

COMUNE DI TICENGO
Provincia di CREMONA

REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI E ISTITUZIONE DEL REGISTRO

Assessorato all'urbanistica.

Approvato con Delibera C.C. n. 9 del 18.05.2016

**REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEL REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI
RELATIVI ALL'APPLICAZIONE DEI MECCANISMI DI PEREQUAZIONE DEL PGT**

(Art.11 comma 4 Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i.)

INDICE

Art. 1 – Oggetto 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 dell'area di decollo al Comune: forma ed effetti

Art. 7 – rilascio Certificato dei Diritti edificatori

Art. 8 – Modalità di trasferimento dei diritti edificatori

Art. 9 – Estinzione dei diritti edificatori

Art. 10 – Pubblicità del registro e modalità di consultazione

Art. 11 – Entrata in vigore

Articolo 1 – Oggetto del regolamento

Questo regolamento disciplina:

1. le modalità di acquisizione, di trasferimento e di estinzione dei diritti edificatori;
2. la struttura, 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.

Articolo 2 – Riferimenti normativi

L'art. 11 comma 4 della legge regionale 11 marzo 2005 n.12 prevede, per i Comuni il cui PGT lo richieda, 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.

Il PGT del Comune di TICENGO, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 29/09/2010, esecutiva e pubblicato sul BURL . n.13 S.G. del 30/03/2011, prevede il ricorso al meccanismo della perequazione disciplinato dalla seguente normativa di piano:

- Documento di Piano - Norme di Attuazione art. 9 – “compensazione ”
- Piano delle Regole - Norme di Attuazione art. 6 – “Aree di pertinenza”
- Piano delle Regole - Norme di Attuazione art. 39.16.27 – *“...nel caso in cui il volume esistente nel comparto di P.R., sia inferiore all'indice max. di densità fondiaria (I.f) e si intenda realizzare nuova edificazione, ovvero ampliamento, ovvero la redistribuzione dei volumi esistenti, sino al raggiungimento del limite max. consentito, si dovrà procedere alla acquisizione (dal Registro Comunale degli indici) della differenza dell'indice necessario mediante monetizzazione del “ diritto edificatorio” quantificato con specifica perizia resa dal Tecnico Comunale”*

Articolo 3 – Origine dei diritti edificatori

Per diritto edificatorio si intende la possibilità, determinata dallo strumento urbanistico generale, di usufruire di una quota di Volume o Superficie Lorda di Pavimento (Slp) (nel caso di attività produttive), 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 costituiti da Volume o Superficie Lorda di Pavimento (Slp) potenzialmente edificabile generato attraverso l'attribuzione di un indice (Indice della zona omogenea), espresso in mc/mq o mq/mq, ad un insieme di aree con destinazioni pubbliche o private stabilite dallo strumento urbanistico individuate dal piano e definite nei rispettivi articoli delle norme tecniche di attuazione aree che generano diritti edificatori (c.d. *aree di decollo*).

Il Piano prevede la possibilità di utilizzo dei diritti edificatori, quali incentivi per l'attuazione delle politiche di riqualificazione del centro storico, anche ad ambiti di intervento di riqualificazione soggetti a piani di recupero nonché ad interventi diretti secondo modalità che verranno definite da apposita delibera nel rispetto degli indirizzi del PGT relativi alle premialità.

L'amministrazione Comunale ha la facoltà di trasferire una quantità di diritti edificatori destinati alle politiche del centro storico, in misura non superiore alla quantità degli indici generati dalle aree stabilite dal Piano dei Servizi in grado di generare diritti edificatori, tali incentivi di natura economica saranno da assegnare mediante bando a sostegno degli interventi per il centro storico. Con apposita deliberazione verranno definite le modalità di assegnazione degli incentivi.

La delibera, rispetto alla quota complessiva di premialità derivante dai diritti edificatori trasferiti dall'A.C., che verranno assegnati quale corrispettivo economico a sostegno degli interventi di riqualificazione del Centro Storico, stabilirà:

- le tipologie di intervento ammissibili;
- la quota massima relativa a ciascun contributo economico (in relazione alla spesa complessiva dell'intervento);
- le modalità di assegnazione e di erogazione del contributo e le garanzie relative all'assegnazione.

L'indice di edificabilità potenziale assegnato alle aree che generano diritti edificatori produce quote di V o Slp (nel caso di attività produttive), trasferibile su comparti edificatori (aree edificate e relative pertinenze) in cui l'edificazione può avvenire solo previa acquisizione dei diritti edificatori anche in aggiunta alla capacità edificatoria loro assegnato tramite l'Indice della zona omogenea.

Nei casi in cui il PGT 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 della stessa.

Nei casi in cui l'Amministrazione comunale desse inizio alla procedura espropriativa al fine di realizzare gli interventi di pubblica utilità previsti dal PGT sulle aree di decollo, la possibilità di attivare tale intrinseca potenzialità si ha 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 di decollo sia volontaria e antecedente alla data di emissione del decreto.

Il Comune è titolare di diritti edificatori, generati dalle aree in proprietà interessate dalla realizzazione di servizi, che possono essere venduti a privati, aziende o enti/associazioni; tali introiti confluiranno in apposito capitolo del bilancio comunale e saranno finalizzati esclusivamente al reperimento di nuove aree del Piano dei Servizi o all'attuazione degli interventi previsti dal Piano stesso e interventi di compensazione ambientale.

Il valore dei diritti edificatori venduti dal Comune è stabilito dalla Giunta Comunale con proprio atto deliberativo, che provvederà altresì all'aggiornamento periodico del valore, su base statistica delle compravendite di diritti edificatori registrate nell'anno precedente.

La quantità di diritti edificatori venduti dal Comune non potrà essere superiore alla quantità strettamente necessaria per l'effettuazione dell'intervento edilizio da parte del richiedente. In tal caso all'atto di presentazione della richiesta d'acquisto dei diritti edificatori, il richiedente dovrà indicare altresì l'area sulla quale gli stessi saranno trasferiti e la loro destinazione d'uso.

E' ammessa da parte dell'Amministrazione Comunale, l'assegnazione diretta di quote di diritti edificatori contestualmente al rilascio del permesso di costruire convenzionato, senza pertanto ricorrere ad asta pubblica per l'assegnazione degli stessi, solo per gli interventi di nuova

edificazione o ampliamento dell'esistente nelle aree consolidate e di completamento residenziale, per cui il piano obbliga al reperimento dei diritti edificatori, qualora la quantità di diritti da acquisire non sia superiore a **100** mq. di SIp.

I diritti edificatori vengono attestati dal Servizio Urbanistica e Edilizia Privata, con l'emissione del *Certificato dei diritti edificatori*, di cui all'allegato **A**, che dimostra la titolarità dei diritti.

Non sono soggetti alle norme del presente regolamento i casi di perequazione di comparto all'interno degli Ambiti o Aree di trasformazione e/o di completamento soggetti a pianificazione attuativa per i quali in PGT preveda per l'attuazione dei servizi il ricorso alla perequazione di comparto e la quantità di aree interessate per la realizzazione dei servizi, in cessione o asservimento, all'interno dell'ambito sia superiore rispetto al minimo stabilito dal piano dei servizi; nonché in tutti gli altri casi in cui il PGT preveda meccanismi di perequazione di comparto. In questi casi, infatti, i meccanismi di perequazione vengono regolati direttamente tra i proprietari coinvolti nel processo di pianificazione attuativa e diventano efficaci in sede di sottoscrizione dell'apposita convenzione urbanistica, con contestuale cessione al Comune delle aree per servizi pubblici.

Articolo 4 – Struttura e funzione del registro

Il registro digitale (Allegato "B") dei diritti edificatori contiene le seguenti informazioni:

- 1) numero progressivo;
- 2) dati catastali, superficie e proprietà dell'area di decollo;
- 3) quantità di diritti edificatori generati dall'area di decollo;
- 4) numero certificato attestante i diritti edificatori generati dall'area di decollo;
- 5) diritti edificatori trasferiti;
- 6) diritti edificatori residui non utilizzati;
- 7) data atto 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;
- 8) dati catastali, superficie e proprietà dell'area di atterraggio;
- 9) estremi del titolo abilitativo;
- 10) eventuali note.

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

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; i diritti edificatori vengono calcolati sulle aree in base a rilievo effettivo delle aree stesse, qualora superiore alla superficie catastale, prodotto dalla proprietà ed approvato dal Servizio Urbanistica o in alternativa

determinato dal Servizio Urbanistica 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.

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 in base all'effettiva estensione dell'area stessa e al frazionamento catastale prodotto dalla proprietà ed approvato dal Servizio Urbanistica.

Articolo 5 – Compilazione del registro

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

- in caso di cessione in proprietà delle relative aree a titolo gratuito a 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;
- in caso di acquisto da parte di privati dei diritti edificatori di titolarità del Comune.

Il registro è tenuto e compilato dal Servizio Urbanistica.

Il registro (cartaceo e digitale) non ha efficacia probatoria, ma solo indicativa.

Le consistenze dei diritti edificatori iscritti nel Registro sono prevalenti rispetto alle previsioni del PGT.

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 ogni annotazione sul registro il Servizio Urbanistica 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.

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

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

L'Ufficio competente all'aggiornamento della cartografia urbanistica comunale evidenzia nella cartografia digitale del PGT, in modo che si possano distinguere, le aree di decollo e le aree di

atterraggio oggetto di movimentazione di diritti edificatori, con l'indicazione del numero di riferimento al registro.

Articolo 6 – Rilascio Certificato dei diritti edificatori

Il soggetto interessato al rilascio del Certificato attestante i Diritti edificatori deve farne richiesta al Servizio Urbanistica utilizzando apposita modulistica disponibile presso tale Servizio e sul sito del Comune di TICENGO. La richiesta deve in ogni caso essere corredata da titolo di proprietà dell'area e da rilievo celerimetrico che attesti la quantità dei Diritti edificatori posseduti.

Entro il termine di 30 giorni dal ricevimento dell'istanza, il Servizio preposto, effettuate le opportune verifiche, provvede all'aggiornamento dei dati nell'apposita Sezione del Registro ed alla redazione del Certificato. Il rilascio del certificato è soggetto al pagamento dei diritti di segreteria nella misura stabilita con deliberazione della Giunta Comunale e dell'imposta di bollo vigente.

Il Certificato deve essere riferito esclusivamente a interi mappali; nel caso di utilizzo parziale, l'area che genera diritti edificatori deve essere preventivamente frazionata.

Si precisa che, se i mappali ricadenti nelle aree di origine generano Diritti edificatori in misura recante decimi sopra lo 0,5, essa si arrotonda all'unità superiore, mentre per le cifre minori o uguali allo 0,5 si arrotonda all'unità inferiore.

Il Certificato attestante i Diritti edificatori ha validità di due anni.

Qualora il predetto termine sia decorso senza che i Diritti edificatori siano stati trasferiti, il possessore del Certificato dovrà richiederlo nuovamente, secondo procedura.

Il Certificato decade, anche prima della sua naturale scadenza, in caso di modifica del Piano di Governo del Territorio vigente al momento del suo rilascio.

Articolo 7 – Cessione dell'area di decollo al Comune: forma ed effetti

Il cittadino interessato alla cessione di una delle aree di decollo, poste nell'ambito del Piano dei Servizi del PGT, deve fare domanda al Comune di TICENGO.

Il trasferimento della proprietà dell'area al Comune di TICENGO deve avvenire mediante atto notarile o ufficiale rogante del Comune di Ticengo, registrato e trascritto, a carico del cedente che acquista i diritti edificatori.

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

In ogni caso, è diritto del Comune di TICENGO rifiutare l'acquisizione parziale di aree per servizi pubblici (di generazione dei diritti edificatori), laddove il carattere parziale del frazionamento sia considerato insufficiente o residuale, per estensione e localizzazione, rispetto alla possibilità di conseguire gli obiettivi fissati dal PGT per la specifica area a servizi oggetto di proposta di cessione.

Articolo 8 – Modalità di trasferimento dei diritti edificatori

La cessione dei diritti edificatori avviene con atto pubblico o scrittura privata autenticata, da trascrivere nei registri immobiliari, e da allegarsi in copia al registro delle cessioni dei diritti.

I diritti edificatori potranno essere ceduti solo ai proprietari di aree di atterraggio dei diritti edificatori stessi, entro l'ambito del PGT di TICENGO, o all'Amministrazione Comunale che provvederà successivamente all'assegnazione ai proprietari di aree di atterraggio degli stessi in sede di rilascio dei permessi di costruire, per i casi in cui questo sia ammesso dalla specifica deliberazione comunale, o mediante asta pubblica.

La possibilità di utilizzo della capacità edificatoria aggiuntiva di perequazione prevista dal PGT, è riconosciuta solo in relazione all'attuazione di interventi edificatori in aree del T.U.C. e N.A.F. Non è riconosciuta, pertanto, l'autonoma commercializzazione di diritti edificatori in assenza di intervento edilizio con specifica richiesta.

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.

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

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.

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.

Articolo 9 – Monetizzazione dei diritti edificatori

In luogo della cessione di aree per l'acquisizione della capacità edificatoria aggiuntiva finalizzata alla partecipazione all'attuazione al piano dei servizi mediante meccanismi di perequazione previsti dal PGT, è ammessa la monetizzazione del valore corrispondente ai diritti edificatori aggiuntivi di perequazione (Ifd) in uno dei seguenti casi:

- a) attuazione di interventi edificatori che presuppongano la realizzazione di capacità edificatoria aggiuntiva derivante dall'If, inferiore a 250 mq di slp.;

- b) rifiuto, da parte del Comune, di acquisizione parziale di aree per servizi pubblici ai sensi di quanto indicato al precedente art. 7;
- c) comprovata impossibilità di addivenire all'acquisizione, da parte dell'attuatore non possessore, delle aree di generazione dei diritti edificatori (aree per servizi pubblici). Si intende verificata tale condizione anche nel caso di assenso alla vendita da parte dei proprietari delle aree per servizi pubblici a prezzi superiori del 20% a quelli individuati con apposita deliberazione comunale;
- d) esaurimento dei diritti edificatori generati dalle aree per servizi pubblici da acquisire, a seguito di completa acquisizione da parte del Comune.

La monetizzazione dovrà avvenire sulla base dei valori di monetizzazione fissati periodicamente da un'apposita Deliberazione Comunale.

- **Gli importi incamerati, per effetto delle monetizzazioni dei diritti edificatori di perequazione, dovranno confluire in apposito capitolo del Bilancio Comunale, da dedicarsi all'acquisizione delle aree per servizi o alla realizzazione di obiettivi strategici del PGT.**

Articolo 10 – 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, il certificato rilasciato ai sensi dell'art. 6.

L'Ufficio Competente al rilascio dei titoli abilitativi all'esercizio di un'attività edificatoria verifica che il richiedente sia l'ultimo proprietario risultante dal registro comunale dei diritti edificatori.

Il richiedente deve sempre allegare alla pratica edilizia l'atto notarile di acquisto dei diritti edificatori che contenga le informazioni previste dal precedente art. 8.

A seguito del rilascio del titolo abilitativo che utilizza i diritti edificatori nell'area di atterraggio, l'Ufficio Competente ne annota gli estremi nel registro e provvede all'annullamento sul Certificato.

Articolo 11 – Pubblicità del registro e modalità di consultazione

Il registro cartaceo è consultabile presso il Servizio Urbanistica da tutti quei 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. 30 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. è integrato con le informazioni relative alla cessione dei diritti edificatori interessanti l'area per la quale è stato richiesto.

La modulistica da utilizzare e pertinente al presente regolamento viene redatta e revisionata dall' Ufficio Tecnico Comunale e pubblicata sul sito web del Comune di Ticengo. E' fatto obbligo l'utilizzo della modulistica in vigore al momento del suo utilizzo.

Articolo 12 – Entrata in vigore

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

ALLEGATO "A"



COMUNE DI TICENGO

(Provincia di Cremona)

Ufficio Tecnico - Settore Edilizia Privata Urbanistica e Lavori Pubblici

Via Caduti di tutte le guerre,1 - 26020 Ticengo (Cremona)
Tel. 0374-71118 - Fax 0374-71128 - [P.I. 00299150193](mailto:00299150193)
e-mail: <mailto:ufficiotecnico@comune.ticengo.it>

CERTIFICATO DEI DIRITTI EDIFICATORI – FAC SIMILE

Certificato n.
.....

Data di rilascio

CERTIFICATO DEI DIRITTI EDIFICATORI

Il Responsabile del Servizio:

- Visto il vigente Piano di Governo del Territorio approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 29/09/2010 pubblicato sul B.U.R.L. n. 13 del 30/03/2011;
- Visto il Regolamento Comunale per la gestione del registro dei diritti edificatori approvato con Deliberazione n. del
- Vista la Legge Regionale 11.03.2005

n. 12 e s.m.i.; attesta:

che il Sig. nato a il
..... C.F. residente a
.....
.....

che la società
.....
..... con sede a
..... C.F./P.I.

è titolare di diritti edificatori per complessivi mq. di slp:

- generati dalla potenzialità edificatoria dell'area identificata al Foglio mapp. n. di mq.
- derivanti dalla cessione a favore del Comune di TICENGO dell'area identificata al Foglio ...

mapp. n.
..... di mq.....

- derivanti dalla compravendita di cui all'atto

Tali diritti edificatori sono annotati nell'apposito Registro al n. progressivo
..... Il presente certificato si rilascia in unico esemplare.

TICENGO

Il Responsabile del Servizio

.....



COMUNE DI TICENGO

(Provincia di Cremona)

Ufficio Tecnico - Settore Edilizia Privata Urbanistica e Lavori Pubblici

Via Caduti di tutte le guerre,1 - 26020 Ticengo (Cremona)
Tel. 0374-71118 - Fax 0374-71128 - [P.I. 00299150193](tel:0374-71118)
e-mail: <mailto:ufficiotecnico@comune.ticengo.it>

ALLEGATO "B"

REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI

AREA DI DECOLLO	
n.	
foglio	
mappale	
sub	
superficie area di decollo	
proprietario	
Diritti edificatori generati dalle aree di decollo del PGT	
n. certificato	
Diritti edificatori trasferiti	
Diritti edificatori residui non utilizzati	
Data atto di cessione	
notaio	
Data e numero di registrazione atto notarile	
Data e numero di trascrizione atto notarile	
AREA DI ATTERRAGGIO	
foglio	
mappale	
sub	
superficie area di atterraggio	
proprietario	
estremi del titolo abilitativo	
note	