

COMUNE di CARUGO

(Provincia di COMO)

Regolamento per la gestione del registro dei diritti edificatori

(ai sensi dell'art. 11, c. 4, della LR. 12/05 e dell'art. 18 delle Norme del Documento di Piano e
dell'art. 11, c. 3, delle Norme del Piano delle Regole vigenti)

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n.³⁷ del 13.11.2020

INDICE

Art. 1 - Oggetto e finalità del regolamento

Art. 2 - Riferimenti normativi

Art. 3 - Origine dei diritti edificatori

Art. 4 - Struttura e funzione del registro

Art. 5 - Compilazione del Registro

Art. 6 - Cessione area al Comune: forma ed effetti

Art. 7 - Trasferimento ed estinzione dei diritti edificatori - Le operazioni da eseguire sul registro

Art. 8 - Trasferimento dei diritti edificatori da aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale

Art. 9 - Pubblicità e modalità di consultazione del registro

Art. 10 - Entrata in vigore

Art. 1 - Oggetto e finalità del regolamento

Il presente regolamento disciplina la gestione del Registro della cessione dei diritti edificatori, di cui all'art. 11, c. 4, della LR. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, ed in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 18 delle Norme del Documento di Piano e dell'art. 11, c. 3, delle Norme del Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio.

In particolare, il presente Regolamento per la gestione del Registro della cessione dei diritti edificatori (di seguito Regolamento), disciplina:

- le modalità di acquisizione, di trasferimento e di estinzione dei diritti edificatori;
- la forma, le funzioni e la compilazione del registro dei diritti edificatori;
- il rilascio del certificato dei diritti edificatori;
- la pubblicazione e la consultazione del registro.

Art. 2 - Riferimenti normativi

I criteri contenuti nel presente Regolamento rispondono alle prescrizioni di cui all'art. 11, c. 4, della LR. n. 12/05 e smi, richiamate all'art. 18 delle Norme del Documento di Piano, all'art. 11, c. 3, delle Norme del Piano delle Regole e all'art. 13, c. 14, del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio nonché alla premialità contemplate nella LR. n. 18/19.

Art. 3 - Origine dei diritti edificatori

Le Norme degli atti del vigente Piano di Governo del Territorio, contemplano per gli ambiti specificamente stabiliti, l'applicazione degli istituti perequativi, compensativi e di incentivazione.

In particolare, le norme del Piano dei Servizi (di seguito PS), all'art 5. c. 11 e agli articoli 13 e 14, stabiliscono le modalità per il riconoscimento dei diritti edificatori.

Le Norme del Documento di Piano (di seguito DP), relativamente agli ambiti di trasformazione urbanistica, all'art. 5, definiscono le modalità di perequazione compensazione e incentivazione.

Le Norme del Piano delle Regole (di seguito PR), relativamente agli ambiti del "tessuto urbano consolidato" all'art. 11, Tabella 1, definiscono le modalità di perequazione compensazione e incentivazione.

I diritti edificatori vengono attestati dall'Ufficio Tecnico - Area Territorio - mediante emissione del "Certificato dei diritti edificatori" avente la funzione di dimostrare la titolarità dei diritti medesimi.

Dalla data di rilascio del Certificato, è possibile utilizzare i diritti edificatori riconosciuti dal Piano di Governo del Territorio (PGT).

Art. 4 Struttura e funzione del registro

Attraverso il registro dei diritti edificatori il Comune registra e controlla gli atti di cessione e acquisto delle quote di edificabilità.

Il registro, redatto in forma digitale e/o cartacea, contiene le seguenti informazioni:

- Numerazione progressiva.
- Area di origine: dati catastali, superficie, proprietà.
- Certificato: Numero e data del rilascio.
- Diritti edificatori: diritti edificatori generati dalle aree/immobili, trasferiti e residui non utilizzati.
- Origine/trasferimento/volture diritti edificatori: nominativo acquirente, data atto, notaio rogante, numero di raccolta e repertorio, data e numero di registrazione dell'atto, data e numero di trascrizione dell'atto.
- Area di utilizzo: dati catastali, superficie, proprietà, estremi titolo abilitativo.
- Note.

Art. 5 - Compilazione del Registro

L'iscrizione nel Registro ed il rilascio del Certificato dei diritti edificatori è necessaria nei seguenti casi:

- a) le cessioni al Comune delle aree.
- b) i trasferimenti a terzi dei diritti edificatori.
- c) la disciplina delle aree ove sono realizzati servizi.

Il Certificato è emesso con le informazioni relative alla cessione dei diritti edificatori interessanti l'area per la quale è stato richiesto.

Ogni utilizzazione dei diritti edificatori deve essere accompagnata dal Certificato dei diritti edificatori.

Il Registro della cessione dei diritti edificatori è custodito presso l'Ufficio Tecnico Comunale – Servizio Edilizia Privata/Urbanistica; una copia a stampa è tenuta a disposizione di tutti i cittadini interessati e titolari di un interesse legittimo e ad ogni aggiornamento lo stesso viene formulato in un formato digitale liberamente visualizzabile e pubblicato sul sito web del Comune.

Il Registro (cartaceo e digitale) non ha efficacia probatoria della titolarità dei diritti edificatori, ma solo di pubblicità.

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

- d'ufficio, nel caso di diritti edificatori dell'Amministrazione Comunale;
- a richiesta del proprietario o avente diritto, dell'area di generazione;
- a richiesta del proprietario o avente diritto, dell'area di destinazione;
- a richiesta del proprietario o avente diritto, di diritti edificatori derivanti da incentivi (edilizia bioclimatica, risparmio energetico) a seguito della certificazione energetica dell'edificio.

Al momento dell'annotazione dei diritti edificatori sul Registro, il Responsabile rilascia al proprietario o avente diritto, che ha presentato specifica richiesta scritta, un certificato, in un unico esemplare attestante i dati e le informazioni di cui al Registro.

In caso di successivo trasferimento dei diritti edificatori, il Responsabile del Registro:

- annota sul Registro la data di trasferimento, la natura giuridica dell'atto ed il nome del nuovo proprietario o avente diritto;
- rilascia un nuovo certificato in un unico esemplare, attestante l'avvenuto trasferimento totale o parziale al altro soggetto. Sul Registro vengono riportati i diritti edificatori relativi a tutti i

trasferimenti di superficie lorda di pavimento (espressa in mq.) riconosciuti quale incentivo/premialità non utilizzati e/o consumati.

Per renderlo sempre corrispondente alle previsioni del PGT, tale registro verrà opportunamente modificato e aggiornato nel caso di approvazione di varianti o revisione generale del PGT.

Art. 6 - Cessione area al Comune: forma ed effetti

Il Proprietario, interessato alla cessione di una delle aree di cui all'art. 5, c. 11 e all'art. 13, c. 7, delle Norme del PS, deve fare domanda al Comune. Il trasferimento della proprietà dell'area al Comune deve avvenire mediante atto notarile.

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.

Le parti di questo primo atto di trasferimento sono:

- il Comune, che riceve l'area.
- il cedente che acquista i diritti edificatori da essa generati.

L'atto notarile deve essere trascritto nei registri immobiliari a carico dell'area ceduta, 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, il certificato attestante l'annotazione e gli estremi dell'atto da cui deriva l'attribuzione dei diritti stessi.

L'ufficio competente all'aggiornamento della cartografia degli atti del PGT evidenzia le aree private dei diritti edificatori a seguito della cessione delle stesse ai sensi del presente articolo.

Art. 7 - Trasferimento ed estinzione dei diritti edificatori - Le operazioni da eseguire sul registro

I diritti edificatori debbono essere ceduti mediante atto notarile da trascrivere nei registri immobiliari ai sensi dell'art. 2643, c. 2bis, del Codice Civile.

Il Comune, attraverso 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.

L'atto notarile è il documento che attesta la titolarità dei diritti.

L'acquirente dei diritti ha l'obbligo di comunicare al Comune l'avvenuta cessione e gli estremi dell'atto, richiedendo inoltre il rilascio del Certificato a suo nome ed allegando copia dell'atto notarile e il Certificato originale del venditore.

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

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

Il titolare dei diritti edificatori che intenda impiegarli sull'area di destinazione ha l'obbligo di allegare alla domanda per il rilascio del titolo abilitativo (ovvero all'istruttoria per l'approvazione del Piano attuativo) il Certificato di cui agli articoli precedenti.

L'Ufficio competente al rilascio dei titoli abilitativi (o all'istruzione delle pratiche riguardanti l'approvazione dei piani attuativi), verifica che il richiedente sia l'ultimo proprietario risultante dal Registro dei diritti edificatori e accerta l'avvenuta cessione a favore del Comune dell'area di origine.

A seguito del rilascio del titolo abilitativo, che consuma i diritti edificatori nell'area di destinazione, l'Ufficio competente ne annota gli estremi nel Registro, che ne attesta l'estinzione.

Art. 8 - Trasferimento dei diritti edificatori da aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale

Il trasferimento dei diritti edificatori da aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale avviene con le seguenti modalità:

- l'interessato all'acquisizione dei diritti edificatori provenienti da aree di proprietà comunale, deve presentare la richiesta indicando l'area di proprietà comunale e l'area destinata all'edificazione che accoglie i diritti edificatori;
- le richieste verranno assegnate, fino alla disponibilità di diritti edificatori attribuiti dal Piano di Governo del Territorio, in ordine cronologico secondo la presentazione al protocollo comunale e secondo il valore di perequazione e compensazione fissato con deliberazione di Consiglio Comunale;
- il responsabile del Registro delle Cessioni, annota la data del trasferimento, la natura giuridica dell'atto, il nome e codice fiscale del nuovo proprietario o avente diritto.

Art. 9 - Pubblicità e modalità di consultazione del registro

Il Registro cartaceo è consultabile, presso l'Ufficio Tecnico Comunale – Servizio Edilizia/Urbanistica, da tutti i soggetti interessati e titolari di un interesse legittimo, previa richiesta al Responsabile della tenuta del Registro.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica di cui all'Art. 32 della LR. 12/05, così come richiamato dal c. 3, dell'art. 18 delle Norme del Documento di Piano e dall'art. 11, c. 3, delle Norme del Piano delle Regole, è integrato con le informazioni relative alla cessione dei diritti edificatori interessanti l'area per la quale è stato richiesto.

Ogni intervento che comporti l'utilizzazione dei diritti edificatori deve essere accompagnato dal Certificato sopra citato.

Art. 10 - Entrata in vigore

Il presente regolamento entrerà in vigore ai sensi dell'art. 13 del vigente Statuto Comunale.

ALLEGATI:

1. MODELLO di CERTIFICATO
2. MODELLO di REGISTRO

N.B.: Il responsabile del Registro potrà apportare ai suddetti modelli 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.

Aggiornamento alla data

[illegible]

COMUNE di CARUGO
AREA EDILIZIA URBANISTICA

CERTIFICATO DEI DIRITTI EDIFICATORI
IL RESPONSABILE DELL'AREA EDILIZIA URBANISTICA

Visto il vigente Piano di Governo del Territorio approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. .. del pubblicato sul BURL – serie Avvisi e Concorsi n. del
Vista la LR. 12/05 e smi
Visto l'art. delle Norme del Documento di Piano
Visto l'art. delle Norme Piano delle Regole
Visto l'art. delle Norme del Piano dei Servizi
Vista la Deliberazione di Giunta n. ... del avente ad oggetto l'istituzione del “registro delle cessioni dei diritti edificatori – criteri e indirizzi per la gestione”

ATTESTA

Che il/la Sig/sig.ra nato/a il a
Residente a in
Codice fiscale
Che la Società
Con sede a In
C.F./ P. IVA

È titolare dei diritti edificatori per complessivimq di Superficie Lorda di Pavimento generati dalla potenzialità edificatoria dell'area di cui al Foglio Mappale Sub. della superficie di mq. e derivanti dal trasferimento a favore del Comune di Carugo della stessa di cui all'atto notarile in data repertorio

Tali diritti edificatori sono annotati nel “registro dei diritti edificatori” al numero progressivo di riferimento

IL RESPONSABILE

Il presente Certificato è rilasciato in unico esemplare

Data