

**REGOLAMENTO
PER LA GESTIONE
DEL REGISTRO
DEI DIRITTI
EDIFICATORI**

Adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. 40 del 21 novembre 2011

ART 1 – Oggetto del regolamento

Questo 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 11 marzo 2005 n.12 prevede, per i Comuni il cui P.G.T. lo richiama, 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.

Ai sensi dell'art.14 della Normativa del Piano Delle Regole del Piano di Governo del Territorio vigente è istituito il presente Registro dei Diritti Edificatori.

ART 3 – Origine dei diritti edificatori

Per diritto edificatorio si intende la possibilità, determinata dallo strumento urbanistico generale, di usufruire di una quota di Superficie lorda di pavimento (*slp*) 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 potenzialmente generati attraverso l'attribuzione di indici espressi in mq./mq. ad un insieme di aree con destinazioni pubbliche stabilite dallo strumento urbanistico (*c.d. aree di decollo*).

Questi indici applicati in modo differenziato su tali aree, potenzialmente generano quote di Superficie lorda di pavimento trasferibile su comparti edificatori definiti dal P.G.T. (*c. d. aree di atterraggio*), in aggiunta alla *slp* loro assegnata.

Solo in seguito alla cessione della proprietà dell'*area di decollo* a titolo gratuito a favore del Comune, i diritti potenzialmente originati dall'area stessa vengono effettivamente generati. Il diritto edificatorio da potenziale diviene effettivo.

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 attivare tale intrinseca potenzialità si ha solo fino alla dichiarazione di pubblica utilità delle opere che dà inizio all'iter espropriativo, purché la cessione sia volontaria e antecedente alla dichiarazione stessa. I diritti edificatori sono costituiti da mq di superficie lorda di pavimento edificabile.

I mappali ricadenti nelle *aree di decollo* che generano diritti edificatori per una *s/p* minore di 1 mq non verranno considerati, in caso di decimali sopra lo 0,5 si arrotonda all'unità superiore, mentre per le cifre minori o uguali allo 0.5 si arrotonda all'unità inferiore.

I mappali che generano diritti edificatori per una superficie inferiore a 1 mq, verranno considerati e potranno essere ceduti al Comune solo nel caso in cui siano contigui e la loro somma generi una *s/p* edificabile maggiore o uguale a 1 mq.

ART. 4 – Struttura e funzione del registro

Le aree generatrici di diritti edificatori sono iscritte nel registro dopo l'approvazione del PGT.

Il registro digitale dei diritti edificatori contiene le seguenti informazioni:

- 1) numero progressivo;
- 2) indicazione dei dati catastali e delle superfici delle aree di decollo;
- 3) quantità di diritti edificatori potenzialmente generati dalle aree di decollo;
- 4) data dell'atto di cessione delle aree, nome del notaio rogante, numero di raccolta, di repertorio, data e numero di registrazione e trascrizione dell'atto notarile
- 5) superficie dell'area ceduta;
- 6) quantità di diritti generati e riconosciuti al cedente¹;
- 7) data di rilascio del certificato attestante l'attribuzione dei diritti edificatori
- 8) nome e cognome luogo e data di nascita, ovvero la ragione sociale e la sede, del titolare cui viene rilasciato il relativo certificato;
- 9) l'annotazione delle successive volture a favore di nuovi intestatari dei diritti;
- 10) gli estremi del titolo abilitativo con il quale i diritti vengono consumati.
- 11) La quota residua di diritti non consumati con il titolo abilitativo.

Il registro cartaceo, è costituito dalla stampa dell'elenco delle aree di decollo e delle *s/p* potenzialmente generate dalle stesse oltre che dalla raccolta delle copie dei certificati rilasciati agli aventi titolo.

Le superfici delle aree di cui al punto 2) dell'elenco di cui al presente articolo, possono differire da quelle rilevate nelle visure catastali dei mappali che le compongono,

L'indice compensativo viene calcolato sulle aree perimetrare e calcolate dall'ufficio competente sulla base della cartografia del Piano di Governo del Territorio.

La quantità di diritti indicata al punto 3) dell'elenco di cui al presente articolo prevale sulla eventuale differente quantità che risulterebbe dall'applicazione dell'indice compensativo all'*area di decollo* sulla base della visura catastale, oppure sulla base della rilevazione strumentale effettuata in sede di frazionamento catastale per la cessione dell'area stessa al Comune.

Il cedente può cedere al comune anche un'area maggiore rispetto a quella individuata dal PGT come *area di decollo*, ma i diritti edificatori gli verranno riconosciuti solo per la superficie che si sovrappone all'*area di decollo* e quindi nella quantità indicata al punto 3) del registro

¹ Nel caso in cui l'area ceduta sia quella indicata nel punto 2) dell'elenco del registro e venga ceduta nella sua interezza, la quantità di diritti indicata al punto 3) coinciderà con quella prevista al punto 6), nel caso in cui il proprietario dell'*area di decollo* volesse cedere solo una parte di un mappale le quantità indicate nei due punti del registro saranno differenti.

Nel caso di cessione al comune solo di una parte di un mappale interessato dalla compensazione urbanistica la quantità di diritti generati sarà calcolata dall'ufficio competente alla tenuta ed all'aggiornamento della cartografia urbanistica.

Nel caso di cessione della restante parte del mappale in un momento successivo, la quantità di diritti generati dall'*area di decollo* nella sua totalità dovrà essere quella indicata al punto 3) del registro con riferimento all'area stessa prima della divisione (frazionamento).

ART. 5 – Compilazione del registro

Il registro viene compilato dall'Ufficio competente, il quale deve curarne anche la pubblicazione sul sito web del Comune di Vimercate e 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 I 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 i passaggi di proprietà fanno fede gli atti notarili e le relative trascrizioni nei registri immobiliari.

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, in seguito a sua discrezione nell'ambito dell'esercizio del potere di organizzazione delle risorse assegnate ai sensi della normativa vigente.

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

Il cittadino interessato alla cessione di una delle *aree di decollo* deve fare domanda al Comune di Vimercate

Il trasferimento della proprietà dell'area al Comune di Vimercate deve avvenire mediante atto notarile.

Le parti di questo primo atto di trasferimento sono il Comune di Vimercate che acquista l'*area di decollo* e il cedente che acquista i diritti edificatori da essa generati.

L'atto notarile deve essere trascritto nei registri immobiliari a carico dell'*area di decollo* la quale a seguito della cessione dei diritti da essa generati viene privata della propria capacità edificatoria.

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

Per ogni annotazione sul registro l'ufficio competente 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.

L'Ufficio competente all'aggiornamento della cartografia urbanistica comunale evidenzia le aree private dei diritti edificatori a seguito della cessione dell'area ai sensi del presente articolo.

ART. 7 – Modalità di trasferimento dei diritti edificatori

I diritti edificatori devono essere ceduti con atto notarile che deve essere trascritto nei registri immobiliari come previsto dall'art. 2643, comma 2bis, Codice civile.

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.

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

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

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.

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'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. 8 – 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 oppure all'istruttoria per l'approvazione del Piano attuativo, il certificato rilasciato ai sensi degli art. 6 e 7.

L'Ufficio Competente al rilascio dei titoli abilitativi all'esercizio di un'attività edificatoria o all'istruzione delle pratiche relative all'approvazione dei Piani 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 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 dal precedente art. 7, comma 7, 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 di Vimercate 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

L'Ufficio competente all'aggiornamento della cartografia urbanistica comunale evidenzia nella cartografia digitale del PGT, in modo che si possano distinguere, sia le aree di atterraggio che non hanno esaurito la propria capacità ricettiva di diritti edificatori, sia quelle che invece sono sature.

ART. 9 – Pubblicità del registro e modalità di consultazione

Il registro cartaceo 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.

Il registro digitale viene pubblicato sul sito internet comunale, in apposita sezione, privato di quelle componenti che eventualmente fossero in contrasto con la legge sulla 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.

ART. 10 – Entrata in vigore

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

ALLEGATI:

1. MODELLO DI CERTIFICATO
2. MODELLO DI REGISTRO

ADOZIONE REGOLAMENTO

Il presente regolamento è stato adottato dal Consiglio comunale con deliberazione del 21 novembre 2011, n. 40, pubblicata all'Albo Pretorio *on-line* del Comune per 15 giorni consecutivi e cioè dal 28 novembre 2011 al 13 dicembre 2011.

ESECUTIVITA'

Ai sensi di legge (art. 134, comma 3, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267) la deliberazione del Consiglio comunale n. 40 del 21 novembre 2011 è diventata esecutiva in data 9 dicembre 2011.

PUBBLICAZIONE

Il presente regolamento è stato pubblicato all'Albo Pretorio *on-line* del Comune per 30 giorni consecutivi e cioè dal 28 novembre 2011 al 28 dicembre 2011.

ENTRATA IN VIGORE

Il presente regolamento è entrato in vigore in data 14 dicembre 2011, dopo 15 giorni di pubblicazione all'Albo Pretorio *on-line*.

COMUNE DI VIMERCATE
(PROVINCIA DI MONZA BRIANZA)

CERTIFICATO DEI DIRITTI EDIFICATORI

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

- Visto il vigente Piano di Governo del Territorio approvato con Delibera di Consiglio comunale n.67 del 24.11.2010 pubblicato sul BURL n. 11 del 16.03.2011;
- Vista la legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.;

ACCERTA

- che il Sig. _____
nato a _____ il _____
- che la società _____
con sede a _____

è titolare di diritti edificatori per complessivi mq. _____ di slp, derivanti:

- dalla cessione a favore del Comune di Vimercate dell'area identificata al Foglio _____ mappali n. _____ di catastali mq. _____

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

Il presente certificato si rilascia in unico esemplare.

Vimercate, _____

Il Responsabile del servizio

(_____)

