

ALLEGATO "A"

CITTA' di GIUSSANO

(provincia di Monza e Brianza)

Criteria per la gestione del registro dei diritti edificatori

Art. 11, comma 4 legge regionale n. 12/2005 e s.m.i.

(Approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del _____)

Art. 1 Oggetto e finalità

Il presente articolato disciplina la tenuta del registro della cessione dei diritti edificatori di cui all'art. 11, comma 4 della legge regionale della Lombardia n. 12/2005 e s.m.i. in particolare:

- le modalità di acquisizione, di trasferimento e di estinzione dei diritti edificatori;
- la forma, le funzioni e la compilazione del registro dei diritti edificatori;
- il rilascio del certificato dei diritti edificatori;
- la pubblicazione e la conservazione del registro.

Art. 2 Riferimenti normativi

I criteri contenuti nella presente regolamentazione rispondono alle prescrizioni di cui all'art. 11, comma 4 della legge regionale della Lombardia n. 12/2005 e s.m.i

"I diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione, nonché, per i comuni sopra i 5.000 abitanti, quelli attribuiti ai sensi del comma 5, sono commerciabili e vengono collocati privilegiando gli ambiti di rigenerazione urbana. I comuni istituiscono il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite dagli stessi comuni".

Inoltre l'istituzione del registro della cessione dei diritti edificatori trova previsione all'interno dell'art. 6 delle norme di attuazione del Documento di Piano (DdP) e dell'art. 37 delle norme di attuazione del Piano delle Regole (PdR) del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT).

Art. 3 Origine dei diritti edificatori

L'origine dei diritti edificatori risulta normato dall'art. 6 delle norme di attuazione del vigente Documento di Piano, nonché dall'art. 37 delle norme di attuazione del vigente Piano delle Regole.

La compensazione urbanistica è ottenuta attribuendo alle aree di proprietà privata destinate a servizi pubblici e/o di interesse pubblico, alle aree private destinate alla viabilità non comprese negli ambiti di trasformazione e di completamento, alle aree di interesse ambientale, una capacità edificatoria teorica (espressa in superficie lorda – SL). La capacità teorica si traduce in diritti edificatori, che si generano a favore dei privati proprietari delle aree da trasferire negli ambiti di trasformazione e nelle aree consolidate, nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici.

Eventuali modifiche delle norme del vigente Piano di Governo del Territorio relative all'applicazione di perequazione, compensazione e incentivazione, integrano automaticamente le relative disposizioni dei presenti Criteri.

I diritti edificatori vengono attestati dall'Ufficio Tecnico Comunale – Servizio Urbanistica e SIT – mediante emissione del “Certificato dei Diritti Edificatori” avente la funzione di dimostrare la titolarità dei diritti medesimi.

Dalla data di rilascio del Certificato dei Diritti Edificatori, è possibile utilizzare i diritti edificatori riconosciuti dal Piano di Governo del Territorio (PGT).

Art. 4 Struttura e funzione del registro

Attraverso il registro dei diritti edificatori il Comune registra e controlla gli atti di cessione ed acquisto delle quote di edificabilità. Il registro dei diritti edificatori, predisposto in forma cartacea e/o digitale, contiene le seguenti informazioni:

- numerazione progressiva;
- area di origine: dati catastali, superficie, proprietà, quantità dei diritti edificatori generati;
- certificato di attestazione dei diritti edificatori (area di origine): numero atto, protocollo e data di emissione;
- area di destinazione: dati catastali, superficie, proprietà, quantità dei diritti edificatori acquisiti;
- atto di cessione dei diritti edificatori: nome notaio rogante, data di sottoscrizione dell'atto, numero di raccolta e repertorio, data e numero di registrazione e trascrizione dell'atto;
- certificato di attestazione dei diritti edificatori (area di destinazione): numero atto, protocollo e data di emissione;
- eventuale quota residua di diritti edificatori non trasferiti da attestare mediante rilascio di nuovo certificato;
- atto di cessione della proprietà dell'area di origine a favore del Comune: nome notaio rogante, data di sottoscrizione dell'atto, numero di raccolta e repertorio, data e numero di registrazione e trascrizione dell'atto.

Art. 5 Compilazione del registro

Si ritiene necessaria l'iscrizione nel registro dei diritti edificatori ed il rilascio del certificato per quelle aree i cui proprietari privati intendono avvalersi dei contenuti previsti dall'art. 6 delle norme di attuazione del Documento di Piano, nonché dall'art. 37 delle norme di attuazione del Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT).

Il registro della cessione dei diritti edificatori è custodito presso l'Ufficio Tecnico Comunale – Servizio Urbanistica e SIT – una copia a stampa è tenuta a disposizione di tutti i cittadini interessati e titolari di un interesse legittimo e ad ogni aggiornamento lo stesso viene formulato in un formato digitale liberamente visualizzabile e pubblicato sul sito web del Comune.

Il registro (cartaceo e/o digitale) non ha efficacia probatoria della titolarità dei diritti edificatori, ma solo di pubblicità.

L'annotazione dei diritti edificatori nel registro delle cessioni e il rilascio del relativo certificato può avvenire:

- d'ufficio, nel caso di diritti edificatori dell'Amministrazione Comunale;
- a richiesta del proprietario, o avente diritto, di area (A) che, per l'attuazione del PGT ha trasferito i diritti edificatori generati dalla stessa, ad altra area destinata all'edificazione (B), di proprietà dello stesso, previa cessione a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale dell'area (A);
- a richiesta del proprietario, o avente diritto, di area (A) o (B) che, per l'attuazione del PGT, ha acquistato i diritti edificatori e l'area (A) o (B) da un altro soggetto, previa cessione a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale dell'area (A);
- a richiesta del proprietario, o avente diritto, di area (A) che, per l'attuazione del PGT ha ceduto a titolo oneroso o gratuito ad altro soggetto i diritti edificatori generati da area (A), previa cessione a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale della stessa;
- a richiesta del proprietario, o avente diritto, di area edificabile (B) che, per l'attuazione del PGT, ha acquistato da un altro soggetto i diritti edificatori generati da area (A) previa cessione a titolo gratuito o asservimento della stessa all'Amministrazione Comunale;
- a richiesta del proprietario, o avente diritto, di area (A) o (B) che ha acquisito, a titolo oneroso o gratuito, i diritti edificatori generati da un'area (A) o (B) da un altro soggetto, previa cessione a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale dell'area (A);
- a richiesta del proprietario, o avente diritto, di diritti edificatori derivanti da incentivi e premialità riconosciuti nel titolo abilitativo;
- a richiesta del proprietario, o avente diritto, di area edificabile (B) che, per l'attuazione del PGT, ha acquistato dal Comune i diritti edificatori derivanti da negoziazione equivalente al valore di opere pubbliche e di interesse pubblico realizzate dallo stesso;

Al momento dell'annotazione dei diritti edificatori sul Registro, il responsabile rilascia al proprietario, o avente diritto, che ha presentato specifica richiesta scritta, un certificato, in unico esemplare attestante i dati e le informazioni di cui al Registro.

In caso di successivo trasferimento dei diritti edificatori, il Responsabile del Registro:

- annota sul registro la data del trasferimento, la natura giuridica dell'atto, il nome e codice fiscale del nuovo proprietario o avente diritto;
- rilascia nuovo certificato in un unico esemplare, attestante l'avvenuto trasferimento totale o parziale ad altro soggetto. Sul registro vengono riportati i diritti edificatori relativi a tutti i trasferimenti di superficie lorda (S.L. espressa in mq) riconosciuti quale incentivo/premialità, non utilizzati e/o consumati.

Per renderlo sempre corrispondente alle previsioni del PGT, tale registro verrà opportunamente modificato ed aggiornato nel caso di approvazione di varianti parziali o di revisioni totale dello strumento urbanistico generale comunale.

L'Ufficio Urbanistica provvede all'aggiornamento della cartografia di riferimento nella quale sono rappresentati:

- a) le aree generanti diritti edificatori;
- b) le aree A) i cui diritti edificatori sono stati trasferiti;
- c) le aree B) che hanno accolto i diritti edificatori;
- d) le aree cedute al Comune o asservite all'uso pubblico;
- e) le aree che hanno accolto i diritti edificatori negoziati;
- f) gli immobile che hanno generato diritti edificatori riconosciuti come incentivi/premialità;
- g) gli immobili nei quali sono stati localizzati i diritti edificatori riconosciuti come incentivi/premialità.

Art. 6 Trasferimento e estinzione dei diritti edificatori – le operazioni da eseguirsi sul registro

I diritti edificatori devono essere ceduti mediante atto notarile da trascriversi nei registri immobiliari ai sensi dell'art. 2643, comma 2 bis del Codice Civile.

Il Comune, attraverso l'Ufficio competente, provvede a verificare l'esistenza del titolo di proprietà e del relativo 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.

L'atto notarile è il documento che attesta la titolarità dei diritti. L'acquirente dei diritti ha l'obbligo di comunicare al Comune l'avvenuta cessione e gli estremi dell'atto, richiedere inoltre il rilascio del certificato a suo nome, allegando copia dell'atto notarile ed il certificato originale del venditore.

Dovrà inoltre essere prodotta la copia dell'atto notarile di cessione dell'area di origine a favore del Comune, in conformità ai contenuti dell'art. 6 delle norme di attuazione del Documento di Piano (DdP) del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT).

Anche nei passaggi di proprietà, successivi al primo, l'atto notarile deve sempre contenere: l'indicazione degli estremi catastali dell'area di origine; gli estremi dell'atto relativo alla prima cessione tra Comune e primo cessionario dei diritti; gli estremi di tutti i passaggi di proprietà successivi al primo.

Il titolare dei diritti edificatori che intende impiegarli sull'area di destinazione ha l'obbligo di allegare alla domanda per il rilascio del titolo abilitativo (ovvero all'istruttoria per l'approvazione del piano attuativo) il certificato di cui agli articoli precedenti.

L'ufficio competente al rilascio dei titoli abilitativi (o all'istruttoria delle pratiche riguardanti l'approvazione dei piani attuativi) verifica che il richiedente sia l'ultimo proprietario risultante dal registro dei diritti edificatori e accerta l'avvenuta cessione a favore del Comune dell'area di origine.

A seguito del rilascio del titolo abilitativo che consuma i diritti edificatori nella'rea di destinazione l'ufficio competente ne annota gli estremi nel registro che appunto ne attesta l'estinzione.

Art. 7 Trasferimento dei diritti edificatori da aree di proprietà dell'Amm.ne Comunale

Il trasferimento dei diritti edificatori da aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale avviene con le seguenti modalità:

- 1) l'interessato all'acquisizione di diritti edificatori provenienti da aree di proprietà comunale, deve presentare la richiesta indicando l'area (A) di proprietà comunale e l'area destinata all'edificazione che accoglie i diritti edificatori (B);
- 2) le richieste verranno assegnate, fino alla disponibilità dei diritti edificatori attribuiti dal Piano di Governo del Territorio, in ordine cronologico secondo la presentazione al protocollo comunale e secondo il valore di perequazione e compensazione fissato con deliberazione di Consiglio Comunale;
- 3) il responsabile del registro delle cessioni, annota la data del trasferimento, la natura giuridica dell'atto, il nome e codice fiscale del nuovo proprietario o avente diritto.

Art. 8 Pubblicità e modalità di consultazione del registro

Il registro cartaceo è consultabile presso l'Ufficio Tecnico Comunale – Servizio Edilizia Privata/Urbanistica – da tutti i cittadini interessati previa richiesta al Responsabile del Servizio Edilizia Privata/Urbanistica.

I certificati di destinazione urbanistica (art. 32 legge regionale della Lombardia n. 12/2005 e s.m.i.) dovranno essere integrati con le informazioni riguardanti la cessione dei diritti edificatori inerenti all'area per la quale sono stati richiesti.

Art. 9 Entrata in vigore

Il presente articolato entrerà in vigore una volta divenuta esecutiva la delibera di approvazione dello stesso.

Schema Registro

N.	Foglio	Mappale	Sub.	Superficie area di origine	Proprietario (nome, cognome, ragione sociale, luogo e data di nascita/sede)	Diritti edificatori generati	n. certificato (data di rilascio e protocollo)	Diritti edificatori trasferiti	Diritti edificatori non consumati N. certificato (data di rilascio e protocollo)

Data atto di cessione dei diritti edificatori	Notaio rogante e n. di Rep. e Racc.	Data e n. di registrazione e trascrizione dell'atto	Proprietario successivo (nome, cognome, ragione sociale, luogo e data di nascita/sede)	Foglio	Mappale	Sub.	Superficie area di destinazione	n. certificato (data di rilascio e protocollo)	Estremi del titolo abilitativo di consumo dei diritti edificatori

Data atto di cessione dell'area di origine al Comune	Notaio rogante e n. di Rep. e Racc.	Data e n. di registrazione e trascrizione dell'atto