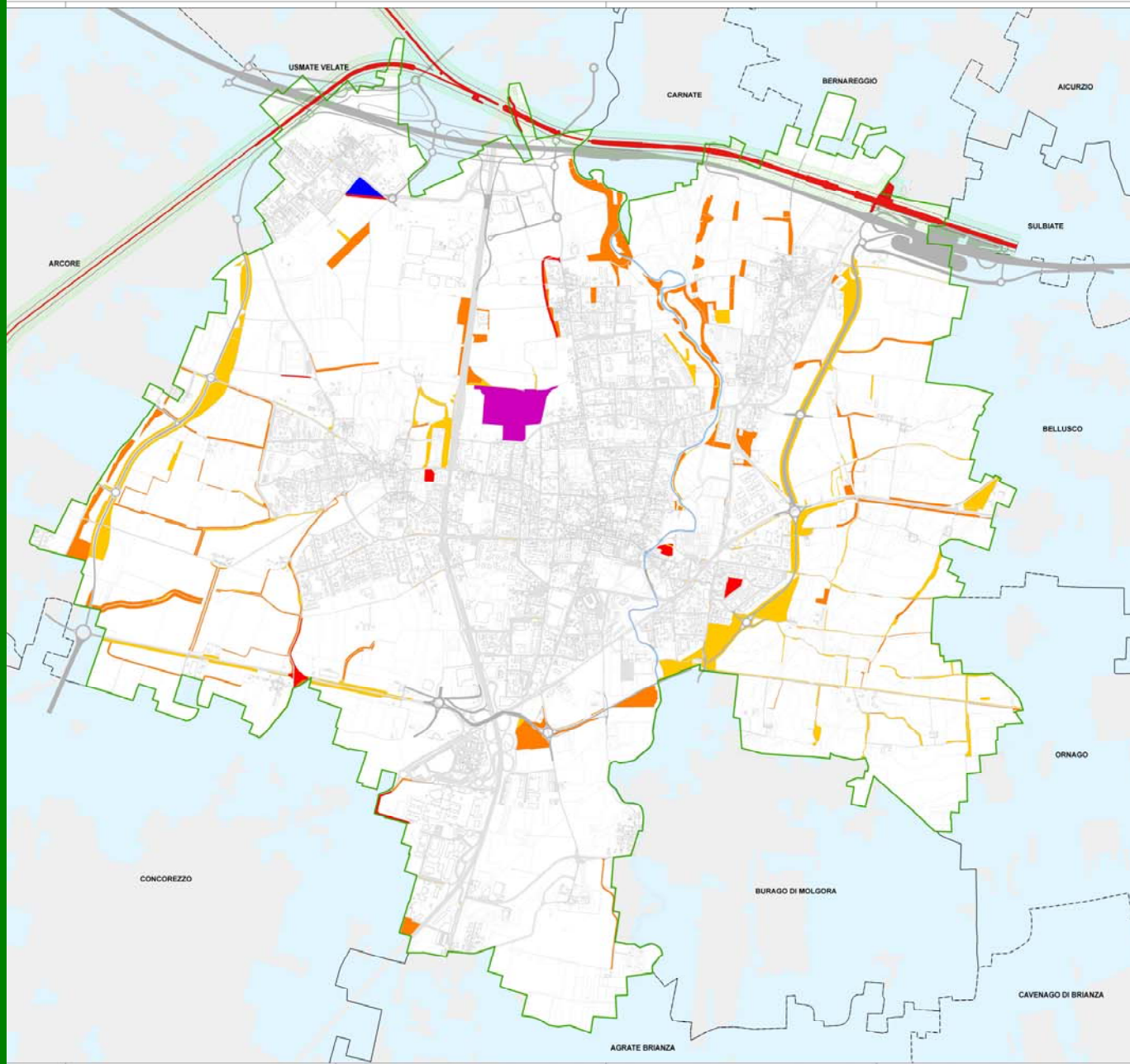
Ad ogni area interessata (cd. Area di Decollo) viene attribuito un indice compensativo (mq/mq) applicato in modo differenziato in relazione ad alcuni parametri valutativi quali:

- collocazione territoriale dell'area;
- destinazione funzionale dell'area;
- strategicità e priorità delle opere su essa previste.



CITTÀ DI VIMERCATE
MEDAGLIA D'ARGENTO
AL MERITO CIVILE

COMUNE DI VIMERCATE



"CAPACITÀ" COMPLESSIVA DELLE AREE DI "ATERRAGGIO"
DEI DIRITTI EDIFICATORI GENERATI DA COMPENSAZIONE URBANISTICA

mq Mq di sottoposti a titolo abilitativo convenzionato - residenziali	mq TOT
10.907	1.485
mq Mq di sottoposti a titolo abilitativo convenzionato - non residenziale	mq TOT
10.804	18.804

AREE DI TRASFORMAZIONE					
ESIST.	TRAC.	COMAR.	REGOLAT.	IN UT.	MISUR.
14.834	0.207	7.408	11.039	1.047	3.719
					24.995

mq/mq	
SLP DI ATERRAGGIO	92,318
SLP GENERATA	84,238 mq

LEGENDA

INDICI COMPENSATIVI	MQ SIP GENERATA DA COMPENSAZIONE
0,05 mq/mq	25,739 mq
0,07 mq/mq	35,713 mq
0,09 mq/mq	4,052 mq
0,15 mq/mq	15,215 mq
0,35 mq/mq	3,518 mq
TOTALE	84,238 mq

- PARTI DI TRACCIATO COLLEGAMENTO AUTOSTRADALE PEDEMONTANO E GRONDA EST
- TORRENTE MOLGORA
- TESSUTO URBANO CONSOLIDATO
- CONFINI COMUNALE

COMUNE DI VIMERCATE
Piano di Governo del Territorio
PIANO DEI SERVIZI

ALLEGATO PS 2.8	AREE SOGGETTE A COMPENSAZIONE URBANISTICA	NOVEMBRE 2010 APPROVAZIONE
REDAZIONE: STUDIO ASS. COMPENSAZIONI ASS. URBANISTICHE		AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Sindaco
Ing. Paolo Bracciotti
Assessore all'Urbanistica
Arch. Laura Cusi
Responsabile del procedimento e coordinatore
Ing. Bruno Cusi
Tecnici incaricati
Ing. Bruno Cusi Arch. Giovanni Dotti
Ci - Progettista di Piano del Territorio
Ing. Im. Maffei
Progettato Sistema Informativo Territoriale integrato al PGT
Dott. Luciano Rossi
Ufficio di Piano

Segretario Generale
Dott. Carlo Medda

Collaboratori esterni: Ing. Paolo Bracciotti, Dott. ss. Elisabetta Nicolardi, Dott. Enrico Dell'Amico, Arch. Daniela Cusi, Dott. Walter Bassi, Dott. Marco Vito Cusi, Paolo De Benedetti
Collaboratori interni: Arch. Sofia Biondi, Arch. Alessandra Scarpone, Arch. Francesco Dotti, Claudio Cusi
Interagente Geomatico: Topogeo S.p.A. (MILANO) - Ambrosiana Strategica
Prodotto da: studio.compenzazioni.it
Contributori esterni: Ing. Alessandro Fratesi, Arch. Roberto Gallo, Dott. ss. Silvio Cavigli, Dott. ss. Laura Cusi





Compensazione urbanistica

COSA SONO I DIRITTI EDIFICATORI

I **diritti edificatori**, che consistono in una quota di Superficie lorda di pavimento (*s/p*), possono essere utilizzati o ceduti sul territorio comunale nelle aree appositamente individuate dal PGT come Aree di Atterraggio.

Le forme ed i modi della loro circolazione sono stabiliti dallo strumento urbanistico e dall'apposito regolamento comunale.



Compensazione urbanistica

COME SI GENERANO I DIRITTI EDIFICATORI

Solo in seguito alla cessione della proprietà dell'*area di decollo* a titolo gratuito a favore del Comune, i diritti potenzialmente originati dall'area stessa vengono effettivamente generati.

Il diritto edificatorio da potenziale diviene effettivo.



Compensazione urbanistica

CESSIONE DELL'AREA DI DECOLLO

Il cittadino interessato alla cessione di una della *aree di decollo* deve fare domanda al Comune di Vimercate.

Il trasferimento della proprietà dell'area al Comune di Vimercate deve avvenire mediante atto notarile.

L'atto notarile deve essere trascritto nei registri Immobiliari (come previsto dall'art. 2643, comma 2bis, Codice civile) a carico dell'*area di decollo* la quale, a seguito della cessione dei diritti da essa generati, viene privata della propria capacità edificatoria.



Compensazione urbanistica

REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI E CERTIFICATO

L'Ufficio Competente annota nel registro gli estremi della cessione e per ogni annotazione rilascia all'avente titolo, in un unico esemplare, il certificato attestante l'annotazione e gli estremi dell'atto da cui deriva l'attribuzione dei diritti stessi.

Quando il titolare dei diritti edificatori intende utilizzarli su un'area di atterraggio deve allegare il certificato:

- alla domanda per il rilascio del titolo abilitativo;
- all'istruttoria per l'approvazione del Piano Attuativo.



Compensazione urbanistica

MODALITA' DI TRASFERIMENTO

In caso di trasferimento dei diritti edificatori, l'Ufficio Competente provvede a verificare l'esistenza del titolo di proprietà e del certificato del venditore.

A seguito di verifica positiva, annota nell'apposita sezione del registro il passaggio di proprietà, ritira il certificato intestato al venditore e ne rilascia uno nuovo intestato all'acquirente, che è il nuovo avente titolo.



Compensazione urbanistica

MODALITA' DI TRASFERIMENTO

Il documento che dimostra la titolarità dei diritti è l'atto notarile di acquisto degli stessi.

L'acquirente dei diritti deve comunicare al Comune di Vimercate l'avvenuto trasferimento di proprietà e chiedere il rilascio del certificato a suo nome.

A tale scopo allega copia dell'atto notarile e il certificato originale del venditore.



Compensazione urbanistica

MODALITA' DI ESTINZIONE

L'Ufficio competente verifica che il richiedente sia l'ultimo proprietario risultante dal registro comunale dei diritti edificatori.

Se il nominativo corrisponde l'ufficio procede con l'istruzione 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.



Compensazione urbanistica

PUBBLICITA' E MODALITA' DI CONSULTAZIONE DEL REGISTRO

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 registro digitale viene pubblicato sul sito internet comunale, in apposita sezione, privato di quelle componenti che eventualmente fossero in contrasto con la legge sulla tutela della privacy.



CITTÀ DI VIMERCATE
MEDAGLIA D'ARGENTO
AL MERITO CIVILE

**C
O
M
U
N
E
D
I
V
I
M
E
R
C
A
T
E**



COMUNE DI VIMERCATE
(PROVINCIA DI MONZA BRIANZA)

CERTIFICATO DEI DIRITTI EDIFICATORI

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

- Visto il vigente Piano di Governo del Territorio approvato con Delibera di Consiglio comunale n.67 del 24.11.2010 pubblicato sul BURL n. 11 del 16.03.2011;
- Vista la legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.;

ACCERTA

- che il Sig. _____
nato a _____ il _____
- che la società _____
con sede a _____

è titolare di diritti edificatori per complessivi mq. _____ di slp, derivanti:

- dalla cessione a favore del Comune di Vimercate dell'area identificata al Foglio _____ mappali n. _____ di catastali mq. _____

Tali diritti edificatori sono annotati nell'apposito Registro al n. progressivo _____

Il presente certificato si rilascia in unico esemplare.




Vimercate, _____

Il Responsabile del servizio

(_____)

REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI




Numero	Foglio	Map	Sub	superficie area di decollo	diritti edificatori potenzialmente generati dalle aree di decollo	Data atto di cessione delle aree	Notaio	Numero di Raccolta e Repertorio	Data e numero di registrazione e trascrizione dell'atto notarile	quantità di diritti edificatori generati
1	26	103 PARTE	-	1024	154					
2	26	104 PARTE	-	814	122					
3	26	105 PARTE	-	663	99					
4	26	106 PARTE	-	794	119					
5	16	20	-	93	5					
6	16	21 PARTE	-	1228	61					
7	24	190 PARTE	-	1003	90					
8	24	190 PARTE	-	537	48					
9	24	190 PARTE	-	176	12					

-  Esempio di particelle contigue (con diversi intestatari) parzialmente interessate dal passaggio della compensazione
-  Esempio di particella completamente interessata dal passaggio della compensazione
-  Unica particella che interseca indici compensativi diversi



REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI

Data di rilascio del certificato	Nome e Cognome/ ragione sociale 1° Proprietario	Luogo e data di nascita / sede	successive volute	Nome e Cognome/ ragione sociale proprietario successivo	Luogo e data di nascita / sede	estremi del titolo abilitativo	quota residua di diritti non consumati con il titolo abilitativo

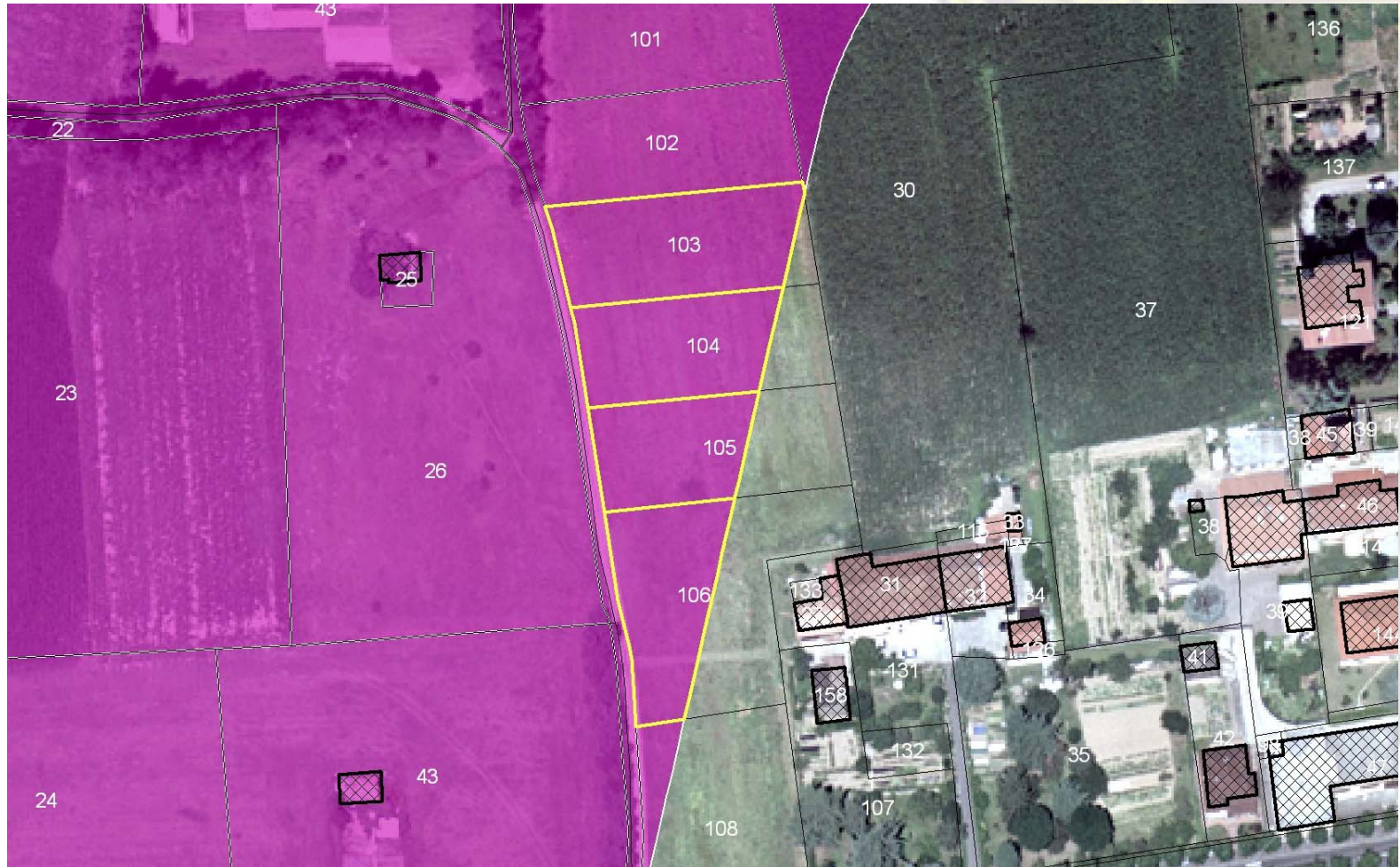
-  Esempio di particelle contigue (con diversi intestatari) parzialmente interessate dal passaggio della compensazione
-  Esempio di particella completamente interessata dal passaggio della compensazione
-  Unica particella che interseca indici compensativi diversi



CITTÀ DI VIMERCATE
MEDAGLIA D'ARGENTO
AL MERITO CIVILE

**C
O
M
U
N
E
D
I
V
I
M
E
R
C
A
T
E**

ESEMPIO 1

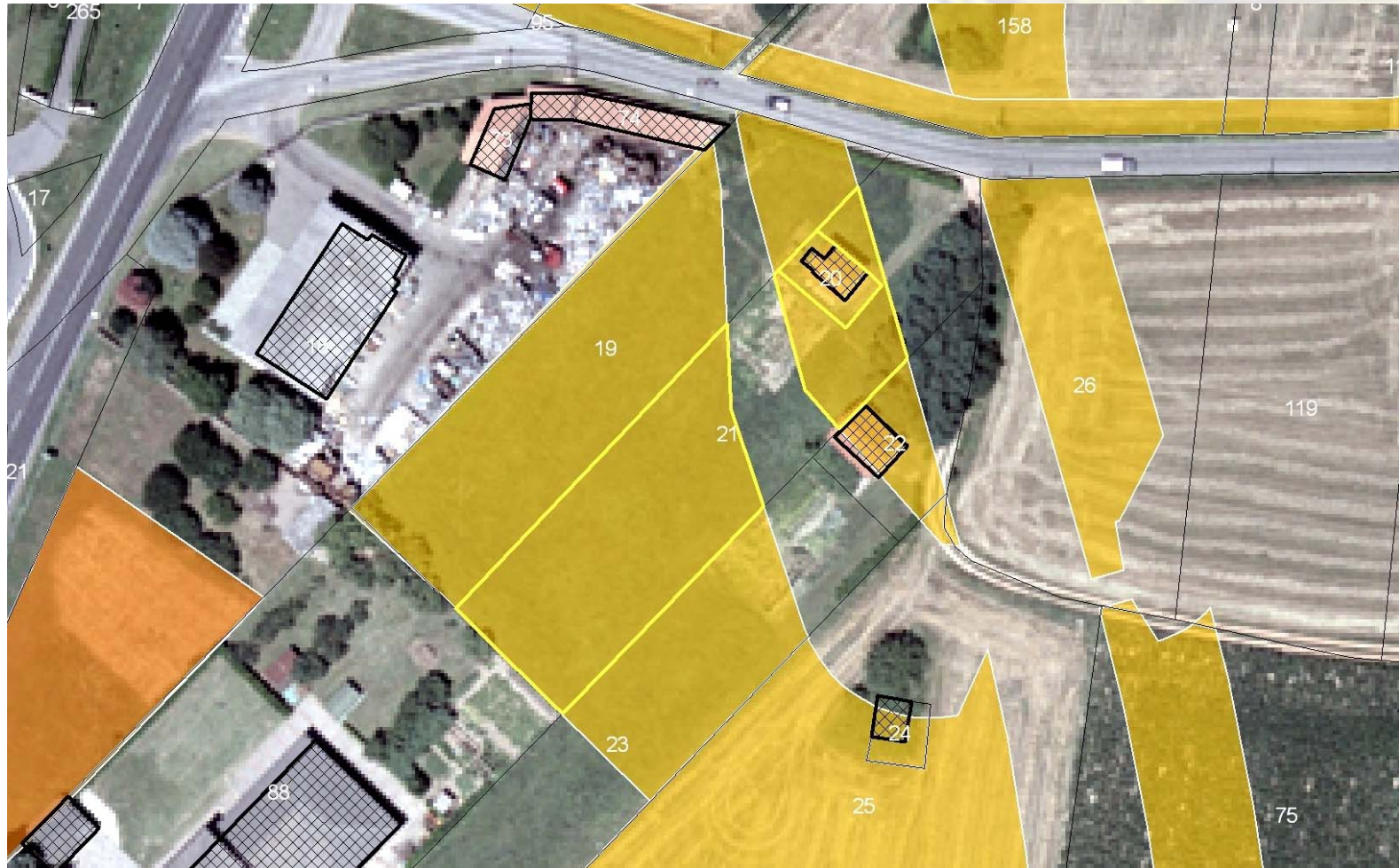




CITTÀ DI VIMERCATE
MEDAGLIA D'ARGENTO
AL MERITO CIVILE

COMUNE DI VIMERCATE

ESEMPIO 2





CITTÀ DI VIMERCATE
MEDAGLIA D'ARGENTO
AL MERITO CIVILE

COMUNE DI VIMERCATE

ESEMPIO 3

