

1[^] Variante al PGT

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

(ai sensi art.4 LR 12/2005 e similari e art.6 DLgs 4/2008)



PdR
Piano delle Regole

allegato 03

Regolamento per la gestione del registro dei diritti edificatori

 <p>tecnico ing. Claudio Ferrari</p> <p>via Unione, 10 - 22063 Cantù (CO) tel.031/710183 fax.031/3516169</p>		<p>arch. Folco Sirtori via C. Battisti, 18 - 22041 Colverde (CO) tel.031/440062 fax.031/4492787</p>	 
<p>data</p> <p>ottobre 2015</p>	<p>adozione</p>	<p>approvazione</p>	<p>protocollo</p>
<p>aggiornamento</p>			

Indice

- Art. 1 – Oggetto e finalità del regolamento
- Art. 2 – Riferimenti normativi
- Art. 3 – Origine e attribuzione dei diritti edificatori
 - 3.1 - Aree di decollo
 - 3.2 - Aree di atterraggio:
- Art. 4 – Struttura e funzione del registro
- Art. 5 – Compilazione e gestione del registro
- Art. 6 – Gestione e modalità di trasferimento dei diritti edificatori
- Art. 7 – Pubblicità e modalità di consultazione del registro
- Art. 8 – Entrata in vigore
- Appendice 1 – Esempio certificato
- Appendice 2 - Esempio pagina registro

Art.1 - Oggetto e finalità 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.

Art. 2 - Riferimenti normativi

L'art. 11, comma 4, della legge regionale n. 12 dell'11 marzo 2005, prevede per i Comuni la possibilità di istituire un registro delle cessioni dei diritti edificatori, nel quale registrare il rilascio dei certificati attestanti l'attribuzione di diritti edificatori e l'utilizzo degli stessi.

- *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.*

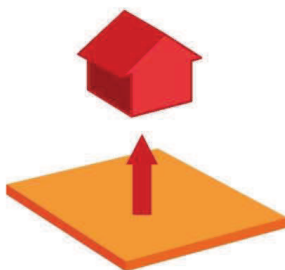
Art. 3 - Origine e attribuzione dei diritti edificatori

Per diritto edificatorio si intende la possibilità, determinata dallo strumento urbanistico comunale (P.G.T.), di usufruire di una quota di Superficie lorda di pavimento (slp), nelle forme e nei modi stabiliti dallo strumento urbanistico e disciplinate dal presente regolamento.

I diritti edificatori, costituiti da mq di superficie lorda di pavimento (slp), sono assegnati ad ogni terreno dalle norme d'ambito del Piano delle Regole oppure, possono essere generati virtualmente da aree pubbliche o private secondo criteri stabiliti negli articoli successivi.

Il Piano delle Regole e gli elaborati ad esso allegati, stabiliscono, attraverso specifici criteri, le aree di decollo e di atterraggio dei diritti edificatori individuate entro il perimetro del territorio urbanizzato comunale.

3.1 - Aree di decollo



Definizione:

Aree in cui il diritto edificatorio o una sua parte, può essere "sganciato" dal suolo e messo a disposizione dell'amministrazione comunale che registra il volume virtuale in un Registro Comunale di pubblica consultazione e lo rende disponibile alla vendita.

Origine:

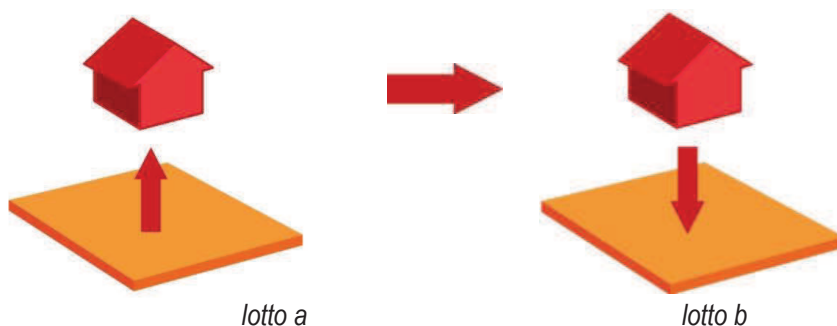
- Sono le aree private comprese all'interno del tessuto urbanizzato comunale che non hanno ancora esaurito la capacità edificatoria nel rispetto degli indici di ambito.
- Sono le aree pubbliche individuate all'interno dell'ambito di trasformazione ARI 1A (depuratore)
- Sono escluse dalla possibilità di generare una volumetria virtuale le aree individuati dal Piano delle Regole come appartenenti agli ambiti:
 - ambiti agricoli – V1,
 - ambiti ad elevata naturalità – V2.

Nei casi in cui l'Amministrazione comunale desse inizio alla procedura espropriativa al fine di realizzare interventi di pubblica utilità su aree di decollo, la possibilità di attivare tale intrinseca potenzialità si ha solo fino all'emissione del decreto di esproprio (o alla sottoscrizione di accordo di cessione bonaria tra le parti).

L'Amministrazione Comunale potrà, nei soli casi di cessione bonaria, ritrascrivere il diritto edificatorio a nome del concedente, quale quota parte o quota totale da versarsi a titolo di indennizzo della superficie espropriata.

3.2 - Aree di atterraggio:**Definizione:**

Aree in cui il diritto edificatorio può "atterrare" e sommarsi (con i limiti previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole) ad un indice di edificabilità preesistente.

**Destinazione:**

- Sono gli ambiti di trasformazione introdotti con la 1^Variante al PGT (AT5b – AT10 – AT11 – AT12) e gli ambiti previsti dal PGT Vigente (At2 – At3a – At5a) in cui il diritto edificatorio può "atterrare" in aggiunta ai limiti previsti dalle specifiche schede di ambito.
- Sono le aree private all'interno del tessuto urbanizzato comunale in cui l'atterraggio di "volumi virtuali" è previsto per ampliamenti edilizi sino al raggiungimento dei limiti previsti dalle specifiche norme d'ambito:
 - habitat di completamento
 - ambiti turistico ricettivi
 - ambiti di significato ambientale
 - nuclei rurali extra-urbani – NR
- Sono escluse dalla possibilità di accogliere una volumetria virtuale in aggiunta a quella assegnata dai

parametri dell'ambito, le aree individuati dal Piano delle Regole come appartenenti agli ambiti:
 nuclei di antica formazione,
 ambiti di significato storico ambientale ,
 ambiti con attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo,
 ambiti agricoli, fatto salvo gli edifici mappati ai Nuclei rurali extra-urbani – NR
 ambiti ad elevata naturalità, fatto salvo gli edifici mappati ai Nuclei rurali extra-urbani – NR

- ❑ Sono inoltre escluse dalla possibilità di accogliere una volumetria virtuale in aggiunta a quella assegnata dai parametri dell'ambito, le aree localizzate a valle dal tracciato infrastrutturale della Strada Statale n°340, detta Regina, fatta eccezione l'ambito turistico ricettivo del Campeggio Aurora.

Nelle “aree di atterraggio”, per effetto dell'acquisto di una volumetria virtuale dal registro dei diritti edificabili, verrà quindi registrato un incremento volumetrico.



Viene quindi introdotto il concetto di commercializzazione dei diritti edificatori che, “sganciati” dai suoli, necessitano dell'istituzione di un registro comunale.

Le forme ed i modi della loro circolazione (perequazione) sono stabiliti dallo strumento urbanistico e dal presente regolamento comunale.

Art. 4 - Struttura e funzione del registro

Gli atti di cessione e acquisto dei volumi virtuali verranno registrati, gestiti e controllati dall'amministrazione comunale con il registro dei diritti edificatori, istituito con successiva delibera di Consiglio Comunale.



Il registro dei diritti edificatori contiene le seguenti informazioni:

1. il numero progressivo;

2. dati catastali, superficie (mq) e proprietà dell'area di decollo/atterraggio;
3. l'indicazione in mq (metri quadrati) dei diritti edificatori generati;
4. la data di rilascio del certificato attestante i diritti edificatori, nome del notaio rogante, numero di raccolta e di repertorio, data e numero di registrazione dell'atto, data e numero di trascrizione dell'atto;
5. il nome e cognome luogo e data di nascita, ovvero la ragione sociale e la sede, del titolare cui viene rilasciato il relativo certificato;
6. l'annotazione delle successive volture;
7. gli estremi del permesso di costruire con il quale i diritti vengono consumati.
8. eventuali note.

Con la medesima delibera di Consiglio Comunale sarà stabilito:

9. il responsabile della tenuta del registro;
10. le modalità e le formalità con cui verrà tenuto aggiornato e conservato il registro;
11. le forme di pubblicizzazione del registro dei diritti edificatori (anche attraverso sito web comunale);
12. le forme e le modalità con cui verranno rilasciati i certificati ai titolari dei diritti edificatori;
13. le modalità e le formalità per l'utilizzo dei diritti edificatori al momento della presentazione del permesso di costruire.
14. l'importo base (prezzo per mq) del diritto edificatorio.

Art. 5 - Compilazione e gestione del registro

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

- su richiesta del proprietario di aree di decollo che, in funzione delle previsioni del P.G.T., intende cedere a titolo oneroso o gratuito i propri diritti edificatori ad altro soggetto.
- su richiesta del proprietario di aree di atterraggio che, in funzione delle previsioni del P.G.T., intende acquistare da altro soggetto o dal pubblico registro comunale i diritti edificatori.

Il registro è tenuto e viene compilato dall'Ufficio Tecnico Comunale che deve consentire la consultazione del registro da parte degli interessati.

Per ogni annotazione sul registro, l'Ufficio Tecnico Comunale 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 al pagamento dei diritti di segreteria nella misura stabilita con deliberazione della Giunta Comunale.

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 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 permesso di costruire o qualsiasi altro titolo abilitativo il certificato in originale.

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.

In riferimento a quanto sopra descritto, gli Uffici Comunali, dovranno provvedere dinamicamente all'aggiornamento della cartografia urbanistica.

Art. 6 - Gestione e modalità di trasferimento dei diritti edificatori

I diritti edificatori, generati dalle aree di decollo, come definite dall'art.3 del presente regolamento, saranno commercializzati attraverso specifiche modalità:

- 1) Cessione del diritto edificatorio da soggetto privato direttamente ad altro soggetto privato. La cessione dovrà comunque essere annotata secondo quanto stabilito dall'art. 5 del presente regolamento.
- 2) Pubblicazione, per disponibilità alla vendita, del diritto edificatorio di un soggetto privato. Il diritto edificatorio sarà a disposizione di chiunque ne faccia richiesta; la cessione avverrà secondo le modalità stabilite dall'art. 5 del presente regolamento.
- 3) Pubblicazione, per disponibilità alla vendita, del diritto edificatorio da soggetto pubblico (ambito ARI 1A). Il diritto edificatorio sarà a disposizione di chiunque ne faccia richiesta secondo le modalità stabilite dall'art. 5 del presente regolamento.
- 4) Rinuncia del diritto edificatorio da soggetto privato, con cessione gratuita al registro dei diritti edificatori. Il diritto edificatorio sarà a disposizione di chiunque ne faccia richiesta e la vendita sarà tra soggetto pubblico e soggetto privato, secondo le modalità stabilite dall'art. 5 del presente regolamento.

La cessione dei diritti edificatori avverrà con atto pubblico da trascrivere nei registri immobiliari e da allegarsi in copia al registro dei diritti edificatori.

In caso di trasferimento dei diritti edificatori, l'ufficio competente provvederà a verificare l'esistenza del titolo di proprietà e del certificato del venditore. A seguito di verifica positiva, annoterà nell'apposita sezione del registro il passaggio di proprietà, ritirerà il certificato intestato al venditore e rilascerà un nuovo certificato all'acquirente, che è il nuovo avente titolo.

Ogni atto notarile avente ad oggetto il trasferimento di diritti edificatori dovrà porre a carico dell'acquirente l'obbligo di comunicare al Comune l'avvenuta cessione con gli estremi dell'atto. Tale obbligo dovrà essere previsto in ogni successivo trasferimento dei diritti; l'acquirente dovrà 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, anche nei passaggi di proprietà successivi al primo, dovrà sempre contenere:

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

Il certificato attesterà solo l'avvenuta annotazione del passaggio di proprietà nel registro a favore del nuovo avente titolo, rimandandone la costituzione del diritto reale di godimento alla celebrazione dell'atto notarile.

Art. 7 - Pubblicità e modalità di consultazione del registro

Il registro cartaceo sarà consultabile presso la Casa Comunale da tutti i soggetti interessati previa richiesta al responsabile.

Il Certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.32 della legge regionale n.12/2005 e s.m.i. verrà integrato dalle informazioni relative alla cessione dei diritti edificatori inerenti l'area/e per la quale è stato richiesto.

Art. 8 - Entrata in vigore

Il presente regolamento entrerà in vigore contestualmente all'approvazione della delibera di Consiglio Comunale essendone allegato.

La sua attuazione è subordinata all'approvazione delle tariffe base nonché all'indicazione da parte della Giunta Comunale del Responsabile della tenuta del registro.

Appendice 1 - Esempio certificato:**COMUNE DI CREMIA**
Provincia di Como

Certificato n° _____

Data rilascio _____

CERTIFICATO DEI DIRITTI EDIFICATORI

Il responsabile del servizio:

- Visto il vigente Piano di Governo del Territorio approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. ___ del _____ pubblicato sul B.U.R.L. n. ___ del _____;
- Visto il Regolamento Comunale per la gestione del registro dei diritti edificatori approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. ___ del _____;
- Vista la Legge Regionale 11.03.2005 n.12;

attesta:

[] che il Sig. _____ nato a _____ il _____
C.F. _____ residente a _____

[] che la società _____ con sede a _____
C.F. / P.I. _____

è titolare di diritti edificatori per complessivi mq _____ di slp:

[] generati dalla potenzialità edificatoria dell'area identificata al Foglio _____
mappali n. _____ di mq _____

[] derivanti dalla cessione a favore del Comune di Lenno dell'area identificata al Foglio __
mappali n. _____ di mq _____

[] derivanti dalla compravendita di cui all'atto _____

Tali diritti edificatori sono annotati nell'apposito Registro al n. progressivo _____

Il presente certificato si rilascia in unico esemplare.

Lenno, _____

Il Responsabile del Servizio

Appendice 2 - Esempio pagina registro:

COMUNE DI CREMIA

Provincia di Como

REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI

Delibera Consiglio Comunale n. ___ del _____

AREA DI DECOLLO	
n°	
foglio	
mappale	
sub	
superficie area di decollo	
proprietario	
Diritti edificatori generati dalle aree di decollo del PGT	
n° certificato	
Diritti edificatori trasferiti	
Diritti edificatori residui non utilizzati	
Data atto di cessione	
notaio	
Data e numero di registrazione dell'atto notarile	
Data e numero di trascrizione dell'atto notarile	
AREA DI ATTERRAGGIO	
foglio	
mappale	
sub	
superficie area di atterraggio	
proprietario	
estremi del titolo abilitativo	
note	