



Comune di Origgio

PROVINCIA DI VARESE

**REGOLAMENTO
REGISTRO DELLE CESSIONI DEI
DIRITTI EDIFICATORI
(COMPENSATIVI E PEREQUATIVI)**

INDICE

Premessa

ART. 1 – Normativa di riferimento

ART. 2 – Origine e riconoscimento dei diritti edificatori

ART. 3 – Struttura e funzione del registro

ART. 4 – Annotazioni e gestione del registro

ART. 5 – Modalità di trasferimento dei diritti edificatori

ART. 6 – Pubblicità e modalità di consultazione

ART. 7 – Estinzione dei diritti edificatori

ART. 8 – Entrata in vigore

Allegati:

- Schema della scheda del Registro cartaceo;
- Schema del Registro in forma digitale;
- Schema del certificato dei diritti edificatori.

PREMESSA

Il Comune di Origgio è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 36 del 01/07/2013, divenuto efficace a seguito della pubblicazione di apposito avviso sul B.U.R.L. n. 48 Serie Annunci e Inserzioni in data 27/11/2013.

Il sistema di pianificazione e attuazione del Piano di Governo del Territorio, costituito dal Documento di Piano, il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi individua i principi e i criteri di attribuzione dei diritti edificatori mirati a promuovere la realizzazione dei servizi attraverso il ricorso a meccanismi di tipo compensativo e perequativo che consentono l'incremento del patrimonio pubblico.

Questo documento contiene le modalità di istituzione, gestione, conservazione e pubblicazione del Registro dei diritti edificatori ai sensi dell'art. 11, comma 4 della Legge regionale n. 12/2005.

ART. 1 - NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Documento di Piano del vigente PGT

6.6 DEFINIZIONE DEI CRITERI DI COMPENSAZIONE E DI PEREQUAZIONE

7 Criteri di compensazione e di perequazione

“L'istituto della compensazione urbanistica viene applicato alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale non disciplinate da piani e da atti di programmazione. In luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio, l'Amministrazione attribuisce, a fronte della cessione gratuita dell'area, diritti edificatori trasferibili su aree edificabili private in diretta esecuzione del PGT. Nello specifico si attribuisce un valore di I_f pari a 0,20 mq/mq (vedi Scheda d'ambito n. 6 della Normativa di Piano del Piano delle Regole). ..(....)”

Piano delle Regole

ART. 18 ISTITUTO DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA

“1. In tutto l'ambito del Tessuto Urbano Consolidato non soggetto a particolare disciplina trova applicazione l'istituto della compensazione urbanistica di cui al comma 2 dell'art. 11 della L.R. 12/05 e delle “norme particolari” di cui all'allegata scheda n. 6. Tale trasferimento non può comportare un aumento della capacità edificatoria delle aree superiore al 50% di quello attribuito loro dal P.G.T. e sarà disciplinato all'interno all'interno del titolo abilitativo edilizio di cui all'art. 1 comma 6, lett. a) della Normativa di Piano del Piano delle Regole”.

Scheda d'ambito n. 6 (Tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina: spazi pubblici e di uso pubblico)

....(....)...

Norme particolari

“In tali aree trova applicazione, in alternativa all'esproprio ai sensi delle vigenti leggi, l'istituto della compensazione urbanistica: in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio, l'Amministrazione attribuisce, a fronte della cessione gratuita dell'area, un indice virtuale di 0,20 mq/mq trasferibili su aree edificabili all'interno del tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina.

Nel caso in cui l'area risultasse libera da esistenti attrezzature e di proprietà dell'Amministrazione Comunale, trova applicazione l'istituto della perequazione urbanistica: l'Amministrazione Comunale può alienare la capacità edificatoria riconosciuta a tale area di 0,30 mq/mq che potrà essere trasferita su aree edificabili all'interno del

tessuto consolidato non soggetto a particolare disciplina e degli ambiti con funzioni non residenziali”.

Scheda d’ambito n. 1 (Tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina)

....(...)...

Norme particolari

“E’ ammessa la possibilità di incrementare l’indice fondiario attraverso l’impegno di “diritti edificatori” determinati in applicazione del criterio compensativo di cui all’art. 18 delle presenti NdP”

Scheda d’ambito n. 3 (Tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina)

....(...)...

Norme particolari

...(...)...

“E’ ammessa la possibilità di incrementare l’indice fondiario attraverso l’impegno di “diritti edificatori” determinati in applicazione del criterio compensativo di cui all’art. 18 delle presenti NdP”

Legge regionale 12/2005 e s.m.i.

Art. 11, comma 4

“I diritti edificatori a titolo di perequazione e di compensazione sono commercializzabili. I comuni istituiscono il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite dagli stessi comuni”.

Decreto legge 13/05/2011, n. 70, convertito con modificazioni in legge 12/07/2011, n. 106

Con questa norma è stato aggiunto il comma 2 bis all’art. 2643 il quale dispone quanto segue.

“Si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione:

1) ...(...)...

2) ...(...)...

2 bis) *i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale”;*

...(...)...

ART. 2 - ORIGINE E RICONOSCIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI

Il diritto edificatorio si traduce nella superficie lorda di pavimento mediante un indice di edificabilità fondiaria – If - (mq/mq) che il Piano di Governo del Territorio (PGT) attribuisce alle aree, oppure riconosce come esistente, secondo i criteri stabiliti dallo stesso PGT e nel rispetto dei principi della Legge regionale 12/2005 e s.m.i. che espressamente esclude l’edificabilità alle aree destinate all’agricoltura ed a quelle non soggette a trasformazione urbanistica.

Il Piano delle Regole prevede anche il riconoscimento di diritti edificatori derivanti da incentivo/premialità all’interno della pianificazione attuativa (art. 17 – Piani attuativi all’interno del tessuto urbano consolidato e piani attuativi in vigore). Detti incentivi, essendo indissolubilmente legati ad un progetto urbanistico/edilizio, non sono trasferibili e, pertanto, non sono oggetto del Registro in questione.

Come ricordato in precedenza, nella Scheda n. 6 della Normativa di Piano del Piano delle Regole, l’indice di 0,20 mq/mq, attribuito a titolo di compensazione urbanistica, ovvero a fronte della cessione gratuita di aree destinate alla realizzazione di *“spazi pubblici e di uso pubblico”*, potrà essere trasferito su aree edificabili per funzioni residenziali all’interno del

TUC non soggette a particolare disciplina, ovvero dove le previsioni del PGT si attuano con intervento edilizio diretto (*art. 1, comma 6, lett. a*)). L'indice di 0,30 mq/mq, sempre previsto dalla Scheda d'ambito 6, oltre che nelle predette aree edificabili per funzioni residenziali all'interno del TUC, potrà essere trasferito anche negli ambiti con funzioni non residenziali delle Schede d'ambito 4 e 5 della Normativa di Piano del Piano delle Regole.

Ai fini dell'utilizzo dei diritti edificatori a titolo compensativo o perequativo viene rilasciato il "certificato dei diritti edificatori", in un unico esemplare a seguito di:

- Atto di trasferimento a titolo gratuito al Comune dell'area per attrezzature pubbliche e di uso pubblico;
- Atto di trasferimento del diritto edificatorio a titolo perequativo di cui alla Scheda n. 6 della Normativa di Piano del Piano delle Regole;
- Atto di trasferimento in toto o in parte tra gli aventi titolo (acquistati o ereditati da chi li ha ottenuti, ottemperando a quanto sopra indicato).

L'utilizzo dei diritti edificatori è consentito dalla data di rilascio del suddetto certificato dei diritti edificatori e ogni intervento che comporti l'utilizzazione dei diritti edificatori deve essere accompagnato dal suddetto certificato. Qualora si intenda utilizzare tali diritti edificatori, alla richiesta di rilascio del permesso di costruire o della presentazione di altro titolo abilitativo, deve essere allegata copia conforme all'originale di detto certificato, ovvero duplicato informatico dello Stesso.

ART. 3 - STRUTTURA E FUNZIONE DEL REGISTRO

Gli atti di cessione a titolo gratuito al Comune di aree per attrezzature pubbliche o che riguardano l'acquisizione di diritti edificatori a titolo perequativo, ovvero i loro trasferimenti vengono annotati e monitorati mediante il Registro delle cessioni dei diritti edificatori. Il Registro 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.

Il sistema di registrazione indica:

- Area di generazione (area di decollo);
- Area accipiente (area di atterraggio);
- La quantità di diritti edificatori generati dall'area di decollo (in termini di mq di superficie lorda di pavimento);
- Il successivo trasferimento dei diritti edificatori;
- Lo sfruttamento finale dei diritti edificatori.

Il Registro delle cessioni dei diritti edificatori riporta:

- Il numero progressivo;
- I dati catastali, la superficie in mq. e la proprietà dell'area, privata o pubblica, delle aree interessate alla cessione o all'accoglimento dei volumi trasferiti;
- L'indicazione in mq della Slp dei diritti edificatori generati, calcolati sulla superficie reale dell'area;
- La natura giuridica e gli estremi di ogni atto di trasferimento dei diritti edificatori, il nome dell'ufficiale rogante, il numero di raccolta e di repertorio, la data e numero di registrazione dell'atto, nonché la data e il numero di trascrizione dell'atto;
- I dati identificativi del soggetto a cui viene rilasciato il certificato attestante i diritti edificatori (nome cognome, luogo e data di nascita, o la ragione sociale e la sede, il codice fiscale o la partita I.V.A.) nonché la data del rilascio del certificato;
- Gli estremi dei titoli abilitativi degli interventi edilizi che utilizzano tali diritti;
- L'annotazione delle successive volturazioni (anche in caso di trasferimento parziale dei diritti edificatori);
- Eventuali note.

ART. 4 - ANNOTAZIONI E GESTIONE DEL REGISTRO

L'annotazione dei diritti edificatori nel Registro e il rilascio del relativo certificato può avvenire:

- D'ufficio nel caso di diritti edificatori generati da aree già facenti parte del patrimonio pubblico comunale (diritti perequativo di cui alla Scheda d'ambito n. 6);
- A richiesta del proprietario dell'area di generazione (area di decollo)
- A richiesta del proprietario dell'area eccipiente (area di atterraggio).

Il Registro è tenuto dal Responsabile del 3° Settore che provvede all'annotazione dei diritti e al costante aggiornamento dei dati, provvedendo annotazioni successive.

Al momento dell'annotazione dei diritti edificatori nel Registro, il Responsabile del 3° Settore rilascia al proprietario o avente diritto un certificato, attestante l'annotazione nel Registro con indicazione del numero progressivo, l'entità dei diritti edificatori e gli estremi dell'atto da cui derivano i diritti stessi.

In caso di successivo trasferimento dei diritti edificatori, il Responsabile del 3° Settore:

- Annota sul Registro la data dell'atto di trasferimento, la natura giuridica dell'atto e il nome del nuovo proprietario o avente diritto;
- Rilascia un nuovo certificato originale attestante l'avvenuto trasferimento dei diritti edificatori relativi a tutti i trasferimenti di mq di superficie lorda di pavimento riconosciuti non utilizzati e/o consumati;
- Redige un nuovo certificato, sostitutivo dell'originale, attestante l'avvenuto trasferimento totale o parziale al successivo proprietario;

In occasione dell'aggiornamento del Registro, il certificato originale precedente deve essere restituito al Comune.

Il certificato dei diritti edificatori è soggetto al pagamento dei diritti di segreteria in misura stabilita dall'Amministrazione comunale.

ART. 5 - MODALITA' DI TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI

I diritti edificatori di ragione privata generati o riconosciuti nelle forme e secondo le modalità sopra indicate, sono commerciabili mediante contratti nel rispetto di quanto disposto dall'art. 2643, comma 2 bis, del Codice civile.

I diritti edificatori generati da aree di proprietà del Comune sono commerciabili in funzione del perseguimento dell'interesse pubblico secondo criteri definiti con separati provvedimenti dell'Amministrazione comunale.

Il trasferimento dei diritti edificatori deve avvenire per atto pubblico o scrittura privata con sottoscrizioni autenticate, trascritti nei Registri Immobiliari ai sensi del citato art. 2643, comma 2 bis, del Codice civile.

All'atto notarile riguardante il trasferimento di diritti edificatori dovrà essere allegata una copia conforme del certificato dei diritti ovvero il duplicato informatico dello Stesso ai fini dell'annotazione del passaggio di proprietà nel Registro a favore del nuovo avente titolo, pena l'inutilizzabilità degli stessi.

Nei successivi trasferimenti, l'atto notarile o la scrittura privata con sottoscrizioni autenticate dovrà contenere:

- Indicazione degli estremi del precedente atto di trasferimento con le indicazioni catastali dell'area che ha generato i diritti edificatori;
- Indicazione degli estremi dell'atto di cessione gratuita dell'area per servizi pubblici o di uso pubblico al Comune e l'entità dei diritti generati;
- Indicazione degli estremi di tutti i passaggi di proprietà dei diritti edificatori successivi al primo trasferimento.

Qualora i diritti edificatori siano utilizzati nell'ambito di un piano attuativo il trasferimento degli stessi potrà avvenire in seno alla convenzione regolatrice dell'intervento senza la necessità di previo atto di trasferimento, vendita/acquisto.

ART. 6 - PUBBLICITA' E MODALITA' DI CONSULTAZIONE

Il Registro cartaceo delle cessioni dei diritti può essere consultato presso il 3° Settore dai soggetti genericamente interessati, previa richiesta di accesso agli atti.

Il Registro delle cessioni è tenuto altresì in forma digitale ed è reso pubblico sul sito web istituzionale, nel rispetto delle normative in materia di privacy.

ART. 7 - ESTINZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI

Quando il titolare dei diritti edificatori generati dall'anticipata cessione al Comune di aree di decollo o acquisiti a titolo perequativo, intende utilizzarli su un'area di atterraggio deve allegare alla domanda del titolo edilizio abilitativo la copia conforme del certificato rilasciato ovvero il duplicato informatico dello Stesso.

L'Ufficio competente al rilascio dei titoli abilitativi all'esercizio di un'attività edificatoria o all'istruttoria delle pratiche relative all'approvazione degli strumenti urbanistici 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 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 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.

ART. 8 - ENTRATA IN VIGORE

Il presente Regolamento entra in vigore il quindicesimo giorno successivo a quello della sua pubblicazione.

Per tutto quanto non disciplinato con il presente Regolamento si rimanda alla specifica norma contenuta nel Piano di Governo del Territorio.

Allegati:

- Schema della scheda del Registro cartaceo;
- Schema del Registro in forma digitale;
- Schema del certificato dei diritti edificatori.

N.B. – Il Responsabile del Registro potrà apportare ai suddetti schemi le modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione in adeguamento alla norma di Legge, nonché le modifiche di carattere tecnico-formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore gestione del regolamento.