MODALITA' DI UTILIZZO DEL REGISTRO DELLE CESSIONI DEI DIRITTI EDIFICATORI

Art. 1 - PREMESSA

Il Comune di Buccinasco è dotato del Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 11 luglio 2013 e della Variante 1/2017 approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 26 ottobre 2017 e con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 25 gennaio 2018.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19/07/2021 è stata adottata la variante generale al Piano di Governo del Territorio costituita dal nuovo Documento di Piano e dalla variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi.

Il sistema di pianificazione e attuazione del Piano, vigente e adottato, individua principi e criteri di attribuzione dei diritti edificatori mirati a promuovere, da un lato, la trasformazione di determinati ambiti territoriali nonché il rinnovo del tessuto urbano esistente e, dall'altro, la realizzazione di servizi per l'attuazione della "città pubblica", anche attraverso il ricorso alla compensazione e al riconoscimento di incentivi/premialità.

Il presente documento definisce le modalità di istituzione e gestione del Registro delle cessioni dei Diritti Edificatori, al fine di dare applicazione alle previsioni dei Piano di Governo del Territorio.

Art. 2 - NORMATIVA DI RIFERIMENTO

L'Art. 2643 del Codice Civile disciplina gli atti soggetti a trascrizione e introduce al comma n. 2 bis l'obbligo di rendere pubblici col mezzo della trascrizione *"i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale"*.

Con Delibera di Giunta n. ____ del _____ viene istituito il Registro delle cessioni dei diritti edificatori ai sensi dell'Art. 11, comma 4, della L.R. n. 12/2005.

L'art. 11, comma 4, della L.R. 12/2005 e s.m.i. stabilisce infatti che i Comuni istituiscano il "Registro delle cessioni dei diritti edificatori", aggiornato e reso pubblico secondo le modalità stabilite dagli stessi, al fine della commerciabilità dei diritti edificatori derivanti da meccanismi perequativi, compensativi, nonché dall'applicazione degli incentivi previsti dal comma 5 dello stesso articolo.

Il presente documento disciplina le modalità di istituzione, gestione, conservazione e pubblicizzazione del Registro (si rinvia allo strumento urbanistico per le relative norme generali, definizioni e disposizioni applicative). Per garantire la certezza nella circolazione dei diritti edificatori, gli atti e i contratti che costituiscono, trasferiscono o modificano i diritti edificatori devono essere resi pubblici col mezzo della trascrizione.

Art. 3 - ORIGINE E RICONOSCIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI

Il diritto edificatorio si traduce nella volumetria urbanistica o nella superficie lorda che si sviluppa attraverso l'applicazione di un indice di fabbricabilità (fondiaria o territoriale) che il Piano di Governo del Territorio attribuisce alle diverse aree, ovvero riconosce come esistente, secondo i criteri stabiliti dal Piano stesso e nel rispetto dei principi della L.R. 12/2005 che espressamente esclude l'edificabilità alle aree destinate all'agricoltura (fatta salva la specifica disciplina legislativa) e a quelle non soggette a trasformazione urbanistica.

Le fattispecie di diritti edificatori, previste negli atti del Piano di Governo dei Territorio e dalla L.R. 12/2005, si distinguono per la loro origine, la loro natura e i modi di utilizzo.

Si precisa che le aree di pertinenza diretta sono di regola le aree di atterraggio di diritti edificatori, fatta eccezione per le limitazioni ed esclusioni espressamente previste dal P.G.T. e le aree di pertinenza indiretta sono le aree di decollo dei diritti edificatori.

Riguardo la compensazione, fintanto che l'area che genera il diritto edificatorio (c.d. area di decollo) non viene ceduta gratuitamente al Comune, tale diritto si intende solo potenziale nel senso che lo stesso diventerà effettivo e concreto solo al momento del trasferimento della proprietà della stessa area al Comune con apposito atto pubblico da trascriversi nei Registri Immobiliari a carico del titolare dell'area di decollo.

Nell'atto in questione deve essere indicata la quantità di SL o di volume urbanistico generati quale diritto edificatorio dell'area ceduta nonché, eventualmente, l'area nella quale la stessa SL viene realizzata (ad esempio nel caso di cessione contestuale all'attuazione di un Piano Attuativo o strumento analogo). Nel caso in cui la SL generata quale diritto edificatorio attraverso tale cessione non venga utilizzata contestualmente essa rimane in capo al titolare che potrà utilizzarla anche successivamente o cederla a terzi, secondo quanto previsto dal PGT.

Rimane salva per il Comune la facoltà di acquisire direttamente un'area compresa nel Piano dei Servizi attraverso compravendita o esproprio; in questo caso, oltre alla proprietà dell'area, il Comune acquisirà anche la capacità edificatoria propria generata dalla stessa area e potrà disporne secondo le stesse modalità indicate sopra per i titolari delle aree di decollo, proponendosi alla pari degli altri titolari di diritti edificatori iscritti nel registro per esercitare le facoltà previste dalle norme vigenti.

Art. 4 - FUNZIONE E STRUTTURA DEL REGISTRO

Il Registro delle cessioni dei diritti edificatori è istituito al fine di consentire una adeguata gestione, conservazione e pubblicizzazione delle cessioni dei diritti edificatori.

Il Registro è reso pubblico mediante pubblicazione sul sito web del Comune e tutti possono accedervi per la consultazione.

Nel Registro devono essere annotate, per ogni area che ha generato i diritti edificatori, in ordine cronologico, le seguenti informazioni:

a) numero progressivo;
b) indicazione dei riferimenti catastali, proprietà e relativa superficie dell'area che ha generato la SL (c.d. area di decollo);
c) destinazione urbanistica delle aree di decollo e di atterraggio;
d) quantità di diritto edificatorio espressa in mq di SL;
e) natura giuridica ed estremi di ogni Atto di trasferimento dei diritti edificatori (notaio rogante, luogo, data, numero di raccolta e di repertorio; luogo, data, numero di registrazione e di trascrizione);

f) dati identificativi del titolare dei diritti edificatori, persona fisica e/o giuridica;
g) indicazione dei riferimenti catastali e relativa superficie dell'area edificabile dove viene realizzata in tutto o in parte la SL (c.d area di atterraggio), con l'indicazione della SL asservita a detta area quale diritto edificatorio risultante dall'atto pubblico;
h) estremi dei titoli abilitativi con i quali i diritti edificatori sono stati sfruttati;
i) estinzione del diritto edificatorio;
j) annotazione degli atti di trasferimento dei diritti edificatori o di modifica o di sfruttamento successivo dei diritti edificatori debitamente trascritti nei Registri Immobiliari, riportando le relative informazioni sopra precisate;
k) estremi del certificato dei diritti edificatori;
l) eventuali note.

Il Registro è tenuto su supporto informatico e nello stesso possono essere riportate eventuali ulteriori indicazioni ritenute utili ai fini del presente regolamento, nonché per assicurare la più ampia trasparenza e pubblicizzazione degli atti e/o dei contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori.

Art. 5 - ANNOTAZIONI E GESTIONE DEL REGISTRO

Il Registro delle cessioni dei diritti edificatori è tenuto dal Settore Urbanistica. L'Ufficio cura la compilazione del Registro e la pubblicazione sul sito web del Comune sotto la direzione del Responsabile del Settore Urbanistica.
Compete all'Ufficio l'eventuale consultazione cartacea ed estrazione di copia in forma cartacea del Registro, secondo le disposizioni vigenti.

Compete inoltre all'Ufficio la realizzazione e l'aggiornamento della cartografia specifica che deve evidenziare:
- le aree in cui diritti edificatori sono stati trasferiti;
- le aree che hanno accolto gli stessi diritti edificatori;
- le aree cedute al Comune ai fini della maturazione dei diritti compensativi.

Il Registro non ha alcuna efficacia probatoria in merito alla cessione dei diritti edificatori e alle informazioni nello stesso annotate. A tali fini sono probatori gli elaborati del PGT vigente e gli atti e i contratti debitamente trascritti nei Registri Immobiliari che costituiscono, trasferiscono o modificano i diritti edificatori secondo le disposizioni del presente Regolamento e del PGT stesso.
In caso di varianti al PGT o di sua integrale revisione, l'Ufficio aggiornerà di conseguenza il Registro per renderlo sempre aderente alle revisioni dello strumento urbanistico comunale vigente.

L'annotazione dei diritti edificatori nel registro e il rilascio del relativo certificato può avvenire:
- d'ufficio nel caso di diritti edificatori potenziali generati da aree già facenti parte del patrimonio pubblico comunale;
- d'ufficio nel caso di utilizzazione dei diritti edificatori potenziali nell'ambito di un Piano attuativo, o atto equivalente;
- a richiesta del proprietario del fondo sorgente (area di decollo);
- a richiesta del proprietario del fondo accipiente (area di atterraggio).

Al momento dell'annotazione dei diritti edificatori nel Registro, il Responsabile del Settore Urbanistica rilascia al proprietario (o avente diritto) un certificato, in unico esemplare, attestante l'annotazione nel Registro con

indicazione del numero progressivo, l'entità dei diritti edificatori e gli estremi dell'atto da cui derivano tali diritti edificatori.

In caso di successivo trasferimento dei diritti edificatori, il Settore Urbanistica:

- annota sul registro la data dell'atto di trasferimento, la natura giuridica dell'atto e il nome del nuovo proprietario o avente diritto;
- redige un nuovo certificato, sostitutivo del precedente, attestante l'avvenuto trasferimento totale o parziale al successivo proprietario.

Il rilascio del Certificato dei diritti edificatori è assoggettato al pagamento dei diritti di segreteria nella misura stabilita dal'Amministrazione Comunale.

Art. 6 - GESTIONE E MODALITA' DI TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI

I diritti edificatori sono liberamente commerciabili, ai sensi di legge. Il titolare degli stessi può trasferire e/o modificare i medesimi esclusivamente mediante atto notarile da trascrivere nei Registri Immobiliari.
Negli atti di trasferimento e/o modifica dei diritti edificatori, al fine di dare assicurazioni sulla correttezza ma anche sul fatto che non siano trasferiti e/o modificati diritti edificatori inesistenti, deve essere allegato il certificato dei diritti edificatori rilasciato dal Comune.
Tali atti devono essere comunicati al Settore Urbanistica a cura dell'ufficiale rogante, indicando gli estremi dell'atto e della nota di trascrizione, con tutte le variazioni relative ai diritti edificatori trasferiti e/o modificati, oppure allegando una copia degli stessi atti alla comunicazione. 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 (l'indicazione degli estremi catastali dell'area di decollo, gli estremi del precedente atto di trasferimento dei diritti edificatori, in caso di compensazione l'indicazione degli estremi dell'atto di cessione gratuita dell'area all'Amministrazione Comunale, gli estremi di tutti i passaggi di proprietà successivi al primo) e tale obbligo deve essere previsto negli atti relativi ad ogni successivo trasferimento della proprietà dei diritti.
Qualora i diritti edificatori siano utilizzati nell'ambito di un Piano attuativo o di un Atto di Programmazione Negoziata o di Permesso di Costruire Convenzionato il trasferimento degli stessi potrà avvenire in seno alla convenzione regolatrice dell'intervento senza la necessità di previo atto di trasferimento, vendita/acquisto, dei volumi virtuali.
L'Ufficio, eseguite le necessarie verifiche sui dati comunicati, provvede ad aggiornare il Registro delle cessioni dei diritti edificatori apportando le necessarie variazioni.

Art. 7 - MODALITÀ PER LA CESSIONE DELLE AREE AL COMUNE

In merito alle aree individuate dal Piano di Governo del Territorio come Aree di Compensazione, il proprietario che intende cedere al Comune un'area che genera diritti edificatori deve presentare apposita istanza allegando copia integrale del relativo titolo di proprietà (atto notarile o altro avente il medesimo valore legale) compresi eventuali allegati grafici.
Il Settore Urbanistica cura l'istruttoria con la finalità di verificare la rispondenza della domanda alle disposizioni sia del PGT vigente al momento di presentazione della domanda che del presente atto.
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 e comunque da altri vincoli che possano inficiare l'attuazione di quanto previsto dal Piano dei Servizi.

A seguito della stipula dell'atto il Comune acquisisce la proprietà dell'area e il soggetto cedente acquista i diritti edificatori generati dalla cessione. Gli atti di cessione delle aree al Comune come sopra precisato devono essere redatti sotto forma di atto pubblico, previa deliberazione di approvazione dell'Organo comunale competente.

Quando la cessione di un'area che genera diritti edificatori è prevista in attuazione di un Piano Attuativo o Atto di Programmazione Negoziata con valenza territoriale o Permesso di Costruire Convenzionato, il relativo procedimento segue la procedura per la formazione degli stessi strumenti.

Le modalità descritte dal presente articolo non sono riferite alla facoltà del Comune di acquisire direttamente un'area compresa nel Piano dei Servizi attraverso compravendita o esproprio.

Art. 8 - ESTINZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI

I diritti edificatori si estinguono una volta che la quantità di diritto edificatorio espressa in mq di SL viene completamente realizzata su un'area edificabile asservita allo scopo secondo le disposizioni del PGT (c.d area di atterraggio).

Tale asservimento deve risultare da apposito atto notarile debitamente trascritto e deve essere presentato, unitamente al titolo e agli altri documenti ed elaborati prescritti dalle vigenti disposizioni di legge e di regolamento, per la realizzazione dell'intervento sull'area edificabile asservita.

La documentazione relativa all'area di pertinenza da presentare a corredo del Piano Attuativo o dell'Atto di Programmazione Negoziata con valenza territoriale o del Permesso di Costruire Convenzionato deve essere integrata con apposita relazione con l'indicazione della quantità di SL aggiuntiva da realizzare in forza dei diritti edificatori posseduti, fermo restando la determinazione della SL effettivamente realizzabile rispetto all'uso cui è destinata. Tale relazione, al pari di quella prescritta per l'area di pertinenza, deve essere asseverata da un professionista abilitato e deve essere sottoscritta dalla proprietà.

L'estinzione dei diritti edificatori è annotata nel Registro e inserita nella cartografia di cui all'art. 5.

Art. 9 - PUBBLICITA' E MODALITA' DI CONSULTAZIONE

Il Registro cartaceo dei diritti edificatori può essere consultato presso il Settore Urbanistica, che è deputato alla sua conservazione, dai soggetti genericamente interessati, previa semplice richiesta di accesso agli atti.

Il Registro di cessione dei diritti edificatori è tenuto altresì in forma digitale ed è reso pubblico sul sito internet istituzionale, nel rispetto delle normative in materia di privacy. Tale forma di accesso informatico al Registro sarà essenzialmente ridotta ai dati geografici, geometrici o quantitativi delle aree che producono potenzialità volumetriche e/o siano oggetto favorevole di tali trasferimenti, escludendo l'accesso in modalità informatica ai dati soggettivi ed oggettivi identificativi della proprietà fondiaria (ad eccezione per le aree afferenti al Patrimonio Comunale).

IL RESPONSABILE
SETTORE URBANISTICA
(**Ing. Daniela Sergio**)