



REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEL REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 29.11.2022



Indice

Art. 1 – Oggetto e finalità del Regolamento	2
Art. 2 – Origine e attribuzione dei diritti edificatori	3
Art. 3 – Struttura e funzione del registro	5
Art. 4 – Compilazione e gestione del registro	5
Art. 5 – Modalità di gestione, utilizzo e trasferimento dei diritti edificatori	6
Art. 6 – Entrata in vigore	7
Allegato A - modello pagina Registro dei Diritti Edificatori	
Allegato B - modello per la richiesta di iscrizione nel Registro dei Diritti Edificatori e rilascio del Certificato dei Diritti Edificatori	
Allegato C - modello Certificato dei Diritti Edificatori	

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 e le modalità di presentazione della relativa istanza;
4. la pubblicazione e la consultazione del Registro.

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), al netto dell'eventuale Slp già edificata, 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.

Il presente Regolamento è redatto ai sensi dell'art. 11, comma 4, della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. : *“I Comuni istituiscono il Registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo le modalità stabilite dagli stessi Comuni.”*

Art. 2 – Origine e attribuzione dei diritti edificatori

I diritti edificatori, costituiti da Superficie lorda di pavimento (Slp), sono assegnati ad ogni terreno dalle norme d'ambito del **Piano delle Regole** oppure sono attribuiti a titolo di compensazione, perequazione o incentivazione urbanistica dal P.G.T..

Il trasferimento della Slp attribuita dal **Piano delle Regole** è consentito solo tra lotti aventi la medesima destinazione d'uso anche non contigui tra loro (art. 13 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole). Parimenti è consentito il trasferimento degli altri parametri urbanistici Spd e Sc solo tra lotti aventi la medesima destinazione d'uso e contigui tra loro. Per il trasferimento è necessario un atto di asservimento registrato e trascritto anche a favore del Comune.

Nelle zone agricole è ammessa, ai fini del computo dei volumi realizzabili, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini, così come previsto dall'art. 59 comma 5 della L.R. 12/2005.

La Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. introduce la legittimazione dei meccanismi perequativi e compensativi, finanziari ed ambientali, nonché di incentivazione urbanistica quali strumenti utili al raggiungimento di più elevati livelli di condivisione sociale delle scelte di sostenibilità economica ed ambientale degli interventi nonché di opportunità di attuazione di azioni di riqualificazione e valorizzazione paesaggistica del territorio e della qualità dei luoghi dell'abitare.

La **perequazione urbanistica**, disciplinata dalle Norme Tecniche del **Piano dei Servizi**, consiste nell'attribuzione a tutte le aree del territorio comunale individuate dal Piano dei Servizi come “Attrezzature pubbliche e di interesse generale previste all'esterno degli ambiti di trasformazione e

soggetti al criterio perequativo” un indice di Utilizzazione Territoriale Integrale (Uti) definito dal Documento di Piano.

Il criterio della perequazione è finalizzato all’acquisizione da parte dell’Amministrazione Comunale dei suoli per le finalità previste dal Piano dei Servizi.

L’utilizzazione, anche in forma frazionata, dell’indice di Utilizzazione Territoriale Integrale (Uti) genera diritti edificatori e comporta la cessione gratuita a favore del Comune delle corrispondenti aree individuate dal Piano dei Servizi. L’impiego, anche in forma frazionata, dei diritti edificatori derivante dall’applicazione dell’indice di Utilizzazione Territoriale Integrale (Uti) è libero e può essere esercitato secondo quanto indicato dal Documento di Piano e dalle norme del Piano dei Servizi. I contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori, nonché delle aree che li generano, devono essere redatti nella forma di atto pubblico o di scrittura privata con sottoscrizioni autenticate, trascritti nei Registri Immobiliari ai sensi dell’art. 2643 comma 2 bis, del Codice Civile e s.m.i., nonché annotati, all’atto della loro trascrizione, nei Registri Immobiliari e nell’apposito Registro dei diritti edificatori previsto all’art. 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

La **compensazione urbanistica**, disciplinata nella Relazione del **Documento di Piano**, è invece finalizzata a consentire l’acquisizione da parte dell’Amministrazione Comunale di aree e fabbricati privati necessari per dare attuazione alle previsioni infrastrutturali del Piano dei Servizi, attraverso l’attribuzione di diritti edificatori disposti su specifiche aree, private e pubbliche, individuate dal Documento di Piano con la sigla “AC” ed in posizione coerente con le finalità di riqualificazione urbanistica, paesistico ambientale e viabilistico del P.G.T..

Il concetto infine dell’**incentivazione** consiste nella possibilità di prevedere, a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, una disciplina detta appunto di incentivazione in misura percentuale sulla volumetria ammessa.

Al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) si rimanda per le disposizioni applicative e per le formule di generazione e di riconoscimento di diritti edificatori.

Tutte le aree del territorio comunale, ad esclusione delle aree ricadenti negli **Ambiti di Trasformazione** individuate dal Documento di Piano e delle aree ricadenti nell’Ambito del **Villaggio Ina Casa** individuate dal Piano delle Regole, alle quali è attribuito dal P.G.T. un indice edificatorio sono suscettibili di essere **aree di decollo** di diritti edificatori in quanto il diritto edificatorio o una sua parte può essere “sganciato” dal suolo e iscritto nel Registro dei diritti edificatori per essere reso disponibile alla vendita per essere realizzato su un’area differente, **area di atterraggio**, secondo i criteri stabiliti dal P.G.T. stesso. Le aree di atterraggio sono quindi tutte le aree del territorio comunale, ad esclusione di quelle ricadenti negli Ambiti di Trasformazione individuate dal Documento di Piano e di quelle ricadenti nell’Ambito del Villaggio Ina Casa individuate dal Piano delle Regole, su cui può “atterrare” il diritto edificatorio e sommarsi (con i limiti previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole) ad un indice di edificabilità preesistente.

La vendita del diritto edificatorio avviene quindi con apposito atto pubblico. In detto atto, da trascrivere nei Registri Immobiliari, deve essere indicata la quantità di SIp generata quale diritto edificatorio dall’area di decollo e l’eventuale area nella quale detto volume viene realizzato (area di atterraggio del diritto edificatorio). Nel caso di non concomitante individuazione dell’area di atterraggio, la SIp generata quale diritto edificatorio rimane in capo al titolare che lo potrà utilizzare anche successivamente e/o cederlo a terzi sia nella sua totalità che in più soluzioni.

Il diritto edificatorio generato per **perequazione e compensazione** diventerà effettivo e concreto solo nel momento del **trasferimento della proprietà dell'area che lo ha generato al Comune** con apposito atto pubblico. In detto atto, da trascrivere nei Registri Immobiliari, deve essere indicata la quantità di Slp generata quale diritto edificatorio dall'area ceduta (area di decollo del diritto edificatorio) e l'eventuale area nella quale detta Slp viene realizzata (area di atterraggio del diritto edificatorio). Nel caso di non concomitante individuazione dell'area di atterraggio, la Slp generata quale diritto edificatorio rimane in capo al titolare che lo potrà utilizzare anche successivamente e/o cederlo a terzi sia nella sua totalità che in più soluzioni.

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 sono stabiliti dallo strumento urbanistico e dal presente regolamento comunale.

Art. 3 – Struttura e funzione del registro

Il Registro 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 per la consultazione mediante pubblicazione sul sito web del Comune.

Nel Registro devono essere annotate, per ogni atto che genera diritti edificatori, le seguenti informazioni:

1. numero progressivo di iscrizione nel Registro;
2. data di rilascio del Certificato dei Diritti Edificatori;
3. titolare del Certificato dei Diritti Edificatori (nome e cognome o ragione sociale);
4. data dell'atto che genera i diritti edificatori;
5. individuazione catastale ed urbanistica dell'area di decollo che ha generato i diritti edificatori, della sua Slp originaria e di quella eventualmente residua;
6. individuazione dell'entità dei diritti edificatori certificati in termini di Slp;
7. individuazione catastale dell'eventuale area di atterraggio dei diritti edificatori o di parte di essi;
8. estremi dell'eventuale titolo edilizio con il quale vengono utilizzati ed eventualmente estinti i diritti edificatori e relativa ubicazione;
9. individuazione dell'entità dei diritti edificatori residui certificati in termini di Slp;
10. eventuali note.

Nel Registro 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.

Il formato tecnico del “Registro dei Diritti Edificatori” è telematico e predisposto a cura del Servizio Territorio e Ambiente e nello specifico dallo Sportello Unico Edilizia Privata del Comune di Cesate. Il Registro è custodito dallo stesso Sportello Unico Edilizia Privata del Comune, risultando poi consultabile on-line dal sito del Comune di Cesate.

Il Comune procederà, successivamente alla stipula dell'atto notarile, alla tempestiva annotazione nel registro, dei diritti edificatori che vengono formalmente riconosciuti, al fine di poter sempre gestire e verificare le capacità edificatorie, i titolari di dette capacità, e soprattutto valutare il rapporto esistente tra diritti già riconosciuti, diritti "già spesi" dagli aventi titolo e capacità ancora "disponibili".

Art. 4 – Compilazione e gestione del registro

L'iscrizione nel Registro ed il rilascio del relativo "Certificato dei Diritti Edificatori" avviene su richiesta del titolare dei diritti edificatori sia esso anche eventualmente titolare della proprietà di un'area di decollo o di un'area di atterraggio.

Il Registro non ha efficacia probatoria in merito alla cessione dei diritti edificatori e alle informazioni nello stesso annotate, ma solo indicativa. Sono probatori gli atti e/o i contratti debitamente trascritti nei Registri Immobiliari che costituiscono, trasferiscono o modificano i diritti edificatori.

Il rilascio del certificato è soggetto all'imposta di bollo ed al pagamento dei diritti di segreteria nella misura vigente stabilita con deliberazione della Giunta Comunale per i certificati di destinazione urbanistica.

La possibilità di utilizzazione dei diritti edificatori decorre dalla data di rilascio del certificato dei diritti edificatori.

In caso di contenuto difforme del Registro rispetto al P.G.T. fa fede il Piano di Governo del Territorio vigente.

In caso di varianti al P.G.T. o di sua integrale revisione il Registro verrà modificato/aggiornato di conseguenza per renderlo sempre aderente alle previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente.

Il Servizio Territorio e Ambiente e nello specifico lo Sportello Unico Edilizia Privata del Comune di Cesate è competente per la predisposizione e l'aggiornamento di apposita cartografia urbanistica comunale su base catastale con la quale si evidenziano cromaticamente le aree di decollo e le aree di atterraggio oggetto di movimentazione dei diritti edificatori, con l'indicazione del numero di riferimento al Registro.

Art. 5 – Modalità di gestione, utilizzo e trasferimento dei diritti edificatori

Ogni atto avente ad oggetto il trasferimento di diritti edificatori dovrà porre a carico dell'acquirente l'obbligo di comunicare al Comune entro 90 (novanta) giorni dalla stipula, l'avvenuta cessione con gli estremi dell'atto e tale obbligo dovrà essere previsto in ogni successivo trasferimento della proprietà dei diritti. L'acquirente dovrà chiedere il rilascio del certificato a suo nome allegando copia dell'atto medesimo ed il certificato originale del venditore che sarà quindi annullato e sostituito dal nuovo certificato.

A seguito del rilascio di titolo abilitativo a costruire che preveda l'utilizzo di un diritto edificatorio inserito nel Registro il diritto edificatorio non potrà più circolare, e di tale circostanza deve essere data debita pubblicità. A tale scopo il rilascio del Permesso di Costruire relativo al progetto edificatorio deve essere subordinato alla sottoscrizione da parte del titolare di un apposito atto costitutivo di un "vincolo di asservimento" del diritto edificatorio (ossia un atto nel quale il diritto edificatorio venga definitivamente asservito all'area di atterraggio prescelta). Ovviamente tale atto deve risultare da atto pubblico, o scrittura privata autenticata, trascritta nei Registri immobiliari, di cui l'Ufficio Competente annota gli estremi nel Registro.

Nel caso di utilizzo parziale dei diritti edificatori si procederà all'emissione di un nuovo Certificato per la parte edificabile residua.

Il proprietario titolare di un diritto reale che intende cedere al Comune un'area che genera diritti edificatori (es. area in **perequazione**) deve presentare apposita istanza allegando copia completa dell'atto di proprietà. Il competente ufficio cura l'istruttoria al fine di verificare la rispondenza dell'istanza ai contenuti del presente regolamento e del P.G.T.. Conclusa positivamente l'istruttoria si procede alla stipula dell'atto con il quale il Comune acquisisce gratuitamente la proprietà dell'area e il soggetto cedente acquista i diritti edificatori generati dalla cessione; tutti i costi notarili sono a carico del cedente l'area. In tale caso per le aree di decollo cedute, l'ufficio competente alla tenuta del presente Registro rilascia all'avente titolo, in un unico esemplare, certificato attestante l'annotazione e gli estremi dell'atto da cui deriva il riconoscimento dei diritti edificatori corrispondenti. Nel caso di cessione al Comune solo di quota parte di un mappale ricompreso in un'area di decollo, la quantità di diritti generati sarà determinata dall'ufficio competente alla tenuta del Registro sulla base degli elaborati di frazionamento prodotti dalla proprietà.

Il trasferimento al Comune è possibile solo ove l'area sia libera da passività ambientali, vincoli, pesi, oneri, gravami, trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche al momento del rogito notarile.

Eventuali oneri di bonifica non dichiarati o occulti che, in qualsivoglia momento, dovessero essere rilevati nelle aree gratuitamente cedute al Comune implicheranno la perdita della capacità edificatoria connessa alle aree stesse fino a quando il soggetto cedente, o altro soggetto eventualmente interessato, non avrà provveduto alla definitiva e completa bonifica delle aree medesime.

Il Comune si riserva in ogni caso la facoltà di accettare la cessione gratuita di aree soggette ad oneri di bonifica preventivamente dichiarati dal soggetto cedente e risultanti da apposito Piano di Bonifica approvato dagli Enti competenti in materia. Il soggetto cedente deve altresì impegnarsi ad eseguire successivamente detta bonifica, entro un anno dalla cessione, presentando all'uopo all'atto di cessione un apposito cronoprogramma dei lavori di bonifica e garantendo altresì l'effettiva esecuzione di detto intervento con la presentazione di una apposita polizza fideiussoria a prima chiamata di importo minimo pari ad 1,5 volte l'importo delle opere di bonifica come risultante dal Piano di Bonifica.

Art. 6 – Entrata in vigore

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

Il Registro conterrà anche gli estremi di tutti i diritti edificatori già riconosciuti da questa Amministrazione Comunale dal 21.07.2010 data di approvazione del primo P.G.T..