



CITTA' di MAGENTA

**REGOLAMENTO
DEL REGISTRO
DEI DIRITTI EDIFICATORI**

Approvato con deliberazione di CC n. 3 del 29/01/2019

INDICE

ART. 1 – Oggetto del regolamento

ART. 2 – Riferimenti normativi

ART. 3 – Origine dei diritti edificatori

ART. 4 – Struttura e funzione del registro

ART. 5 – Compilazione e pubblicazione del registro dei diritti edificatori

ART. 6 – Modalità di cessione dell'area di decollo al Comune: forma ed effetti

ART. 7 – Riserve

ART. 8 – Modalità di trasferimento dei diritti edificatori

ART. 9 – Estinzione dei diritti edificatori

ART. 10 – Acquisizione diretta delle aree da parte del Comune

ART. 11 – Pubblicità del registro e modalità di consultazione

ART. 12 – Entrata in vigore

ART. 1 – Oggetto del regolamento

Questo regolamento disciplina:

1. le modalità di acquisizione, gestione 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.

Nel Registro sono annotati tutti gli atti aventi per oggetto il trasferimento dei diritti edificatori dalle aree assoggettate a vincolo ablativo alle aree destinate all'edificazione.

Vi saranno altresì annotate le eventuali riserve di diritti edificatori destinati a trovare collocazione in fasi successive all'atto di trasferimento al Comune della proprietà delle aree per servizi e spazi pubblici che li hanno generati.

ART. 2 – Riferimenti normativi

Con l'approvazione del presente regolamento che disciplina le modalità di istituzione, gestione, conservazione e pubblicizzazione del registro delle cessione dei diritti edificatori di cui all'art. 11, comma 4, della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, è istituito il registro dei diritti edificatori.

Al Piano di Governo del Territorio (PGT) si rimanda per le definizioni, le disposizioni applicative, le formule di generazione e di riconoscimento di diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione dalle c.d. *aree di decollo* alle c.d. *aree di atterraggio*.

Per garantire la certezza nella circolazione dei diritti edificatori gli atti e/o i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori devono essere resi pubblici col mezzo della trascrizione (c. 2 bis, art. 2643 Codice Civile).

ART. 3 – Origine dei diritti edificatori

Come disciplinato all'art. 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano dei Servizi, le disposizioni in materia di perequazione e compensazione possono trovare applicazione per tutte le aree assoggettate a vincolo ablativo definite dal primo capoverso dell'art. 3.1 delle medesime Norme Tecniche come *tutte le aree destinate dal presente piano alle attrezzature urbanistiche primarie e secondarie*.

Il Piano dei Servizi individua –nella Carta delle previsioni di Piano (SP01)- le aree assoggettate a vincolo ablativo alle quali, in base al principio della perequazione, è attribuita una capacità edificatoria di utilizzazione territoriale (Ut) pari a 0,25 mq/mq (c.d. *aree di decollo*).

Tale capacità edificatoria è realizzabile, come mq di superficie lorda di pavimento (Slp), su altra area edificabile (c.d. *area di atterraggio*) al momento della cessione gratuita al Comune delle relative aree a servizi e spazi pubblici, mediante atto pubblico, e secondo le disposizione dello strumento urbanistico:

- negli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano;
 - nelle aree assoggettate dal Piano delle Regole a pianificazione attuativa (Aree C)
- secondo le modalità stabilite da ciascuno strumento, in aggiunta alla capacità propria attribuita a detti Ambiti e aree, fino al raggiungimento della capacità edificatoria massima.

I diritti edificatori sono costituiti da mq di Slp edificabile così come disciplinata dall'art. 3.3 della normativa tecnica del Piano delle Regole.

Il Piano di Governo del Territorio disciplina le formule di generazione e trasferimento della proprietà delle aree individuate dal Piano dei Servizi al Comune.

Il diritto edificatorio generato diventerà effettivo e concreto solo nel momento del trasferimento della proprietà dell'area che lo ha generato al Comune con apposito atto pubblico, che potrà essere rogato anche dal Segretario Comunale nel rispetto dell'art. 97, comma 4, lettera C del TUEL. In detto atto, da trascrivere nei Registri Immobiliari, deve essere indicata la quantità di Slp generata quale diritto edificatorio dell'area ceduta e l'eventuale area nella quale la detta Slp viene realizzata.

Nel caso di non concomitante individuazione dell'area di atterraggio, la Slp generata quale diritto edificatorio rimane in capo al titolare che lo potrà utilizzare anche successivamente e/o cederla a terzi.

I mappali ricadenti nelle *aree di decollo* che generano diritti edificatori per una superficie lorda di pavimento minore di 2,5 mq (superficie territoriale minima del mappale di mq 10) verranno considerati e potranno essere ceduti al Comune solo nel caso in cui contestualmente vengano cedute aree contigue e la loro somma generi una *slp* edificabile maggiore o uguale a 2,5 mq.

ART. 4 – Struttura e funzione del registro

Il registro dei diritti edificatori è istituito al fine di consentire una adeguata gestione, conservazione e pubblicizzazione delle cessioni dei diritti edificatori.

Il registro è reso pubblico per la consultazione mediante pubblicazione sul sito web del Comune.

Nel registro devono essere annotate per ogni area generatrice di diritti edificatori (*c.d. aree di decollo*) le seguenti informazioni:

1. numero progressivo;
2. indicazione dei riferimenti catastali e relativa superficie dell'area di decollo che ha generato la Slp;
3. quantità di diritti edificatori generati espressa in mq di Slp;
4. estremi dell'atto pubblico di cessione delle aree al Comune e trascrizione nei registri immobiliari (nome del notaio rogante, numero di raccolta, di repertorio, data, numero di registrazione e trascrizione);
5. data di rilascio del certificato attestante l'attribuzione dei diritti edificatori;
6. nome e cognome luogo e data di nascita, ovvero la ragione sociale e la sede, del soggetto cui viene rilasciato il relativo certificato;
7. l'annotazione delle successive volture a favore di nuovi intestatari dei diritti;
8. gli estremi della convenzione urbanistica con la quale i diritti vengono consumati;
9. la quota residua di diritti non consumati

Il registro è tenuto su supporto informatico; nello stesso possono essere riportate eventuali ulteriori indicazioni ritenute utili ai fini del presente regolamento nonché per assicurare la più ampia trasparenza e pubblicizzazione degli atti e/o dei contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori.

L'ufficio competente cura altresì la compilazione del registro e la pubblicazione sul sito web del Comune.

ART. 5 – Compilazione e pubblicazione del registro dei diritti edificatori

Il registro viene compilato dall'Ufficio competente, il quale deve curarne anche la pubblicazione sul sito web del Comune e consentire la consultazione dei documenti cartacei correlati da parte dei cittadini interessati e titolari di un interesse legittimo.

Il registro non ha efficacia probatoria in merito alla cessione dei diritti edificatori e alle informazioni nello stesso annotate, ma solo indicativa.

Sono probatori gli atti e/o i contratti debitamente trascritti nei Registri Immobiliari che costituiscono, trasferiscono o modificano i diritti edificatori.

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.

L'individuazione dell'ufficio competente e la definizione delle procedure competono al dirigente che vi provvede per la prima volta dopo l'approvazione del presente regolamento, nell'ambito dell'esercizio del potere di organizzazione delle risorse assegnate ai sensi della normativa vigente.

ART. 6 – Modalità di cessione dell'area di decollo al Comune: forma ed effetti

Il trasferimento al Comune della proprietà delle aree assoggettate a vincolo ablativo (*aree di decollo*) avviene in via prevalente tramite la convenzione che accompagna il piano attuativo o il permesso di costruire convenzionato abilitanti la realizzazione degli interventi previsti sulle corrispondenti aree di atterraggio.

A tal fine il proprietario titolare di un diritto reale che intenda cedere al Comune un'area assoggettata a vincolo ablativo che genera diritti edificatori (*c.d. area decollo*) deve presentare apposita istanza allegando copia completa dell'atto di proprietà.

Il competente ufficio cura l'istruttoria al fine di verificare la rispondenza dell'istanza ai contenuti del presente regolamento.

Quando l'istruttoria si conclude positivamente anche in base ai contenuti del PGT si procede alla stipula dell'atto con il quale il Comune acquisisce la proprietà dell'area e il soggetto cedente acquista i diritti edificatori generati dalla cessione.

Gli atti di cessione delle aree al Comune come sopra precisato devono essere redatti sotto forma di atto pubblico previo apposita deliberazione di approvazione dell'Organo comunale competente.

Come previsto all'art. 7.5 delle Norme per l'Attuazione del Documento di Piano, qualora la Giunta Comunale abbia manifestato formale assenso in atti a tale azione, potrà essere ceduta al Comune un'area di decollo anche non contestualmente alla individuazione delle corrispondenti aree di atterraggio.

In tale caso per le aree di decollo cedute, l'ufficio competente alla tenuta del presente registro rilascia all'avente titolo, in un unico esemplare, certificato attestante l'annotazione e gli estremi dell'atto da cui deriva il riconoscimento dei diritti edificatori corrispondenti.

Analogamente, qualora la Giunta Comunale abbia manifestato formale assenso in atti a tale azione, potrà essere ceduta al Comune un'area di decollo di superficie maggiore rispetto a quella generatrice dei diritti edificatori utilizzati sulla corrispondente area di atterraggio.

In tali casi per le aree eccedenti la superficie corrispondente i diritti edificatori immediatamente fruiti, l'ufficio competente alla tenuta del presente registro rilascia all'avente titolo, in un unico esemplare, certificato attestante l'annotazione e gli estremi dell'atto da cui deriva il riconoscimento della riserva dei diritti stessi.

Nel caso di cessione al Comune solo di quota parte di un mappale, la quantità di diritti generati sarà determinata dall'ufficio competente alla tenuta ed all'aggiornamento della cartografia urbanistica sulla base degli elaborati di frazionamento prodotti dalla proprietà. Quando nelle aree destinate a servizi e spazi pubblici sono presenti fabbricati dei quali sia prevista la conservazione alla capacità edificatoria risultante dall'applicazione dell'indice perequativo sarà sommata un'ulteriore capacità edificatoria corrispondente alla superficie lorda di pavimento del fabbricato esistente calcolata sulla base delle definizioni contenute all'art. 3 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole.

Il titolare di un'area assoggettata a vincolo ablativo può proporre al Comune la cessione di un'area maggiore rispetto a quella individuata dal PGT come *area di decollo*.

Tale proposta potrà essere accolta esclusivamente a fronte del riconoscimento da parte dell'Amministrazione Comunale di un concreto interesse pubblico.

I diritti edificatori verranno tuttavia riconosciuti solo per la superficie che si sovrappone all'*area di decollo* assoggettata a vincolo ablativo così come indicata negli elaborati grafici del PGT.

L'atto notarile deve essere trascritto nei registri immobiliari a carico dell'*area di decollo* la quale, a seguito della cessione intervenuta, viene acquisita a Patrimonio comunale privata della propria capacità edificatoria.

L'ufficio competente annota nel registro gli estremi della cessione.

L'ufficio competente all'aggiornamento della cartografia urbanistica comunale evidenzia su apposito elaborato le aree private dei diritti edificatori a seguito della cessione dell'area al Comune nonché le aree già acquisite a patrimonio comunale per le quali è stato rilasciato certificato di riconoscimento dei diritti edificatori ai sensi del presente articolo.

ART. 7 – Riserve

Il trasferimento al Comune è possibile solo ove l'area sia libera da passività ambientali, vincoli, pesi, oneri, gravami, trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche al momento del rogito notarile.

Per quanto relativo agli aspetti di tutela ambientale e di verifica dello stato di qualità del suolo e sottosuolo delle aree oggetto di cessione al Comune si rimanda a quanto disposto dall'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Eventuali oneri di bonifica non dichiarati o occulti che, in qualsivoglia momento, dovessero essere rilevati nelle aree gratuitamente cedute al Comune implicheranno la perdita della capacità edificatoria connessa alle aree stesse fino a quando il soggetto cedente, o altro soggetto eventualmente interessato, non avrà provveduto alla definitiva e completa bonifica delle aree medesime.

Il Comune si riserva in ogni caso la facoltà di accettare la cessione gratuita di aree soggette ad oneri di bonifica preventivamente dichiarati dal soggetto cedente a condizione che lo stesso si impegni ad eseguire successivamente detta bonifica, entro un anno dalla cessione, presentando all'uopo all'atto di cessione un apposito cronoprogramma dei lavori di bonifica e garantendo altresì l'effettiva esecuzione di detto intervento con la prestazione di una apposita polizza fideiussoria bancaria a prima chiamata.

ART. 8 – Modalità di trasferimento dei diritti edificatori

I diritti edificatori generati dall'anticipata cessione al Comune di *aree di decollo* –in base al disposto dell'art. 11, comma 4 della L.R. 12/2005- sono commerciabili e devono essere ceduti con atto notarile che deve essere trascritto nei registri immobiliari come previsto dall'art. 2643, comma 2bis, Codice Civile.

Il titolare degli stessi può trasferire e/o modificare i medesimi esclusivamente mediante atto notarile da trascrivere nei Registri Immobiliari.

Nel caso di trasferimento di proprietà di diritti edificatori in forma complessiva (vendita unitaria di certificato):

l'acquirente dei diritti deve comunicare tempestivamente al Comune l'avvenuto trasferimento di proprietà e chiedere il rilascio di nuovo certificato a suo nome, a tale scopo allega copia dell'atto notarile e il certificato originale del venditore.

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.

Nel caso di trasferimento frazionato della proprietà di diritti edificatori (vendita frazionata):

il titolare del certificato originario deve comunicare al Comune -in via preventiva rispetto alla vendita- l'intenzione di frazionare il certificato rilasciato a suo nome e l'entità del frazionamento espressa in metri quadrati di superficie lorda di pavimento chiedendo il rilascio di nuovi certificati intestati a suo nome

L'ufficio competente, a seguito di verifica positiva, ritira il certificato originario e rilascia nuovi certificati la cui entità complessiva sarà pari a quella originariamente riconosciuta all'atto della cessione dell'*area di decollo*

Ciascun acquirente dei diritti edificatori così riconosciuti dovrà comunicare tempestivamente al Comune l'avvenuto trasferimento di proprietà e chiedere il rilascio di nuovo certificato a proprio nome, allegando copia dell'atto notarile e il certificato intestato al venditore.

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.

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

Il certificato attesta solo l'avvenuta annotazione del passaggio di proprietà nel registro a favore del nuovo avente titolo.

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.

ART. 9 – Estinzione dei diritti edificatori

Quando il titolare dei diritti edificatori generati dall'anticipata cessione al Comune di *aree di decollo* intende utilizzarli su un'*area di atterraggio* deve allegare all'istanza di titolo abilitativo o di approvazione del Piano Attuativo o del Programma Integrato di Intervento, il certificato rilasciato.

L'ufficio competente al rilascio dei titoli abilitativi all'esercizio di un'attività edificatoria o all'istruttoria delle pratiche relative all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi 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 urbanistico-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 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 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 consuma i diritti edificatori nell'*area di atterraggio* l'Ufficio Competente ne annota gli estremi nel registro.

Qualora sia intervenuta la scadenza quinquennale del Documento di Piano, ovvero sua variante incidente sulla determinazione dei diritti edificatori, e il titolare dei diritti edificatori acquisiti non abbia ancora proceduto alla relativa concretizzazione, tali diritti conservano efficacia nei soli limiti ammessi dal Documento di Piano così come modificato.

ART. 10 – Acquisizione diretta delle aree da parte del Comune

L'Amministrazione Comunale ha facoltà –ai sensi dell'art. 7.3.2 delle Norme per l'Attuazione del Documento di Piano- di attivarsi direttamente per l'acquisizione di *aree di decollo* attraverso procedimento di espropriazione ovvero di acquisizione bonaria in base alle normative vigenti in materia.

In questo caso l'individuazione delle aree da acquisire avverrà coerentemente con le priorità indicate dal Piano dei Servizi e dagli strumenti di programmazione dell'Ente e la determinazione dell'indennità di espropriazione sarà effettuata dai competenti organismi tecnici.

Il soggetto proprietario dell'*area di atterraggio* che beneficerà dei diritti edificatori derivanti dall'acquisizione assumerà all'atto della sottoscrizione della convenzione relativa all'intervento edificatorio l'obbligazione di versare al Comune l'intera somma necessaria all'acquisizione ovvero il corrispettivo dell'indennità di esproprio delle aree necessarie all'acquisizione della capacità edificatoria aggiuntiva comprensiva degli eventuali conguagli istituendo le garanzie finanziarie di rito.

ART. 11 – Pubblicità del registro e modalità di consultazione

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

La versione digitale del registro pubblicata sul sito internet comunale, nella parte relativa al titolare dei diritti e agli eventuali passaggi di proprietà degli stessi, riporta solo il nome dell'ultimo intestatario.

La documentazione cartacea correlata 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.

ART. 12 – Entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore il giorno in cui diventa esecutiva la delibera di consiglio comunale che lo approva.