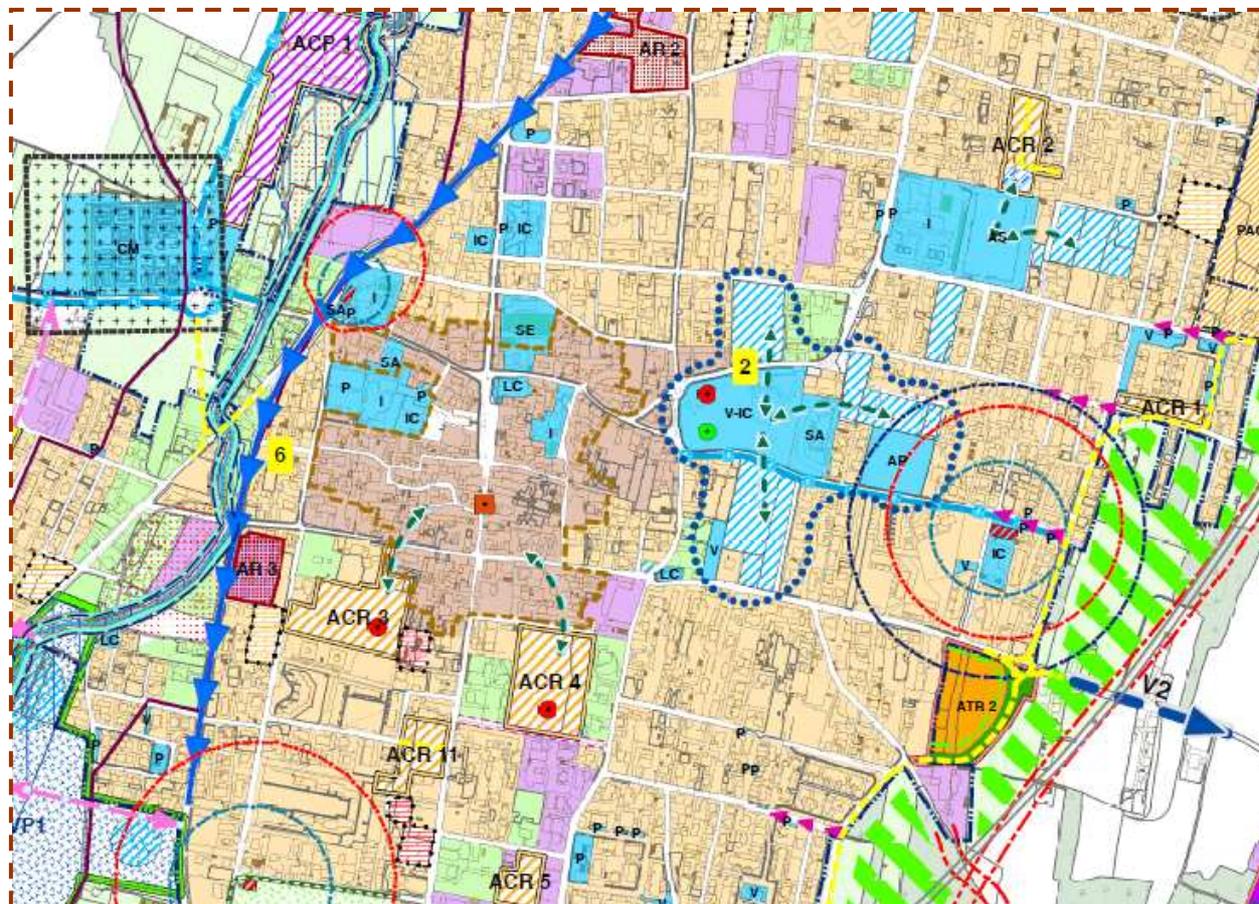




CITTA' DI SAMARATE
Provincia di Varese

“PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO”



“REGOLAMENTO COMUNALE PER LA GESTIONE E ALIENAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI”

Approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. ... del .../.../2014

INDICE

- Art. 1. Premessa e riferimenti normativi
- Art. 2. Origine e attribuzione dei diritti edificatori
- Art. 3. Il Registro dei diritti edificatori: struttura e funzione
- Art. 4. Gestione e compilazione del Registro
- Art. 5. Cessione al Comune dell'area di origine dei diritti edificatori
- Art. 6. Modalità di trasferimento dei diritti edificatori
- Art. 7. Estinzione dei diritti edificatori
- Art. 8. Consultazione e pubblicità del Registro
- Art. 9. Alienazione dei diritti edificatori di proprietà Comunale
- Art. 10. La Banca dei diritti edificatori
- Art. 11. Entrata in vigore

Art. 1. Premessa e riferimenti normativi

Il Regolamento per la gestione dei diritti edificatori disciplina:

1. *le modalità di acquisizione, trasferimento ed estinzione dei diritti edificatori;*
2. *la forma, 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.*

L'art. 11, comma 4, della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. prevede per i Comuni l'obbligo di istituire il REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI, aggiornato e reso pubblico secondo le modalità stabilite dagli stessi comuni, nel quale trascrivere il rilascio dei certificati attestanti l'attribuzione di diritti edificatori e l'utilizzo degli stessi.

Il presente Regolamento definisce inoltre, ai sensi dell'art. 12 comma 2 della legge 15 maggio 1997 n. 127 e dell'art. 7 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, le procedure da applicare per l'alienazione dei diritti edificatori (o diritti volumetrici o crediti edilizi) appartenenti al patrimonio disponibile del Comune di Samarate.

I diritti edificatori sono espressione del potere conformativo del territorio e pertanto, fatto salvo quando stabilito con il presente Regolamento, le modalità di trasferimento degli stessi restano disciplinate dalle specifiche norme del Piano di Governo del Territorio, alle quali si rinvia.

Nell'ordinamento giuridico esiste oramai a pieno titolo e trova specifica legittimazione il "*diritto edificatorio*", che esprime in termini quantitativi (volumetrici o di superficie) una capacità edificatoria, assumendo inoltre la caratteristica di originarsi per effetto della scissione tra la titolarità del fondo e l'esercizio dello *jus aedificandi* (afferente al fondo medesimo).

Il diritto edificatorio, infatti, ha la peculiarità di essere "sganciato" dalla titolarità di un area e di circolare indipendentemente da questa, potendo essere utilizzato anche tra comparti o aree discontinue e distanti tra loro.

In questo senso va sottolineata l'indubbia differenza con la preesistente fattispecie della "cessione di cubatura", anche detta "asservimento di terreno a scopi edificatori", che poteva realizzarsi solo tra fondi finitimi o contigui, o comunque previamente individuati ed aventi la medesima destinazione urbanistica.

La recente disciplina introdotta dal Decreto Legge n. 70/2011 (c.d. "Decreto Sviluppo"), convertito nella Legge n. 106/2011, con la finalità di garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori, la citata disposizione inserisce, all'art. 2643 del Codice Civile, il nuovo *comma 2 bis*, il quale prevede la trascrivibilità dei "*contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale*".

Qualsiasi "atto di trasferimento" dei diritti edificatori dovrà essere pertanto registrato e trascritto, ai sensi dell'art. 2643, comma 2 bis del Codice Civile, al fine di costituire vincolo sulle proprietà immobiliari interessate dall'operazione.

Art. 2. Origine e attribuzione dei diritti edificatori

Il Piano delle Regole e gli elaborati ad esso allegati stabiliscono, attraverso specifici criteri, le aree di decollo e di atterraggio dei diritti edificatori individuate entro il perimetro del territorio urbanizzato comunale.

Per diritto edificatorio si intende la possibilità, determinata dallo strumento urbanistico generale, di usufruire di una quota di Superficie Lorda di Pavimento (SLP), al netto della eventuale SLP già edificata, che il titolare ha il diritto di utilizzare o cedere sul territorio comunale nelle forme e nei modi stabiliti dallo strumento urbanistico generale (PGT) e disciplinate dal presente Regolamento.

I diritti edificatori sono costituiti da mq di SLP edificabile e sono potenzialmente generati attraverso l'attribuzione di indici espressi in mq/mq ad un insieme di aree con destinazioni pubbliche o private stabilite dallo strumento urbanistico (definite aree di *decollo*).

I diritti edificatori possono generarsi anche attraverso il riconoscimento delle diverse forme di "premierità" previste dalla specifica disciplina contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

I diritti edificatori vengono attestati dal competente settore dell'Area Urbanistica con l'emissione del **Certificato dei diritti edificatori**, che attesta la titolarità dei diritti stessi.

Questi indici applicati in modo differenziato su tali aree, potenzialmente generano quote di Superficie Lorda di Pavimento (SLP) trasferibile su comparti edificatori definiti dal P.G.T. (definite aree di *atterraggio*), in aggiunta alla SLP loro assegnata.

Nei casi in cui il P.G.T. 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 dell'area stessa.

Nei casi in cui l'Amministrazione Comunale desse inizio ad una procedura espropriativa, al fine di realizzare gli interventi di pubblica utilità previsti dal Piano di Governo del Territorio 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.

Qualora l'Amministrazione Comunale venga in possesso dell'area a seguito di procedura espropriativa, i diritti edificatori attribuiti all'area vengono mantenuti e restano nella disponibilità dell'Amministrazione stessa che ne ha acquisito la proprietà.

I mappali ricadenti nelle aree di decollo che generano diritti edificatori per una SLP minore di 1,00 mq non verranno considerati, in caso di decimali sopra lo 0,5 si arrotonda all'unità superiore, mentre per le cifre minori o uguali allo 0,5 si arrotonda all'unità inferiore.

I mappali che generano diritti edificatori per una SLP inferiore a 1,00 mq, verranno considerati e potranno essere ceduti al Comune solo nel caso in cui siano contigui e la loro somma generi una SLP edificabile maggiore o uguale a 1 mq.

Art. 3. Il Registro dei diritti edificatori: struttura e funzione

Il registro digitale e 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. *estremi dell'atto notarile 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 col quale vengono utilizzati i diritti edificatori;*
10. *eventuale quota residua di diritti non utilizzati con il titolo abilitativo;*
11. *eventuali note.*

Per il calcolo dei diritti edificatori viene presa a riferimento l'area effettivamente risultante da rilievo topografico strumentale effettuato in sede di procedimento catastale finalizzato alla cessione dell'area stessa al Comune.

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, pertanto i diritti edificatori verranno verificati e accertati dal competente Servizio Urbanistica sulle aree identificate e perimetrare in base alla cartografia del PGT.

Il titolare 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 stessa.

Nel caso di cessione della restante parte del mappale in un momento successivo, la quantità di diritti generati dall'area di decollo nella sua totalità dovrà essere quella indicata al punto 3) del registro con riferimento all'area stessa prima della divisione (frazionamento).

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

Art. 4. Gestione e compilazione del Registro

L'iscrizione nel registro e il rilascio del relativo *Certificato* dei diritti edificatori avviene nei seguenti casi:

- *in caso di cessione in proprietà delle relative aree a titolo gratuito in 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.*

Il registro è tenuto e viene compilato dal competente settore dell'Area Urbanistica, il quale deve consentire la consultazione del registro da parte dei cittadini interessati e titolari di un interesse legittimo.

Il registro (cartaceo e digitale) non ha efficacia probatoria, ma solo indicativa. In caso di contenuto difforme del registro rispetto al PGT fa fede il PGT vigente.

In caso di varianti al PGT o di sua integrale revisione il registro verrà modificato e aggiornato di conseguenza per renderlo sempre aderente alle previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente.

Per ogni annotazione sul registro il settore dell'Area Urbanistica rilascia all'avente titolo, in un unico esemplare, "Certificato" attestante l'annotazione agli estremi dell'atto da cui deriva l'attribuzione dei diritti stessi.

Il rilascio del Certificato dei diritti edificatori è soggetto all'assolvimento dell'*Imposta di bollo*, nelle forme di legge, nonché al pagamento dei *Diritti di segreteria* nella misura stabilita dal competente organo esecutivo comunale, a cui si demanda pertanto la definizione della specifica tariffa.

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

Per l'utilizzo dei diritti ai fini edificatori il titolare è tenuto ad allegare all'istanza di Permesso di Costruire, o altro idoneo titolo abilitativo, l'apposito certificato rilasciato dal competente Ufficio comunale attestante la disponibilità dei diritti edificatori stessi.

Per i passaggi di proprietà fanno fede gli atti notarili e le relative trascrizioni nei registri immobiliari. Ai possessori di diritti edificatori è fatto obbligo di comunicare all'Ufficio comunale competente ogni modifica che intervenga successivamente all'iscrizione nel Registro delle cessioni dei diritti edificatori.

Art. 5. Cessione al Comune dell'area di origine dei diritti edificatori

Il cittadino interessato alla cessione di una delle aree di decollo deve fare domanda al Comune di Samarate.

Il trasferimento della proprietà dell'area al Comune, contestualmente alla cessione dei diritti edificatori, deve avvenire mediante atto notarile, registrato e trascritto, a carico del cedente che acquista i diritti edificatori. Analogamente anche tutte le spese catastali, notarili e di registrazione rimangono a carico del privato.

A seguito della cessione dei diritti da essa generati, l'area di decollo corrispondente viene privata della propria capacità edificatoria.

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.

L'Ufficio competente annota nel registro gli estremi della cessione. Per ogni annotazione sul registro l'Ufficio stesso rilascia all'avente titolo, in un unico esemplare, *Certificato* dei diritti edificatori attestante l'annotazione e gli estremi dell'atto da cui deriva l'attribuzione dei diritti stessi.

Art. 6. Modalità di trasferimento dei diritti edificatori

La cessione dei diritti edificatori avviene con atto pubblico da trascrivere nei registri immobiliari come da art. 2643, comma 2 bis, del Codice Civile da allegarsi in copia al registro delle cessioni dei diritti.

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, ove occorra, il certificato originale del venditore.

Gli atti di trasferimento dei diritti edificatori, prima della loro iscrizione nel Registro e come condizione della stessa, devono essere redatti nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, nonché trascritti nei Registri Immobiliari, secondo le previsioni del comma 2-bis dell'art. 2643 del Codice civile.

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;*
- *gli estremi dell'atto relativo alla prima cessione avvenuta tra Comune e primo cessionario dei diritti;*
- *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 provvedere con atto notarile.

Art. 7. 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 oppure all'istruttoria per l'approvazione del Piano attuativo o del Permesso di Costruire convenzionato, il Certificato rilasciato ai sensi degli art. 5 e 6.

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

Se il nominativo corrisponde l'Ufficio competente procede con l'istruttoria della pratica edilizia. Se invece il nominativo non corrisponde l'Ufficio stesso deve comunicarlo tempestivamente al richiedente il quale ha l'onere di allegare alla pratica l'atto notarile di acquisto dei diritti edificatori che contenga le informazioni elencate al precedente art. 6.

A seguito del rilascio del titolo abilitativo che esaurisce i diritti edificatori nell'area di atterraggio l'Ufficio competente ne annota gli estremi nel Registro.

A seguito del rilascio del titolo abilitativo che consuma i diritti edificatori il Certificato originale sarà annullato con l'apposizione di idonea indicazione. In caso di decadenza del titolo abilitativo, ovvero di mancata attuazione dell'intervento edilizio, il relativo diritto edificatorio apportato perde efficacia limitatamente allo specifico titolo abilitativo decaduto o non attuato.

Art. 8. Consultazione e pubblicità del Registro

Il registro cartaceo 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.

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

Il registro digitale viene pubblicato sul sito internet comunale, in apposita sezione, privato di quelle componenti che eventualmente fossero in contrasto con la legge sulla tutela della privacy.

La versione digitale del registro pubblicata sul sito internet comunale, nella parte relativa al titolare dei diritti e agli eventuali passaggi di proprietà degli stessi, riporta solo il nome dell'ultimo intestatario.

Art. 9. Alienazione dei diritti edificatori di proprietà Comunale

Sono alienabili, a norma del vigente "Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare e mobiliare del Comune di Samarate", i diritti edificatori comunque denominati appartenenti al patrimonio disponibile del Comune e derivanti dalle previsioni del vigente Piano di Governo del Territorio.

Il Comune è titolare di diritti edificatori, generati dalle aree libere di sua proprietà ed individuate negli elaborati di PGT ed in particolare nel Piano dei Servizi (PS).

Il valore dei diritti edificatori, espresso in Euro/metro cubo (*Euro/mc*) e/o Euro/metro quadrato (*Euro/mq*), sarà determinato con apposita perizia tecnico-estimativa sintetica redatta annualmente con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni aventi caratteristiche analoghe, ovvero sulla base di metodologie e tecniche estimative più coerenti con la natura dei beni da stimare.

Detto valore sarà determinato al netto di IVA, se dovuta, di altre imposte e tasse, delle spese contrattuali e di ogni altro onere o spesa connessa al perfezionamento del contratto di trasferimento.

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

In relazione alla particolare natura dei beni da alienare e tenuto conto delle particolari limitazioni prescritte dal Piano di Governo del Territorio per l'utilizzo dei diritti edificatori, l'alienazione avverrà a prezzo fisso in assenza di procedure competitive, ovvero secondo le disposizioni del vigente "Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare e mobiliare del Comune di Samarate".

La proposta di acquisto potrà essere presentata dal proprietario dell'area di "atterraggio" dei diritti edificatori o altro avente titolo, in base alla disciplina per la presentazione dei titoli abilitativi edilizi.

La proposta di acquisto dovrà indicare espressamente la quantità espressa in metri cubi e/o metri quadrati (numeri interi senza decimali) di diritti edificatori di cui si chiede l'acquisto.

Per quanto non espressamente indicato nel presente Regolamento si rimanda alle disposizioni contenute nel vigente “Regolamento per l’alienazione del patrimonio immobiliare e mobiliare del Comune di Samarate”.

Art. 10. La Banca dei diritti edificatori

L’Amministrazione Comunale, ai sensi dell’art. 4 delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi, per svolgere efficacemente un’azione di programmazione rispetto ai propri obiettivi strategici può disporre, tramite anticipazione, di quota massima pari al 10% dei diritti volumetrici complessivi previsti dal PGT, oltre a quelli relativi alle aree del proprio patrimonio comunale di cui all’art. 9 del presente Regolamento.

I suddetti diritti volumetrici, generati dalle aree non appartenenti al patrimonio comunale, possono essere ceduti dall’Amministrazione Comunale ai soggetti privati che ne facciano richiesta, ad un prezzo stabilito in apposito allegato al Bilancio comunale e periodicamente aggiornato in sede di approvazione del Bilancio consuntivo.

I proventi derivanti dalla cessione di tali diritti sono impiegati esclusivamente per l’acquisizione di altre aree tra quelle individuate nel Piano dei Servizi e dei relativi diritti volumetrici, ovvero per le finalità ammesse dalle disposizioni di legge vigenti.

Art. 11. Entrata in vigore

Il presente Regolamento entrerà in vigore un volta divenuta esecutiva la deliberazione di approvazione dello stesso.

Per tutto quanto non disciplinato con il presente Regolamento si rinvia alle specifiche norme contenute nel Piano di Governo del Territorio.

Le norme del presente Regolamento si intendono automaticamente modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti comunitarie, statali e regionali nella materia disciplinata.