

CRITERI E INDIRIZZI PER LA GESTIONE DEL REGISTRO DELLE CESSIONI DEI DIRITTI EDIFICATORI

1. PREMESSA

1. Il Comune di Edolo è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 23 del 16.06.2017 e pubblicato sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 1 del 03.01.2018;
2. Il sistema di pianificazione e attuazione del Piano, costituito da Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi, 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 c.d. "città pubblica", anche attraverso il ricorso alla perequazione e al riconoscimento di incentivi/premialità;
3. Il presente documento prevede, al fine dell'istituzione del Registro delle cessioni dei Diritti Edificatori, criteri e indirizzi per la sua formazione e gestione, al fine di dare applicazione alle previsioni del Piano di Governo del Territorio - PGT.

2. OGGETTO

1. I presenti criteri si applicano a:
 - a. le modalità di acquisizione, di trasferimento e di estinzione dei diritti edificatori;
 - b. la forma, le funzioni e la compilazione del registro dei diritti edificatori;
 - c. il rilascio del certificato dei diritti edificatori;
 - d. la pubblicazione e la consultazione del registro.

3. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

1. L'art. 2643 del Codice Civile disciplina gli atti soggetti a trascrizione e introduce al 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"*.
2. L'art. 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i. e in modo particolare il comma 4 che dispone *"[...] I comuni istituiscono il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite dagli stessi comuni. [...]"*
3. L'Art. 4 "Perequazione, incentivazione e compensazione" delle Norme di Attuazione del PGT approvato dispone:
 - i diritti derivanti dal principio di perequazione: negli ambiti di trasformazione, salvo diversa indicazione eventualmente contenuta nelle schede progettuali, per garantire la perequazione delle condizioni tra i proprietari, l'indice di edificabilità si considera attribuito uniformemente a tutta la superficie compresa nell'ambito, indipendentemente dalla destinazione d'uso finale, pubblica o privata, delle aree;
 - i diritti derivanti dal principio di incentivazione si applicano secondo le seguenti modalità:
 - **A.** negli ambiti di trasformazione e nei piani attuativi comunque denominati, in sede di convenzionamento dei piani attuativi, è ammesso un incremento edificatorio massimo del **15%** rispetto alla edificabilità consentita dal PGT, qualora i proponenti, in aggiunta agli oneri concessori dovuti, propongano all'Amministrazione Comunale il conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente previsti e riguardanti:

- a) significativi miglioramenti della qualità ambientale interna al PA;
 - b) interventi di riqualificazione paesaggistica/ecologica e di rimozione dei manufatti paesaggisticamente intrusivi e/o ostruttivi, anche eseguiti in area esterna al PA;
 - c) interventi con quota di edilizia residenziale pubblica o edilizia convenzionata con obbligo di convenzionamento da valutare dall'A.C.;
 - d) realizzazione diretta di servizi o la cessione di aree aggiuntive senza beneficiare di diritti edificatori e con obbligo di convenzionamento.
- **B.** Le opere proposte dovranno produrre rilevanti benefici pubblici e trovare riscontro nei programmi e nelle effettive intenzioni dell'Amministrazione Comunale; dovranno inoltre essere realizzate in conformità alle vigenti normative nazionali e comunitarie in termini di lavori pubblici e appalti. La convenzione urbanistica prevista dall'art. 46 della L.R. 12/2005 e s.m.i. dovrà contenere norme inequivocabili a garanzia dell'ottimale realizzazione e fruibilità delle opere in questione.
 - **C.** Chi realizza interventi e iniziative di edilizia residenziale pubblica o chi interviene per la riqualificazione dei nuclei di antica formazione, operando un recupero degli immobili ivi collocati nel rispetto di quanto stabilito dalle presenti norme, acquisisce diritti edificatori (SLP), commerciabili, e realizzabili negli ambiti di trasformazione e nelle aree residenziali B. Negli ambiti di trasformazione e nei piani attuativi comunque denominati tali diritti edificatori possono sommarsi agli incrementi ammessi sulla base di quanto stabilito al punto A, fermo restando l'incremento edificatorio massimo del 15% rispetto all'edificabilità consentita dal PGT. Nelle aree residenziali B i diritti edificatori di cui trattasi possono incrementare nella misura massima del 15 % la SLP realizzabile in base alle norme del PGT;
- diritti derivanti dal principio di compensazione, nel rispetto di quanto stabilito dalla L.R. 12/2005, tale principio si applica secondo le seguenti modalità:
 - **A.** le schede dei nuovi servizi localizzati dal PdS, riportate nella relazione del PdS alla sezione "Il progetto e le priorità d'azione", individuano le aree sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio, in vista della realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, per la cui attuazione l'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 11 comma 3 L.R. 12/2005, ha facoltà di attribuire ai proprietari, a compensazione della cessione delle aree al Comune ed in luogo della indennità di esproprio -loro dovuta se fosse esperita l'ordinaria procedura espropriativa-, aree in permuta di pari valore (valutato con apposita perizia di stima); e/o di applicare i diritti edificatori derivanti dall'"**indice edificatorio compensativo**" indicato in dette schede, trasferendoli negli ambiti di trasformazione e nelle aree residenziali B. Negli ambiti di trasformazione e nelle aree residenziali B i diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice edificatorio compensativo possono sommarsi agli incrementi ammessi in base all'applicazione del principio di incentivazione, fermo restando l'incremento edificatorio massimo del 15% rispetto all'edificabilità consentita dal PGT. Tali diritti edificatori sono attribuiti dal PGT ai proprietari delle aree gravate da vincolo preordinato all'esproprio subordinatamente alla condizione che dette aree siano cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale e che i diritti edificatori stessi siano contestualmente trasferiti alle aree edificabili di cui sopra, a mezzo di atto pubblico trascritto negli appositi registri immobiliari. [...].
 - **B.** In base a quanto previsto dall'art. 43, comma 2-bis della L.R. 12/2005, i seguenti ambiti di possibile trasformazione: ATR1, ATR3, ATR4, ATR5, ATR6, ATR9, ATR10, ATR11, ATR12, ATR14, ATR15, ATP1, ATP2, ATP3 che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione del 5%, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità, con priorità per interventi interni al "Parco Locale di Interesse Sovracomunale Fiume Ogliolo di Edolo".

4. ORIGINE DEI DIRITTI EDIFICATORI

1. Per diritto edificatorio si intende la possibilità, determinata dallo strumento urbanistico generale, di usufruire di una quota di Volume (o SLP), al netto dell'eventuale volume già edificato, 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.
2. I diritti edificatori vengono attestati dal competente ufficio del settore urbanistica con l'emissione del Certificato dei diritti edificatori - Allegato B, che dimostra la titolarità dei diritti.
3. I diritti edificatori sono costituiti da mc di volume edificabile o da SLP.
4. I mappali ricadenti nelle aree di origine che generano diritti edificatori per una volumetria minore di 1 mc 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.
5. I mappali che generano diritti edificatori per una volumetria inferiore a 1 mc, verranno considerati e potranno essere ceduti al Comune solo nel caso in cui siano contigui e la loro somma generi una volumetria edificabile maggiore o uguale a 1 mc.

5. RICONOSCIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI

1. In generale, i diritti edificatori possono derivare da:
 - trasferimento di capacità edificatoria tra lotti edificabili;
 - cessione gratuita al Comune delle aree a servizi;
 - incentivi/premialità.

5.1. Trasferimento di capacità edificatoria tra lotti edificabili

1. Il **trasferimento di capacità edificatoria tra lotti edificabili** (Art. 57 "Aree di pertinenza e trasferimento dei diritti edificatori" del PGT) è consentito solo tra lotti edificabili omogenei limitrofi o separati da strade. In questo caso, i promotori dell'iniziativa edilizia dovranno dimostrare il titolo all'utilizzo della capacità edilizia delle proprietà adiacenti tramite apposita convenzione che dovrà essere trascritta nei Registri Immobiliari a cura del richiedente il titolo abilitativo.
2. In caso di trasferimento di capacità edificatoria tra lotti edificabili l'area di pertinenza indiretta, ove non ceduta per la perequazione, deve essere asservita all'edificio, o alla porzione di edificio, di nuova costruzione con atto registrato e trascritto.
3. Un'area di pertinenza, sia diretta che indiretta, viene considerata satura quando la sua capacità edificatoria (in applicazione degli indici urbanistici di riferimento) risulta già essere stata computata ai fini della realizzazione degli interventi edilizi consentiti dal PGT.
4. Per l'acquisizione dei necessari titoli abilitativi a carattere edilizio (Permesso di Costruire/SCIA/DIA), anche se in esecuzione di preventivo piano attuativo, è richiesta l'individuazione planimetrica delle relative aree di pertinenza diretta o indiretta.
5. Nel caso di frazionamenti successivi alla data di prima adozione del Piano delle Regole i nuovi lotti conseguenti potranno essere edificati fino al raggiungimento della volumetria massima consentita dagli indici di riferimento. Tali indici dovranno essere verificati sia sull'originaria unitaria proprietà (tenuto conto anche di eventuali edifici esistenti), sia sul nuovo lotto ottenuto da frazionamento.

5.2. Cessione gratuita al Comune delle aree a servizi

1. Il **meccanismo di compensazione** consiste nell'assegnare un indice compensativo (cioè equivalente ad un indice territoriale) ad un insieme di aree con destinazioni pubbliche che devono essere cedute

al Comune (Art. 4 Norme di PGT).

2. L'indice compensativo sulle aree a servizi di progetto si applica:
 - alle aree a servizi di progetto del Piano dei Servizi che riportano l'indice edificatorio compensativo.
3. Nei casi in cui il PGT preveda la cessione della proprietà dell'area di origine a titolo gratuito a favore del Comune, i diritti potenzialmente originati dall'area stessa vengono effettivamente generati contestualmente alla cessione dell'area stessa.
4. 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, 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 origine sia volontaria e antecedente alla data di emissione del decreto.

5.3. Incentivi/premialità

1. I diritti edificatori derivanti da incentivi / premialità riconosciuti dal titolo abilitativo sono definiti da:
 - Per gli interventi ricompresi in **AT e piani attuativi comunque denominati** (PR, PL, PIP, PdZ, ecc.) a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente previsti viene riconosciuto un diritto volumetrico aggiuntivo fino ad un massimo del **15% rispetto alla edificabilità consentita dal PGT** (Art. 4 Norme di PGT). La percentuale incentivante viene così suddivisa:

5%	significativi miglioramenti della qualità ambientale interna al PA;	
5%	interventi di riqualificazione paesaggistica/ecologica;	
10%	interventi di rimozione dei manufatti paesaggisticamente intrusivi e/o ostruttivi, anche eseguiti in area esterna al PA;	
10%	interventi con quota di Edilizia Residenziale Pubblica o Edilizia Convenzionata o Housing Sociale con obbligo di convenzionamento da valutare dall'A.C.;	
10%	realizzazione diretta di servizi;	
10%	cessione di aree aggiuntive senza beneficiare di diritti volumetrici.	
L'A.C. potrà riconoscere una quantità aggiuntiva rispetto ai valori precedenti fino al massimo consentito (15%) anche per una sola delle casistiche sopra riportate.		

- **Bonus per interventi e iniziative di edilizia residenziale pubblica.** Per gli interventi e iniziative di edilizia residenziale pubblica l'incentivo edificatorio (Art. 4 Norme di PGT) è pari al 15% della SLP.
- **Bonus per la riqualificazione dei nuclei di antica formazione e edifici di interesse storico/architettonico.** Per gli interventi di salvaguardia, riqualificazione e valorizzazione dei nuclei di antica formazione e edifici di interesse storico/architettonico l'incentivo edificatorio (Art. 4 Norme di PGT) è pari al:

25%	Grado 1	del volume reale dell'unità edilizia oggetto di interventi che riguardano opere edilizie finalizzate al recupero dei fronti e prospetti e delle coperture, nel rispetto delle tipologie edilizie costanti nel contesto locale e con riferimento a elementi architettonici, materiali e modalità costruttive ricorrenti nell'identità dei nuclei di antica formazione, così come riportati nelle relative schede e nelle norme specifiche;
	Grado 2	
Grado 3		
15%	Grado 4	
	Grado 5	
100%	del volume reale esistente legalmente autorizzato o condonato, soggetto a demolizione senza ricostruzione.	

6. STRUTTURA E FUNZIONE DEL REGISTRO

1. Il registro digitale e/o cartaceo dei diritti edificatori, di cui all'allegato B, contiene le seguenti informazioni:
 - a. numero progressivo;
 - b. dati catastali (Foglio, Map, Sub), superficie e proprietà (nome e cognome o la ragione sociale e il codice fiscale) dell'area di origine;
 - c. quantità di diritti edificatori generati o maturati dall'area di origine;
 - d. numero certificato, data del rilascio, nome e cognome, luogo e data di nascita o la ragione sociale, la sede e il codice fiscale del soggetto a cui viene rilasciato il certificato attestante i diritti edificatori;
 - e. la natura giuridica e gli estremi di ogni atto di trasferimento dei diritti edificatori e la data, il nome del notaio rogante, il numero di raccolta e di repertorio, la data e il numero di registrazione dell'atto, nonché la data e il numero di trascrizione dell'atto;
 - f. diritti edificatori trasferiti;
 - g. diritti edificatori residui non utilizzati;
 - h. dati catastali (Foglio, Map, Sub), superficie e proprietà (nome e cognome o la ragione sociale e il codice fiscale) dell'area di utilizzo;
 - i. estremi dei titoli abilitativi degli interventi edilizi che utilizzano tali diritti;
 - j. l'annotazione delle successive volturazioni (anche nel caso di trasferimento parziale dei diritti edificatori)
 - k. eventuali note.
2. Le superfici delle aree di cui al punto b) dell'elenco di cui al comma precedente, possono differire da quelle rilevate nelle visure catastali dei mappali che le compongono, qualora esista rilievo strumentale.
3. Il sistema di registrazione indica:
 - le aree di origine (aree di pertinenza indiretta);
 - le aree di utilizzo (aree di pertinenza diretta);
 - la quantità dei diritti edificatori generati dall'area di origine;
 - il successivo trasferimento dei diritti edificatori;
 - lo sfruttamento finale dei diritti edificatori;
 - le volumetrie riconosciute a seguito di incentivi/premialità.
4. Nel caso di cessione gratuita al Comune solo di una parte di un mappale interessato la quantità di diritti generati sarà calcolata dall'ufficio competente alla tenuta ed all'aggiornamento della cartografia urbanistica.

7. COMPILAZIONE DEL REGISTRO

1. L'iscrizione nel registro ed il rilascio del relativo certificato dei diritti edificatori avvengono nei seguenti casi:
 - in caso di cessione in proprietà delle relative aree a titolo gratuito a favore del Comune, nel rispetto della normativa in materia di qualità dei suoli;
 - 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;
 - atto di trasferimento del diritto edificatorio afferente all'area ove è limitata o esclusa l'edificabilità;
 - in caso di formazione di diritti edificatori derivanti da incentivi/premialità limitatamente al bonus per la riqualificazione dei nuclei di antica formazione e edifici di interesse storico/architettonico e al bonus per interventi e iniziative di edilizia residenziale pubblica.
2. Il registro è tenuto dal competente ufficio del settore urbanistica, il quale deve consentire la

consultazione del registro cartaceo da parte dei cittadini interessati e titolari di un interesse legittimo.

3. Il registro (cartaceo e digitale) non ha efficacia probatoria, ma solo indicativa.
4. In caso di contenuto difforme del registro rispetto al PGT fa fede il Piano di Governo del Territorio vigente.
5. 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.
6. Per ogni annotazione sul registro il competente ufficio del settore 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 (*a titolo esemplificativo: atto notarile registrato e trascritto di cessione della proprietà dell'area a pertinenza indiretta al Comune; atto notarile registrato e trascritto; atto di asservimento, accreditamento o convenzionamento perfezionato con l'Amministrazione Comunale; titolo abilitativo edilizio; certificazione energetica*).
7. In caso di successivo trasferimento dei diritti edificatori, il Responsabile del Registro:
 - annota sul Registro la data dell'atto di trasferimento, la natura giuridica dell'atto e il nome del nuovo proprietario o avente diritto;
 - rilascia un nuovo certificato originale attestante l'avvenuto trasferimento totale o parziale al successivo proprietario.
8. Il rilascio del certificato dei diritti edificatori è soggetto all'assolvimento dell'imposta di bollo ed al pagamento dei diritti di segreteria nella misura stabilita con deliberazione della Giunta Comunale.
9. La possibilità di utilizzazione dei diritti edificatori decorre dalla data di rilascio del certificato dei diritti edificatori.
10. Il registro evidenzia inoltre le aree prive di diritto edificatorio in quanto divenute tali a seguito di cessione e/o trasferimento dei diritti stessi.
11. L'Ufficio competente all'aggiornamento della cartografia urbanistica comunale evidenzia nella cartografia digitale del PGT, in modo che si possano distinguere, le aree di origine e le aree di destinazione oggetto di movimentazione di diritti edificatori, con l'indicazione del numero di riferimento al registro.

8. CESSIONE DELL'AREA DI ORIGINE AL COMUNE: FORMA ED EFFETTI

1. Il cittadino interessato alla cessione di una delle aree di origine, poste nell'ambito del Piano dei Servizi del PGT, deve fare domanda al Comune di Edolo.
2. Il trasferimento della proprietà dell'area al Comune di Edolo deve avvenire mediante atto notarile, registrato e trascritto, a carico del cedente che acquista i diritti edificatori.
3. Le parti di questo primo atto di trasferimento sono il Comune di Edolo che acquista l'area di origine e il cedente che acquista i diritti edificatori da essa generati.
4. L'Ufficio Competente annota nel registro gli estremi della cessione.

9. MODALITÀ DI TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI

1. La cessione dei diritti edificatori avviene con atto pubblico o scrittura privata autenticata, da trascrivere nei registri immobiliari ai sensi dell'art. 2643 n. 2 bis del Codice Civile, e da allegarsi in copia al registro delle cessioni dei diritti.
2. 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.

3. 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.
4. L'atto notarile di cessione deve sempre contenere anche nei passaggi di proprietà successivi al primo:
 - a. l'indicazione degli estremi catastali dell'area di origine;
 - b. gli estremi dell'atto della prima cessione tra Comune e primo cessionario dei diritti;
 - c. gli estremi di tutti i passaggi di proprietà successivi al primo.
5. 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.

10. ESTINZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI

1. Quando il titolare dei diritti edificatori intende utilizzarli su un'area di destinazione 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.
2. 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 verifica che il richiedente sia l'ultimo proprietario risultante dal registro comunale dei diritti edificatori.
3. Se il nominativo corrisponde l'ufficio procede con l'istruzione della pratica edilizia.
4. Se il nominativo non corrisponde l'Ufficio Competente deve comunicarlo al richiedente il quale ha l'onere di allegare alla pratica l'atto di acquisto dei diritti edificatori, in mancanza non potrà utilizzare i diritti edificatori di cui dichiara di essere titolare.
5. A seguito del rilascio del titolo abilitativo che consuma i diritti edificatori nell'area di destinazione l'Ufficio Competente ne annota gli estremi nel registro, che ne attesta l'estinzione.

11. PUBBLICITÀ DEL REGISTRO E MODALITÀ DI CONSULTAZIONE

1. 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.
2. Il Certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.32 della legge regionale n.12/2005 e s.m.i. è integrato con le informazioni relative alla cessione dei diritti edificatori interessanti l'area per la quale è stato richiesto.

12. ENTRATA IN VIGORE

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