



ISTITUZIONE DEL REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI E MODALITA' DI GESTIONE IN ATTUAZIONE DEL VIGENTE P.G.T.

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

GRUPPO DI LAVORO

Comune di Cinisello Balsamo
Settore Servizi al Territorio
Servizio Sviluppo del Territorio

Redazione del documento

Arch. Roberto Russo
Arch. Stefano Medaglia
Dott. Luigi Pecora
Geom. Francesco Campisi

Responsabile del Settore

Arch. Giuseppe Faraci

INDICE

Premesse: disamina del contesto normativo	5
Oggetto del documento.....	7
Riferimenti normativi.....	7
Origine dei diritti edificatori.....	7
Disciplina del PGT.....	8
Cessione di slp negli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato disciplinati dal Piano delle Regole.....	11
Casi sottoposti a procedure di esproprio.....	11
Struttura e funzione del registro	12
Compilazione del registro	12
Modalità di trasferimento dei diritti edificatori.....	13
Estinzione dei diritti edificatori.....	13
Pubblicità e modalità di consultazione del registro.....	14
Entrata in vigore	14

Allegati

- Sintesi delle Procedure relativamente alle aree di compensazione
- Modello richiesta di annotazione nel Registro dei diritti edificatori
- Modello Certificato
- Modello Registro dei diritti edificatori

PREMESSE: DISAMINA DEL CONTESTO NORMATIVO

In assenza di una rinnovata disciplina nazionale del governo del territorio, una risposta al bisogno di nuovi strumenti giuridici ed economici per realizzare infrastrutture di interesse pubblico e riqualificazioni urbane – che rappresentano gli obiettivi primari da conseguire attraverso la pianificazione territoriale e gli istituti previsti dall'art. 11 della legge Regionale 12/2005 *“compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica”* – è venuta innanzitutto dalla prassi urbanistica consolidatasi nel tempo, già prima della attuale legge regionale che ha cercato di definire uno scenario di possibili applicazioni molto ampio.

Si è avuta in passato una proliferazione di tecniche perequative di diversa fattura, in alcuni casi molto innovative e spesso descritte, nelle norme tecniche di attuazione dei piani regolatori, con linguaggi differenti tra loro. Non sono mancate, altresì, originali combinazioni di soluzioni perequative e meccanismi compensativi – in relazione alle quali si può efficacemente parlare di *“perequazione compensativa”* o, a seconda dei casi, di *“compensazione perequativa”* – e pure talune combinazioni di perequazione e premialità.

La Delibera di Giunta Regionale n. 8/1681, finalizzata alla applicazione della Legge Regionale n. 12/2005, descrive i meccanismi dell'istituto della compensazione urbanistica finalizzati ad offrire vantaggi *“in termini di concreta attuazione di interventi di riqualificazione o ricomposizione paesaggistica dei tessuti urbani degradati e delle aree di frangia, di realizzazione di corridoi verdi di connessione tra città e territorio rurale, di salvaguardia di visuali significative e valorizzazione di emergenze paesaggistiche, di coerente completamento del sistema del verde e degli spazi pubblici; ma soprattutto consente l'indifferenza localizzativa degli interventi e dei servizi e facilita l'acquisizione delle aree”*.

Ai sensi dell'art. 11, comma 3, della l.r. n. 12 del 2005 i comuni possono (dunque, senza avere alcun obbligo in proposito) attribuire alle aree destinate a interventi di interesse pubblico o generale non disciplinate da piani e atti di programmazione, a compensazione della loro cessione *“gratuita”* all'amministrazione comunale, *“aree in permuta o diritti edificatori trasferibili su aree edificabili previste dagli atti di PGT anche non soggette a piano attuativo”* (salva la facoltà per i proprietari, *«in alternativa a tale attribuzione di diritti edificatori»* e *«sulla base delle indicazioni del piano dei servizi»*, di *«realizzare direttamente gli interventi di interesse pubblico o generale, mediante accreditamento o stipulazione di convenzione con il comune per la gestione del servizio»*)

Come si può vedere, in questa ipotesi si hanno diritti edificatori che, diversamente da quelli di cui all'art. 11, commi 1 e 2, della legge regionale, non nascono per effetto di un piano, vuoi attuativo vuoi generale, ma sorgono contestualmente alla cessione *“gratuita”* delle aree anzidette al comune, sostitutiva dell'espropriazione delle stesse da parte dell'amministrazione¹.

¹ La *“cessione gratuita dietro compensazione”* è un ossimoro, risultando *«profondamente contraddittorio parlare di cessione gratuita di aree destinate ad usi collettivi e quindi prevederne la permuta con altre aree e la compensazione mediante diritti edificatori»*; si osserva che i proprietari, infatti, ricevono una contropartita per la cessione, corrispondente a un valore uguale a quello dei beni ceduti, non essendovi dunque nulla di gratuito in questa vicenda.

L'amministrazione, dunque, per acquisire concretamente le aree destinate a interventi di interesse pubblico o generale non disciplinate da piani e atti di programmazione ha la possibilità di attribuire diritti edificatori, anziché corrispondere costose indennità di esproprio; e, come dispone il comma 4 del medesimo articolo, questi diritti edificatori possono poi essere commerciati, al pari di quelli attribuiti dai piani a titolo di perequazione².

L'istituto della compensazione urbanistica si rivela quindi uno strumento fondamentale per la realizzazione della "**città pubblica**" ed esso, inoltre, come si legge a pagina 10 della d.g.r. n. 8/1681, «*può diventare una risorsa preziosa nei processi di riqualificazione, anche di aree storiche, in quanto consente la delocalizzazione di volumi in aree con minori problematiche di tipo morfologico ed ambientale*» (sempre che – è il caso di precisarlo – alle aree "riceventi" siano attribuiti indici di base ridotti, tali da poter essere incrementati con i diritti edificatori in questione, pur naturalmente entro determinati limiti massimi).

In realtà nella norma manca una vera definizione del cosiddetto *credito edilizio* o *diritto edificatorio* e pertanto risulta opportuno prendere in prestito alcune terminologie utilizzate dalle varie norme regolamentari di altre leggi regionali.

Definiamo dunque la locuzione *credito edilizio* o *diritto edificatorio* come **una quantità volumetrica o di superficie edificabile riconosciuta** a seguito della demolizione di opere incongrue, dell'eliminazione di elementi di degrado volti alla realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, ovvero **a seguito della compensazione per la cessione di aree finalizzate alla realizzazione di servizi o per la realizzazione di opere pubbliche.**

I diritti edificatori, liberamente commerciabili, vanno annotati in un apposito registro riportante i dati anagrafici del titolare del credito e gli eventuali terzi cessionari, la quantificazione del credito in relazione alla sede di utilizzo, in base anche alle norme dettate dagli strumenti urbanistici vigenti.

La compensazione edilizia consente ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo come stabilito dal Piano di Governo del Territorio.

L'Amministrazione Comunale, inoltre, all'approvazione del progetto preliminare di un'opera pubblica ed in ogni caso quando l'interessato manifesti la disponibilità alla cessione delle aree, può, in luogo della procedura espropriativa mediante pagamento dell'indennizzo, acquisire il preventivo consenso dell'espropriando alla compensazione urbanistica, basata sull'equivalenza economica tra il bene espropriando e quello oggetto di compensazione urbanistica.

² L'art. 11, comma 4, della l.r. n. 12 del 2005, nella sua versione originaria, prevedeva soltanto che «i diritti edificatori attribuiti a titolo di compensazione ai sensi del comma 3 sono liberamente commerciabili»; nelle more della pubblicazione di questo contributo è intervenuta la l.r. 14 marzo 2008, n. 4, il cui art. 1, comma 1, lett. q), ha sostituito il comma 4 dell'articolo in esame, precisando che sono commerciabili sia i diritti edificatori attribuiti a titolo di compensazione sia, com'è ovvio, prima ancora, quelli attribuiti a titolo di perequazione.

Oggetto del documento

Il presente elaborato, alla luce dell'approvazione del PGT che ha definito la metodologia e l'applicazione della perequazione e della compensazione, definisce i criteri e le modalità di gestione del registro dei diritti edificatori.

Questo documento 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.

Riferimenti normativi

L'art. 2643 del Codice Civile disciplina la trascrizione degli atti dei beni immobili tra i quali è stato inserito con l'art. 5 D.L. 13.05.2011, n. 70, come modificato dall'allegato alla legge di conversione, L. 12.07.2011, n. 106 (G.U. 12.07.2011, n. 160), con decorrenza dal 13.07.2011, il nuovo comma 2-bis) che introduce la trascrizione di tutti *“i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale.”*

L'art. 11 comma 4 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 prevede, che *“i diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione sono commerciabili. I Comuni istituiscono il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite dagli stessi comuni.”*

Il PGT approvato dal Consiglio Comunale con ultima deliberazione n. 48 del 24.10.2013 e pubblicato sul BURL n. 10 del 05/03/2014, disciplina la materia dei diritti edificatori nei seguenti articoli:

- ◆ Art. 12 e 13 delle Disposizioni del Documento di Piano;
- ◆ Art. 4.1 comma 8 delle Disposizioni del Piano dei Servizi;
- ◆ Art. 44 delle Disposizioni del Piano delle Regole.

Origine dei diritti edificatori

Per diritto edificatorio si intende la possibilità, determinata dallo strumento urbanistico generale (il PGT), di usufruire di una quota di Superficie lorda di pavimento (slp) che il titolare ha il diritto di utilizzare o cedere sul territorio comunale nelle forme e nei modi stabiliti dal PGT stesso e dal presente elaborato.

I diritti edificatori, che consistono in una quota di Superficie lorda di pavimento (slp), possono essere utilizzati o ceduti sul territorio comunale nelle aree appositamente individuate dal PGT.

Disciplina del PGT

L'art. 12 delle Disposizioni di attuazione del Documento di Piano del PGT approvato, avente ad oggetto "Compensazione dei diritti edificatori" dispone:

"La tavola PdS n. 4 - la città dei servizi - previsioni di piano - individua, con apposita simbologia, le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, non incluse negli ambiti o tra le aree soggette a strumenti attuativi e necessarie per la realizzazione di opere di competenza comunale, la cui cessione al Comune può essere compensata, in sostituzione dell'indennità di espropriazione e- perciò - senza corrispettivo in denaro, con l'attribuzione di diritti edificatori applicando:

- per gli ambiti della compensazione, esterni al perimetro del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), ricadenti all'interno del perimetro dell'APS 4.1, un indice di compensazione di 0,01 mq/mq;
- per gli ambiti della compensazione, esterni al perimetro del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), non ricadenti all'interno del perimetro dell'APS 4.1, un indice di compensazione di 0,03 mq/mq;
- per gli ambiti della compensazione, interni al perimetro del TUC, un indice di compensazione di 0,2 mq/mq;
- per l'ambito della compensazione speciale, un indice di compensazione di 0,2 mq/mq.

Detti indici sono definiti applicando i seguenti coefficienti in relazione alla destinazione d'uso con cui i diritti edificatori vengono in concreto utilizzati:

- 1,00 per la residenza (0,2 mq/mq in TUC e Ambito della compensazione speciale - 0,03 mq/mq fuori TUC esterno APS 4.1 - 0,01 mq/mq fuori TUC interno APS 4.1);
- 1,25 per il ricettivo (0,25 mq/mq in TUC e Ambito della compensazione speciale - 0,0375 mq/mq fuori TUC esterno APS 4.1 - 0,0125 mq/mq fuori TUC interno APS 4.1);
- 1,80 per il direzionale (0,36 mq/mq in TUC e Ambito della compensazione speciale - 0,054 mq/mq fuori TUC esterno APS 4.1 - 0,018 mq/mq fuori TUC interno APS 4.1);
- 2,00 per il commerciale (0,4 mq/mq in TUC e Ambito della compensazione speciale - 0,06 mq/mq fuori TUC esterno APS 4.1 - 0,02 mq/mq fuori TUC interno APS 4.1);
- 2,80 per l'industriale artigianale (0,56 mq/mq in TUC e Ambito della compensazione speciale - 0,084 mq/mq fuori TUC esterno APS 4.1 - 0,028 mq/mq fuori TUC interno APS 4.1);
- 3,50 per i servizi (0,7 mq/mq in TUC e Ambito della compensazione speciale - 0,105 mq/mq fuori TUC esterno APS 4.1 - 0,035 mq/mq fuori TUC interno APS 4.1).

Qualora le aree da cedere siano soggette a rispetto stradale (limitatamente alle classi stradali le cui fasce di rispetto sono disciplinate dal codice della strada, ovvero le strade di tipo A, B, C, D) o cimiteriale, l'indice di compensazione è ridotto del 50%.

I diritti edificatori possono essere utilizzati, ove previsto dalle rispettive Schede, nelle diverse aree del Piano delle Regole soggette a pianificazione attuativa, nel rispetto della quantità minima e sino a concorrenza della quantità massima indicate dalle Schede medesime, nonchè negli Ambiti di Trasformazione per le aree di proprietà pubblica.

Al fine di disporre di una situazione aggiornata dei diritti edificatori attribuiti, il Comune tiene ed adegua permanentemente apposito registro pubblico a disposizione presso l'Ufficio di Piano.

La cessione volontaria di aree a servizi a fronte dell'attribuzione di diritti edificatori è convenuta per atto pubblico al quale interviene anche il proprietario (o i proprietari) dei terreni o delle aree su cui, previa approvazione di specifico piano attuativo, saranno

realizzati i diritti medesimi esprimendo il proprio consenso a che, sui suoi (o loro) suddetti terreni od aree, il cedente realizzi i relativi diritti edificatori. L'atto deve essere trascritto anche nei confronti del proprietario consenziente ed a favore del titolare dei diritti edificatori intendendosi gli stessi parte della costituzione di un diritto di superficie da regolare convenzionalmente. Ove però la cessione medesima avvenga in occasione dell'approvazione del piano attuativo nel quale è disciplinata anche la realizzazione dei relativi diritti edificatori, cessione ed attribuzione dei diritti saranno oggetto della medesima convenzione volta a regolare l'attuazione del piano. I piani attuativi in cui è prevista la realizzazione pure di diritti edificatori debbono essere presentati anche dai titolari dei diritti medesimi."

L'art. 13 delle Disposizioni di attuazione del Documento di Piano del PGT approvato, avente ad oggetto "Perequazione: partecipazione ai diritti edificatori negli AT e nei piani attuativi del PdR" dispone:

I diritti edificatori assegnati alla superficie territoriale di ciascun ambito di trasformazione competono ai proprietari dei terreni inclusi nei relativi piani attuativi od atti di programmazione negoziata in proporzione alla superficie dei rispettivi terreni; identica ripartizione è effettuata per gli oneri derivanti dall'obbligo solidale di dotare l'insediamento di aree per servizi mediante cessione gratuita o costituzione gratuita di servitù perpetua ad uso pubblico (con manutenzione a carico dei proprietari), di realizzare le relative opere e di rendere le ulteriori prestazioni convenute. I piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata debbono essere corredati da specifico bilancio che definisca analiticamente l'attribuzione dei diritti edificatori e, a fronte degli stessi, degli oneri -in via solidale- per la dotazione di aree e la realizzazione di opere e, in genere, per le prestazioni convenute a carico degli operatori. Nel calcolo della SIp spettante ai singoli lotti non si tiene conto della SIp relativa ai fabbricati esistenti da demolire; per i fabbricati esistenti da conservare, la relativa SIp viene detratta da quella complessivamente spettante all'intero ambito oggetto di piano attuativo.

Il medesimo principio si applica anche nelle aree del PdR soggette a pianificazione attuativa.

[...]

Il comma 8 dell'art. 4.1 "Modalità di calcolo e reperimento delle aree per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale in interventi di nuova costruzione" delle Disposizioni del Piano dei Servizi approvato recita:

"Nei casi di cessione gratuita delle aree destinate a servizi pubblici o di interesse pubblico o generale non comprese negli ambiti di trasformazione o nei piani attuativi sono riconosciuti, a titolo di compensazione, diritti edificatori, in misura di 0,2 mq/mq nel caso di aree interne al Tessuto Urbano Consolidato (TUC), in misura di 0,01 mq/mq nel caso di aree esterne al TUC ricadenti all'interno del perimetro dell'APS 4.1, in misura di 0,03 mq/mq nel caso di aree esterne al TUC non ricadenti all'interno del perimetro dell'APS 4.1, e in misura di 0,2 mq/mq nel caso dell'ambito della compensazione speciale.

Tali diritti sono utilizzati negli ambiti soggetti a pianificazione attuativa, laddove previsto dalle rispettive norme del Piano delle Regole, nonché negli Ambiti di Trasformazione per le aree di proprietà pubblica.

Per l'utilizzo dei diritti edificatori, in funzione delle destinazioni d'uso finali delle costruzioni da realizzare con superfici provenienti da compensazione dei diritti

edificatori, si applica un coefficiente di conversione degli indici di compensazione. Tale coefficiente moltiplicativo è così articolato:

1,00 per la residenza [0,2 mq/mq in TUC e Ambito della compensazione speciale - 0,03 mq/mq fuori TUC esterno APS 4.1 - 0,01 mq/mq fuori TUC interno APS 4.1]

1,25 per il ricettivo [0,25 mq/mq in TUC e Ambito della compensazione speciale - 0,0375 mq/mq fuori TUC esterno APS 4.1 - 0,0125 mq/mq fuori TUC interno APS 4.1]

1,80 per il direzionale [0,36 mq/mq in TUC e Ambito della compensazione speciale - 0,054 mq/mq fuori TUC esterno APS 4.1 - 0,018 mq/mq fuori TUC interno APS 4.1]

2,00 per il commerciale [0,4 mq/mq in TUC e Ambito della compensazione speciale - 0,06 mq/mq fuori TUC esterno APS 4.1 - 0,02 mq/mq fuori TUC interno APS 4.1]

2,80 per l'industriale/artigianale [0,56 mq/mq in TUC e Ambito della compensazione speciale - 0,084 mq/mq fuori TUC esterno APS 4.1 - 0,028 mq/mq fuori TUC interno APS 4.1]

3,50 per i servizi [0,7 mq/mq in TUC e Ambito della compensazione speciale - 0,105 mq/mq fuori TUC esterno APS 4.1 - 0,035 mq/mq fuori TUC interno APS 4.1].

Qualora gli ambiti di compensazione ricadano in aree di rispetto stradale (limitatamente alle classi stradali le cui fasce di rispetto sono disciplinate dal codice della strada, ovvero le strade di tipo A, B, C, D) e cimiteriale, così come individuate nella tavola dei vincoli, l'indice di compensazione si intende ridotto del 50%.

In caso di cessione di lotti di aree di compensazione di più grandi dimensioni, devono essere prioritariamente cedute le parti che hanno accessibilità diretta da strade pubbliche.

In caso di permuta di aree fra privati e pubblica amministrazione, al fine di attuare le forme compensative di cui sopra, gli indici ed i coefficienti di conversione sono indicativi ed orientativi delle quantità da compensare ma vanno commisurati agli effettivi valori delle singole aree da permutare, da definire in via bonaria e consensuale.

In alternativa alla compensazione, l'Amministrazione ha comunque facoltà di procedere attraverso procedure espropriative per l'acquisizione delle aree di compensazione.

In caso di piano attuativo volontario nei tessuti urbani consolidati residenziali interni agli Ambiti di Progetto Strategico (TCR0 e TCP0) la quota di dotazioni di interesse pubblico dovrà essere calcolata solo sull'incremento di slp prodotta dall'utilizzo di crediti edificatori provenienti da "ambiti della compensazione".

Le aree da cedere in compensazione dovranno essere libere da ogni pegno, ipoteca, affitto e bonificate.

I terreni individuati quali "Ambiti della compensazione interni ed esterni al TUC" vengono ceduti al Comune contestualmente all'aterraggio dei relativi diritti edificatori, nell'ambito della convenzione del Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato di riferimento.

L'atto di cessione delle aree al Comune, che attribuisce i diritti edificatori ai soggetti cedenti, è stipulato e trascritto a spese dei soggetti privati sottoscrittori."

L'art. 44 "Trasferimento dei diritti edificatori ne Piano delle Regole" delle Disposizioni del Piano delle Regole approvato recita:

"E' possibile trasferire diritti edificatori all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (relativi ad ambiti non soggetti a Piano Attuativo o PCC) sia sotto forma di trasferimenti di quantità relative ad edifici esistenti, sia di trasferimento della quantità edificatoria, totale o residua.

Tali forme di trasferimento si regolano attraverso piani attuativi volontari che prevedano contestualmente il raggiungimento di una forma verificata di interesse pubblico. Tale

interesse pubblico si sostanzia sotto forma di acquisizione in proprietà o con asservimento all'uso pubblico di aree valutate dall'Amministrazione Comunale come strategiche per il patrimonio pubblico, anche se non individuate nel Piano dei Servizi.

I suddetti trasferimenti possono avvenire solo tra Ambiti del Tessuto Consolidato aventi la medesima vocazione funzionale (TCR con TCR, TCP con TCP).

Non sono ammessi pertanto trasferimenti di diritti edificatori che determinino cambi di destinazione d'uso delle quantità in oggetto.

L'area sulla quale vengono trasferiti i diritti edificatori non può comunque superare l'Uf complessivo della zona di atterraggio maggiorato di una quota massima pari a 0,2 mq/mq.

Cessione di slp negli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato disciplinati dal Piano delle Regole

La SLP che un terreno esprime o possiede può essere alienata o ceduta indipendentemente dalla alienazione o dalla cessione del terreno medesimo, a determinate condizioni.

La SLP espressa dal terreno può dunque essere oggetto di un contratto di trasferimento con il quale il proprietario di un'area trasferisce a titolo oneroso una parte o la totalità delle proprie possibilità edificatorie assegnategli dal PGT ad altro soggetto allo scopo di consentire a quest'ultimo di realizzare, nell'area di sua proprietà, una costruzione di maggiore cubatura. L'area dalla quale la SLP è stata sottratta diviene, per quella parte di cubatura alienata, inedificabile. Tuttavia, l'esistenza dell'asservimento deve risultare dal certificato di destinazione urbanistica dell'area, ex art. 30, comma 2, dpr 06.06.2001 n. 380.

La legittimità della cessione di cubatura, ai fini dello sfruttamento della cubatura ceduta in un progetto edilizio da parte dell'acquirente, è legata a due condizioni e cioè: la omogeneità dell'area territoriale entro la quale si trovano i due terreni (cedente e ricevente la SLP oggetto del contratto) e la contiguità dei due fondi. Il primo requisito è volto ad assicurare che non si stravolgano le previsioni di piano. Il secondo requisito non è inteso dalla giurisprudenza come una condizione fisica (ossia contiguità territoriale) ma giuridica, e viene a mancare quando tra i fondi sussistano una o più aree aventi destinazioni urbanistiche incompatibili con l'edificazione. In altri termini, è necessario che le stesse aree siano se non contigue almeno significativamente vicine, non potendosi accomunare sotto un regime urbanistico unitario aree ricadenti in zone urbanistiche non omogenee³, relativamente alla vocazione funzionale.

Casi sottoposti a procedure di esproprio

Nei casi in cui l'Amministrazione comunale desse inizio alla procedura espropriativa al fine di realizzare gli interventi di pubblica utilità previsti dal Piano di Governo del Territorio sulle aree di origine classificate dallo strumento urbanistico quali aree di "Compensazione", è possibile attivare la procedura di trasferimento dei diritti edificatori, purché la cessione della proprietà

³ (TAR Campania, Napoli, VIII, 15.05.2008, n. 4549; Consiglio Stato, sez. V, 30.10.2003, n. 6734) (TAR Sicilia-Catania, Sez. I, [sentenza 12.10.2010 n. 4113](#))

dell'area di origine sia volontaria e antecedente alla data di emissione del decreto di esproprio.

Struttura e funzione del registro

Il registro dei diritti edificatori, di cui all'allegato B, contiene almeno le seguenti informazioni:

- 1) numero progressivo dell'iscrizione al registro;
- 2) dati catastali, superficie e proprietà dell'area di origine;
- 3) quantità di diritti edificatori generati dall'area di origine;
- 4) numero certificato attestante i diritti edificatori generati dall'area di origine;
- 5) diritti edificatori trasferiti;
- 6) 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;
- 7) dati catastali, superficie e proprietà dell'area di utilizzo;
- 8) estremi del titolo abilitativo;
- 9) atto di estinzione;
- 10) eventuali note.

Rimane inteso che l'elenco di cui sopra potrà essere integrato per esigenze di ufficio o per norme sopravvenute.

Compilazione del registro

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

- in caso di cessione in proprietà delle relative aree a favore del Comune;
- in caso di trasferimento tra soggetti privati di diritti edificatori derivanti da aree già cedute al Comune e non ancora utilizzati;
- in caso di trasferimento tra soggetti privati di diritti edificatori derivanti da cessioni di SLP negli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato disciplinati dal Piano delle Regole.

Il calcolo di decollo dei diritti edificatori è eseguito esclusivamente applicando l'indice di compensazione sulle superfici derivanti dai dati catastali (riportate nelle rispettive visure catastali). Nel caso di utilizzo di parte del mappale occorre prima procedere al suo frazionamento catastale.

Il registro è tenuto dal Servizio Sviluppo del territorio, il quale deve consentire la consultazione dello stesso da parte dei cittadini interessati e titolari di un interesse legittimo.

Il registro non ha efficacia probatoria, ma solo indicativa.

Per ogni annotazione sul registro, il Servizio Sviluppo del Territorio 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.

Il rilascio del certificato dei diritti edificatori è soggetto al pagamento dei diritti di segreteria nella misura stabilita dalle attuali tariffe previste per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica.

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

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 dei diritti edificatori.

In caso di trasferimento dei diritti edificatori, l'ufficio competente 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, ove occorra, il certificato originale del venditore.

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;
- ◆ nel caso della compensazione, gli estremi dell'atto della prima cessione tra Comune e primo cessionario dei diritti;
- ◆ gli estremi di tutti i passaggi di proprietà successivi al primo;
- ◆ nel caso della compensazione, gli estremi catastali dell'area ove poter utilizzare i diritti edificatori.

I diritti edificatori di ragione privata generati o riconosciuti nelle forme e secondo le modalità sopra esposte, sono commerciabili mediante contratti interprivati nel rispetto di quanto dispone l'art. 2643 comma 2 bis del Codice Civile.

Estinzione dei diritti edificatori

Quando il titolare dei diritti edificatori intende utilizzarli sull'area di atterraggio indicata nel certificato, deve allegare alla domanda per il rilascio del titolo abilitativo oppure all'istruttoria per l'approvazione del Piano attuativo, il certificato rilasciato ai sensi degli articoli precedenti, a meno che la formazione dei diritti ed il loro utilizzo vengano stabiliti nel medesimo contesto.

L'Ufficio Competente al rilascio dei titoli abilitativi all'esercizio di un'attività edificatoria o all'istruttoria delle pratiche relative all'approvazione dei Piani Attuativi verifica che il richiedente sia l'ultimo proprietario risultante dal registro comunale dei diritti edificatori.

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

Pubblicità e modalità di consultazione del registro

Il registro 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. Sarà consultabile altresì su apposita pagina del sito internet comunale - previo oscuramento dei dati sensibili previsti dalla normativa vigente sulla privacy.

Entrata in vigore

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

ALLEGATI

Sintesi delle Procedure relativamente alle aree di compensazione

Solo in seguito alla cessione della proprietà dell'area di decollo a titolo gratuito a favore del Comune, i diritti potenzialmente originati dall'area stessa vengono effettivamente generati. Il diritto edificatorio in tal caso da potenziale diviene effettivo.

Il cittadino interessato alla cessione di una delle aree di decollo deve fare domanda al Comune di Cinisello Balsamo. Il trasferimento della proprietà dell'area al Comune deve avvenire mediante atto notarile, a cui partecipa anche il proprietario dell'area di atterraggio. L'atto notarile deve essere trascritto nei registri Immobiliari (come previsto dall'art. 2643, comma 2bis, Codice civile) a carico dell'area di decollo la quale, a seguito della cessione dei diritti da essa generati, viene privata della propria capacità edificatoria, che viene invece legata al/i mappale/i di atterraggio.

L'Ufficio Competente annota nel registro gli estremi della cessione e per ogni annotazione 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.

Quando il titolare dei diritti edificatori intende utilizzarli su un'area di atterraggio deve allegare il certificato:

- alla domanda per il rilascio del titolo abilitativo;
- all'istruttoria per l'approvazione del Piano Attuativo.

In caso di trasferimento dei diritti edificatori, il nuovo proprietario è tenuto a richiedere la nuova iscrizione nel registro dei diritti edificatori, su apposito modulo allegando altresì copia dell'atto notarile di acquisto e il certificato originale del venditore. A seguito di tale richiesta, l'ufficio Sviluppo del Territorio provvede a verificare l'esistenza del titolo di proprietà e del relativo certificato. Nel caso di verifica positiva, annota nell'apposita sezione del registro il passaggio di proprietà, ritira il certificato intestato al venditore e ne rilascia uno nuovo intestato all'acquirente, che è il nuovo avente titolo.

Il documento che dimostra la titolarità dei diritti è l'atto notarile di acquisto degli stessi.

Al momento della presentazione della pratica edilizia o del piano attuativo che utilizza i diritti edificatori, l'ufficio competente verifica che il richiedente sia l'ultimo proprietario risultante dal registro comunale dei diritti edificatori. Se il nominativo corrisponde, l'ufficio procede con l'istruttoria. 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.

Cinisello Balsamo, _____

**Comune di Cinisello Balsamo
Settore Servizi al Territorio
Servizio Sviluppo del Territorio**

OGGETTO: RICHIESTA DI ANNOTAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI NEL REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI E RILASCIO DEL RELATIVO CERTIFICATO.

Il sottoscritto: (cognome, nome).....
nato a :..... Prov.
il:
residente a: Prov.
indirizzo (via/piazza): Civico
Codice Fiscale:
E-mail: @
recapito telefonico:
in qualità di (proprietario, amministratore delegato, ecc.):
.....
della Società (o Altro):
con Sede in: Prov.
indirizzo (via/piazza): Civico
partita IVA:
E-mail: @
recapito telefonico:

CHIEDE

l'annotazione nel Registro dei Diritti Edificatori e il rilascio del relativo certificato dei diritti edificatori pari a mq.....circa di superficie lorda di pavimento, generati dall'area a pertinenza indiretta a seguito di cessione a titolo gratuito della stessa all'Amministrazione Comunale corrispondente al foglio mappale/i

Si allega alla presente istanza la seguente documentazione:

- atto di proprietà;
- estratto mappa catastale con l'individuazione dell'area interessata e visura catastale;
- se catasto fabbricati:
 - breve relazione tecnica descrittiva della situazione catastale;
 - schede catastali;
 - visure catastali storiche.
- misurazione analitico/topografica dell'area oggetto di decollo dei diritti edificatori.
- per i terreni oggetto di compensazione, anche il certificato di avvenuta bonifica, ove necessaria, o provvedimento di conclusione favorevole del procedimento di bonifica.

Modello di certificato



Comune di Cinisello Balsamo

Registro dei diritti edificatori

Approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. ____ del _____

Certificato n.

CERTIFICATO DEI DIRITTI EDIFICATORI

IL DIRIGENTE

- Visto il vigente Piano di Governo del Territorio approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 24.10.2013, pubblicato sul B.U.R.L. – Serie Avvisi e Concorsi n. 10 del 05/03/2014;
- Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. ____ del ____ con la quale è stato istituito il Registro dei diritti edificatori e le modalità di gestione;
- Vista la Legge Regionale n. 12 del 2005 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 residenziale (o per mq. di slp ricettivo o per mq. di slp direzionale o per mq. di slp commerciale o per mq. di slp industriale/artigianale o per mq. di slp per servizi);

generati dalla potenzialità edificatoria dell'area identificata al Foglio mappale n. di mq.

derivanti dalla compravendita di cui all'atto

utilizzabili nell'area identificata

Tali diritti sono annotati nell'apposito registro al n. progressivo

Il presente certificato si rilascia in unico esemplare.

Cinisello Balsamo, li _____

IL DIRIGENTE



Comune di Cinisello Balsamo

Registro dei diritti edificatori

Approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. ____ del _____

N°	DATI CATASTALI				DIRITTI EDIFICATORI								ATTO					AREA DI ATTERRAGGIO			Estinzione	Note					
	Proprietario	Foglio	Mappale	Sub.	Superficie catastale	resi denziale	o ricettivo	o direzionale	o commerciale	o industriale /artigianale	o per servizi	Diritti edificatori residui	N° certificato	Del	Data Atto di Cessione	Notaio	N°Rep.	N°Racc.	Data e N° Registrazione	Foglio			Mappale	SLP di Atterraggio con destinazione	Proprietà		

MODELLO REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI