

REGOLAMENTO PER L'ACQUISIZIONE DEL "BONUS" DERIVANTE DA
CESSIONE DI AREE DESTINATE AD USI PUBBLICI IN BASE AL PRINCIPIO
PEREQUATIVO

1. Il presente regolamento è predisposto in applicazione dell'art.37 – "Perequazione dei Diritti Edificatori" commi 1, 2 punto 2, 4, 5 e 6 delle N.T.A. del P.R.G.
2. Le modalità di acquisizione del diritto a utilizzare il "bonus" previsto possono essere:
 - a. il trasferimento diretto al Comune di Verbania (cessione di proprietà del soggetto titolare dell'intervento) delle aree standard corrispondenti alla superficie necessaria per l'acquisizione del "bonus" mediante l'applicazione dell'indice previsto dall'art. 37 delle N.T.A. (0,10 m²/m²);
 - b. l'acquisizione da soggetti proprietari di aree vincolate ad usi pubblici da parte del soggetto titolare dell'intervento e successivo trasferimento al Comune di Verbania (cessione di area acquisita);
 - c. la corresponsione da parte del soggetto titolare dell'intervento al Comune di Verbania della somma corrispondente al costo a carico dell'Ente locale per l'acquisizione delle aree standard corrispondenti alla superficie necessaria per l'applicazione del "bonus"; tale somma deve garantire copertura a tutti gli oneri finanziari e operativi sostenuti dal Comune.
3. Il Comune di Verbania può provvedere autonomamente all'acquisizione di aree standard mediante trattativa diretta con i proprietari, al fine di dotarsi di un proprio demanio di aree a cui corrisponde la relativa capacità edificatoria teorica, generata dall'applicazione del parametro 0,10 m²/m² prevista dall'art. 37 delle N.T.A. Il Comune di Verbania può cedere la capacità edificatoria acquisita a soggetti attuatori di interventi previsti dal P.R.G. fino alla concorrenza del 10% di incremento della Sul relativa all'area di intervento. Per ottenere i benefici derivanti dall'applicazione dell'indice di incremento del 10% della capacità edificatoria, il soggetto titolare dell'intervento deve corrispondere al Comune di Verbania una somma pari alla copertura di tutti i costi finanziari e operativi sopportati dall'Ente locale per l'acquisizione dell'area standard.
4. Il Comune di Verbania può acquisire le aree vincolate ad uso pubblico attraverso la procedura espropriativa prevista dalle norme in vigore. Mediante tale procedura non viene acquisita la capacità edificatoria teorica.

5. Non può esservi cessione di “bonus” di edificazione aggiuntiva derivante da aree standard di proprietà del Comune di Verbania alla data di approvazione del regolamento.
6. I valori di acquisizione da parte del Comune di Verbania delle aree vincolate a standard, senza ricorso alla procedura espropriativa, sono oggetto di definizione sulla base delle disposizioni vigenti e sulla base di apposita perizia.
7. E' diritto in ogni caso del Comune di Verbania di accettare o rifiutare la cessione di aree standard proposte da soggetti titolari degli interventi ai fini dell'acquisizione del “bonus” di incremento della capacità edificatoria.
8. E' facoltà del Comune di Verbania definire preliminarmente quali aree standard potranno essere incluse nell'elenco di quelle oggetto di accettazione ai fini della acquisizione del “bonus” edificatorio. Tale facoltà potrà essere esercitata dal Comune di Verbania attraverso atti pubblici di programmazione: P.P.A., P.O.P., piani attuativi, ecc.
9. Sono escluse dall'utilizzazione ai fini del calcolo del “bonus” edificatorio le aree standard di cui è prevista dal P.R.G. la cessione diretta, sia attraverso previsioni normative, sia attraverso indicazioni relative all'area di intervento, sia in forza di obblighi derivanti da leggi e norme vigenti.
10. L'utilizzazione del “bonus” fino al limite del 10% di incremento della capacità edificatoria non è obbligatoria; è ammessa un'utilizzazione parziale per valori quantitativi inferiori al 10%.
11. I contenuti del presente regolamento si applicano successivamente alla sua data di approvazione e non possono avere efficacia retroattiva relativamente a cessioni o “monetizzazioni” precedentemente attivate.