



COMUNE DI PREGNANA MILANESE
(Città Metropolitana di Milano)
SETTORE ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO

REGOLAMENTO DEL REGISTRO DELLE CESSIONI DEI DIRITTI EDIFICATORI

art. 11, comma 4, della L.R. n. 12/2005

Resp. Procedimento
Elisabetta Amariti
29/11/2016

Sommario

Art.1.	Oggetto del Regolamento e riferimenti normativi
Art.2.	Diritti edificatori
Art.3.	Registro delle cessioni dei diritti edificatori.....
Art.4.	Tenuta e pubblicazione del Registro
Art.5.	Modalità per la cessione delle aree al Comune.....
Art.6.	Certificato dei diritti edificatori
Art.7.	Cessione dei diritti edificatori
Art.8.	Estinzione dei diritti edificatori.....
Art.9.	Approvazione ed entrata in vigore

Art.1. Oggetto del Regolamento e riferimenti normativi

Il presente regolamento istituisce il *Registro delle cessioni dei diritti edificatori* ai sensi dell'art. 11, comma 4, della L.R. n. 12/2005 e in conformità ai Criteri Tecnici di Attuazione del Piano di Governo del Territorio vigente.

Le norme del presente regolamento disciplinano le modalità di istituzione, gestione, conservazione e pubblicizzazione del Registro; si rinvia allo strumento urbanistico per le relative norme generali, definizioni e disposizioni applicative.

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

Art.2. Diritti edificatori

I diritti edificatori negli Ambiti di Trasformazione sono generati dall'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale Ut di base (art. 8.2 dei Criteri Tecnici di Attuazione del Documento di Piano) da cui deriva una Superficie Lorda di Pavimento (SLP) propria per ciascuno degli AT.

Il PGT, quale misura di perequazione urbanistica (art. 9 dei Criteri Tecnici di Attuazione del Documento di Piano), prevede un unico indice di utilizzazione territoriale Ut di base per tutti gli Ambiti di Trasformazione a vocazione residenziale (ATR) e produttiva (ATP) individuati nel Documento di Piano, nonché per tutti gli Ambiti di Trasformazione destinati ad attrezzature pubbliche (ATS) individuati nel Piano dei Servizi.

Negli ATS la SLP propria non può essere realizzata nelle aree che l'hanno generata (*c.d. aree di decollo*) ma deve essere realizzata nelle aree edificabili previste asservite allo scopo (*c.d. aree di atterraggio*): in fase di attuazione dei singoli ATR e ATP risulta obbligatorio acquisire la capacità edificatoria generata dagli ATS nella misura e secondo le modalità previste dai Criteri Tecnici di Attuazione (indice di utilizzazione territoriale Ut aggiuntivo, art. 8.2 dei Criteri Tecnici di Attuazione del Documento di Piano) fino al raggiungimento dell'indice di utilizzazione territoriale Ut minimo previsto (obbligatorio ai sensi dell'art. 9.2 dei Criteri Tecnici di Attuazione del Documento di Piano).

Fintanto che l'area del Piano dei Servizi che genera il diritto edificatorio (*c.d. area di decollo*) non viene ceduta gratuitamente al Comune, tale diritto si intende solo potenziale nel senso che lo stesso diventerà effettivo e concreto solo al momento del trasferimento della proprietà della stessa area al Comune con apposito atto pubblico da trascriversi nei Registri Immobiliari a carico del titolare dell'area di decollo.

Nell'atto in questione deve essere indicata la quantità di SLP generata quale diritto edificatorio dell'area ceduta nonché, eventualmente, l'area nella quale la stessa SLP viene realizzata (ad esempio nel caso di cessione contestuale all'attuazione di un Piano Attuativo o strumento analogo). Nel caso in cui la SLP generata quale diritto edificatorio attraverso tale cessione non venga utilizzata contestualmente essa rimane in capo al titolare che potrà utilizzarla anche successivamente o cederla a terzi.

Rimane salva per il Comune la facoltà di acquisire direttamente un'area compresa nel Piano dei Servizi attraverso compravendita o esproprio; in questo caso, oltre alla proprietà

dell'area, il Comune acquisirà anche la capacità edificatoria propria generata dalla stessa area e potrà disporne secondo le stesse modalità indicate sopra per i titolari delle aree di decollo, proponendosi alla pari degli altri titolari di diritti edificatori iscritti nel registro per esercitare le facoltà previste dalle norme vigenti.

Art.3. Registro delle cessioni dei diritti edificatori

Il *Registro delle cessioni 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 mediante pubblicazione sul sito web del Comune e tutti possono accedervi per la consultazione.

Nel Registro devono essere annotate, per ogni area che ha generato i diritti edificatori, in ordine cronologico, le seguenti informazioni:

- a) l'indicazione dei riferimenti catastali e relativa superficie dell'area che ha generato la SLP (*c.d. area di decollo*);
- b) la destinazione urbanistica dell'area risultante dal certificato;
- c) la quantità di diritto edificatorio espressa in mq di SLP;
- d) gli estremi dell'atto pubblico di cessione dell'area al Comune e gli estremi della sua trascrizione nei Registri Immobiliari (notaio rogante, luogo, data, numero di raccolta e di repertorio; luogo, data, numero di registrazione e di trascrizione);
- e) i dati identificativi del titolare dei diritti edificatori, persona fisica e/o giuridica;
- f) l'indicazione dei riferimenti catastali e relativa superficie dell'area edificabile dove viene realizzata in tutto o in parte la SLP (*c.d. area di atterraggio*), con l'indicazione della SLP asservita a detta area quale diritto edificatorio risultante dall'atto pubblico;
- g) gli estremi del certificato dei diritti edificatori;
- h) gli estremi del titolo abilitativo con il quale i diritti edificatori sono stati sfruttati;
- i) l'estinzione del diritto edificatorio;
- j) l'annotazione degli atti di trasferimento dei diritti edificatori o di modifica o di sfruttamento successivo dei diritti edificatori debitamente trascritti nei Registri Immobiliari, riportando le relative informazioni sopra precisate.

Il Registro è tenuto su supporto informatico e 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.

Art.4. Tenuta e pubblicazione del Registro

Il *Registro delle cessioni dei diritti edificatori* è tenuto dall'Ufficio Tecnico Comunale – Sportello Unico per l'Edilizia (SUE). L'Ufficio cura la compilazione del Registro e la pubblicazione sul sito web del Comune.

Compete all'Ufficio l'eventuale consultazione cartacea ed estrazione di copia in forma cartacea del Registro, secondo le disposizioni vigenti.

Compete inoltre all'Ufficio l'aggiornamento della cartografia urbanistica comunale evidenziando le aree (ATS) che risultano private dei diritti edificatori a seguito della cessione

dell'area ai sensi del presente articolo e quelle (ATR e ATP) che risultano aver accolto la SLP derivata dagli ATS.

Il Registro non ha alcuna efficacia probatoria in merito alla cessione dei diritti edificatori e alle informazioni nello stesso annotate. A tali fini sono probatori gli elaborati del PGT vigente e gli atti e i contratti debitamente trascritti nei Registri Immobiliari che costituiscono, trasferiscono o modificano i diritti edificatori secondo le disposizioni del presente Regolamento e del PGT stesso.

In caso di varianti al PGT o di sua integrale revisione, l'Ufficio aggiornerà di conseguenza il Registro per renderlo sempre aderente alle previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente.

Art.5. Modalità per la cessione delle aree al Comune

Il proprietario che intende cedere al Comune un'area che genera diritti edificatori deve presentare apposita istanza come da fac simile prodotto dal Comune allegando copia integrale del relativo titolo di proprietà (atto notarile o altro avente il medesimo valore legale) compresi eventuali allegati grafici.

L'Ufficio Tecnico – SUE cura l'istruttoria con la finalità di verificare la rispondenza della domanda alle disposizioni del presente regolamento. L'istruttoria deve essere conclusa entro 60 (sessanta) giorni dalla presentazione della domanda.

Se l'istruttoria si conclude con esito negativo, il Responsabile dell'Ufficio comunica all'interessato i motivi ostativi all'accoglimento della domanda.

Se l'istruttoria si conclude positivamente, la domanda è sottoposta al competente Organo comunale per le relative determinazioni anche in ordine alla destinazione, natura, localizzazione e superficie dell'area, nonché in ordine alle previsioni dei piani e dei programmi comunali per la realizzazione delle opere pubbliche.

Le caratteristiche della superficie dell'area da cedere al Comune come sopra precisato debbono essere idonee per la realizzazione completa o comunque per una parte significativa, delle opere previste dai piani e programmi comunali. Il trasferimento al Comune è possibile solo ove l'area sia libera da vincoli, pesi, oneri, gravami, trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche al momento del rogito notarile e comunque da altri vincoli che possano inficiare l'attuazione di quanto previsto dal Piano dei Servizi.

A seguito della stipula dell'atto 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 previa deliberazione di approvazione dell'Organo comunale competente.

Quando la cessione di un'area che genera diritti edificatori è prevista in attuazione di un Piano Attuativo o Atto di Programmazione Negoziata con valenza territoriale o Permesso di Costruire Convenzionato, il relativo procedimento segue la procedura per la formazione degli stessi strumenti.

Le modalità descritte dal presente articolo non sono riferite alla facoltà di acquisire direttamente un'area compresa nel Piano dei Servizi attraverso compravendita o esproprio come riportato nel precedente art. 2.

Art.6. Certificato dei diritti edificatori

Per ogni atto di cessione al Comune di un'area che genera diritti edificatori viene rilasciato il Certificato dei diritti edificatori e gli estremi dello stesso sono annotati nel Registro.

Il Certificato dei diritti edificatori attesta, con riferimento all'atto di cessione, la quantità di diritto edificatorio espressa in mq di SLP, la titolarità del diritto e gli estremi degli atti che hanno generato il diritto edificatorio.

Il Certificato deve essere richiesto all'Ufficio Tecnico – SUE dal titolare, presentando apposita istanza e allegando, ove non sia già agli atti d'ufficio, copia autentica del medesimo atto di cessione debitamente trascritto nei Registri Immobiliari.

Art.7. Cessione dei diritti edificatori

I diritti edificatori sono liberamente commerciabili. Il titolare degli stessi può trasferire e/o modificare i medesimi esclusivamente mediante atto notarile da trascrivere nei Registri Immobiliari, come precisato all'art.1 del presente regolamento.

Ai fini del presente regolamento è vietata la commercializzazione di diritti edificatori di quantità espressa in mq di SLP inferiore a 10 (dieci) metri quadri.

Negli atti di trasferimento e/o modifica dei diritti edificatori, al fine di dare assicurazioni sulla correttezza ma anche sul fatto che non siano trasferiti e/o modificati diritti edificatori inesistenti, deve essere allegato il certificato dei diritti edificatori rilasciato dal Comune.

Tali atti devono essere comunicati all'Ufficio SUE a cura dell'ufficiale rogante, indicando gli estremi dell'atto e della nota di trascrizione, con tutte le variazioni relative ai diritti edificatori trasferiti e/o modificati, oppure allegando una copia degli stessi atti alla comunicazione. 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 (l'indicazione degli estremi catastali dell'area di decollo, gli estremi dell'atto della prima cessione tra Comune e primo cessionario dei diritti, gli estremi di tutti i passaggi di proprietà successivi al primo) e tale obbligo deve essere previsto negli atti relativi ad ogni successivo trasferimento della proprietà dei diritti.

L'Ufficio, eseguite le necessarie verifiche sui dati comunicati, provvede ad aggiornare il *Registro delle cessioni dei diritti edificatori* apportando le necessarie variazioni.

Art.8. Estinzione dei diritti edificatori

I diritti edificatori si estinguono una volta che la quantità di diritto edificatorio espressa in mq di SLP viene completamente realizzata su un'area edificabile asservita allo scopo secondo le disposizioni del PGT (c.d area di atterraggio).

Tale asservimento deve risultare da apposito atto notarile debitamente trascritto e deve essere presentato, unitamente al titolo e agli altri documenti ed elaborati prescritti dalle vigenti disposizioni di legge e di regolamento, per la realizzazione dell'intervento sull'area edificabile asservita.

La documentazione relativa all'area di pertinenza da presentare a corredo del Piano Attuativo o dell'Atto di Programmazione Negoziata con valenza territoriale o del Permesso di

Costruire Convenzionato deve essere integrata con apposita relazione con l'indicazione della quantità di SLP aggiuntiva da realizzare in forza dei diritti edificatori posseduti, fermo restando la determinazione della SLP effettivamente realizzabile rispetto all'uso cui è destinata. Tale relazione, al pari di quella prescritta per l'area di pertinenza, deve essere asseverata da un professionista abilitato e deve essere sottoscritta dalla proprietà.

L'estinzione dei diritti edificatori è annotata nel Registro e inserita nella cartografia di cui all'art. 4.

Art.9. Approvazione ed entrata in vigore

Il presente Regolamento è approvato dal Consiglio Comunale ed entra in vigore lo stesso giorno in cui diventa esecutiva la relativa deliberazione di approvazione.