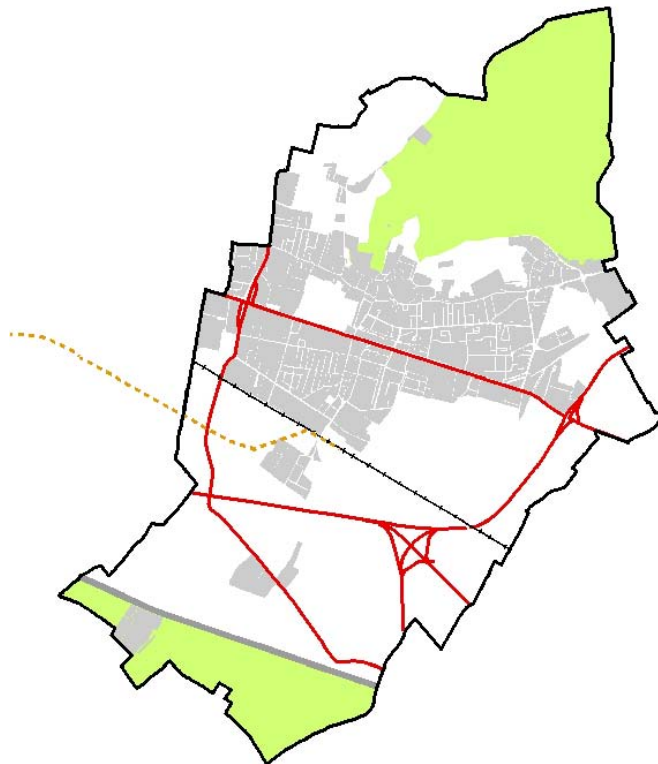




# REGOLAMENTO COMUNALE PER LA GESTIONE E ALIENAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI

In attuazione del  
Piano di Governo del territorio vigente



Approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. .... del .....



## INDICE

Art. 1.	PREMESSA E RIFERIMENTI NORMATIVI .....	5
Art. 2.	ORIGINE E ATTRIBUZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI.....	5
Art. 3.	IL REGISTRO DELLE CESSIONI DEI DIRITTI EDIFICATORI: STRUTTURA FUNZIONE E DURATA.....	6
Art. 4.	GESTIONE E COMPILAZIONE DEL REGISTRO .....	7
Art. 5.	CESSIONE AL COMUNE DELL'AREA DI ORIGINE DEI DIRITTI EDIFICATORI .....	8
Art. 6.	MODALITÀ DI TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI.....	8
Art. 7.	ESTINZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI .....	9
Art. 8.	CONSULTAZIONE E PUBBLICITÀ DEL REGISTRO .....	9
Art. 9.	ALIENAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI DI PROPRIETÀ COMUNALE .....	10
Art. 10.	ENTRATA IN VIGORE.....	10
Art. 11	ALLEGATI.....	10



## Art. 1.                   PREMESSA E RIFERIMENTI NORMATIVI

Il Regolamento per la gestione dei diritti edificatori disciplina:

1. le modalità di acquisizione, trasferimento ed estinzione dei diritti edificatori;
2. la forma, le funzioni e la compilazione del registro delle cessioni dei diritti edificatori;
3. il rilascio del certificato dei diritti edificatori;
4. la pubblicazione e la consultazione del registro.

L'art. 11, comma 4, della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. prevede per i Comuni l'obbligo di istituire il REGISTRO DELLE CESSIONI DEI DIRITTI EDIFICATORI, aggiornato e reso pubblico secondo le modalità stabilite dagli stessi comuni, nel quale trascrivere il rilascio dei certificati attestanti l'attribuzione di diritti edificatori e l'utilizzo degli stessi.

Il presente Regolamento definisce inoltre, ai sensi dell'art. 12 comma 2 della legge 15 maggio 1997 n. 127 e dell'art. 7 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, le procedure da applicare per l'alienazione dei diritti edificatori (o diritti volumetrici o crediti edilizi) appartenenti al patrimonio disponibile del Comune di Rezzato.

I diritti edificatori sono espressione del potere conformativo del territorio e pertanto, fatto salvo quando stabilito con il presente Regolamento, le modalità di trasferimento degli stessi restano disciplinate dalle specifiche norme del Piano di Governo del Territorio, alle quali si rinvia.

Nell'ordinamento giuridico esiste oramai a pieno titolo e trova specifica legittimazione il "diritto edificatorio", che esprime in termini quantitativi (volumetrici o di superficie) una capacità edificatoria, assumendo inoltre la caratteristica di originarsi per effetto della scissione tra la titolarità del fondo e l'esercizio dello *jus aedificandi* (afferente al fondo medesimo).

Il diritto edificatorio, infatti, ha la peculiarità di essere "sganciato" dalla titolarità di un'area e di circolare indipendentemente da questa, potendo essere utilizzato anche tra comparti o aree discontinue e distanti tra loro.

In questo senso va sottolineata l'indubbia differenza con la preesistente fattispecie della "cessione di cubatura", anche detta "asservimento di terreno a scopi edificatori", che poteva realizzarsi solo tra fondi finitimi o contigui, o comunque previamente individuati ed aventi la medesima destinazione urbanistica.

La recente disciplina introdotta dal Decreto Legge n. 70/2011 (c.d. "Decreto Sviluppo"), convertito nella Legge n. 106/2011, con la finalità di garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori, la citata disposizione inserisce, all'art. 2643 del Codice Civile, il nuovo comma 2 bis, il quale prevede la trascrivibilità dei *"contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale"*.

Qualsiasi "atto di trasferimento" dei diritti edificatori dovrà essere pertanto registrato e trascritto, ai sensi dell'art. 2643, comma 2 bis del Codice Civile, al fine di costituire vincolo sulle proprietà immobiliari interessate dall'operazione.

## Art. 2.                   ORIGINE E ATTRIBUZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI

Il documento di Piano ed il Piano delle Regole con 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 comunale.

Per diritto edificatorio si intende la possibilità, determinata dallo strumento urbanistico generale, di usufruire di una quota di Superficie Lorda di Pavimento (SLP), al netto della 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 generale (PGT) e disciplinate dal presente Regolamento.

I diritti edificatori sono costituiti da mq di SLP:

- già edificata e sono generati dalla demolizione in attuazione delle previsioni del PGT. L'edificio di origine viene definita "immobile di decollo";
- da edificare generati attraverso l'attribuzione di indici espressi in mq/mq ad un insieme di aree con destinazioni pubbliche o private stabilite dallo strumento urbanistico. L'area di origine viene definita "area di decollo".

I diritti edificatori vengono attestati dal competente settore dell'Area Urbanistica con l'emissione del Certificato dei diritti edificatori, che attesta la titolarità dei diritti stessi. Questi diritti edificatori potenzialmente generano quote di Superficie Lorda di Pavimento (SLP) trasferibile su comparti edificatori definiti dal P.G.T. (definite aree di atterraggio), in aggiunta alla SLP loro assegnata.

Nel caso in cui si preveda la cessione della proprietà dell'area di decollo a titolo gratuito a favore del Comune, i diritti potenzialmente originati dall'area vengono effettivamente generati solo dopo l'avvenuta cessione dell'area stessa. Questi diritti edificatori non potranno subire revisioni peggiorative per effetto di successive revisione dello strumento urbanistico generale.

Nei casi in cui l'Amministrazione Comunale desse inizio ad una procedura espropriativa, al fine di realizzare gli interventi di pubblica utilità previsti dal Piano di Governo del Territorio, è possibile riconoscere alla proprietà diritti edificatori in favore della cessione gratuita dell'area. Tale la possibilità è attivabile 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 interessata dall'intervento pubblico sia volontaria e antecedente alla data di emissione del decreto.

I mappali ricadenti nelle aree di decollo che generano diritti edificatori per una SLP minore di 1,00 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 SLP inferiore a 1,00 mq, verranno considerati e potranno essere ceduti al Comune solo nel caso in cui siano contigui e la loro somma generi una SLP edificabile maggiore o uguale a 1 mq.

I diritti edificatori hanno la durata dello strumento urbanistico generale che li genera (PGT). Ad avvenuta approvazione di un nuovo strumento urbanistico generale, i diritti edificatori certificati decadono.

### Art. 3. IL REGISTRO DELLE CESSIONI DEI DIRITTI EDIFICATORI: STRUTTURA FUNZIONE E DURATA

Il registro digitale e dei diritti edificatori contiene le seguenti informazioni:

1. identificazione del certificato con codice progressivo e data di emissione;
2. identificazione area di origine con, dati catastali, superficie e proprietà dell'area/immobile di decollo;
3. identificazione dei diritti edificatori generati dall'area/immobile di decollo e validità;
4. identificazione trasferimento dei diritti edificatori con nominativo dell'acquirente, estremi dell'atto notarile 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, diritti edificatori trasferiti e residui;

5. identificazione area di utilizzo con dati catastali, superficie e proprietà dell'area di atterraggio, estremi del titolo abilitativo col quale vengono utilizzati i diritti edificatori e eventualmente generati mediante demolizione di edificio esistente diritti edificatori utilizzati e eventuale quota residua di diritti non utilizzati con il titolo abilitativo;

6. eventuali note.

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, pertanto i diritti edificatori verranno verificati e accertati dal competente Servizio Urbanistica sulle aree identificate e perimetrate in base alla cartografia del PGT in fase di compilazione del registro delle cessioni dei diritti edificatori.

Nel caso di cessione dell'area di decollo al Comune:

- Il titolare può cedere 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 stessa;
- Nel caso di cessione dell'area frazionata ed in tempi diversi, la quantità di diritti generati dalla totalità dell'area di decollo dovrà essere quella indicata al punto 3) del registro con riferimento all'area stessa prima della divisione (frazionamento).

Il registro evidenzia inoltre le aree prive di diritto edificatorio in quanto divenute tali a seguito di cessione e/o trasferimento dei diritti stessi.

Il registro delle cessioni dei diritti edificatori è un dispositivo attuativo dello strumento urbanistico generale, pertanto la sua validità dipende dall'efficacia del PGT stesso. Ad avvenuta approvazione di una variante generale del PGT, o una variante parziale che modifichi gli indici edificatori, dovrà essere istituito un nuovo registro delle cessioni dei diritti edificatori in attuazione del nuovo strumento urbanistico. Il mancato utilizzo dei diritti edificatori certificati dal precedente registro non darà comunque diritto ad alcuna forma di risarcimento o riconoscimento.

#### Art. 4. GESTIONE E COMPILAZIONE DEL REGISTRO

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

- in caso di cessione in proprietà delle relative aree a titolo gratuito in favore del Comune;
- su richiesta del proprietario o del Comune che, in funzione delle previsioni del PGT, intenda cedere a titolo oneroso o gratuito ad altro soggetto i diritti edificatori.

Il registro è tenuto e viene compilato dal competente settore dell'Area Urbanistica, il quale deve consentire la consultazione del registro 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 PGT vigente.

La prima annotazione avviene ad avvenuta richiesta da parte del proprietario del fondo/immobile che intende trasferire i diritti edificatori.

L'ufficio Urbanistica emette il primo certificato verificando la consistenza dei diritti edificatori e gli estremi dell'area/immobile di decollo.

Ad avvenuta alienazione dei diritti edificatori l'ufficio urbanistica emette un successivo certificato che sostituisce il precedente, previa consegna dell'atto notarile di acquisto. Questo certificato è condizione indispensabile per l'utilizzo da parte del nuovo acquirente dei diritti edificatori (nuovo trasferimento/pratica edilizia).

Il rilascio del Certificato dei diritti edificatori è soggetto all'assolvimento dell'Imposta di bollo, nelle forme di legge, nonché al pagamento dei Diritti di segreteria nella misura stabilita dal competente organo esecutivo comunale, a cui si demanda pertanto la definizione della specifica tariffa.

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

Per l'utilizzo dei diritti ai fini edificatori il titolare è tenuto ad allegare all'istanza di Permesso di Costruire, o altro idoneo titolo abilitativo, l'apposito certificato rilasciato dal competente Ufficio comunale attestante la disponibilità dei diritti edificatori stessi.

Nel caso dei diritti edificatori originati dalla demolizione di edifici per il loro utilizzo il titolare è tenuto ad allegare all'istanza del permesso di costruire, o altro idoneo titolo abilitativo, oltre al certificato rilasciato dal competente ufficio comunale attestante la disponibilità dei diritti edificatori anche l'attestazione dell'avvenuta demolizione dell'edificio di origine (titolo abilitativo e certificazione di avvenuta demolizione).

#### Art. 5. CESSIONE AL COMUNE DELL'AREA DI ORIGINE DEI DIRITTI EDIFICATORI

Il cittadino interessato alla cessione di una delle aree di decollo deve fare domanda al Comune di Rezzato.

Il trasferimento della proprietà dell'area al Comune, contestualmente alla cessione dei diritti edificatori, deve avvenire mediante atto notarile, registrato e trascritto, a carico del cedente che acquista i diritti edificatori. Analogamente anche tutte le spese catastali, notarili e di registrazione rimangono a carico del privato.

A seguito della cessione dei diritti da essa generati, l'area di decollo corrispondente viene privata della propria capacità edificatoria.

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.

L'Ufficio competente annota nel registro gli estremi della cessione. Per ogni annotazione sul registro l'Ufficio stesso rilascia all'avente titolo, in un unico esemplare, Certificato dei diritti edificatori attestante l'annotazione e gli estremi dell'atto da cui deriva l'attribuzione dei diritti stessi.

#### Art. 6. MODALITÀ DI TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI

La cessione dei diritti edificatori, attestati dal Comune mediante l'emissione del *Certificato dei diritti edificatori* di cui al precedente art. 2, avviene con atto pubblico da trascrivere nei registri immobiliari come da art. 2643, comma 2 bis, del Codice Civile da allegarsi in copia al registro delle cessioni dei diritti.

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. Il Comune provvede ad aggiornare il *Registro delle cessioni dei diritti edificatori* di cui al precedente art. 3, a ritirare il certificato intestato al venditore ed a rilasciare un nuovo certificato intestato all'acquirente.



Il rilascio del nuovo certificato è condizione indispensabile perché il nuovo acquirente possa utilizzare i diritti edificatori acquisiti.

L'acquirente deve chiedere il rilascio del certificato a suo nome allegando copia dell'atto medesimo e, ove occorra, il certificato originale del venditore.

Gli atti di trasferimento dei diritti edificatori, prima della loro iscrizione nel Registro e come condizione della stessa, devono essere redatti nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, nonché trascritti nei Registri Immobiliari, secondo le previsioni del comma 2-bis dell'art. 2643 del Codice civile.

L'atto notarile di cessione deve sempre contenere anche nei passaggi di proprietà successivi al primo:

- l'indicazione degli estremi catastali dell'area di origine;
- gli estremi dell'atto relativo alla prima cessione avvenuta tra Comune e primo cessionario dei diritti;
- gli estremi di tutti i passaggi di proprietà successivi al primo.

I diritti edificatori generano standard urbanistici solo se atterrano in aree ricomprese in piani attuativi o ambiti di trasformazione.

#### Art. 7. 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 o del Permesso di Costruire convenzionato, il Certificato rilasciato ai sensi degli art. 5 e 6.

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 o dei Permessi di Costruire convenzionati verifica che il richiedente sia l'ultimo proprietario risultante dal registro comunale delle cessioni dei diritti edificatori.

Se il nominativo corrisponde l'Ufficio competente procede con l'istruttoria della pratica edilizia. Se invece il nominativo non corrisponde l'Ufficio stesso deve comunicarlo tempestivamente al richiedente il quale ha l'onere di allegare alla pratica l'atto notarile di acquisto dei diritti edificatori che contenga le informazioni elencate al precedente art. 6.

A seguito del rilascio del titolo abilitativo che esaurisce i diritti edificatori nell'area di atterraggio l'Ufficio competente ne annota gli estremi nel Registro.

A seguito del rilascio del titolo abilitativo che consuma i diritti edificatori il Certificato originale sarà annullato con l'apposizione di idonea indicazione. In caso di decadenza del titolo abilitativo, ovvero di mancata attuazione dell'intervento edilizio, il relativo diritto edificatorio apportato perde efficacia limitatamente allo specifico titolo abilitativo decaduto o non attuato.

#### Art. 8. CONSULTAZIONE E PUBBLICITÀ DEL REGISTRO

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 cartaceo, è costituito dalla stampa del registro digitale depurato dai nominativi dei proprietari delle aree di decollo e delle aree di atterraggio.

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. 9. ALIENAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI DI PROPRIETÀ COMUNALE

Sono alienabili, a norma del vigente "Regolamento comunale per l'alienazione dei beni comunali", i diritti edificatori comunque denominati appartenenti al patrimonio disponibile del Comune e derivanti dalle previsioni del vigente Piano di Governo del Territorio.

Il Comune è titolare di diritti edificatori, generati dalle aree libere di sua proprietà ed individuate negli elaborati di PGT ed in particolare nel Piano dei Servizi (PS).

Il valore dei diritti edificatori, espresso in Euro/metro cubo (Euro/mc) e/o Euro/metro quadrato (Euro/mq), sarà determinato con apposita perizia tecnico-estimativa sintetica con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni aventi caratteristiche analoghe, ovvero sulla base di metodologie e tecniche estimative più coerenti con la natura dei beni da stimare.

Detto valore sarà determinato al netto di IVA, se dovuta, di altre imposte e tasse, delle spese contrattuali e di ogni altro onere o spesa connessa al perfezionamento del contratto di trasferimento.

#### Art. 10. ENTRATA IN VIGORE

Il presente Regolamento entrerà in vigore una volta divenuta esecutiva la deliberazione di approvazione dello stesso.

Per tutto quanto non disciplinato con il presente Regolamento si rinvia alle specifiche norme contenute nel Piano di Governo del Territorio.

Le norme del presente Regolamento si intendono automaticamente modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti comunitarie, statali e regionali nella materia disciplinata.

#### Art. 11 ALLEGATI

ALLEGATO 1 – schema del Registro delle cessioni dei diritti edificatori

ALLEGATO 2 – bozza Certificato dei diritti edificatori