



Città di Cesano Maderno

Provincia di Monza e Brianza

Regolamento per la gestione del registro delle cessioni dei diritti edificatori

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 4.11.2014
in vigore dal 4.12.2014

INDICE

ART. 1 - Premessa	4
ART. 2 - Normativa di riferimento	4
ART. 3 - Provenienza e destinazione dei diritti edificatori	4
ART. 4 - Oggetto del registro	8
ART. 5 - Struttura del registro e istruzioni per la sua compilazione	8
ART. 6 - Tenuta e aggiornamento del registro	15
ART. 7 - Modalità di assegnazione, trasferimento e utilizzo dei diritti edificatori	16
ART. 8 - Forma, pubblicità e modalità di consultazione del registro	17
ART. 9 - Entrata in vigore	17

ART.1 - PREMESSA

Il Comune di Cesano Maderno è dotato del Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato definitivamente dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 7 del 10.2.2014, divenuto efficace in data 18.6.2014 per effetto della pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 25.

Il sistema di pianificazione e attuazione del PGT costituito dal Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole, individua, attraverso lo strumento della compensazione e il riconoscimento di incentivi/premialità, criteri e modalità per l'assegnazione di diritti edificatori al fine di promuovere, da un lato, l'equilibrata trasformazione di determinati comparti territoriali, nonché il rinnovo sostenibile del tessuto urbano esistente e, dall'altro, la concreta realizzazione di servizi per il potenziamento della c.d. *"città pubblica"*.

Il presente regolamento, al fine di dare applicazione alle previsioni del PGT, disciplina la gestione del *"registro delle cessioni dei diritti edificatori"*, restando comunque inteso che, in caso di discordanza, le norme del PGT prevalgono rispetto alle disposizioni contenute nel presente regolamento.

ART. 2 - NORMATIVA DI RIFERIMENTO

L'art. 2643 del Codice Civile individua gli atti soggetti a trascrizione e al numero 2 bis introduce 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"*.

L'art. 11, comma 4 della L.R. 12/2005 e s.m.i. dispone che *"I comuni istituiscono il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite dagli stessi comuni"*.

Il PGT del Comune di Cesano Maderno richiamato in premessa, nell'ambito dello strumento della compensazione, al punto 2.3 dei criteri normativi (CN) del Documento di Piano (elaborato DP_e4) e al punto 2.2 delle modalità di attuazione (MdA) del Piano dei Servizi (elaborato PS_c2) prevede che: *"Allo scopo della corretta gestione dei diritti edificatori viene istituito presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune il registro delle cessioni delle aree e dei trasferimenti dei diritti edificatori, debitamente aggiornato e reso pubblico, sul quale dovranno essere annotati obbligatoriamente tutti i diritti generati con espresso riferimento ai mappali di provenienza ed in sede di rilascio dei titoli edilizi abilitativi, ai mappali su cui vengono allocati detti diritti"*.

ART. 3 - PROVENIENZA E DESTINAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI

Per diritto edificatorio si intende la possibilità determinata dal PGT di usufruire di un quantitativo di capacità edificatoria espressa in termini di superficie lorda di pavimento (SLP) che il titolare ha il diritto di utilizzare o trasferire sul territorio comunale nelle forme e nei modi stabiliti dallo stesso PGT, così come disciplinati dal presente regolamento.

I diritti edificatori sono principalmente generati attraverso l'attribuzione di indici fondiari espressi in mq/mq ad un insieme di aree con destinazione a servizi (per le quali è prevista la cessione gratuita a favore del Comune); inoltre possono essere generati mediante l'attribuzione di premi edificatori correlati a determinati interventi.

Sono altresì previste possibilità di trasferimento di alcuni diritti edificatori assegnati a specifiche zone urbanistiche verso altre aree edificabili del territorio comunale.

Le fattispecie di trasferimento dei diritti edificatori, previste dal PGT, si distinguono per la loro provenienza e i loro correlati modi di utilizzo, come meglio riepilogato nella tabella seguente.

TABELLA DI INDIVIDUAZIONE DELLE FATTISPECIE DI TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI PREVISTE DAL PGT

1 ^ parte (operazioni soggette all'inserimento nel registro delle cessioni dei diritti edificatori)

Provenienza	Destinazione
<ul style="list-style-type: none"> • aree di compensazione strutturale (art. 40 NTA del PdR) • aree di compensazione lungo i corsi d'acqua (art. 40 NTA del PdR) • aree di compensazione locale, nel caso in cui non venga attivata la possibilità alternativa di utilizzo in loco di parte della capacità edificatoria (art. 40 NTA del PdR) • zone RC e RR di proprietà dell'Amministrazione comunale (art. 36 commi 2 e 3 NTA del PdR) • capacità edificatorie mantenute in capo ai soggetti espropriati (art. 50 NTA del PdR) • premi edificatori derivanti da: <ul style="list-style-type: none"> - interventi di recupero unitario e complessivo delle corti in zona ISA, nel caso in cui il premio edificatorio non venga o non possa essere utilizzato in loco mediante lo stesso titolo edilizio abilitativo (art. 36 comma 1 – <u>Incentivi per il recupero delle corti</u> NTA del PdR) - interventi di recupero delle facciate facenti parte delle cortine edilizie o del quartiere operaio del Villaggio Snia e Biulè, nel caso in cui il premio edificatorio non venga o non possa essere utilizzato in loco mediante lo stesso titolo edilizio abilitativo (art. 41 commi 1, 2 e 3 NTA del PdR) - interventi per la formazione di portici pedonali aperti, asserviti all'uso pubblico prospettanti le aree di "attivazione degli spazi centrali", nel caso in cui il premio edificatorio non venga o non possa essere utilizzato in loco mediante lo stesso titolo edilizio abilitativo (art. 41 commi 4 e 5 NTA del PdR) 	<ul style="list-style-type: none"> • determinati ambiti di trasformazione individuati dal DdP (art. 3.2 CN del DdP) • piani attuativi residenziali individuati come "da definire" per incremento fino al 10% della capacità edificatoria assegnata (art. 36 commi 2 e 3 NTA del PdR) • zone ISA per recupero spazi accessori coperti per i casi stabiliti dalle NTA del PdR (art. 36 comma 1 – <u>Incentivi per il recupero delle corti</u> NTA del PdR) • zone RC per incremento fino al 10% della capacità edificatoria assegnata e per recupero spazi accessori coperti chiusi su tre lati (art. 36 comma 3 NTA del PdR)
<ul style="list-style-type: none"> • aree di compensazione locale, nel caso in cui venga attivata la possibilità alternativa di utilizzo in loco di parte della capacità edificatoria (art. 40 NTA del PdR) 	<ul style="list-style-type: none"> - 50% del diritto edificatorio sulla porzione di area che rimane in proprietà dell'operatore - 15% del lotto originario (art. 40 NTA del PdR) - 50% del diritto edificatorio: <ul style="list-style-type: none"> a) sulla porzione di area da cedere gratuitamente al Comune - 85% del lotto originario (art. 40 NTA del PdR) b) oppure in alternativa, con proventi a favore del Comune: <ul style="list-style-type: none"> * determinati ambiti di trasformazione individuati dal DdP (art. 3.2 CN del DdP) * piani attuativi residenziali individuati come "da definire" per incremento fino al 10% della capacità edificatoria assegnata (art. 36 commi 2 e 3 NTA del PdR) * zone ISA per recupero spazi accessori coperti per i casi stabiliti dalle NTA del PdR (art. 36 comma 1 – <u>Incentivi per il recupero delle corti</u> NTA del PdR) * zone RC per incremento fino al 10% della capacità edificatoria assegnata e per recupero spazi accessori coperti chiusi su tre lati (art. 36 comma 3 NTA del PdR)

2 ^ parte (operazioni non soggette all'inserimento nel registro delle cessioni dei diritti edificatori)

Provenienza	Destinazione
<ul style="list-style-type: none"> • zone RR, RC e RV non di proprietà dell'Amministrazione comunale (art. 36 commi 2, 3 e 4 NTA del PdR) 	<ul style="list-style-type: none"> • zone RC per incremento fino al 10% della capacità edificatoria assegnata (art. 36 comma 3 NTA del PdR) • zone ISA, RC, RR per cessione capacità edificatoria a proprietà confinante (art. 20 comma 5 NTA del PdR)
<ul style="list-style-type: none"> • zone PR e PS (art. 37 commi 1 e 2 NTA del PdR) 	<ul style="list-style-type: none"> • zone PR e PS per cessione capacità edificatoria a proprietà confinante (art. 20 comma 5 NTA del PdR)
<ul style="list-style-type: none"> • zone TP (art. 38 NTA del PdR) 	<ul style="list-style-type: none"> • zone TP per cessione capacità edificatoria a proprietà confinante (art. 20 comma 5 NTA del PdR)
<ul style="list-style-type: none"> • zone AGR e AAS (art. 39 commi 1 e 2 NTA del PdR) 	<ul style="list-style-type: none"> • zone AGR e AAS per asservimento capacità edificatoria tra appezzamenti anche non contigui componenti l'azienda agricola (art. 39 commi 1 e 2 NTA del PdR)
<ul style="list-style-type: none"> • zone SL e SP (art. 34 MdA del PdS) 	<ul style="list-style-type: none"> • zone SL e SP per cessione capacità edificatoria a proprietà confinante (art. 20 comma 5 NTA del PdR)

ART. 4 - OGGETTO DEL REGISTRO

Al fine di assicurare una corretta gestione e un adeguato controllo delle cessioni dei diritti edificatori e delle varie forme di utilizzo, il registro ha per oggetto la rilevazione degli atti che necessariamente devono essere stipulati per assegnare e utilizzare tali diritti edificatori.

Vengono prese in considerazione le sole fattispecie elencate nella 1^a parte della tabella di cui al precedente art. 3 (operazioni soggette all'inserimento nel registro delle cessioni dei diritti edificatori), in quanto trattasi di situazioni che per il loro avvio richiedono l'intervento del Comune alla stipula dell'atto e, pertanto, la loro tracciabilità può essere garantita dal Comune stesso.

Le altre fattispecie elencate nella 2^a parte della tabella di cui al precedente art. 3 (operazioni non soggette all'inserimento nel registro delle cessioni dei diritti edificatori) rivestono carattere esclusivamente privatistico, la cui certezza e garanzia dei relativi atti è comunque assicurata dalle procedure notarili e dalle correlate attività di registrazione e trascrizione, ma per le quali il Comune non ha elementi propri per garantire la loro ulteriore tracciabilità.

Si precisa che ai fini della titolarità dei diritti edificatori, il registro non ha efficacia probatoria, ma solo indicativa, restando inteso che per i passaggi di proprietà dei diritti edificatori medesimi fanno fede gli atti notarili o equipollenti e le relative trascrizioni nei pubblici registri immobiliari.

ART. 5 - STRUTTURA DEL REGISTRO E ISTRUZIONI PER LA SUA COMPILAZIONE

Il registro prevede di individuare:

- le aree di provenienza dei diritti edificatori
- le aree di destinazione dei diritti edificatori
- la quantità dei diritti edificatori generati dall'area di provenienza
- la quantità dei diritti edificatori ricollocati sull'area di destinazione

A tal fine il sistema di registrazione riporta i seguenti dati specifici:

a) Provenienza

- a1 codice identificativo progressivo di provenienza
- a2 estremi atto di provenienza (data - pubblico ufficiale o autorità emittente - repertorio/raccolta)
- a3 identificazione lotto di provenienza (foglio - mappale - indirizzo - planimetria)
- a4 descrizione origine urbanistica
- a5 capacità edificatoria generata
- a6 eventuale capacità edificatoria ancora generabile
- a7 eventuali note

b) Destinazione

- b1 codice identificativo progressivo di destinazione
- b2 estremi atto di destinazione (data - pubblico ufficiale o autorità emittente - repertorio/raccolta)
- b3 identificazione lotto di destinazione (foglio - mappale - indirizzo - planimetria)

b4 descrizione zona urbanistica di destinazione

b5 capacità edificatoria ricollocata

b6 differenza residua

b7 eventuali note

La raccolta dei dati verrà organizzata secondo lo schema tabellare qui di seguito riportato con le relative istruzioni per la sua compilazione.

Istruzioni per la compilazione del registro

a) Provenienza

a1 codice identificativo progressivo di provenienza

Il codice identificativo progressivo, che individua la provenienza del diritto edificatorio, si compone di 3 campi:

- al 1° campo è automaticamente assegnata la lettera “**P.**” per indicare che trattasi di provenienza
- al 2° campo deve essere attribuito un numero progressivo che identifica il lotto di provenienza (da **1.** a **n.**)
- al 3° campo:
 - nel caso in cui il lotto di provenienza sia relativo ad una zona RC o RR di proprietà comunale e la capacità edificatoria oggetto di trasferimento risulti solo parziale rispetto alla potenzialità complessiva che l’area è in grado di sviluppare, deve essere attribuito un numero progressivo (da **1.** a **n.**) rispetto allo stesso lotto di provenienza riportato nel 2° campo, quindi per la 1ª cessione parziale di capacità edificatoria del lotto si attribuirà il numero “**1.**”, per la 2ª cessione parziale di capacità edificatoria dello stesso lotto si attribuirà il numero “**2.**” e così via; ciò significa che le eventuali righe integrative che si riferiscono al medesimo lotto dovranno essere introdotte in sequenza nella stringa di riferimento dello stesso lotto, in modo che le relative informazioni risultino raggruppate nello stesso punto
 - nel caso in cui il lotto di provenienza sia relativo ad un’area di compensazione locale per la quale venga attivata la possibilità alternativa di utilizzo in loco di parte della capacità edificatoria, deve essere attribuito il numero “**1.**” per la riga in cui vanno riportate le informazioni relative alla quota del 50% della capacità edificatoria che viene concentrata sulla porzione di area che rimane in proprietà dell’operatore, mentre deve essere attribuito il numero “**2.**” per la riga in cui vanno riportate le informazioni relative alla restante quota del 50% di capacità edificatoria che viene trasferita al Comune
 - in tutti gli altri casi deve essere attribuito il numero “**0**”

a2 estremi atto di provenienza (data – pubblico ufficiale o autorità emittente – repertorio/raccolta)

Gli estremi dell’atto di provenienza, che riportano i dati necessari affinché esso possa essere individuato in modo inequivocabile e univoco, si compongono di 3 campi:

- nel 1° campo deve essere inserita la data nel formato gg.mm.aaaa
- nel 2° campo deve essere inserito il tipo di pubblico ufficiale o autorità emittente, seguito dal nome e cognome (ad esempio Notaio Mario Rossi)
- nel 3° campo deve essere inserito il numero di repertorio e, qualora disponibile, il numero di raccolta nel formato ____/____

a3 identificazione lotto di provenienza (foglio – mappale – indirizzo – planimetria)

L’identificazione del lotto di provenienza, che individua l’area da cui si è generato il diritto edificatorio, si compone di 4 campi:

- nel 1° campo deve essere inserito il numero del foglio catastale

- nel 2° campo deve essere inserito il numero del mappale catastale, così come risultante dall'atto di provenienza; in caso di più mappali gli stessi dovranno essere riportati separati da un trattino
- nel 3° campo deve essere inserito l'indirizzo con via e numero civico (quest'ultimo solo se disponibile)
- il 4° campo viene utilizzato solo per la forma digitale del registro e deve contenere la simbologia di rinvio all'apposito link per l'individuazione cartografica del lotto di provenienza

a4 descrizione origine urbanistica

La descrizione dell'origine urbanistica, che ha generato la capacità edificatoria, si compone di 1 campo nel quale deve essere sinteticamente riportata, in funzione dei casi, la relativa fattispecie di provenienza tra quelle elencate nella 1^a parte della tabella riportata al precedente art. 3.

a5 capacità edificatoria generata

L'indicazione della capacità edificatoria generata, che può essere ricollocata altrove, si compone di 1 campo nel quale deve essere riportata la quantità di superficie lorda di pavimento (SLP) espressa in metri quadrati, che viene generata attraverso l'atto di provenienza.

a6 eventuale capacità edificatoria ancora generabile

L'eventualità di dover indicare la capacità edificatoria ancora generabile può verificarsi solo nel caso in cui il lotto di provenienza sia relativo ad una zona RC o RR di proprietà comunale e la capacità edificatoria oggetto di trasferimento risulti parziale rispetto alla potenzialità complessiva che l'area è in grado di sviluppare.

Per questo caso l'indicazione si compone di 1 campo nel quale deve essere riportata la rimanente quantità di superficie lorda di pavimento (SLP) espressa in metri quadrati, derivante dalla differenza tra la SLP complessiva che l'area è in grado di sviluppare e la SLP riportata nel campo "*capacità edificatoria generata*" della sezione "*Provenienza*".

a7 eventuali note

La possibilità di riportare eventuali note si compone di 1 campo, in cui poter meglio esplicitare le precisazioni ritenute opportune.

b) Destinazione

b1 codice identificativo progressivo di destinazione

Il codice identificativo progressivo, che individua la destinazione del diritto edificatorio, si compone di 4 campi:

- al 1° campo è automaticamente assegnata la lettera "**D.**" per indicare che trattasi di destinazione
- al 2° e 3° campo devono essere attribuiti gli stessi numeri desunti dai rispettivi campi 2° e 3° utilizzati per il corrispondente codice identificativo progressivo di provenienza
- al 4° campo:
 - nel caso in cui la capacità edificatoria di provenienza venga ricollocata parzialmente in più fasi sulle aree di destinazione, deve essere attribuito un numero progressivo (da **1.** a **n.**) rispetto alla stessa provenienza riportata nel 2° e 3° campo, quindi per il 1° ricollocamento parziale della capacità edificatoria a disposizione si attribuirà il numero "**1.**", per il 2° ricollocamento parziale della capacità edificatoria a disposizione si attribuirà il numero "**2.**" e così via; ciò significa che le eventuali righe integrative che si riferiscono

alla medesima provenienza dovranno essere introdotte in sequenza nella stringa di riferimento della stessa provenienza, in modo che le relative informazioni risultino raggruppate nello stesso punto

- in tutti gli altri casi deve essere attribuito il numero “0”

b2 estremi atto di destinazione (data – pubblico ufficiale o autorità emittente – repertorio/raccolta)

Gli estremi dell'atto di destinazione, che riportano i dati necessari affinché esso possa essere individuato in modo inequivocabile e univoco, si compongono di 3 campi:

- nel 1° campo deve essere inserita la data nel formato gg.mm.aaaa
- nel 2° campo deve essere inserito il tipo di pubblico ufficiale o autorità emittente, seguito dal nome e cognome (ad esempio Notaio Mario Rossi)
- nel 3° campo deve essere inserito il numero di repertorio e, qualora disponibile, il numero di raccolta nel formato ___/___

nel caso in cui la provenienza della capacità edificatoria e la sua destinazione di ricollocazione vengano definite con il medesimo atto, gli estremi dell'atto di destinazione coincideranno con quelli dell'atto di provenienza.

b3 identificazione lotto di destinazione (foglio – mappale – indirizzo – planimetria)

L'identificazione del lotto di destinazione, che individua l'area su cui viene ricollocato il diritto edificatorio, si compone di 4 campi:

- nel 1° campo deve essere inserito il numero del foglio catastale
- nel 2° campo deve essere inserito il numero del mappale catastale, così come risultante dall'atto di destinazione; in caso di più mappali gli stessi dovranno essere riportati separati da un trattino
- nel 3° campo deve essere inserito l'indirizzo con via e numero civico (quest'ultimo solo se disponibile)
- il 4° campo viene utilizzato solo per la forma digitale del registro e deve contenere la simbologia di rinvio all'apposito link per l'individuazione cartografica del lotto di destinazione

b4 descrizione zona urbanistica di destinazione

La destinazione della zona urbanistica di destinazione, su cui viene ricollocata la capacità edificatoria, si compone di 1 campo nel quale deve essere sinteticamente riportata, in funzione dei casi, la relativa fattispecie di destinazione tra quelle elencate nella 1^a parte della tabella riportata al precedente art. 3.

b5 capacità edificatoria ricollocata

L'indicazione della capacità edificatoria ricollocata, che è stata definitivamente trasferita sul lotto di destinazione, si compone di 1 campo nel quale deve essere riportata la quantità di superficie lorda di pavimento (SLP) espressa in metri quadrati, così come risultante dall'atto di provenienza.

b6 differenza residua

L'indicazione della differenza residua di superficie lorda di pavimento (SLP) si compone di 1 campo ed è determinata sottraendo alla quantità di SLP riportata nel campo “capacità edificatoria generata” della sezione

“Provenienza”, la quantità di SLP riportata nel campo *“capacità edificatoria ricollocata”* della sezione *“Destinazione”*.

b7 eventuali note

La possibilità di riportare eventuali note si compone di 1 campo, in cui poter meglio esplicitare le precisazioni ritenute opportune.

ART. 6 - TENUTA E AGGIORNAMENTO REGISTRO

La tenuta del registro è assegnata allo Sportello Unico per l’Edilizia il quale potrà avvalersi del supporto dell’U.O. Programmazione urbanistica e dell’U.O. Risorse finanziarie, sia per la creazione degli elementi cartografici di supporto, sia per gli aspetti relativi al reperimento dei dati.

Nella fase iniziale di caricamento del registro dovranno essere inseriti i dati relativi alle pregresse procedure acquisitive o espropriative di aree che hanno previsto il mantenimento delle relative capacità edificatorie ai precedenti proprietari delle aree medesime (o loro eventuali successori ed aventi causa) e che non siano già state oggetto di ricollocazione.

Tali casistiche sono riconducibili alle situazioni normate dall’art. 50 delle NTA del Piano delle Regole facente parte del PGT e puntualmente individuate nella tabella 8 di cui al punto 3.15 della relazione illustrativa dello stesso Piano delle Regole.

Nelle successive fasi di caricamento del registro dovranno essere inseriti i dati riconducibili alle fattispecie elencate nella 1^a parte della tabella di cui al precedente art. 3 (operazioni soggette all’inserimento nel registro delle cessioni dei diritti edificatori), tralasciando quindi le casistiche riconducibili a quelle riportate nella 2^a parte della medesima tabella.

In coerenza alla struttura definita al precedente art. 5, nel registro verranno pertanto fatti confluire esclusivamente i dati relativi alla provenienza iniziale della capacità edificatoria e alla sua destinazione di ricollocazione senza considerare quindi eventuali trasferimenti intermedi di proprietà dei diritti edificatori.

Nel caso in cui l’attribuzione dei diritti edificatori discenda dall’applicazione di strumenti incentivanti/premiali che il PGT prevede per determinati interventi e tali diritti edificatori vengano utilizzati interamente in loco (ai sensi delle norme del PGT), attraverso lo stesso titolo edilizio abilitativo dell’intervento, non si deve procedere all’inserimento dei dati nel registro in quanto per questi casi non è necessario il ricorso alla stipula di apposito atto.

L’inserimento nel registro dovrà avvenire, di norma, entro 30 giorni dal verificarsi dell’evento che determina l’origine e/o la destinazione dei diritti edificatori, a condizione comunque che al Comune vengano effettivamente forniti i relativi elementi utili. A titolo esemplificativo e non esaustivo si citano i seguenti eventi:

- stipula atto di provenienza iniziale dei diritti edificatori (al quale deve necessariamente intervenire anche il Comune)
- stipula atto di destinazione finale (qualora avvenga contemporaneamente all’atto di provenienza iniziale al quale necessariamente interviene anche il Comune; oppure, negli altri casi, qualora venga espressamente comunicata al Comune con la copia del relativo atto)
- stipula convenzione urbanistica comprendente il trasferimento di diritti edificatori (alla quale deve necessariamente intervenire anche il Comune)
- (in via residuale) perfezionamento del titolo edilizio abilitativo che utilizza i diritti edificatori ricollocati (qualora l’atto di destinazione finale non sia

avvenuto contemporaneamente all'atto di provenienza iniziale al quale necessariamente interviene anche il Comune; oppure, negli altri casi, qualora la stipula dell'atto di destinazione finale non sia stata espressamente comunicata in precedenza al Comune con la copia del relativo atto)

Contestualmente all'inserimento dei dati nel registro dovrà essere predisposta dall'U.O. Programmazione urbanistica la relativa cartografia per rappresentare le aree di provenienza e/o di destinazione finale, riferite ai diritti edificatori dell'atto stipulato.

In caso di varianti al PGT o di sua revisione il registro dovrà, se del caso, essere modificato/aggiornato di conseguenza affinché risulti sempre coerente con la nuova strumentazione urbanistica comunale e rimanga comunque tracciabile la situazione dei diritti edificatori inseriti nel relativo registro.

ART. 7 - MODALITÀ DI ASSEGNAZIONE, TRASFERIMENTO E UTILIZZO DEI DIRITTI EDIFICATORI

L'assegnazione dei diritti edificatori e il loro contestuale o successivo trasferimento sull'area di utilizzo devono avvenire mediante atto notarile o altro atto equipollente regolarmente trascritto nei pubblici registri immobiliari a cura e spese degli operatori privati che dovrà contenere, in funzione dei casi, tutti o solo alcuni dei seguenti elementi:

- l'identificazione catastale e urbanistica dell'area di provenienza dei diritti edificatori
- la quantità dei diritti edificatori generati dall'area di provenienza
- l'identificazione catastale e urbanistica dell'area di destinazione dei diritti edificatori
- la quantità dei diritti edificatori ricollocati sull'area di destinazione
- l'eventuale quantità di diritti edificatori che residuano ancora ricollocabili

I diritti edificatori assegnati ma non ricollocati contestualmente con il medesimo atto di assegnazione sono liberamente commerciabili mediante successivo atto notarile o altro atto equipollente, anch'esso regolarmente trascritto nei pubblici registri immobiliari, che dovrà contenere:

- gli estremi dell'atto con il quale è avvenuta l'assegnazione dei diritti edificatori
- gli estremi di tutti gli eventuali precedenti passaggi di proprietà effettuati successivamente all'atto di assegnazione originario
- l'identificazione catastale e urbanistica dell'area di provenienza dei diritti edificatori

e qualora con il medesimo atto si proceda a trasferire i diritti sull'area di utilizzo:

- l'identificazione catastale e urbanistica dell'area di destinazione dei diritti edificatori
- la quantità dei diritti edificatori ricollocati sull'area di destinazione
- l'eventuale quantità di diritti edificatori che residuano ancora ricollocabili

Qualora per l'assegnazione dei diritti edificatori le norme del PGT prevedano l'obbligo di cessione gratuita al Comune dell'area che genera la capacità edificatoria, quest'ultima dovrà risultare, di norma, libera da trascrizioni pregiudizievoli e ipoteche, vincoli, oneri, pesi, gravami, privilegi anche fiscali, diritti o pretese da parte di terzi, fatta salva la possibilità per l'Amministrazione

comunale, a suo insindacabile giudizio, di accettarne eventualmente il subentro.

Nel caso in cui le aree previste in cessione siano state utilizzate in passato per lo svolgimento di attività produttive, il Comune si riserva la facoltà di accettare detta cessione a fronte della presentazione da parte del cedente di idonee indagini preliminari sullo stato di salubrità dei suoli ai sensi delle vigenti norme in materia, da effettuarsi attraverso metodologie e procedure preventivamente concordate con la competente ARPA, al fine di escludere su tali aree la presenza di eventuali contaminazioni da sostanze inquinanti; oppure, se le aree fossero già state sottoposte ad interventi di risanamento, dovrà essere esibita la certificazione del completamento degli interventi di bonifica rilasciata dalle autorità competenti.

Per la determinazione della superficie delle aree che generano i diritti edificatori occorre fare riferimento alle perimetrazioni riportate sulla cartografia del PGT, indipendentemente da diverse consistenze che dovessero risultare dalle visure catastali dei mappali che le compongono.

Al momento in cui il titolare dei diritti edificatori assegnati intenda utilizzarli nell'ambito di un titolo edilizio abilitativo o di un piano attuativo comunque denominato, deve allegare alla documentazione necessaria per l'acquisizione del titolo edilizio abilitativo o per l'approvazione del piano attuativo, copia dell'atto notarile o altro atto equipollente con la relativa trascrizione, da cui risulti l'effettiva disponibilità dei diritti edificatori che intende utilizzare.

Nel caso in cui in tale atto non risulti ancora indicata l'area di destinazione dei diritti edificatori, il perfezionamento del titolo edilizio abilitativo o la sottoscrizione della convenzione urbanistica per l'attuazione del relativo piano sono subordinati alla stipula di apposito atto notarile o altro atto equipollente regolarmente trascritto nei pubblici registri immobiliari, con il quale gli stessi diritti edificatori vengono ricollocati sull'area oggetto dell'intervento edilizio. Nel caso di convenzione urbanistica, l'atto notarile di ricollocazione dei diritti edificatori può essere stipulato anche contestualmente.

La responsabilità sulla veridicità delle copie degli atti prodotti rimane in capo al soggetto che le ha presentate, restando inteso che il Comune è da ritenersi mallevato per i casi di falsità, irregolarità o inattualità e per le relative conseguenze civili, amministrative e penali.

ART. 8 - FORMA, PUBBLICITÀ E MODALITÀ DI CONSULTAZIONE DEL REGISTRO

Il registro è tenuto sia in forma cartacea, sia in forma digitale ed è reso pubblico, nel rispetto delle normative in materia di privacy.

La forma cartacea sarà consultabile dai soggetti interessati, previa richiesta anche verbale, presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, mentre la forma digitale sarà consultabile sul sito web istituzionale.

Le informazioni di carattere cartografico saranno disponibili solo nella forma digitale.

ART. 9 - ENTRATA IN VIGORE

Il presente regolamento entra in vigore lo stesso giorno in cui diventa esecutiva la deliberazione di Consiglio Comunale che lo approva.