



Comune di Verdellino

REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEL REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI

(Art.11 comma 4 Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i.)

**Urbanistica ed Ecologia
Settore Gestione del Territorio
e dell'ambiente.**

**LA RESPONSABILE SETTORE V
GIOVANNA GUERINI**

APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL C.C. N._7_DEL_30/01/2013_

INDICE

- Art. 1** – Oggetto del regolamento
- Art. 2** – Riferimenti normativi
- Art. 3** – Origine dei diritti edificatori
- Art. 4** – Forma e contenuto del Registro
- Art. 5** – Compilazione del registro
- Art. 6** – Modalità di utilizzo dei diritti edificatori
- Art. 7** – Cessione dell'area di decollo al Comune: forma ed effetti
- Art. 8** – Modalità di trasferimento dei diritti edificatori
- Art. 9** – Estinzione dei diritti edificatori
- Art. 10** – Pubblicità del registro e modalità di consultazione
- Art. 11** – Entrata in vigore

ALLEGATI

- All. B** – Modello di registro
- All. C** – Modello di certificato
- All. D** – Modello di istanza di registrazione

Articolo 1 – Oggetto del regolamento

Il presente regolamento disciplina:

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

Articolo 2 – Riferimenti normativi

L'art. 11 comma 4 della legge regionale 11 marzo 2005 n.12 prevede, per i Comuni il cui P.G.T. lo richieda, l'obbligo di istituire il registro delle cessioni dei diritti edificatori, nel quale registrare il rilascio dei certificati attestanti l'attribuzione di diritti edificatori e l'utilizzo degli stessi.

4. "I diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione sono commerciabili. I comuni istituiscono il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite dagli stessi comuni".

Ai sensi dell'art.6.1 del Documento di Piano del P.G.T. vigente è istituito il presente Registro dei Diritti Edificatori, di cui all'Allegato B.

Art 3 – Origine dei diritti edificatori

Nel territorio comunale la trasformazione e l'uso del territorio, nei limiti e nei modi definiti dal Piano delle Regole, richiedono il possesso di specifici diritti edificatori.

Per diritto edificatorio si intende la possibilità, determinata dallo strumento urbanistico generale, di usufruire di una quota di Superficie lorda di pavimento (Slp), al netto della eventuale Slp 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 disciplinati dal presente regolamento.

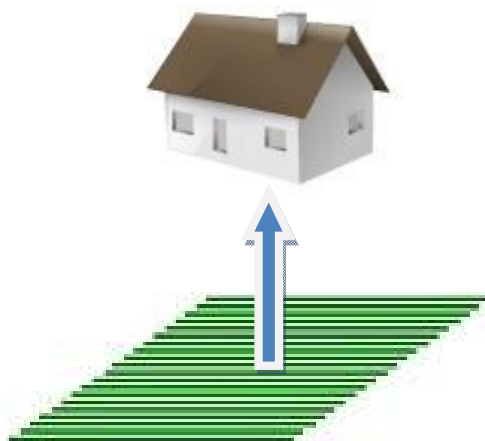
I diritti edificatori sono potenzialmente generati attraverso l'attribuzione di indici espressi in mq/mq ad un insieme di aree con destinazioni pubbliche o private, secondo criteri stabiliti e disciplinati dallo strumento urbanistico (c.d. aree di decollo).

a) Aree di decollo

DEFINIZIONE :

Aree in cui il diritto edificatorio, può essere “svincolato” dal suolo e può essere messo a disposizione per essere utilizzato in altre aree, secondo le previsioni specifiche di Piano.

La superficie viene annotata nel Registro dei diritti edificatori di pubblica consultazione per la relativa cessione.



b) Aree di atterraggio

DEFINIZIONE :

Aree in cui il diritto edificatorio, può atterrare su un lotto diverso da quello che lo ha generato e sommarsi (con i limiti previsti dalle norme del Piano delle Regole) ad un indice di edificabilità preesistente.



I diritti edificatori vengono attestati dal Servizio Urbanistica e Ambiente con l'emissione del Certificato dei diritti edificatori, di cui all'allegato C, che dimostra la titolarità dei diritti.

Questi indici applicati in modo differenziato su tali aree, generano potenzialmente quote di Superficie lorda di pavimento (Slp) trasferibile su comparti edificatori definiti dal P.G.T. (c.d. aree di atterraggio), in aggiunta alla Slp loro assegnata.

Nei casi in cui il P.G.T. preveda la cessione della proprietà dell'area di decollo a titolo gratuito a favore del Comune, i diritti potenzialmente originati dall'area stessa vengono effettivamente generati solo dopo l'avvenuta cessione dell'area all'Amministrazione comunale.

Nei casi in cui l'Amministrazione comunale desse inizio alla procedura espropriativa al fine di realizzare gli interventi di pubblica utilità previsti dal Piano di Governo del Territorio sulle aree di decollo, la possibilità di attivare tale intrinseca potenzialità si ha solo fino alla emissione del Decreto di esproprio (o alla sottoscrizione di accordo di cessione bonaria tra le parti), purché la cessione della proprietà dell'area di decollo sia volontaria e antecedente alla data di emissione del Decreto.

I diritti edificatori sono costituiti da mq di superficie lorda di pavimento edificabile.

I mappali ricadenti nelle aree di decollo che generano diritti edificatori per una Slp minore di 1 mq non verranno considerati, in caso di decimali sopra lo 0,5 si arrotonda all'unità superiore, mentre per le cifre minori o uguali allo 0,5 si arrotonda all'unità inferiore.

I mappali che generano diritti edificatori per una superficie inferiore a 1 mq, verranno considerati e potranno essere ceduti al Comune solo nel caso in cui siano contigui ad altre aree a destinazione pubblica e la loro somma generi una Slp edificabile maggiore o uguale a 1 mq.

Al fine della valutazione dei diritti edificatori e del carico urbanistico ammissibile il Piano delle Regole si riferisce alla situazione catastale esistente all'atto di adozione del Piano.

Il Comune è titolare di diritti edificatori, generati dalle aree di proprietà e assoggettate alle previsioni di cui alla Tabella 1 del Piano delle Regole.

Tali diritti possono essere venduti a privati o enti/associazioni, previo versamento del relativo importo.

Gli introiti confluiranno in apposito capitolo del bilancio comunale e saranno finalizzati esclusivamente al reperimento di nuove aree del Piano dei Servizi o all'attuazione del Piano stesso.

Il valore dei diritti edificatori venduti dal Comune è stabilito dalla Giunta Comunale con proprio atto deliberativo, che provvederà altresì all'aggiornamento annuale.

La quantità di diritti edificatori venduti dal Comune non potrà essere superiore alla quantità strettamente necessaria per l'attuazione dell'intervento edilizio da parte del richiedente. In tal caso all'atto di presentazione della richiesta d'acquisto dei diritti edificatori il richiedente dovrà indicare altresì l'area sulla quale gli stessi saranno trasferiti, la loro destinazione d'uso, nonché la superficie realizzabile.

Articolo 4 – Forma e contenuto del Registro

L'Amministrazione, in conformità alle disposizioni attuative del PGT, nel Registro dei Diritti edificatori iscriverà gli immobili che generano tali diritti. I dati relativi ai fondi che generano diritti edificatori in relazione alle previsioni del P.G.T. vengono iscritti all'interno del Registro su richiesta delle singole proprietà o mediante l'avvenuta cessione al Comune delle aree interessate, (solo ad avvenuta cessione gratuita, o al relativo convenzionamento che ne prevede la cessione gratuita)

all'Amministrazione, di un'area individuata dal Piano dei Servizi e/o comunque destinata all'uso pubblico.

Al fine di favorire la circolazione dei diritti edificatori l'iscrizione nel registro può avvenire, anche su istanza del privato mediante la compilazione del modello Allegato D, anche precedentemente alla cessione dell'area all'Amministrazione; in questo caso, la circolazione del credito è tuttavia condizionata alla effettiva cessione gratuita dell'area prevista dal Piano dei Servizi all'Amministrazione, evento a cui consegue l'effettiva attribuzione del credito all'avente diritto.

Il registro si compone anche di una sezione in cui sono indicati i fondi sui quali i diritti edificatori troveranno o hanno trovato la loro concreta applicazione (detti fondi di atterraggio)

Il registro dovrà riportare:

- a) il numero progressivo;
- b) la data di rilascio del certificato attestante i diritti edificatori delle aree di decollo;
- c) il nome e cognome luogo e data di nascita, ovvero la ragione sociale e la sede, del titolare cui viene rilasciato il relativo certificato;
- d) dati catastali, superficie in mq, dell'area di decollo;
- e) diritti edificatori trasferiti;
- f) diritti edificatori residui;
- g) data atto di cessione, nominativo dell'ufficiale rogante, numero di raccolta e repertorio, data e numero di registrazione dell'atto, data e numero di trascrizione dell'atto;
- f) l'annotazione delle successive volturazioni;
- g) gli estremi del Piano Attuativo o del Permesso di Costruire con il quale i diritti vengono utilizzati;
- h) note

Le superfici delle aree oggetto di "decollo", possono differire da quelle rilevate nelle visure catastali, a tal fine il soggetto interessato dovrà produrre apposito rilievo a firma di Tecnico abilitato che dimostri la consistenza delle aree, con espresso riferimento alle previsioni cartografiche del P.G.T.

L'Amministrazione garantisce specifica pubblicità a tale sezione del registro e ne segnala, anche in via informatica, i contenuti ai proprietari dei fondi "di atterraggio" che ne abbiano fatto richiesta.

I fondi produttivi di diritti edificatori sono identificati tramite partita catastale risultante dal catasto urbano e/o dei terreni.

Articolo 5 – Compilazione del registro

L'iscrizione nel Registro ed il rilascio del relativo certificato dei diritti edificatori avviene nei seguenti casi:

- in caso di cessione in proprietà delle relative aree a titolo gratuito a favore del Comune;
- su richiesta del proprietario o del Comune che, in funzione delle previsioni del P.G.T., intenda cedere a titolo oneroso o gratuito ad altro soggetto i diritti edificatori.

Il Registro viene compilato dal Servizio Urbanistico, il quale deve consentire la consultazione del registro cartaceo da parte dei cittadini interessati e titolari di un interesse legittimo, con le modalità stabilite per l'accesso agli atti.

Il Registro prima di essere posto in uso deve essere vidimato in ogni suo foglio dal Segretario Comunale.

Il Registro (cartaceo e digitale) non ha efficacia probatoria, ma solo indicativa.

In caso di contenuto difforme del registro rispetto al PGT fa fede il Piano di Governo del Territorio vigente.

In caso di varianti al PGT o di sua integrale revisione il registro verrà modificato/aggiornato di conseguenza, per renderlo sempre aderente alle previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente.

Per ogni annotazione sul registro il Servizio Urbanistico rilascia all'avente titolo, in un unico esemplare, un certificato attestante l'annotazione e gli estremi dell'atto da cui deriva l'attribuzione dei diritti stessi.

Il rilascio del certificato dei diritti edificatori è soggetto all'assolvimento dell'imposta di bollo ed al pagamento dei diritti di segreteria nella misura stabilita con deliberazione della Giunta Comunale.

La possibilità di utilizzazione dei diritti edificatori decorre dalla data di rilascio del certificato dei diritti edificatori.

Il Registro evidenzia inoltre le aree prive di diritto edificatorio in quanto divenute tali a seguito di cessione e/o trasferimento dei diritti stessi.

Il cedente può cedere al Comune anche un'area maggiore rispetto a quella individuata dal PGT come area di decollo, ma i diritti edificatori gli verranno riconosciuti solo per la superficie effettiva che genera diritti edificatori, così come individuata dalla cartografia di PGT.

Nel caso di cessione al Comune di una parte di porzione di un immobile interessato dalla compensazione urbanistica la quantità di diritti generati sarà calcolata dall'ufficio competente in contraddittorio con un Tecnico nominato dalla proprietà.

Art 6 Modalità i utilizzo dei diritti edificatori

In seguito all'iscrizione nel Registro, agli aventi diritto è consegnato un certificato in unico esemplare riportante i dati contenuti nel registro stesso. Il certificato circola mediante "girare continue", di cui deve essere chiesta l'annotazione – pena la mancata esercitabilità delle facoltà derivanti dalla titolarità del certificato.

Per ogni annotazione successiva, l'ufficio rilascia al titolare, in un unico esemplare, il certificato attestante l'attribuzione dei diritti stessi.

In caso di trasferimento dei diritti edificatori, l'ufficio nell'apposita sezione del Registro ed in calce o a margine del certificato originale, annota la data ed il titolo del trasferimento del diritto ed il nome del nuovo titolare.

Per l'utilizzo dei diritti a fini edificatori il titolare è tenuto ad allegare alla richiesta di Piano attuativo, di permesso a costruire convenzionato o di altro titolo abilitativo, il certificato in originale, in modo che lo stesso non possa più circolare.

L'iscrizione nel Registro ed il rilascio del relativo certificato avviene nei seguenti casi:

- in caso di cessione in proprietà delle relative aree a titolo gratuito a favore del Comune, aree così rese prive della edificabilità;
- su richiesta del proprietario che, in funzione delle previsioni di Piano, intenda cedere a titolo oneroso o gratuito ad altro soggetto i diritti immobiliari.

Alla richiesta di permesso a costruire convenzionato ed alle proposte di Piani attuativi devono essere allegati i certificati corrispondenti agli indici di edificabilità dispiegabili secondo il PGT,

munite di girate valide, continue e regolarmente annotate sul Registro dei diritti edificatori a vantaggio del soggetto promotore dell'intervento di trasformazione.

Articolo 7 – Cessione dell'area di decollo al Comune: forma ed effetti

Il cittadino interessato alla cessione di una delle aree di decollo, poste nell'ambito del Piano dei Servizi o comunque destinata dal P.G.T., deve fare domanda al Comune di Verdellino.

Il trasferimento della proprietà dell'area al Comune di Verdellino deve avvenire mediante atto notarile, registrato e trascritto e ogni spesa relativa è a carico del cedente.

Le parti di questo primo atto di trasferimento sono il Comune di Verdellino che acquista l'area di decollo e il cedente che acquisisce i diritti edificatori da essa generati.

L'Ufficio competente annota nel Registro gli estremi della cessione.

Articolo 8 – Modalità di trasferimento dei diritti edificatori

La cessione dei diritti edificatori avviene con atto pubblico o scrittura privata autenticata, da trascrivere nei registri immobiliari, e da allegarsi in copia al registro delle cessioni dei diritti.

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 rilascia un nuovo certificato intestato all'acquirente, che è il nuovo avente titolo.

Ogni atto notarile avente ad oggetto il trasferimento di diritti edificatori 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.

L'acquirente deve chiedere il rilascio del certificato a suo nome allegando copia dell'atto medesimo e, ove occorra, il certificato originale del venditore.

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

1. l'indicazione degli estremi catastali dell'area di decollo;
2. gli estremi dell'atto della prima cessione tra Comune e primo cessionario dei diritti;
3. gli estremi di tutti i passaggi di proprietà successivi al primo.

Il certificato attesta solo l'avvenuta annotazione del passaggio di proprietà nel registro a favore del nuovo avente titolo, esso non incorpora i diritti edificatori come un titolo di credito, pertanto per il trasferimento dei diritti è necessario procedere con atto notarile.

Articolo 9 – Estinzione dei diritti edificatori

Quando il titolare dei diritti edificatori 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 dell'art.6.

L'ufficio competente al rilascio dei titoli abilitativi, all'istruzione delle pratiche relative all'approvazione dei Piani Attuativi verifica che il richiedente sia l'ultimo e effettivo 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 che contenga le informazioni previste dal precedente art. 6, oppure se l'atto non riporta tali informazioni dovrà presentare una dichiarazione notarile ventennale che attesti la continuità delle trascrizioni dei passaggi di proprietà che dal proprio atto risalga fino al primo trasferimento tra il Comune di Verdellino o altro soggetto e il cedente l'area di decollo, in mancanza non potrà utilizzare i diritti edificatori di cui dichiara di essere titolare.

A seguito del rilascio del titolo abilitativo che utilizza i diritti edificatori nell'area di atterraggio l'Ufficio Competente ne annota gli estremi nel registro.

Articolo 9 – Pubblicità del registro e modalità di consultazione

Il registro cartaceo è consultabile presso l'ufficio Urbanistico-Edilizio da tutti quei soggetti interessati e titolari di un interesse legittimo previa richiesta al Responsabile della tenuta del registro, secondo le modalità stabilite per l'accesso agli atti.

Il Certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. è integrato con le informazioni relative alla cessione dei diritti edificatori interessanti l'area per la quale è stato richiesto.

Articolo 10 – Entrata in vigore

Il presente regolamento entrerà in vigore ad avvenuta esecutività della delibera di Consiglio Comunale di approvazione .