

# **REGOLAMENTO**

## *PER LA GESTIONE DEL REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI RELATIVI ALL'APPLICAZIONE DEI MECCANISMI DI PEREQUAZIONE DEL PGT*

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

### **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 del registro

Art. 6 – Cessione dell'area di decollo al Comune: forma ed effetti

Art. 7 – rilascio Certificato dei Diritti edificatori

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

## **Articolo 1 – Oggetto del regolamento**

Questo regolamento disciplina:

1. le modalità di acquisizione, di trasferimento e di estinzione dei diritti edificatori;
2. la struttura, 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.

La Variante Generale del P.G.T. del Comune di Solbiate Olona, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 11/04/2019 divenuto esecutivo a seguito di pubblicazione sul BURL serie ordinaria n. 35 del 28/08/2019 prevede il ricorso al meccanismo della perequazione disciplinato dalle seguenti normativa di piano:

- Documento di Piano Norme di Attuazione art. 6 “Perequazione, compensazione e traslazione di capacità edificatoria”
- Piano delle Regole Norme di Attuazione art. 4.4 - “Attuazione del Piano delle Regole e Meccanismi di perequazione”
- Piano dei Servizi Norme di Attuazione art. 3 - “Attuazione del Piano dei Servizi e Meccanismi di perequazione”
- **Piano dei Servizi Tav PdS 06 “Aree di compensazione e generazione dei meccanismi perequativi di piano”**

## **Articolo 3 – Origine, destinazione ed utilizzo dei diritti edificatori**

Per diritto edificatorio si intende la possibilità, determinata dallo strumento urbanistico generale, di usufruire di una quota di capacità edificatoria che il titolare ha il diritto di utilizzare o cedere sul territorio comunale nelle forme e nei modi stabiliti dallo strumento urbanistico e disciplinate dal presente regolamento.

I diritti edificatori sono costituiti da capacità edificatoria (Slp) potenzialmente edificabile generato attraverso l'attribuzione di un indice ad un insieme di aree, con destinazioni pubbliche o private stabilite dallo strumento urbanistico. Queste aree, che generano diritti edificatori (definite *aree di decollo*), sono individuate dal PGT secondo le specifiche delle norme tecniche di attuazione ed individuate nell'elaborato Tav PdS 06 “Aree di compensazione e generazione dei meccanismi perequativi di piano” .

L'indice di edificabilità potenziale assegnato alle aree che generano diritti edificatori produce quote di SIp che non può essere edificato nell'area stessa ma deve essere trasferito su altre aree; Queste aree, su cui possono essere trasferiti i diritti edificatori ai fini della effettiva edificazione (definite *aree di atterraggio*), sono individuate dal PGT e la possibilità e le modalità di utilizzare su di esse i diritti edificatori sono definiti dalle norme tecniche di attuazione degli ambiti urbanistici di PGT (nel rispetto degli indirizzi e delle norme di cui all'art. 3 Piano delle Regole e art. 4.4 Piano dei Servizi). In queste aree l'edificazione è subordinata all'acquisizione dei diritti edificatori, che costituiscono una capacità edificatoria aggiuntiva alla capacità edificatoria specifica dell'area.

### 3.1 Diritti edificatori perequativi di comparto

I diritti edificatori assegnati nell'ambito della perequazione di comparto sono relativi alla capacità edificatoria che il piano riconosce ad aree per servizi ed infrastrutture, nonché ad aree di tutela ecologica o ambientale, che ricadono all'interno di un comparto di attuazione urbanistica e che possono essere trasferiti nelle aree che il piano individua come edificabili, afferenti al medesimo comparto. L'utilizzo della capacità edificatoria di natura perequativa è vincolato alla cessione delle aree per servizi ed infrastrutture, o al loro asservimento ad uso pubblico, per la realizzazione dei servizi previsti nell'attuazione del comparto urbanistico.

I diritti edificatori che si formano in esito ad un processo conformativo per gli ambiti di trasformazione, nonché quelli direttamente attribuiti agli ambiti di completamento, sono determinati dalla capacità edificatoria assegnata ai fondi direttamente dal PGT nella misura definita dalle norme del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

I diritti edificatori di natura perequativa hanno durata pari alla validità del documento da cui sono normati: Documento di Piano per gli ambiti di trasformazione o Piano delle Regole per le altre aree interessate.

### 3.2 Diritti edificatori - Crediti compensativi

Il PGT assegna diritti edificatori alle aree destinate a servizi ed infrastrutture, nonché ad aree di particolare tutela ambientale ed ecologica, isolate o specificamente individuate se afferenti a comparti di attuazione urbanistica. I diritti edificatori, riconosciuti ai proprietari, di natura compensativa, generano una capacità edificatoria, conseguente alla cessione delle aree, che potrà essere trasferita ad altre aree di PGT, che il piano individua quali ambiti deputati all'atterraggio dei diritti edificatori, nei limiti e secondo le modalità di attuazione definite dal PGT.

La cessione delle aree destinate all'attuazione dei servizi ed infrastrutture avviene in genere all'interno di un procedimento edificatorio, preliminarmente o contestualmente al rilascio del titolo abilitativo all'edificazione, in conseguenza della cessione all'A.C. delle aree destinate a servizi o infrastrutture cui sono riconosciuti i diritti edificatori.

Il PGT prevede inoltre che in caso di cessione volontaria gratuita all'A.C. delle aree destinate a servizi o infrastrutture, cui sono riconosciuti i diritti edificatori, venga rilasciato un certificato che attesta l'assegnazione dei diritti edificatori, che dovrà essere successivamente ceduto alle aree di PGT che il piano individua quali ambiti deputati all'atterraggio dei diritti edificatori, al fine di un loro utilizzo per l'edificazione prevista su tali ambiti dal PGT.

I diritti edificatori di natura compensativa, in quanto esito di cessioni già perfezionate hanno validità non inferiore alla durata del PGT e non possono subire revisioni peggiorative per effetto delle revisioni del Documento di Piano.

### 3.4 Ambiti che generano i diritti edificatori (aree di decollo)

Sono ambiti che generano diritti edificatori, sia di natura perequativa sia di natura compensativa come meglio specificato all'art. 4.4. lett b) delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi:

- Le aree destinate alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici
- Le aree destinate a viabilità di nuova previsione, sia all'interno degli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa sia quelle esterne la cui realizzazione è prevista a carico degli interventi edificatori disciplinati dal PGT
- Le aree a verde con valenza ambientale o ecologico/paesistica, interessate da interventi di mitigazione, o alla realizzazione della rete ecologica, per le quali il PGT prevede espressamente l'assegnazione di diritti edificatori

L'indice di edificabilità potenziale assegnato alle aree che generano diritti edificatori produce quote di SIp trasferibile su comparti edificatori definiti dal P.G.T. (c.d. *aree di atterraggio*), in cui l'edificazione può avvenire solo previa acquisizione dei diritti edificatori ed in aggiunta alla capacità edificatoria loro assegnato tramite l'Indice proprio.

In caso di cessione a titolo gratuito a favore del Comune della proprietà dell'area per servizi o infrastrutture, i diritti che il PGT assegna all'area stessa vengono riconosciuti al proprietario mediante il rilascio di un certificato che potrà essere utilizzato per l'edificazione nelle aree di atterraggio dei diritti edificatori.

L'A.C. ha comunque la facoltà di acquisire, nei termini e nelle modalità stabilite dalla vigente legislazione, le aree destinate a servizi o infrastrutture pubbliche previste dal PGT, al fine di dare attuazione alle previsioni del Piano, ancorchè alle stesse siano assegnati diritti edificatori di natura perequativa o compensativa.

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 riconoscere i diritti edificatori 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.

Il Comune è titolare di diritti edificatori, generati dalle aree in proprietà interessate dalla realizzazione di servizi o infrastrutture, siano esse già di proprietà pubblica all'entrata in vigore del PGT o lo divengano successivamente a seguito di acquisizione, qualora tali diritti non siano già stati utilizzati per l'edificazione o il proprietario dell'area non ne abbia conservato il possesso cedendo all'Amministrazione Comunale solo l'area.

I diritti edificatori di proprietà dell'A.C. possono essere venduti per consentire l'edificazione nelle aree in cui è previsto l'utilizzo di tali diritti. Gli introiti della vendita dei diritti di proprietà comunale confluiranno in apposito capitolo del bilancio comunale e saranno finalizzati esclusivamente al reperimento di nuove aree del Piano de Servizi, all'attuazione degli interventi previsti dal Piano dei Servizi stesso, o al riconoscimento di incentivi e premialità per gli interventi di riqualificazione del Centro Storico.

### 3.5 Aree in cui possono essere trasferiti i diritti edificatori ai fini dell'edificazione (aree di atterraggio)

Sono aree di atterraggio dei diritti edificatori:

- gli ambiti di trasformazione di nuova previsione AT, disciplinati dalle norme di attuazione e dalle schede d'ambito allegate del Documento di Piano: perequazione di comparto per le aree interne all'ambito destinate a servizi ed infrastrutture generano diritti edificatori che vengono concentrati nelle aree destinate all'edificazione interne all'ambito stesso, nonché acquisizione diritti edificatori per attuazione piano dei servizi extra-comparto con capacità edificatoria aggiuntiva IT cp
- gli ambiti di completamento del TUC (PA  $n$  – PCC  $n$ ) soggetti a pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato, disciplinati dalle specifiche schede di intervento; perequazione di comparto per le aree interne all'ambito destinate a servizi ed infrastrutture generano diritti edificatori che vengono concentrati nelle aree destinate all'edificazione interne all'ambito stesso, nonché acquisizione diritti edificatori per attuazione piano dei servizi extra-comparto con capacità edificatoria aggiuntiva IT cp
- gli interventi di nuova edificazione nelle aree di completamento residenziale, del TUC, realizzati su lotti liberi negli ambiti residenziali AR1 e AR 2 del PDR che intendano utilizzare (facoltativo) la capacità edificatoria incrementale nei limiti massimi dal parametro Id

Il valore dei diritti edificatori afferenti alle aree di proprietà comunale è stabilito dal Consiglio Comunale, sulla base di una perizia di stima, con atto deliberativo che provvederà altresì all'aggiornamento del valore, su base statistica delle compravendite di diritti edificatori registrate nell'anno precedente.

### 3.6 Gestione dei diritti edificatori di proprietà pubblica

Il Comune è titolare di diritti edificatori, generati dalle aree in proprietà interessate dalla realizzazione di servizi o infrastrutture, siano esse già di proprietà pubblica all'entrata in vigore del PGT o lo divengano successivamente a seguito di acquisizione, qualora tali diritti non siano già stati utilizzati per l'edificazione o il proprietario dell'area non ne abbia conservato il possesso cedendo all'Amministrazione Comunale solo l'area.

I diritti edificatori di proprietà dell'A.C. possono essere venduti per consentire l'edificazione nelle aree in cui è previsto l'utilizzo di tali diritti. Gli introiti della vendita dei diritti di proprietà comunale confluiranno in apposito capitolo del bilancio comunale e saranno finalizzati esclusivamente al reperimento di nuove aree del Piano de Servizi, all'attuazione degli interventi previsti dal Piano dei Servizi stesso.

L'assegnazione dei diritti edificatori di proprietà della pubblica amministrazione avviene generale mediante asta pubblica.

E' ammessa da parte dell'Amministrazione Comunale, l'assegnazione diretta di quote di diritti edificatori contestualmente al rilascio del permesso di costruire, senza pertanto ricorrere ad asta pubblica per l'assegnazione degli stessi, solo per gli interventi di nuova edificazione negli ambiti di completamento residenziale del tessuto urbano disciplinate dalle apposite schede d'intervento,

nonché per gli interventi relativi agli insediamenti residenziali negli ambiti del TUC AR 1 e AR 2, per cui il piano obbliga al reperimento dei diritti edificatori, qualora la quantità di diritti da acquisire non sia superiore a 60 mq. di SIp.

I diritti edificatori vengono attestati dal Settore Urbanistica e edilizia privata, con l'emissione del Certificato dei diritti edificatori, che dimostra la titolarità dei diritti.

### 3.7 Norme generali di assegnazione, utilizzo e gestione dei diritti edificatori

La quantità di diritti edificatori massima che potrà essere utilizzata negli interventi edilizi che interessano le aree in cui è ammessa il ricorso alla capacità edificatoria aggiuntiva mediante meccanismi perequativa è disciplinata nelle relative norme di zona o nelle schede d'ambito del PGT mediante l'assegnazione di uno specifico indice edificatorio (Indice derivato Id o IT cp).

E' ammessa, in alternativa all'acquisizione dei diritti edificatori, la monetizzazione della quota corrispondente nei seguenti casi:

- nel limite massimo di 60 mq. di SIp aggiuntiva. per gli interventi con permesso di costruire diretto,

In tal caso, in sede di rilascio del permesso di costruire, relativo all'intervento edilizio per cui il PGT prescrive l'acquisizione obbligatoria dei diritti edificatori derivati (Indice Id o IT cp) previsto per alcuni ambiti urbanistici del tessuto urbano consolidato), l'Amministrazione Comunale assegna direttamente la quota di diritti edificatori previsti per l'intervento a fronte della corresponsione del valore di monetizzazione degli stessi.

L'attribuzione dei diritti premiali od incentivanti è operata a vantaggio dei proprietari interessati dagli interventi di miglioramento del contesto urbano ed in particolare del Centro Storico o di realizzazione delle opere ed infrastrutture pubbliche connesse all'attuazione del Piano dei Servizi, avverrà a seguito del collaudo e presa in consegna dell'opera pubblica o della verifica della completa attuazione degli interventi sul patrimonio edilizio che concorre alla riqualificazione o miglioramento del tessuto urbano, nel rispetto dei criteri stabili dalle modalità di assegnazione.

I diritti edificatori vengono calcolati sulle aree in base a rilievo effettivo delle aree stesse, e non sulla superficie catastale o su quella misurata sugli elaborati grafici del PGT o contenuta nelle schede allegate alle Norme di Attuazione. E' a carico della proprietà documentare, attraverso apposito rilievo o altra opportuna documentazione, la superficie reale dell'area.

I diritti edificatori potranno essere riconosciuti solo per la superficie che il PGT individua quale area destinata a servizi, anche nel caso in cui l'area in cessione all'Amministrazione Comunale sia più ampia rispetto a quella individuata dal PGT quale area per servizi o per infrastrutture.

Nel caso di cessione parziale al Comune dell'area destinata a servizi, la quantità di diritti generati sarà calcolata dall'ufficio competente in relazione alla superficie ceduta, e l'area non ceduta conserverà la quota di diritti edificatori che il PGT riconosce in relazione alla superficie.

#### **Articolo 4 – Struttura e funzione del registro**

Il Registro comunale dei diritti edificatori costituisce lo strumento di cui il Comune si serve per rendere conoscibile la condizione dei fondi rispetto ai meccanismi perequativi nonché l'assegnazione di titoli edificatori di natura compensativa e premiale, connessa all'acquisizione di aree o all'attuazione di interventi per i quali sono previste dal PGT tali strumenti.

Il registro dei diritti edificatori verrà istituito con Determina Dirigenziale e conterrà le seguenti informazioni:

- 1) numero progressivo;
- 2) dati catastali, superficie e proprietà dell'area di decollo;
- 3) quantità di diritti edificatori generati dall'area di decollo;
- 4) numero certificato attestante i diritti edificatori generati dall'area di decollo;
- 5) diritti edificatori trasferiti;
- 6) diritti edificatori residui non utilizzati;
- 7) data atto di cessione, nome del notaio rogante, numero di raccolta e di repertorio, data e numero di registrazione dell'atto, data e numero di trascrizione dell'atto;
- 8) dati catastali, superficie e proprietà dell'area di atterraggio;
- 9) estremi del titolo abilitativi con i quali i diritti edificatori vengono utilizzati
- 10) eventuali note.

Il Registro si articola in sezioni e contiene le seguenti informazioni relative a:

- sorgente dei diritti edificatori
- diritti perequativi e aree di decollo e di atterraggio degli stessi
- diritti compensativi e cessione delle aree che li hanno generati
- diritti premiali assegnati
- permessi di costruire in cui sono stati utilizzati o monetizzati diritti edificatori connessi a meccanismi premiali (Id o IT cp)

L'attribuzione dei diritti compensativi è operata a vantaggio dei proprietari dei fondi coinvolti nelle vicende generatrici dei crediti, a seguito della cessione delle aree interessate a titolo volontario e gratuito, contestualmente alla sottoscrizione di un atto pubblico, e comporta l'iscrizione dei diritti compensativi nell'apposita sezione del registro. In sede di registrazione viene rilasciata certificazione dell'avvenuta attribuzione e della consistenza dei diritti edificatori generati.

L'attribuzione dei diritti premiali od incentivanti è operata con l'iscrizione dei crediti nell'apposita sezione del registro. In sede di registrazione viene rilasciata certificazione dell'avvenuta attribuzione e della consistenza dei diritti edificatori premiali generati.

## **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;
- in caso di acquisto da parte di privati dei diritti edificatori di titolarità del Comune.

Il registro è tenuto e compilato dal Settore Gestione del Territorio, il quale deve consentire la consultazione del registro cartaceo da parte dei cittadini interessati e titolari di un interesse legittimo.

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 Settore Gestione del Territorio rilascia all'avente titolo, in un unico esemplare, 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.

L'Ufficio competente all'aggiornamento della cartografia urbanistica comunale evidenzia nella cartografia digitale del PGT, in modo che si possano distinguere, le aree di decollo e le aree di atterraggio oggetto di movimentazione di diritti edificatori, con l'indicazione del numero di riferimento al registro.

## **Articolo 6 – Rilascio Certificato dei diritti edificatori**

Il soggetto interessato al rilascio del Certificato attestante i Diritti edificatori deve farne richiesta al Settore Gestione del Territorio utilizzando apposita modulistica disponibile presso tale Settore e sul sito del Comune di Solbiate Olona. La richiesta deve in ogni caso essere corredata da titolo di proprietà dell'area e da rilievo celerimetrico a carico del privato che attesti la quantità dei Diritti edificatori posseduti.

Entro il termine di 30 giorni dal ricevimento dell'istanza, il Settore Gestione del Territorio, effettuate le opportune verifiche, provvede all'aggiornamento dei dati nell'apposita Sezione del Registro ed alla redazione del Certificato. Il rilascio del certificato è soggetto al pagamento dei diritti di segreteria nella misura stabilita con deliberazione della Giunta Comunale.

Il Certificato deve essere riferito esclusivamente a interi mappali; nel caso di utilizzo parziale, l'area che genera diritti edificatori, ai fini della cessione dovrà essere preventivamente frazionata.

Si precisa che, se i mappali ricadenti nelle aree di origine generano Diritti edificatori in misura recante decimi sopra lo 0,5, essa si arrotonda all'unità superiore, mentre per le cifre minori o uguali allo 0,5 si arrotonda all'unità inferiore.

Il Certificato attestante i Diritti edificatori ha validità per tutta la durata del PGT, e si dovrà tener conto nella nuova pianificazione, ed in caso di Varianti del PGT vigente dei certificati vigenti attestanti diritti edificatori non ancora utilizzati ai fini edificatori.

## **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 del PGT deve fare domanda al Comune di Solbiate Olona.

Il trasferimento della proprietà dell'area al Comune deve avvenire mediante atto notarile, registrato e trascritto, a carico del cedente che acquista i diritti edificatori.

L'Ufficio Competente annota nel registro gli estremi della cessione.

In ogni caso, è diritto del Comune di Solbiate Olona rifiutare l'acquisizione parziale di aree per servizi pubblici (di generazione dei diritti edificatori), laddove il carattere parziale del frazionamento sia considerato insufficiente o residuale, per estensione e localizzazione, rispetto alla possibilità di conseguire gli obiettivi fissati dal PGT per la specifica area a servizi oggetto di proposta di cessione.

## **Articolo 8 – Modalità di trasferimento dei diritti edificatori**

La cessione dei diritti edificatori avviene con atto pubblico trascritto o scrittura privata, da registrarsi in caso di trasferimento, e da allegarsi in copia al registro delle cessioni dei diritti.

I diritti edificatori potranno essere ceduti solo ai proprietari di aree di atterraggio dei diritti edificatori stessi, entro l'ambito del PGT di Solbiate Olona, o all'Amministrazione Comunale che provvederà

successivamente all'assegnazione ai proprietari di aree di atterraggio degli stessi in sede di rilascio dei permessi di costruire, per i casi in cui questo sia ammesso dalla specifica deliberazione comunale, o mediante asta pubblica.

La possibilità di utilizzo della capacità edificatoria aggiuntiva di perequazione (Id) prevista dal PGT, è riconosciuta solo in relazione all'attuazione di interventi edificatori in aree di concentrazione dei diritti edificatori di perequazione. Non è riconosciuta, pertanto, l'autonoma commercializzazione di diritti edificatori in assenza di intervento edilizio

Qualora la quantità di diritti edificatori generata da un'area per servizi o infrastrutture, che viene ceduta all'A.C. al fine di attuare un intervento di edificazione, sia superiore rispetto alla quota utilizzabile per l'intervento edilizio stesso, la quota eccedente potrà essere successivamente trasferita ad altra area edificabile in cui sia ammesso il ricorso alla perequazione.

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 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 – Monetizzazione dei diritti edificatori**

In luogo della cessione di aree per l'acquisizione della capacità edificatoria aggiuntiva finalizzata alla partecipazione all'attuazione al piano dei servizi mediante meccanismi di perequazione previsti dal PGT, è ammessa la monetizzazione del valore corrispondente ai diritti edificatori aggiuntivi di perequazione (Id) in uno dei seguenti casi:

- a) attuazione di interventi edificatori diretti che presuppongano la realizzazione di capacità edificatoria aggiuntiva derivante dall'Id, inferiore 60 mq. di S.l.p.;
- b) comprovata impossibilità di addivenire all'acquisizione, da parte dell'attuatore non possessore, delle aree di generazione dei diritti edificatori (aree per servizi pubblici).;

La monetizzazione, dovrà avvenire sulla base dei valori di monetizzazione fissati periodicamente da un'apposita Deliberazione Comunale.

Gli importi incamerati, per effetto delle monetizzazioni dei diritti edificatori di perequazione, dovranno confluire in apposito capitolo del Bilancio Comunale, da dedicarsi all'acquisizione delle aree per servizi o alla realizzazione di obiettivi strategici del PGT, inerenti sia interventi di realizzazione di infrastrutture previste dal piano dei servizi, sia interventi di migliore qualificazione degli spazi pubblici del tessuto urbano.

Tali importi potranno altresì essere destinati ad interventi di riqualificazione del tessuto urbano, ed in particolare del centro storico, in linea con gli obiettivi di PGT.

### **Articolo 10 – 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, il certificato rilasciato ai sensi degli art. 6, 7 e 8.

L'Ufficio Competente al rilascio dei titoli abilitativi all'esercizio di un'attività edificatoria verifica che il richiedente sia l'ultimo proprietario risultante dal registro comunale dei diritti edificatori.

Il richiedente deve sempre allegare alla pratica edilizia l'atto notarile di acquisto dei diritti edificatori che contenga le informazioni previste dal precedente art. 8

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 e provvede all'annullamento sul Certificato.

### **Articolo 11 – Pubblicità del registro e modalità di consultazione**

Il registro cartaceo è consultabile presso il Settore Gestione del Territorio da tutti quei soggetti interessati e titolari di un interesse legittimo, previa richiesta al responsabile della tenuta del registro.

Il Certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del D.P.R. n. 380/2001 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 12 – Entrata in vigore**

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