



COMUNE DI RHO

REGOLAMENTO

PER L'ISTITUZIONE, LA GESTIONE, LA CONSERVAZIONE

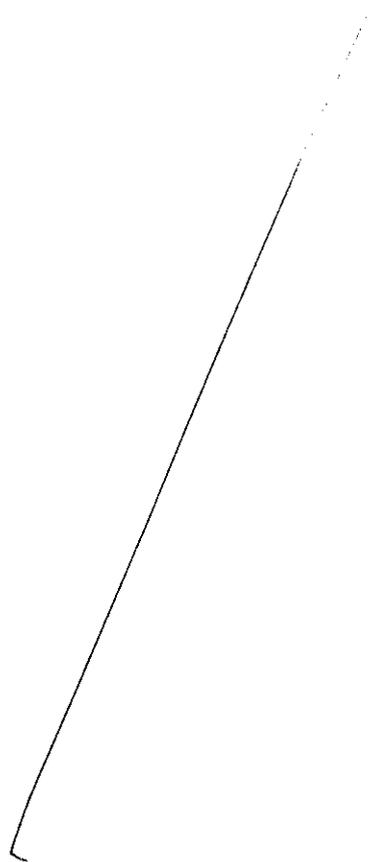
E LA PUBBLICIZZAZIONE DEL REGISTRO

DELLE CESSIONI DEI DIRITTI EDIFICATORI

CR



3 1



3 1

Art. 1 – Norme generali e oggetto del Regolamento

Le norme del presente regolamento disciplinano le modalità di istituzione, gestione, conservazione e pubblicizzazione del registro delle cessioni dei diritti edificatori previsti dal vigente PGT approvato con delibera di C.C. n. 23 del 16/6/2013, di cui all'art. 11, comma 4, della L.R. n. 12/2005.

Con l'approvazione del presente regolamento è istituito il suddetto registro previsto altresì dal Capo III, art. 5 delle Norme di Attuazione del vigente PGT; a detto strumento urbanistico si rimanda tanto per le relative disposizioni applicative quanto per le norme generali e definizioni.

Per garantire la certezza nella circolazione dei diritti edificatori gli atti e/o i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori devono essere resi pubblici col mezzo della trascrizione (c. 2 bis, art. 2643 Codice Civile).

Art. 2 - I diritti edificatori

Per diritto edificatorio si intende la previsione stabilita dal PGT quale misura di compensazione urbanistica, di usufruire di una determinata quantità di Superficie Lorda di Pavimento (Slp) che il titolare ha diritto di utilizzare su aree edificabili del territorio comunale nei modi e secondo le disposizioni all'uopo stabilite dal PGT.

I diritti edificatori sono generati dall'applicazione dell'indice di utilizzazione per misure di compensazione urbanistica (Ifcu) previsto dal PGT per determinate aree del Piano dei Servizi.

La quantità di Slp assegnata quale diritto edificatorio che si genera su una determinata area individuata e definita nel Piano dei Servizi nel momento in cui la stessa viene ceduta gratuitamente al Comune, è definita con l'attribuzione del suddetto indice Ifcu, espresso nel rapporto mq di Slp su mq di Sf (Superficie fondiaria).

La suddetta quantità di Slp non può essere realizzata nell'area che l'ha generata (*c.d. area di decollo*) ma deve essere realizzata su altra area edificabile allo scopo asservita (*c.d. area di atterraggio*) secondo le disposizioni del PGT.

Fintanto che non viene ceduta gratuitamente al Comune l'area del Piano dei Servizi che genera il diritto edificatorio (*c.d. area di decollo*), tale diritto si intende solo potenziale nel senso che lo stesso diventerà effettivo e concreto solo nel momento del trasferimento della proprietà di detta area al Comune con apposito atto pubblico. In detto atto da trascrivere nei Registri Immobiliari deve essere indicata la quantità di Slp generata quale diritto edificatorio dell'area ceduta nonché, eventualmente, l'area nella quale la suddetta SLP viene realizzata. Diversamente la suddetta Slp generata quale diritto edificatorio con la predetta cessione rimane in capo al titolare che la potrà utilizzare anche successivamente o cederla a terzi.

Per specifici usi alla Slp generata quale diritto edificatorio deve essere applicato un coefficiente di ponderazione funzionale per determinare, rispetto all'uso a cui è destinata, la Slp effettivamente realizzabile a tale uso, come precisato all'art. 49 delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi. (Ad esempio un'area a verde sportivo non attuato di mq 1000 che genera una Slp di 350 mq: se verrà utilizzata per incrementare una funzione commerciale, usi T1 e T2, la Slp effettivamente realizzabile a tali usi sarà di Mq 291,66 – Mq 350/1,2; se verrà utilizzata per incrementare una funzione residenziale, usi R2 e R3, la Slp effettivamente realizzabile a tali usi sarà di Mq 583,33 – Mq 350/0,60). La suddetta Slp effettivamente realizzabile può essere pertanto

determinata solo quando sarà individuata l'area sulla quale verrà realizzata (c.d. area di atterraggio) e il relativo specifico uso.



Art. 3 - Il registro dei diritti edificatori

Il registro dei diritti edificatori è istituito al fine di consentire una adeguata gestione, conservazione e pubblicizzazione delle cessioni dei diritti edificatori.

Il registro è reso pubblico mediante pubblicazione sul sito web del Comune e tutti possono accedervi per la consultazione.

Nel registro devono essere annotate per ogni area che ha generato i diritti edificatori, in ordine cronologico, le seguenti informazioni:

- a) l'indicazione dei riferimenti catastali e relativa superficie dell'area che ha generato la Slp (c.d. area di decollo);
- b) la destinazione urbanistica dell'area risultante dal certificato;
- c) la quantità di diritto edificatorio espressa in mq di Slp;
- d) gli estremi dell'atto pubblico di cessione dell'area al Comune e gli estremi della sua trascrizione nei Registri Immobiliari (notaio rogante, luogo, data, numero di raccolta e di repertorio; luogo, data, numero di registrazione e di trascrizione);
- e) i dati identificativi del titolare dei diritti edificatori, persona fisica e/o giuridica;
- f) l'indicazione dei riferimenti catastali e relativa superficie dell'area edificabile dove viene realizzata in tutto o in parte la Slp (c.d. area di atterraggio), con l'indicazione della Slp asservita a detta area quale diritto edificatorio risultante dall'atto pubblico;
- g) gli estremi del certificato dei diritti edificatori;
- h) gli estremi del titolo abilitativo con il quale i diritti edificatori sono stati sfruttati;
- i) l'estinzione del diritto edificatorio;
- l) l'annotazione degli atti di trasferimento dei diritti edificatori o di modifica o di sfruttamento successivo dei diritti edificatori debitamente trascritti nei Registri Immobiliari, riportando le relative informazioni sopra precisate.

Il suddetto registro è tenuto su supporto informatico, nello stesso possono essere riportate eventuali ulteriori indicazioni ritenute utili ai fini del presente regolamento nonché per assicurare la più ampia trasparenza e pubblicizzazione degli atti e/o dei contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori.

Art. 4 - Tenuta e pubblicazione del registro dei diritti edificatori

Il registro dei diritti edificatori è tenuto dal competente ufficio Sportello Unico per l'Edilizia (SUE). Detto ufficio cura altresì la compilazione del registro e la pubblicazione sul sito web del Comune.

Compete inoltre al predetto ufficio l'eventuale consultazione cartacea e estrazione di copia in forma cartacea, secondo le disposizioni vigenti.



[Handwritten signature]

Il registro non ha alcuna efficacia probatoria in merito alla cessione dei diritti edificatori e alle informazioni nello stesso annotate. A tali fini sono probatori gli atti e/o i contratti debitamente trascritti nei Registri Immobiliari che costituiscono, trasferiscono o modificano i diritti edificatori nonché le disposizioni del PGT.

Art. 5 - Modalità per la cessione delle aree al Comune

Il proprietario che intende cedere al Comune un'area che genera diritti edificatori deve presentare apposita istanza allegando copia integrale, compresi eventuali allegati grafici, del relativo titolo di proprietà.

Il competente ufficio SUE cura l'istruttoria che ha la finalità di verificare la rispondenza della domanda alle disposizioni del presente regolamento. L'istruttoria deve essere conclusa entro 30 (trenta) giorni dalla presentazione della domanda.

Se l'istruttoria si conclude con esito negativo il responsabile del suddetto ufficio comunica all'interessato i motivi ostativi all'accoglimento della domanda.

Se l'istruttoria si conclude positivamente la domanda è sottoposta al competente Organo comunale per le relative determinazioni anche in ordine alla destinazione, natura, localizzazione e superficie dell'area nonché in ordine alle previsioni dei piani e dei programmi comunali per la realizzazione delle opere pubbliche.

Le caratteristiche della superficie dell'area da cedere al Comune come sopra precisato debbono essere idonee per la realizzazione completa o comunque per una parte significativa, delle opere previste dai suddetti piani e programmi comunali.

Quando la cessione di un'area che genera diritti edificatori è prevista in attuazione di un Piano Attuativo o Atto di Programmazione Negoziata con valenza territoriale o Permesso di costruire Convenzionato, il relativo procedimento segue la procedura per la formazione dei suddetti strumenti.

A seguito della stipula dell'atto il Comune acquisisce la proprietà dell'area e il soggetto cedente acquista i diritti edificatori generati dalla cessione. Gli atti di cessione delle aree al Comune come sopra precisato devono essere redatti sotto forma di atto pubblico previo apposita deliberazione di approvazione dell'Organo comunale competente.

Art. 6 - il certificato dei diritti edificatori

Per ogni atto di cessione al Comune di un'area che genera diritti edificatori viene rilasciato il certificato dei diritti edificatori e gli estremi dello stesso sono annotati nel registro.

Il certificato dei diritti edificatori attesta, con riferimento all'atto di cessione, la quantità di diritto edificatorio espressa in mq di Slp, la titolarità del diritto e gli estremi degli atti che hanno generato il diritto edificatorio.

Il certificato deve essere richiesto al competente ufficio SUE dal titolare presentando apposita istanza ed allegando, ove non sia già agli atti d'ufficio, copia autentica del suddetto atto di cessione debitamente trascritto nei Registri Immobiliari.

Art. 7 - La cessione dei diritti edificatori

I diritti edificatori sono liberamente commerciabili. Ai fini del presente regolamento è vietata la commercializzazione di diritti edificatori di quantità espressa in mq di Slp inferiore a 10 (dieci) metri quadri.

Il titolare degli stessi può trasferire e/o modificare i medesimi esclusivamente mediante atto notarile da trascrivere nei Registri Immobiliari, come precisato all'art.1 del presente regolamento.

Nei suddetti atti di trasferimento e/o modifica dei diritti edificatori al fine di dare assicurazioni sulla correttezza ma anche sul fatto che non siano trasferiti e/o modificati diritti edificatori inesistenti, deve essere allegato il certificato dei diritti edificatori rilasciato dal Comune.

Detti atti devono essere comunicati al competente ufficio SUE a cura dell'ufficiale rogante indicando gli estremi dell'atto (con tutte le variazioni relative ai diritti edificatori trasferiti e/o modificati) e della nota di trascrizione oppure allegando una copia dei suddetti atti alla comunicazione.

Il predetto ufficio, eseguite le necessarie verifiche sui dati comunicati, provvede ad aggiornare il registro dei diritti edificatori apportando le necessarie variazioni.

Art. 8 – L'estinzione dei diritti edificatori

I diritti edificatori si estinguono una volta che la quantità di diritto edificatorio espressa in mq di Slp viene realizzata sull'area edificabile allo scopo asservita secondo le disposizioni del PGT. *(c.d area di atterraggio).*

Detto asservimento deve risultare da apposito atto notarile debitamente trascritto e deve essere presentato, unitamente al titolo ed agli altri documenti ed elaborati prescritti dalle vigenti disposizioni di legge e di regolamento, per la realizzazione dell'intervento sull'area edificabile asservita.

La documentazione relativa all'area di pertinenza da presentare a corredo del Piano Attuativo o dell'Atto di Programmazione Negoziata con valenza territoriale o del Permesso di costruire Convenzionato deve essere integrata con apposita relazione con l'indicazione della quantità di Slp aggiuntiva da realizzare in forza dei diritti edificatori posseduti, fermo restando la determinazione della Slp effettivamente realizzabile rispetto all'uso a cui è destinata, come precisato all'art. 49 delle Norme di attuazione e all'ultimo comma dell'art. 2 del presente regolamento. Detta relazione al pari di quella prescritta per l'area di pertinenza, deve essere asseverata da professionista abilitato e sottoscritta dalla proprietà.

L'estinzione dei diritti edificatori è annotata nel registro.

Art. 9 – Approvazione ed entrata in vigore

Il presente regolamento è approvato dal Consiglio Comunale ed entra in vigore lo stesso giorno in cui diventa esecutiva la relativa deliberazione di approvazione.

Il presente Regolamento è stato approvato con atto di Consiglio Comunale n. 5 del 22/01/2014, divenuto esecutivo in data 22/02/2014.

Rho, 24/02/2014

Il Segretario Generale
Paolo Bertazzoli



Il Sindaco
Pietro Romano

