



COMUNE DI MORTARA
Assessorato all'Urbanistica e all'Ambiente

REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEL REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI

(Art.11 comma 4 Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i.)

Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 19.03.2012



INDICE

- Art. 1 – Oggetto del regolamento
- Art. 2 – Riferimenti normativi
- Art. 3 – Origine dei diritti edificatori
- Art. 4 – Struttura e funzione del registro
- Art. 5 – Compilazione del registro
- Art. 6 – Cessione dell'area di decollo al Comune: forma ed effetti
- Art. 7 – Modalità di trasferimento dei diritti edificatori
- Art. 8 – Estinzione dei diritti edificatori
- Art. 9 – Pubblicità del registro e modalità di consultazione
- Art. 10 – Entrata in vigore

ALLEGATI

- All. A – Modello di registro
- All. B – Modello di certificato



Articolo 1 – Oggetto del regolamento

Questo regolamento disciplina:

1. le modalità di acquisizione, di trasferimento e di 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.

Articolo 2 – Riferimenti normativi

L'art. 11 comma 4 della legge regionale 11 marzo 2005 n.12 prevede, per i Comuni il cui P.G.T. lo richieda, l'obbligo di istituire il registro delle cessioni dei diritti edificatori, nel quale registrare il rilascio dei certificati attestanti l'attribuzione di diritti edificatori e l'utilizzo degli stessi.

Ai sensi dell'art.6 delle norme di attuazione del Documento di Piano del P.G.T. vigente è istituito il presente Registro dei Diritti Edificatori, di cui all'Allegato A.

Art 3 – Origine dei diritti edificatori

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 e disciplinate dal presente regolamento.

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 (c.d. *aree di decollo*).

I diritti edificatori vengono attestati dal Servizio Urbanistica e Ambiente con l'emissione del *Certificato dei diritti edificatori*, di cui all'allegato B, che dimostra la titolarità dei diritti.

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. (c.d. *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 stessa vengono effettivamente generati solo dopo l'avvenuta cessione dell'area stessa.

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 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.

I diritti edificatori sono costituiti da mq di superficie lorda di pavimento edificabile.

I mappali ricadenti nelle aree di decollo che generano diritti edificatori per una slp minore di 1 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 superficie inferiore a 1 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.



Il Comune è titolare di diritti edificatori, generati dalle aree in proprietà evidenziate nella Tav. PS03 del Piano dei Servizi del PGT, che possono essere venduti a privati o enti/associazioni; tali introiti confluiranno in apposito capitolo del bilancio comunale e saranno finalizzati esclusivamente al reperimento di nuove aree del Piano de Servizi o all'attuazione del piano stesso.

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.

La quantità di diritti edificatori venduti del Comune non potrà essere superiore alla quantità strettamente necessaria per l'effettuazione dell'intervento edilizio da parte del richiedente. In tal caso all'atto di presentazione della richiesta d'acquisto dei diritti edificatori il richiedente dovrà indicare altresì l'area sulla quale gli stessi saranno trasferiti e la loro destinazione d'uso.

Articolo 4 – Struttura e funzione del registro

Il registro digitale 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) data atto 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;
- 10) eventuali note.

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

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; i diritti edificatori vengono calcolati sulle aree perimetrate e calcolate dal Servizio Urbanistica sulla base della cartografia del Piano di Governo del Territorio.

La quantità di diritti indicata al punto 3) dell'elenco di cui al presente articolo prevale sulla eventuale differente quantità che risulterebbe dall'applicazione dell'indice compensativo all'area di decollo sulla base della visura catastale, oppure sulla base della rilevazione strumentale effettuata in sede di frazionamento catastale per la cessione dell'area stessa al Comune.

Il cedente 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.

Nel caso di cessione al Comune solo di una parte di un mappale interessato dalla compensazione urbanistica la quantità di diritti generati sarà calcolata dall'ufficio competente alla tenuta ed all'aggiornamento della cartografia urbanistica.

Articolo 5 – Compilazione del registro

L'iscrizione nel registro ed il rilascio del relativo certificato dei diritti edificatori avviene nei seguenti casi:

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



Il registro è tenuto dal Segretario Generale e viene compilato dal Servizio Urbanistica, il quale deve consentire la consultazione del registro cartaceo 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 Piano di Governo del Territorio vigente.

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.

Per ogni annotazione sul registro il Servizio 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.

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.

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

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

L'Ufficio competente all'aggiornamento della cartografia urbanistica comunale evidenzia nella cartografia digitale del PGT, in modo che si possano distinguere, le aree di decollo e le aree di atterraggio oggetto di movimentazione di diritti edificatori, con l'indicazione del numero di riferimento al registro.

Articolo 6 – Cessione dell'area di decollo al Comune: forma ed effetti

Il cittadino interessato alla cessione di una delle aree di decollo, poste nell'ambito del Piano dei Servizi del P.G.T., deve fare domanda al Comune di Mortara.

Il trasferimento della proprietà dell'area al Comune di Mortara deve avvenire mediante atto notarile, registrato e trascritto, a carico del cedente che acquista i diritti edificatori.

Le parti di questo primo atto di trasferimento sono il Comune di Mortara che acquista l'area di decollo e il cedente che acquista i diritti edificatori da essa generati.

L'Ufficio Competente annota nel registro gli estremi della cessione.

Articolo 7 – Modalità di trasferimento dei diritti edificatori

La cessione dei diritti edificatori avviene con atto pubblico o scrittura privata autenticata, da trascrivere nei registri immobiliari, e 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.



L'atto notarile di cessione deve sempre contenere anche nei passaggi di proprietà successivi al primo:

1. l'indicazione degli estremi catastali dell'area di decollo;
2. gli estremi dell'atto della prima cessione tra Comune e primo cessionario dei diritti;
3. 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 procedere con atto notarile.

Articolo 8 – 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, il certificato rilasciato ai sensi degli art. 6 e 7.

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.

Se il nominativo corrisponde l'ufficio procede con l'istruzione della pratica edilizia.

Se il nominativo non corrisponde l'Ufficio Competente deve comunicarlo al richiedente il quale ha l'onere di allegare alla pratica l'atto notarile di acquisto dei diritti edificatori che contenga le informazioni previste dal precedente art. 7, comma 7, oppure se l'atto non riporta tali informazioni dovrà presentare una dichiarazione notarile ventennale che attesti la continuità delle trascrizioni dei passaggi di proprietà che dal proprio atto risalga fino al primo trasferimento tra il Comune di Mortara e il cedente l'area di decollo, in mancanza non potrà utilizzare i diritti edificatori di cui dichiara di essere titolare.

A seguito del rilascio del titolo abilitativo che consuma i diritti edificatori nell'area di atterraggio l'Ufficio Competente ne annota gli estremi nel registro.

Articolo 9 – Pubblicità del registro e modalità di consultazione

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 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.

Articolo 10 – Entrata in vigore

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



C I T T A' D I M O R T A R A

(Provincia di Pavia)

AREA TECNICA

Certificato n.

CERTIFICATO DEI DIRITTI EDIFICATORI

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

- Visto il vigente Piano di Governo del Territorio approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 18.10.2011 pubblicato sul B.U.R.L. – Serie Avvisi e Concorsi n. 10 del 07.03.2012;
- Visto il Regolamento Comunale per la gestione del registro dei diritti edificatori approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 19.03.2012;
- Vista la Legge Regionale 11.03.2005 n.11;

ATTESTA

- che il Sig. nato a il
C.F. residente a
- che la società con sede a
C.F. / P.I.

è titolare di diritti edificatori per complessivi mq di slp:

- generati dalla potenzialità edificatoria dell'area identificata al Foglio mappali n. di mq
- derivanti dalla cessione a favore del Comune di Mortara dell'area identificata al Foglio mappali n. di mq
- derivanti dalla compravendita di cui all'atto

Tali diritti edificatori sono annotati nell'apposito Registro al n. progressivo

Il presente certificato si rilascia in unico esemplare.

Mortara,

Il Responsabile del Servizio

.....