

COMUNE DI ASSISI

***REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DELLE QUANTITA'  
EDIFICATORIE***

(art. 44 LR 1/2015)

## **SOMMARIO**

- Art. 1 - Oggetto
- Art. 2 - Riferimenti normativi
- Art. 3 - Ambito di applicazione
- Art. 4 - La perequazione
- Art. 5 - La premialità
- Art. 6 - La compensazione
- Art. 7 - Origine delle Quantità Edificatorie
- Art. 8 - Destinazione delle Quantità Edificatorie
- Art. 9 - Coefficiente correttivo
- Art. 10 - Registro delle Quantità Edificatorie
- Art. 11 - Compilazione del registro
- Art. 12 - Modalità di trasferimento delle Quantità Edificatorie
- Art. 13 - Utilizzazione frazionata
- Art. 14 - Regime residuo dei fondi-sorgente
- Art. 15 - Verifiche di ottemperanza
- Art. 16 - Estinzione delle Quantità Edificatorie
- Art. 17 - Trascrizioni
- Art. 18 - Pubblicità del registro
- Art. 19 - Entrata in vigore

## **ALLEGATI**

- All. A – Modello di certificato
- All. B – Modello di registro

***Art. 1 – Oggetto e finalità***

1. Il presente regolamento costituisce uno strumento attuativo del Piano Regolatore Generale Strutturale e Operativo – di seguito P.R.G. - di Assisi.
2. In nessun caso queste previsioni regolamentari possono essere considerate prevalenti rispetto alle disposizioni espresse direttamente dalla legislazione nazionale e regionale e dal P.R.G.
3. Con l'entrata in vigore di previsioni legislative o pianificatorie contrastanti con norme espresse dal presente regolamento, queste ultime cessano immediatamente di avere efficacia, anche in relazione a fattispecie non ancora definite con provvedimenti conclusivi, e l'Amministrazione Comunale cura l'adeguamento del regolamento nei successivi quattro mesi.
4. Il PRG e le sue successive varianti attribuiscono la Quantità edificatoria intrinseca ai fondi secondo valutazioni di ordine urbanistico.
5. Il registro rilascia apposita certificazione dell'avvenuta attribuzione e della consistenza delle Quantità Edificatorie. L'attributario può richiedere, per favorirne la circolazione, attestazioni rappresentative di Quantità Edificatorie (Certificato delle Quantità Edificatorie: allegato 1).

***Art. 2 – Ambito di applicazione***

I criteri del presente Regolamento si applicano a:

1. le modalità di acquisizione, di trasferimento e di estinzione dei Quantità Edificatorie;
2. la forma, le funzioni e la compilazione del registro dei Quantità Edificatorie;
3. il rilascio del certificato delle Quantità Edificatorie;
4. la pubblicazione e la consultazione del registro.

Il presente Regolamento si applica su tutto il territorio comunale di Assisi.

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

1. I presenti criteri rispondono alle indicazioni dell'art. 44 della legge regionale n.1/2015 che prevede da parte dei Comuni l'istituzione del registro delle Quantità Edificatorie attribuite a titolo di premialità, compensazione o di perequazione, da aggiornare e rendere pubblico.
2. Il PRGO di Assisi prevede già lo schema del Registro delle Quantità Edificatorie e questo Regolamento lo aggiorna alle nuove normative e alle migliori prassi

operative oggi applicate in altri Comuni, integrandolo anche con il monitoraggio del consumo del suolo agricolo e con il monitoraggio degli asservimenti di suolo ai fini delle costruzioni dello Spazio Rurale.

3. Il presente Regolamento è necessario per rendere operativo ed efficace la gestione delle Quantità Edificatorie.

#### ***Art. 4 - La perequazione***

1. La perequazione consiste nell'insieme delle tecniche e delle modalità di attuazione degli ambiti di trasformazione previsti dal PRG, mediante attribuzione e cessione di Quantità Edificatorie, finalizzate a realizzare un'equa distribuzione dei costi e dei benefici prodotti dalla pianificazione e ad assicurare al Comune le aree necessarie allo sviluppo delle dotazioni territoriali e funzionali e delle infrastrutture senza ricorso all'esproprio.

#### ***Art. 5 - La premialità***

1. La premialità consiste nell'attribuzione da parte del Comune a soggetti attuatori di trasformazioni edilizie e urbanistiche, di Quantità Edificatorie in incremento rispetto a quelle di base, a fronte di impegni aggiuntivi per migliorare la qualità edilizia, urbanistica ed ambientale, rispetto a quanto previsto da disposizioni statali e regionali.

2. La premialità può prevedere anche modifiche delle destinazioni d'uso, nonché trasferimenti o permuta di aree.

3. Le Quantità Edificatorie, esercitabili a seguito della rimozione di detrattori ambientali, sono commisurate al valore di mercato degli immobili e alle spese di demolizione, ripristino dei luoghi, e smaltimento, incrementati di una percentuale stabilita in atti normativi regionali o comunali.

#### ***Art. 5 - Detrattori ambientali e paesaggistici***

1. La qualificazione di detrattore ambientale, di detrattore paesaggistico, di detrattore paesaggistico e ambientale, è attribuita con deliberazione del Consiglio Comunale, con la quale si approvano anche gli altri atti necessari al prosieguo del procedimento.

#### ***Art. 6 - La compensazione***

1. La compensazione consiste nell'attribuzione da parte del Comune di Quantità Edificatorie a titolari di immobili, a fronte di impegni onerosi di natura edilizia, urbanistica o ambientale non imposti dalle disposizioni legislative, ovvero in sostituzione del pagamento di oneri conseguenti ad atti restrittivi dei diritti reali disposti per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità, previste dal PRG, o da progetti specifici, anche in variante al PRG.
2. La compensazione può prevedere anche modifiche delle destinazioni d'uso nonché trasferimenti o permutate di aree.

#### ***Art. 7 - Origine delle Quantità Edificatorie***

1. Per Quantità Edificatoria si intende la SUC, determinata dallo strumento urbanistico generale, o dal Piano Attuativo comunque denominato, tolta la eventuale SUC già edificata, che il titolare ha il diritto di utilizzare o cedere sul territorio comunale nelle forme e nei modi stabiliti dallo strumento urbanistico e disciplinate dal presente Regolamento.
2. Le Quantità Edificatorie sono costituiti da mq di SUC come definita dal R.R 2/2015.
3. Le Quantità Edificatorie intrinseche sono quelle che appartengono al fondo in virtù della pianificazione urbanistica.
4. In generale, le Quantità Edificatorie sono potenzialmente generate attraverso l'attribuzione di indici espressi in mq/mq ad un insieme di aree con destinazioni pubbliche o private stabilite dallo strumento urbanistico (c.d. aree di origine).
5. Le Quantità Edificatorie generate sono trasferibili su aerali edificabili definiti dal P.R.G. (c.d. aree di utilizzo), in aggiunta alla SUC loro assegnata, o in aree da individuare con specifica variante urbanistica.
6. Le Quantità Edificatorie vengono attestate dall'Ufficio Urbanistica con l'emissione del Certificato delle Quantità Edificatorie, di cui all'allegato A, che dimostra la titolarità delle Quantità.
7. Nei casi in cui il PRG preveda la cessione della proprietà dell'area di origine a titolo gratuito a favore del Comune, i diritti potenzialmente originati dall'area stessa vengono effettivamente generati contestualmente alla cessione dell'area stessa.
8. I mappali ricadenti nelle aree di origine che generano Quantità Edificatorie per una SUC pari o minore di 1 mq non vengono considerati. In caso di decimali sopra lo 0,5 mq si arrotonda all'unità superiore, mentre per le cifre minori o uguali allo 0,5 mq si arrotonda all'unità inferiore.

9. Le Quantità Edificatorie sono negoziabili, nelle forme definite dalla legge e dal presente regolamento.

10. Le Quantità Edificatorie, in quanto espressione diretta dell'impostazione del PRG, hanno durata pari a tale documento.

11. L'Amministrazione Comunale, sei mesi prima della scadenza dei diritti edificatori, pubblica un avviso rivolto agli attributari di Quantità Edificatorie.

12. In caso di approvazione di un nuovo PRGO riduttivo della capacità edificatoria dei fondi già qualificati come sorgente, i diritti derivanti dalle previsioni precedenti potranno essere ancora utilizzati (nell'ambito di istanze edilizie e/o urbanistiche attuative) per un periodo massimo di 12 mesi dalla approvazione definitiva del nuovo strumento.

5. I proprietari dei fondi attributari di Quantità Edificatoria intrinseca, che non optino per lo sfruttamento diretto, possono provvedere all'iscrizione dei mappali nel registro delle Quantità Edificatorie, nella sezione Aree di Origine.

6. Tale condizione è indispensabile al fine del successivo utilizzo delle Quantità stesse.

7. L'iscrizione determina l'attribuzione di Quantità Edificatorie in misura pari all'indice di edificabilità moltiplicato per i metri quadrati di estensione del fondo.

#### ***Art. 8 - Destinazione delle Quantità Edificatorie***

1. La Quantità Edificatoria intrinseca può essere sfruttata sul fondo che la genera (sfruttamento diretto).

2. In alternativa, la stessa può essere messa in circolazione, iscrivendola nel Registro delle Quantità Edificatorie.

3. Le Quantità Edificatorie di cui al periodo precedente sono esercitabili esclusivamente negli insediamenti di cui agli articoli 91, 94, 95, 96 e 97 del RR 2/2015 nei limiti e nelle forme stabiliti dal PRG e dalle disposizioni legislative vigenti.

4. Il Comune, con specifica variante, può definire aree prive di Quantità Edificatoria intrinseca, le quali saranno dunque configurate come fondi accipienti (c.d. aree di atterraggio).

5. E' facoltà dei titolari optare per la rinuncia completa della Quantità Edificatoria intrinseca, con annotazione di tale determinazione irrevocabile nel registro comunale delle Quantità Edificatorie. In questo caso i fondi di questo tipo non possono essere riqualeficati come fondi edificabili per un periodo minimo di 5 anni. Né possono essere fondi "di atterraggio" di Quantità Edificatorie.

6. In tal caso, a far data dal perfezionamento dell'istanza, il fondo viene ricompreso nelle aree a destinazione urbanistica del Verde Privato o assimilabili. In ogni caso il fondo viene privato della sua potenzialità edificatoria. Il Comune provvede con tempestività a operare una variante al PRGO per confermare questa situazione.
7. Le Quantità Edificatorie entrano automaticamente nelle disponibilità del Comune, che se ne può servire per esigenze perequative, compensative e premiali.
8. E' facoltà dei proprietari optare per la rinuncia alla sola edificazione, ma mantenendo le Quantità Edificatorie, con annotazione di tale determinazione irrevocabile nel registro comunale delle Quantità Edificatorie.
9. In tal caso, a far data dal perfezionamento dell'istanza, il fondo viene ricompreso nelle aree a destinazione urbanistica di Verde Privato o assimilabile. Il Comune provvede tempestivamente a redigere una Variante al PRG Operativo in tal senso.
10. Le Quantità Edificatorie restano nella disponibilità del privato e vengono iscritte nel Registro, individuando il solo titolare attuale.
11. Il cittadino interessato alla cessione di una delle aree di origine, poste nell'ambito del PRG, e al contemporaneo mantenimento delle Quantità Edificatorie, deve produrre domanda al Comune.
12. Il trasferimento della proprietà dell'area in favore del Comune avviene mediante atto notarile, registrato e trascritto, a carico del Comune.
13. Le parti di questo primo atto di trasferimento sono il Comune, che acquista l'area di origine, e il cedente che iscrive le Quantità Edificatorie da essa generate nel Registro Comunale.
14. Con propria Determinazione, il responsabile dell'Ufficio Urbanistica, prende atto dell'istanza di rinuncia o di cessione e dopo aver svolto la necessaria istruttoria, provvede all'annotazione delle risultanze dandone comunicazione agli interessati, predisponendo altresì gli atti propedeutici alla variante cartografica in capo al Consiglio Comunale.

#### ***Art. 9 – Coefficiente correttivo***

1. Il Registro Comunale delle Quantità Edificatorie prevede un coefficiente correttivo per calibrare e modulare le operazioni di trasformazioni del territorio.
3. L'Amministrazione Comunale si serve del coefficiente correttivo per orientare politiche premiali, perequative, compensative.
4. Poiché la legge regionale prevede la possibilità di eliminare detrattori ambientali e di compensare anche attraverso cambi d'uso, è necessario un coefficiente che

consenta di comparare gli usi residenziali con le altre destinazioni d'uso ex art 155 LR 1/2015: turistico-ricettiva, produttiva e direzionale, commerciale, rurale.

5. Il coefficiente correttivo può essere stabilito una volta per tutte con deliberazione del Consiglio Comunale, oppure di volta in volta nel caso di varianti urbanistiche.

#### ***Art. 10 - Registro delle Quantità Edificatorie***

1. Il registro comunale delle Quantità Edificatorie non ha funzione regolatoria dei conflitti attributivi (riservata in via esclusiva alla trascrizione presso i Registri Immobiliari di seguito RRII), ma costituisce lo strumento di cui il Comune si serve per rendere pienamente ed immediatamente conoscibile la condizione edificatoria dei fondi e per favorire l'incontro tra la domanda e l'offerta di titoli edificatori.

2. Il Comune, su istanza scritta, può rilasciare a chiunque certificazioni riferite a singoli mappali o a serie di fondi.

3. Il registro comprende **OBBLIGATORIAMENTE** le seguenti sezioni:

- 1) numero progressivo;
- 2) dati catastali, superficie e proprietà dell'area di origine;
- 3) Quantità Edificatorie generate dall'area di origine;
- 4) numero del certificato attestante le Quantità Edificatorie generate dall'area di origine;
- 5) Quantità Edificatorie trasferite;
- 6) Quantità Edificatorie residue non utilizzate;
- 7) data atto di cessione, nome del notaio rogante, numero di raccolta e di repertorio, data e numero di registrazione dell'atto, data e numero di trascrizione dell'atto;
- 8) dati catastali, superficie e proprietà dell'area di utilizzo;
- 9) estremi del titolo abilitativo;
- 10) eventuali note.

4. Le superfici delle aree di cui al punto 2) dell'elenco di cui al presente articolo, possono differire da quelle rilevate nelle visure catastali dei mappali che le compongono, qualora esista rilievo strumentale.



5. E' data facoltà al Dirigente del Settore di inserire in qualsiasi momento, ulteriori voci al Registro, al fine di migliorarne la lettura e l'utilizzo e darne tempestiva comunicazione alla Giunta Comunale.

#### ***Art. 11 - Compilazione del registro***

1. Il Registro è tenuto dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica il quale deve consentire la consultazione del Registro ai cittadini interessati e titolari di un interesse legittimo.
2. Il registro (cartaceo e digitale) non ha efficacia probatoria, ma solo indicativa.
3. Il Registro è aggiornato almeno settimanalmente e conservato in maniera tale da salvaguardare la completezza e l'integrità dei dati.
4. Per ogni annotazione sul registro l'Ufficio Urbanistica rilascia all'avente titolo, in un unico esemplare, certificato attestante l'annotazione e gli estremi dell'atto da cui deriva l'attribuzione delle Quantità Edificatorie.
5. Il rilascio del certificato dei Quantità Edificatorie è soggetto al pagamento dei diritti di segreteria nella misura stabilita con deliberazione della Giunta Comunale.
6. La possibilità di utilizzazione del Certificato delle Quantità Edificatorie decorre dalla data di rilascio dello stesso certificato.
7. Se per l'utilizzo del Certificato è necessaria una variante urbanistica, lo stesso certificato esplica i propri effetti dal momento in cui è efficace la variante urbanistica.

#### ***Art. 12 - Modalità di trasferimento delle Quantità Edificatorie***

1. La cessione delle Quantità Edificatorie avviene con atto pubblico o scrittura privata autenticata, da trascrivere nei Registri Immobiliari, i cui estremi vanno segnati nel registro delle Quantità Edificatorie.
2. In caso di trasferimento delle Quantità Edificatorie, l'ufficio competente annota nell'apposita sezione del registro il passaggio di proprietà, ritira il certificato intestato al venditore e rilascia un nuovo certificato intestato all'acquirente, che è il nuovo avente titolo.
3. Ogni atto notarile avente ad oggetto il trasferimento di Quantità Edificatorie 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.
4. L'acquirente deve chiedere il rilascio del certificato a suo nome allegando copia dell'atto medesimo e, ove occorra, il certificato originale del venditore.

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

- a. l'indicazione degli estremi catastali dell'area di origine;
- b. gli estremi dell'atto della prima cessione tra Comune e primo cessionario dei diritti;
- c. gli estremi di tutti i passaggi di proprietà successivi al primo.

#### **Art. 13 - Utilizzazione frazionata**

1. Gli attributari di titoli edificatori possono farne circolare unità frazionarie delle originarie attribuzioni amministrative.
2. L'utilizzazione frazionata è possibile in seguito al rilascio da parte del registro delle Quantità Edificatorie di titoli per pezzature. Le pezzature messe in circolazione non possono essere inferiori alla consistenza necessaria alla produzione di 3 mq di Superficie Catastale.

#### **Art. 14 - Regime residuo dei fondi-sorgente**

1. I mappali di origine che sono svuotati di capacità edificatoria sono identificati come tali nel Registro delle Quantità Edificatorie.
2. I fondi sorgente completamente svuotati di ogni capacità edificatoria per effetto dello scorporo della stessa dal fondo sono di diritto ricondotti alla destinazione di verde urbano o assimilabile (comunque inedificabile) o alla destinazione di area agricola.
3. Nell'ambito di successive revisioni del PRGO può essere mutato il regime di tali aree solo nell'ambito di adeguamenti del regime urbanistico dell'intera categoria dei fondi ricadenti in tale categoria.
4. Il Comune provvede a delle varianti periodiche di aggiornamento cartografico con la procedura prevista dall'art. 32 co. 4 o co. 5 della LR 1/2015.

#### **Art. 15 - Verifiche di ottemperanza**

1. L'Amministrazione Comunale verifica l'effettiva rispondenza delle vicende di trasformazione dei suoli alle previsioni del PRG e del presente regolamento anche

operando accessi nei cantieri in cui siano in corso interventi beneficiari del regime compensativo o premiante.

2. In ogni momento possono essere richieste al titolare dell'intervento specifiche tecniche circa il rispetto dei parametri, la scelta dei materiali e delle tecniche di intervento implicate nel perseguimento degli obiettivi che hanno giustificato compensazioni od attribuzioni incentivanti.

3. La falsa attestazione di stati e condizioni rilevanti ai fini delle attribuzioni compensative ed incentivanti è sanzionato ai sensi dell'art. 21 della l. 7 agosto 1990, n. 241.

#### ***Art. 16 - Estinzione delle Quantità Edificatorie***

1. Quando il titolare delle Quantità Edificatorie intende utilizzarli su un'area di atterraggio deve allegare alla domanda per il rilascio del titolo abilitativo oppure all'istruttoria per l'approvazione del Piano Attuativo, il Certificato rilasciato ai sensi degli art. 6 e 7, a meno che la formazione delle Quantità Edificatorie ed il loro utilizzo vengano stabiliti nel medesimo contesto.

2. L'Ufficio 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 delle Quantità Edificatorie.

3. A seguito del rilascio del titolo abilitativo che consuma le Quantità Edificatorie nell'area di utilizzo l'Ufficio Competente ne annota gli estremi nel registro, che ne attesta l'estinzione.

#### ***Art. 17 – Trascrizioni***

1. Ai sensi dell'art. 5 della l. 12 luglio 2011, n. 106, i negozi giuridici aventi ad oggetto l'assegnazione, la cessione, la donazione, il conferimento e, comunque, ogni vicenda circolatoria di diritti edificatori, comunque denominati (diritti edificatori, crediti compensativi e premiali, Quantità Edificatorie), sono sottoposti alla trascrizione presso i registri immobiliari.

2. La regolare trascrizione costituisce presupposto legale per il rilascio del permesso di costruire (o per la presentazione di SCIA) in seguito alla concentrazione su fondi accipienti delle Quantità Edificatorie.

3. La forma, i requisiti di validità ed efficacia dei negozi aventi ad oggetto titoli volumetrici sono definiti dalla legge statale e, segnatamente, dagli artt. 2643, II-*bis*, e seguenti del Codice Civile.

***Art. 18 - Pubblicità del registro***

1. 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.
2. Il Registro è pubblicato in formato non modificabile sul sito del Comune ed aggiornato ogni qualvolta intervenga una modifica.
3. Sul Registro posto in pubblicazione, possono essere omessi i nominativi dei soggetti ed eventuali altri dati, individuati da normative in materia di privacy.

***Art. 19 - Entrata in vigore***

1. Il presente Regolamento entra in vigore il giorno in cui diventa esecutiva la delibera di Consiglio Comunale che li approva.

Allegato 1

## COMUNE DI ASSISI

Certificato n.

CERTIFICATO DELLE QUANTITA' EDIFICATORIE  
IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO

Visto il vigente PRG approvato con DCC ....;

Visto il Regolamento Comunale per la gestione del registro delle  
Quantità Edificatorie approvato con Deliberazione di Consiglio  
Comunale n. del ;

Vista la Legge Regionale n.1/2015;

Visto il Regolamento Regionale n. 2/2015;

## ATTESTA

che il Sig. .... nato  
 a ..... il ..... C.F.  
 ..... residente a  
 ..... che la società  
 ..... con sede a  
 ..... C.F. / P.I.  
 .....

è titolare di Quantità Edificatorie per complessivi mq ..... di  
 SUC a destinazione:

Residenziale/  
 Turistico-ricettiva/  
 Commerciale/  
 Produttiva e direzionale/  
 Rurale:

- generati dalla potenzialità edificatoria dell'area identificata  
 al Foglio ..... mappali n. .... di mq .....
  - derivanti dalla cessione a favore del Comune di Assisi  
 dell'area identificata al Foglio ..... mappali n. .... di mq  
 .....
- derivanti dalla compravendita di cui all'atto  
 .....

Tali Quantità Edificatorie sono annotate nell'apposito Registro  
al n. progressivo .....

Il presente certificato si rilascia in unico esemplare.

Assisi, .....