

## **CRITERI PER LA TENUTA DEL REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI**

### **Art. 1 – Oggetto**

1. I presenti criteri disciplinano:
  - le modalità di acquisizione, di trasferimento, di utilizzo dei diritti edificatori;
  - la struttura, le funzioni e la compilazione del registro dei diritti edificatori;
  - il rilascio del certificato dei diritti edificatori;
  - la pubblicazione del registro.
2. I criteri rispondono alle prescrizioni dell'art. 11, comma 4 della legge regionale della Lombardia 11 marzo 2005 n. 12 che prevede la commerciabilità dei diritti edificatori e l'istituzione, da parte dei Comuni, del registro delle cessioni dei diritti edificatori attribuiti a titolo di compensazione e perequazione.

### **Art. 2 – Origine dei diritti edificatori**

1. 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 diritto di utilizzare o cedere sul territorio comunale, nelle forme e con le modalità stabilite dallo strumento urbanistico e disciplinate dal presente regolamento.
2. In generale i diritti edificatori 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.
3. Tali indici, ove non utilizzati sull'area di origine, potenzialmente generano quote di superficie lorda di pavimento (slp) trasferibili negli ambiti di trasformazione o negli ambiti residenziali individuati nel piano delle regole in aggiunta a quella di pertinenza diretta loro attribuita, nei limiti di cui all'art. 19, comma 6 e 7 del R.1.1.
4. Ai proprietari delle aree vincolate per servizi pubblici o infrastrutture di viabilità individuate nelle tavole S.5.2 e S.4 del Piano dei servizi, soggette a vincolo preordinato all'esproprio, non disciplinate da piani attuativi, atti di programmazione negoziata o da permessi di costruire convenzionati, l'Amministrazione, in sostituzione della indennità di espropriazione, può attribuire i diritti edificatori ai fini di compensazione della cessione, nei limiti di cui all'art. 19, comma 3 del piano delle regole R.1.1.
5. La richiesta di attribuzione di diritti edificatori in luogo dell'indennità di espropriazione può essere presentata anche dai proprietari delle aree, in tempo utile prima della data di emissione del decreto di esproprio o della sottoscrizione di accordo di cessione bonaria.
6. Tali diritti edificatori potranno essere utilizzati solo a seguito dell'atto di cessione gratuita delle aree per servizi pubblici o per infrastrutture di viabilità.
7. Il Comune è titolare di diritti edificatori generati dalle aree di proprietà che possono essere venduti.
8. Il valore dei diritti edificatori del Comune è stabilito dalla giunta comunale, su perizia dell'ufficio patrimonio.
9. La quantità dei diritti edificatori venduti dal Comune non può essere superiore alla quantità strettamente necessaria per l'effettuazione dell'intervento edilizio da parte del richiedente.
10. In tal caso all'atto della presentazione della richiesta di acquisto dei diritti edificatori il richiedente dovrà indicare altresì l'area sulla quale gli stessi saranno trasferiti e la loro destinazione d'uso.

### **Art. 3 – Struttura e contenuti del Registro**

1. L'amministrazione tiene un registro nel quale sono iscritti i fondi sorgente produttivi di diritti edificatori ed i crediti compensativi.

2. È prevista una apposita sezione del registro nel quale i proprietari di fondi produttivi di diritti edificatori ed i titolari di crediti compensativi possono chiedere l'inserzione dei diritti e crediti in offerta di cessione. L'amministrazione garantisce specifica pubblicità a tale sezione del registro e ne segnala i contenuti ai proprietari dei fondi accipienti che ne abbiano fatto richiesta.

3. Il registro dei diritti edificatori contiene le seguenti informazioni:

1. numero progressivo
2. dati catastali riferiti alle aree dai quali i diritti sono stati generati
3. proprietà dell'area che genera i diritti (denominata "di decollo")
4. dati dell'atto di cessione dell'area di decollo al Comune
5. superficie area ceduta al Comune
6. quantità di diritti edificatori in termini di slp generati dalla cessione dell'area di decollo
7. diritti edificatori trasferiti
8. diritti edificatori residui
9. numero e data del certificato attestante i diritti edificatori
10. estremi atto di trasferimento diritti edificatori a terzi
11. dati catastali dell'area di utilizzo (denominata "di atterraggio")
12. superficie area di atterraggio
13. proprietà area di atterraggio
14. annotazione delle successive volturazioni
15. estremi del Piano Attuativo o del titolo abilitativo con il quale i diritti vengono consumati
16. note.

#### **Art. 4 Compilazione del registro**

1. L'iscrizione nel registro ed il rilascio del relativo certificato avviene nei seguenti casi:

- in caso di cessione in proprietà delle relative aree a titolo gratuito 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;
- su richiesta del proprietario o del Comune che, in funzione delle previsioni di piano, intenda cedere a titolo oneroso o gratuito ad altro soggetto i diritti edificatori.

2. Il registro è tenuto e compilato dal servizio edilizia e urbanistica ed attesta gli intervenuti trasferimenti dei diritti edificatori a favore degli aventi titolo, salva ed impregiudicata l'efficacia probatoria dispiegata dall'atto notarile di acquisto dei diritti medesimi.

3. In seguito all'iscrizione nel registro, agli aventi diritto è consegnato un certificato (o "cedola") in unico esemplare riportante i dati contenuti nel registro.

4. Per ogni annotazione successiva sul registro l'ufficio rilascia al titolare, in un unico esemplare, certificato attestante l'attribuzione dei diritti stessi, sostitutivo dell'originale, attestante l'avvenuto trasferimento totale o parziale del diritto.

5. Il rilascio del certificato è soggetto all'imposta di bollo ed al pagamento dei diritti di segreteria nella misura pari a quelli determinati per i certificati di destinazione urbanistica.

6. Per l'utilizzo dei diritti a fini edificatori il titolare è tenuto ad allegare alla richiesta di piano attuativo, del permesso di costruire o del titolo abilitativo il certificato in originale, in modo che lo stesso non possa più circolare.

#### **Art. 5 Cessione dell'area di decollo al Comune**

1. Il soggetto interessato alla cessione delle aree individuate nelle tavole S.5.2 e S.4 del Piano dei servizi deve presentare apposita istanza di cessione dell'area per l'attribuzione dei diritti edificatori, con riserva di localizzazione della slp su aree di proprietà sua o di terzi, ricadenti negli ambiti di atterraggio consentiti.

2. L'ufficio patrimonio, acquisita la determinazione del servizio urbanistica dei diritti edificatori spettanti, provvede ai successivi adempimenti per l'approvazione degli atti di cessione e la successiva stipula dell'atto pubblico.

3. Le parti di questo atto sono il Comune di Seriate, che acquista l'area di decollo, ed il cedente che acquista i diritti edificatori da essa generati.

4. Il servizio edilizia ed urbanistica annota nel registro gli estremi della cessione.

### **Art. 6 Modalità di trasferimento dei diritti edificatori**

1. La cessione dei diritti edificatori avviene con atto pubblico, da trascrivere nei registri immobiliari, ai sensi dell'art. 2643, comma 2bis del codice civile.

2. Ogni atto avente ad oggetto il trasferimento di diritti edificatori deve porre a carico dell'acquirente l'obbligo di comunicare al Comune l'avvenuta cessione. L'acquirente deve chiedere il rilascio del certificato a suo nome, allegando copia dell'atto di acquisto dei diritti edificatori e il certificato originale del venditore.

3. Il servizio edilizia e urbanistica annota nella apposita sezione del registro il passaggio di proprietà, ritira il certificato intestato al venditore e rilascia un nuovo certificato intestato all'acquirente.

### **Art. 7 Utilizzo dei diritti edificatori**

1. Nel caso in cui il titolare dei diritti edificatori intenda utilizzarli su un'area di atterraggio deve allegare alla istanza di adozione del Piano attuativo, alla domanda per il rilascio del permesso di costruire convenzionato o del diverso titolo abilitativo il certificato rilasciato ai sensi dell'art. 5 e 6.

2. Ad intervenuta rilascio del titolo, da cui risulta l'attribuzione e/o l'utilizzo dei diritti edificatori nell'area di atterraggio, il servizio urbanistica ne annota gli estremi nel registro.

### **Art. 8 Pubblicità del registro**

Il registro è pubblicato sul sito istituzionale dell'ente.

#### Allegati

- Modello di registro
- Modello di certificato
- Modello di istanza di iscrizione al registro e di rilascio del certificato