



**ENERGIE DELLA CITTA'**

# **PORDENONE PRGC**

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E ALLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO  
SETTORE V - ASSETTO TERRITORIALE

## **REGOLAMENTO PER L'ATTRIBUZIONE E GESTIONE DEI DIRITTI VOLUMETRICI**

**A cura di**  
**Arch. MASSIMO GIULIANI**  
**Avv. MICHELE STECCANELLA**

## **INDICE**

Articolo 1. - Finalità ed oggetto del Regolamento.....	3
Articolo 2. - Diritto Volumetrico.....	3
Articolo 3 - Genesi dei Diritti Volumetrici.....	4
Articolo 4. - Registro Dei Diritti Volumetrici.....	4
Articolo 5. - Certificazione dei Diritti Volumetrici.....	5
Articolo 6. - Struttura del Registro Dei Diritti Volumetrici.....	5
Articolo 7. - Disposizioni attuative relative ai Diritti Volumetrici di cui all'art. 3 comma 1 lett. d) ed e)....	8
Articolo 8 - Entrata in vigore.....	8

### **Articolo 1. – Finalità ed oggetto del Regolamento**

1. Il presente Regolamento ha lo scopo di dare attuazione alle disposizioni del Titolo II, Capo IX, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale di Pordenone, relative ai Diritti Volumetrici ivi previsti.
2. Esso contiene la disciplina del Registro Dei Diritti Volumetrici, della sua tenuta da parte dell'Amministrazione comunale, delle procedure di iscrizione nel Registro dei Diritti e di annotazione nello stesso delle loro vicende, nonchè di ulteriori aspetti attuativi dell'istituto dei Diritti.

### **Articolo 2. – Diritto Volumetrico.**

1. Per Diritto Volumetrico si intende, a termini del P.R.G.C. di Pordenone e quindi agli effetti del presente Regolamento, una quota di volume urbanistico (Vurb) espressa in metri cubi (mc.), utilizzabile secondo le disposizioni di cui al precedente art. 1 comma 1, nell'ambito degli interventi urbanistico-edilizi riguardanti le Aree di Trasformazione individuate dallo stesso P.R.G.C..
2. I Diritti Volumetrici previsti dal P.R.G.C. di Pordenone sono trasferibili e commerciabili, come statuisce l'art. 2643, comma 2bis del Codice Civile.

### **Articolo 3 – Genesi dei Diritti Volumetrici.**

1. A termini delle disposizioni di cui all'art. 1 comma 1, i Diritti Volumetrici previsti dal P.R.G.C. di Pordenone possono essere generati:
  - a) dalla cessione al Comune delle aree destinate a servizi pubblici di importanza strategica individuate dal Piano all'interno delle Aree di Trasformazione C1;
  - b) dalla cessione al Comune delle aree destinate a servizi pubblici di prevalente valenza ambientale individuate dal Piano;
  - c) dall'acquisizione mediante esproprio da parte dell'Amministrazione comunale delle aree di cui alla precedente lettera b);
  - d) dalla realizzazione di interventi privati di riqualificazione energetica dell'edificato esistente;
  - e) dalla realizzazione di interventi di riqualificazione energetica degli edifici pubblici esistenti.

2. Le specifiche azioni ed adempimenti che determinano la genesi dei Diritti Volumetrici nelle fattispecie elencate al comma 1, sono indicati dal P.R.G.C. con le disposizioni di cui all'art. 1 comma 1.
3. In sede di approvazione del Bilancio preventivo, l'Amministrazione comunale provvederà annualmente a quantificare il valore unitario (€/mc.) dei Diritti Volumetrici, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 53 comma 6 e 53 bis comma 3 delle NTA del P.R.G.C. di Pordenone, ed ai fini della commercializzazione dei diritti generati a termini della lett. e) del comma 1 del presente articolo.

#### **Articolo 4. - Registro Dei Diritti Volumetrici.**

1. A termini delle disposizioni di cui all'art. 1 comma 1, viene istituito il Registro Dei Diritti Volumetrici del Comune di Pordenone.
2. Il Registro è redatto in forma digitale ed è tenuto dal Dirigente del Comune di Pordenone Responsabile del Settore IV Gestione Territorio, Infrastrutture, Ambiente, o da un suo delegato.
3. Il Registro è pubblico e liberamente consultabile.
4. Il Registro contiene l'iscrizione dei Diritti Volumetrici generati in attuazione delle previsioni dell'art. 53 delle NTA del P.R.G.C. di Pordenone e di cui al precedente art. 3 lett. b), c), d) ed e), l'iscrizione dei mutamenti di titolarità, totale o parziale, dei Diritti Volumetrici medesimi, l'iscrizione del loro utilizzo totale o parziale. L'avente titolo ha diritto di conseguire le iscrizioni nel Registro. Le iscrizioni nel Registro sono soggette al pagamento dei diritti di segreteria.
5. Il Registro contiene altresì l'annotazione degli obblighi di acquisizione dei Diritti Volumetrici, assunti dai soggetti attuatori delle Aree di Trasformazione ai sensi dell'art. 53 bis comma 3 delle NTA del P.R.G.C. di Pordenone.
6. I Diritti Volumetrici generati in attuazione delle previsioni dell'art. 52 delle NTA del P.R.G.C. di Pordenone e di cui al precedente art. 3 lett. a), non sono soggetti ad iscrizione nel Registro, in quanto utilizzabili esclusivamente all'interno dell'Area di Trasformazione C1 di appartenenza, a termini e secondo le previsioni della Convenzione urbanistica accedente al PAC di essa, che, come prevede il detto art. 52 delle NTA, ne conterrà la relativa disciplina.
7. Ferma ed impregiudicata restando la validità ed efficacia sul piano civilistico degli atti costitutivi e traslativi dei diritti e della relativa trascrizione nei registri immobiliari, in difetto di iscrizione nel Registro di cui al presente articolo, i Diritti Volumetrici di cui al comma 4 che precede non possono essere utilizzati agli effetti urbanistico-edilizi. Ai medesimi effetti, non possono essere opposti all'Amministrazione, fino ad intervenuta iscrizione, i successivi trasferimenti degli stessi.

## **Articolo 5. – Certificazione dei Diritti Volumetrici.**

1. A termini delle disposizioni di cui all'art. 1 comma 1, all'atto dell'iscrizione nel Registro di un nuovo Diritto Volumetrico, l'Amministrazione comunale rilascia all'interessato, in unico esemplare, un corrispondente Certificato che ne attesta la titolarità. Il Certificato riporta le indicazioni contenute nell'iscrizione.
2. Nel caso di cessione del Diritto, al momento dell'annotazione dell'atto comportante il trasferimento, l'Amministrazione ritira il Certificato precedentemente rilasciato, e ne rilascia uno nuovo, che dà atto dell'intervenuto trasferimento, a nome del nuovo titolare. Nel caso di cessione parziale, il Certificato precedentemente rilasciato viene comunque ritirato e sostituito da nuovi Certificati coerenti con l'avvenuto trasferimento parziale.
3. All'atto dell'utilizzo del Diritto, il Certificato che lo riguarda viene definitivamente ritirato dall'Amministrazione, obliterato ed allegato alla pratica edilizia nell'ambito della quale il Diritto è stato utilizzato. Nel caso di utilizzo solo parziale del diritto cui si riferisce il Certificato ritirato, l'Amministrazione provvede altresì al rilascio di un nuovo Certificato per il Diritto residuo non utilizzato.
4. I Certificati di cui al presente articolo, hanno natura ed efficacia di mera attestazione amministrativa delle risultanze del Registro. In caso di discordanza tra quanto attestato dal Certificato e quanto risultante nel Registro prevale ciò che risulta dal Registro. Il rilascio dei Certificati è soggetto al pagamento dei diritti di segreteria.

## **Articolo 6. - Struttura del Registro Dei Diritti Volumetrici.**

1. Il Registro è distinto in tre Sezioni:
  - Sezione I<sup>^</sup> - relativa ai Diritti Volumetrici generati dalla cessione di aree destinate a servizi pubblici di prevalente valenza ambientale (art. 3 lett. b e c);
  - Sezione II<sup>^</sup> - relativa ai Diritti Volumetrici generati dalla riqualificazione energetica degli edifici esistenti privati e pubblici (art. 3 lett. d ed e);
  - Sezione III<sup>^</sup> - relativa agli obblighi di acquisizione dei Diritti Volumetrici, assunti ai sensi dell'art. 53 bis comma 3 delle NTA del P.R.G.C. di Pordenone.
2. I dati da iscrivere in ciascuna delle sezioni di cui al comma che precede sono i seguenti:

### SEZIONE I<sup>^</sup>

#### > TRASFERIMENTO CHE GENERA IL DIRITTO VOLUMETRICO

DATI CATASTALI DELL'AREA: proprietario/i, sezione censuaria, foglio/i, mappale/i

DATI FISICI DELL'AREA: superficie (catastale o, in alternativa, riscontrata da rilievo celerimetrico depositato a firma di un tecnico abilitato) espressa ha.are.ca e in mq

DATI URBANISTICI DELL'AREA: tipologia di area a servizi, estremi identificativi cartografici, tipologia della zona di valore venale di appartenenza, volume (Vurb) perequativo previsto per l'area

DATI DEL TRASFERIMENTO: soggetto rogante, data dell'atto, numero di raccolta/repertorio, o, in caso di espropriazione, data e numero di protocollo del decreto di esproprio; dati di registrazione (ufficio, data e numero della registrazione dell'atto); dati della trascrizione dell'atto (data ed estremi della trascrizione nei RR.II.)

#### > DIRITTO VOLUMETRICO

CERTIFICATO DEL DIRITTO VOLUMETRICO: numero, data e protocollo

DIRITTO VOLUMETRICO GENERATO: volume (Vurb) espresso in mc

#### > ATTI DI TRASFERIMENTO DEL DIRITTO

DATI ATTO: soggetto rogante, data dell'atto, numero di raccolta/repertorio; ufficio, data e numero della registrazione dell'atto; dati della trascrizione dell'atto (data ed estremi della trascrizione nei RR.II.)

CERTIFICATI DEI DIRITTI VOLUMETRICI: numero, data e protocollo del certificato ritirato e di quello/i di nuova emissione

DIRITTO VOLUMETRICO TRASFERITO: soggetto/i acquirente/i, volume (Vurb) trasferito espresso in mc; nel caso di trasferimento parziale, soggetto/i venditore/i, e volume (Vurb) mantenuto espresso in mc

#### > AREE DI UTILIZZO DEL DIRITTO VOLUMETRICO

DATI CATASTALI: proprietario/i, sezione censuaria, foglio/i, mappale/i

DESTINAZIONE URBANISTICA: denominazione della zona urbanistica

CERTIFICATI DEI DIRITTI VOLUMETRICI: numero, data e protocollo del certificato ritirato e di quello eventuale di nuova emissione nel caso di utilizzo parziale

DIRITTO VOLUMETRICO UTILIZZATO: volume (Vurb) espresso in mc utilizzato per l'edificazione

PRATICA EDILIZIA: estremi della pratica edilizia (numero, data e protocollo) nell'ambito della quale è stato utilizzato il Diritto

DIRITTO VOLUMETRICO MANTENUTO: nel caso di utilizzo parziale, volume (Vurb) mantenuto espresso in mc

#### > NOTE (eventuali informazioni aggiuntive)

### SEZIONE II<sup>A</sup>

#### > INTERVENTO CHE GENERA IL DIRITTO VOLUMETRICO

DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE INTERESSATO DALL'INTERVENTO: proprietario/i, sezione censuaria, foglio/i, mappale/i

DATI FISICI DELL'IMMOBILE: superficie espressa in mq di Su interessata dall'intervento

DATI URBANISTICI: destinazione urbanistico/edilizia dell'immobile interessato dall'intervento

DATI AMMINISTRATIVI: estremi del titolo edilizio (numero, data e protocollo) riguardante l'intervento; estremi (data e protocollo) della dichiarazione di fine lavori; estremi (numero, data e protocollo, o data della domanda in caso di silenzio assenso) del certificato di agibilità rilasciato a seguito dell'intervento; estremi (tecnico redigente, data e protocollo) del certificato attestante il conseguimento dell'indice di prestazione energetica previsto per l'intervento; estremi (data e numero di protocollo) dell'attestazione comunale di completamento pratica

#### > DIRITTO VOLUMETRICO

CERTIFICATO DEL DIRITTO VOLUMETRICO: numero, data e protocollo

DIRITTO VOLUMETRICO GENERATO DALL'INTERVENTO: volume (Vurb) espresso in mc

## > ATTI DI TRASFERIMENTO DEL DIRITTO

DATI ATTO: soggetto rogante, data dell'atto, numero di raccolta/repertorio; ufficio, data e numero della registrazione dell'atto; dati della trascrizione dell'atto (data ed estremi della trascrizione nei RR.II.)

CERTIFICATI DEI DIRITTI VOLUMETRICI: numero, data e protocollo del certificato ritirato e di quello/i di nuova emissione

DIRITTO VOLUMETRICO TRASFERITO: soggetto/i acquirente/i, volume (Vurb) trasferito espresso in mc; nel caso di trasferimento parziale, soggetto/i venditore/i, e volume (Vurb) mantenuto espresso in mc

## > AREE DI UTILIZZO DEL DIRITTO VOLUMETRICO

DATI CATASTALI: proprietario/i, sezione censuaria, foglio/i, mappale/i

DESTINAZIONE URBANISTICA: denominazione della zona urbanistica

CERTIFICATI DEI DIRITTI VOLUMETRICI: numero, data e protocollo del certificato ritirato e di quello eventuale di nuova emissione nel caso di utilizzo parziale

DIRITTO VOLUMETRICO UTILIZZATO: volume (Vurb) espresso in mc utilizzato per l'edificazione

PRATICA EDILIZIA: estremi della pratica edilizia (numero, data e protocollo) nell'ambito della quale è stato utilizzato il Diritto

DIRITTO VOLUMETRICO MANTENUTO: nel caso di utilizzo parziale, volume (Vurb) mantenuto espresso in mc

## > NOTE (eventuali informazioni aggiuntive)

## SEZIONE III<sup>^</sup>

## > AMBITO DI TRASFORMAZIONE INTERESSATO

DATI URBANISTICI: denominazione della zona urbanistica, estremi identificativi del PAC interessato

DATI CATASTALI: proprietario/i, sezione censuaria, foglio/i, mappale/i

## > OBBLIGO DI ACQUISIZIONE ASSUNTO

DATI CONVENZIONE: soggetto rogante, data dell'atto, numero di raccolta/repertorio; ufficio, data e numero della registrazione dell'atto; dati della trascrizione dell'atto (data ed estremi della trascrizione nei RR.II.); soggetti obbligati; data di scadenza della convenzione

DIRITTO VOLUMETRICO DA ACQUISIRE: volume (Vurb) espresso in mc da acquisire

DATI FIDEIUSSIONE: istituto emittente, data e numero della polizza; data di scadenza della polizza; importo della garanzia

## > ASSOLVIMENTO DELL'OBBLIGO DI ACQUISIZIONE

ATTO DI ACQUISIZIONE: soggetto rogante, data dell'atto, numero di raccolta/repertorio; ufficio, data e numero della registrazione dell'atto; dati della trascrizione dell'atto (data ed estremi della trascrizione nei RR.II.)

DIRITTO VOLUMETRICO ACQUISITO: soggetto/i acquirente/i, volume (Vurb) acquisito espresso in mc; nel caso di acquisizione parziale, soggetto/i cedente/i, e volume (Vurb) mantenuto espresso in mc

CERTIFICATI DEI DIRITTI VOLUMETRICI: numero, data e protocollo del certificato ritirato

SVINCOLO DELLA FIDEIUSSIONE: estremi dell'atto di svincolo; importo svincolato

INCASSO DELLA FIDEIUSSIONE: estremi dell'atto di escussione; importo incassato; modalità di utilizzo dell'importo incassato

**Articolo 7. - Disposizioni attuative relative ai Diritti Volumetrici di cui all'art. 3 comma 1 lett. d) ed e).**

1. Con cadenza annuale l'Amministrazione comunale stabilisce, attingendo al plafond previsto dall'art. 53 comma 8 delle NTA del P.R.G.C., l'aliquota di Diritti Volumetrici assegnabili agli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lett. d) ed e), stabilendo i termini entro i quali gli interventi stessi debbono essere ultimati. Il relativo provvedimento viene pubblicato nell'Albo dell'Ente.
2. L'assegnazione dei Diritti Volumetrici di cui all'aliquota, avviene privilegiando gli interventi su edifici pubblici o parti di essi di cui gli Enti proprietari abbiano programmato, in base alla normativa di riferimento, la riqualificazione energetica, dietro presentazione di apposita istanza di prenotazione, che deve pervenire al protocollo del Comune nel termine di 60 giorni dalla pubblicazione di cui al comma 1.
3. L'assegnazione dei Diritti Volumetrici non prenotati ai sensi del comma che precede, avviene a seguito della pubblicazione di appositi bandi di evidenza pubblica predisposti dall'Amministrazione comunale.
4. I bandi sono predisposti secondo i seguenti criteri:
  - ottenere la maggiore diffusione possibile degli interventi di riqualificazione, assegnando maggior punteggio agli interventi su edifici unifamiliari, o condominiali con numero di unità immobiliari non superiore a sei;
  - ottenere la maggior riduzione possibile delle emissioni in atmosfera, modulando i punteggi assegnabili in relazione al vantaggio ambientale delle diverse tipologie di intervento;
  - conseguire l'effetto di incentivo allo sviluppo del settore delle costruzioni, privilegiando gli interventi di efficientamento legati alla struttura dell'edificio;
  - privilegiare la qualità degli interventi formulando il bando in modo da incentivare i progetti più significativi in relazione alle varie tipologie di alloggi.
5. I Diritti Volumetrici afferenti agli interventi prenotati o aggiudicati, che non risultassero effettivamente generati nel termine di ultimazione stabilito, riconfluiscono nel plafond di cui all'art. 53 comma 8 delle NTA del P.R.G.C..

**Articolo 8 - Entrata in vigore**

1. Il presente Regolamento entra in vigore il giorno in cui diviene esecutiva la delibera di Consiglio Comunale che lo approva, o, ove successivo, il giorno dell'entrata in vigore, ai sensi dell'art. 63 ter della L.R. n. 5/2007, del P.R.G.C. di cui costituisce attuazione.