Comune di Nerviano

Città Metropolitana di Milano

Regolamento per la tenuta del Registro delle cessioni dei diritti edificatori

art. 11, comma 4, della LR 12/2005

Approvato con deliberazione n. 104/C.C. del 27/11/2023, esecutiva il 28/12/2023

Pubblicato all'albo pretorio ai sensi dell'art. 10 del R.D. n. 262 dal 29/12/2023 al 12/01/2024

Indice

Art.1. Oggetto del Regolamento e riferimenti normativi
Art.2. Diritti edificatori
Art.3. Registro delle cessioni dei diritti edificatori
Art.4. Tenuta e pubblicazione del Registro
Art.5. Modalità per la cessione delle aree al Comune
Art.6. Certificato dei diritti edificatori
Art.7. Cessione dei diritti edificatori
Art.8. Estinzione dei diritti edificatori
Art.9. Approvazione ed entrata in vigore

ALLEGATI
Certificato dei Diritti Edificatori
Tavola del Registro dei Diritti Edificatori

Art.1. Oggetto del Regolamento e riferimenti normativi

Il presente regolamento ha per oggetto il Registro delle cessioni dei diritti edificatori ai sensi dell'art. 11, comma 4, della L.R. n. 12/2005, in conformità alla disciplina dettata dal Piano di Governo del Territorio approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 24, del 27 marzo 2021.

Le norme del presente Regolamento disciplinano le modalità di gestione, conservazione e pubblicizzazione del Registro. Per le norme generali, le definizioni e le disposizioni applicative riguardanti la generazione ed il trasferimento dei diritti edificatori si rinvia alle disposizioni dello strumento di governo del territorio.

Ai sensi dell'art. 2643, comma 2bis, del Codice Civile, per garantire la certezza nella circolazione dei diritti edificatori, gli atti e i contratti che costituiscono, trasferiscono o modificano i diritti edificatori devono essere resi pubblici col mezzo della trascrizione.

Art.2. Diritti edificatori

Per diritto edificatorio si intende il titolo generato dalla cessione gratuita al Comune delle aree a tal fine individuate dal Piano dei Servizi, alle condizioni dettate dallo stesso, che consiste nella facoltà di edificare una determinata quantità di superficie lorda (SL).

Le condizioni per lo sfruttamento dei diritti edificatori, ossia per la realizzazione della SL da questi generata, sono dettate dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole per le aree nelle quali è richiesto o consentito il conseguimento di una determinata capacità edificatoria, superiore a quella generata dall'applicazione dell'indice proprio assegnato alle stesse, nel rispetto delle soglie prescritte.

Nel caso in cui la SL generata attraverso la cessione gratuita al Comune dell'area per servizi e spazi pubblici non venga utilizzata contestualmente alla cessione dell'area stessa, detta capacità rimane in capo al titolare che potrà utilizzarla anche successivamente oppure cederla a terzi.

Nel caso in cui il Comune procedesse all'acquisizione diretta, tramite esproprio o altra forma di acquisizione bonaria, di un'area destinata a servizi e spazi pubblici dal Piano dei Servizi, il Comune stesso acquisirebbe contestualmente i diritti edificatori da questa generati. Detti diritti devono essere annotati nel Registro dei diritti edificatori e potranno essere successivamente alienati seguendo le procedure di legge.

Art.3. Registro delle cessioni dei diritti edificatori

I diritti edificatori generati da atti di cessione e i diritti sfruttati per l'edificazione vengono annotati e controllati mediante il Registro dei Diritti Edificatori (RDE).

Il Registro è reso pubblico mediante pubblicazione sul sito web del Comune ed è liberamente consultabile.

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

1. il numero progressivo;
2. La data di emissione del certificato
3. i dati identificativi del titolare dei diritti edificatori (persona fisica e/o giuridica);
4. gli estremi dell'atto 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);
5. l'indicazione della misura della Superficie Lorda (SL) dei diritti edificatori generati per effetto della cessione dell'area;
6. i dati catastali, l'estensione (mq) e la proprietà dell'area che genera i diritti edificatori;
7. i dati catastali e la proprietà dell'area destinata ad accogliere i diritti edificatori;
8. l'entità dei diritti edificatori trasferiti;

9. gli estremi dei titoli abilitativi degli interventi che utilizzano diritti edificatori annotati a Registro;
10. l'eventuale sussistenza di diritti non utilizzati;
11. l'annotazione delle successive volturazioni, anche in caso di trasferimento parziale dei diritti edificatori, fino all'estinzione degli stessi.
12. Eventuali note.

Il Registro è tenuto su supporto informatico e 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 che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori.

Art.4. Tenuta e pubblicazione del Registro

Il Registro delle cessioni dei diritti edificatori è tenuto dall'Ufficio Tecnico Comunale 3 Sportello Unico per l'Edilizia (SUE). L'Ufficio cura la compilazione del Registro e la pubblicazione sul sito web del Comune.

Compete all'Ufficio l'aggiornamento della cartografia comunale sulla quale sono evidenziate le aree che risultano private dei diritti edificatori a seguito della cessione gratuita al Comune e quelle che risultano aver accolto la SL generata dalle aree per servizi e spazi pubblici.

Il Registro non ha alcuna efficacia probatoria in merito alla cessione dei diritti edificatori e alle informazioni nello stesso annotate. Hanno valore probatorio gli elaborati del PGT vigente e gli atti e i contratti trascritti nei Registri Immobiliari che costituiscono, trasferiscono o modificano i diritti edificatori secondo le disposizioni del presente Regolamento e del PGT stesso.

In caso di varianti al PGT o di sua integrale revisione, l'Ufficio aggiornerà di conseguenza il Registro per renderlo aderente alle disposizioni dello strumento vigente.

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

Il proprietario o avente titolo che intende cedere al Comune un'area che genera diritti edificatori deve presentare apposita istanza allegando copia integrale del relativo titolo di proprietà (atto notarile o altro avente il medesimo valore legale) compresi eventuali allegati grafici.

Perché il terreno possa essere ceduto al comune, la richiesta va accompagnata dall'attestazione della non necessità di bonifica, tramite presentazione degli esiti favorevoli di una indagine preliminare o in forma di autocertificazione.

L'Ufficio Tecnico - SUE cura l'istruttoria con la finalità di verificare la rispondenza della domanda alle disposizioni del PGT e del presente Regolamento. L'istruttoria deve essere conclusa entro 60 giorni dalla presentazione della domanda.

Se l'istruttoria si conclude con esito negativo, il Responsabile dell'Ufficio comunica all'interessato i motivi del mancato 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.

Il trasferimento al Comune è possibile solo ove l'area sia libera da vincoli, pesi, oneri, gravami, trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche al momento del rogito notarile e comunque libera da altri vincoli che possano inficiare l'attuazione di quanto previsto dal Piano dei Servizi.

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

Quando la cessione di un'area che genera diritti edificatori è prevista in attuazione di un Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato, il relativo procedimento segue la procedura per la formazione degli stessi strumenti.

Art.6. Certificato dei diritti edificatori

Al momento dell'annotazione dei diritti edificatori nel Registro, il Dirigete rilascia al proprietario o avente titolo un Certificato attestante l'annotazione stessa con indicazione del numero progressivo, degli estremi dell'atto dal quale derivano e dell'entità dei diritti edificatori stessi.

In caso di successivo trasferimento dei diritti edificatori, il Responsabile del Registro:

- annota sul registro la data dell'atto di trasferimento e il nome del nuovo proprietario o avente titolo;
- rilascia il nuovo certificato attestante l'avvenuto trasferimento totale o parziale al successivo proprietario.

Ove previsto il rilascio del certificato è assoggettato al pagamento dei diritti di segreteria nella misura stabilita dal Comune.

Art.7. Cessione dei diritti edificatori

I diritti edificatori sono liberamente commerciabili. Il trasferimento dei diritti edificatori deve avvenire per atto pubblico trascritto nei Registri Immobiliari.

Ai fini del presente regolamento è vietata la commercializzazione di diritti edificatori di quantità espressa in mq di SL inferiore a mq 50.

Negli atti di trasferimento totale o parziale dei diritti edificatori deve essere allegato il certificato dei diritti edificatori rilasciato dal Comune. Nell'atto stesso deve essere previsto l'obbligo dell'acquirente di comunicare al Comune l'avvenuta acquisizione dei diritti edificatori ai fini dell'annotazione del passaggio di proprietà nel Registro e del rilascio della relativa certificazione.

Gli atti devono inoltre essere comunicati all'Ufficio SUE a cura dell'ufficiale rogante, indicando gli estremi dell'atto e della nota di trascrizione, con tutte le variazioni relative ai diritti edificatori trasferiti.

L'Ufficio, eseguite le necessarie verifiche sui dati comunicati, provvede ad aggiornare il Registro delle cessioni dei diritti edificatori apportando le necessarie variazioni e rilasciando un nuovo certificato.

Art.8. Estinzione dei diritti edificatori

I diritti edificatori si estinguono con la realizzazione della relativa SL in attuazione delle disposizioni del PGT.

La realizzazione dei diritti edificatori deve essere contemplata dal Piano Attuativo o dal Permesso di Costruire Convenzionato e deve essere asseverata da un professionista abilitato e sottoscritta dalla proprietà o avente titolo.

L'estinzione dei diritti edificatori è annotata nel Registro e inserita nella cartografia comunale.

Art.9. Approvazione ed entrata in vigore

Il presente Regolamento è approvato dal Consiglio Comunale ed entra in vigore lo stesso giorno in cui diviene esecutiva la relativa deliberazione.

Comune di Nerviano
P.zza Manzoni, 14 - 20014
Area Tecnica - Servizi Tecnici

Certificato n. &&&

CERTIFICATO DEI DIRITTI EDIFICATORI

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA - SERVIZI TECNICI 1

- Visto il vigente Piano di Governo del Territorio approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 27.03.2021 pubblicato sul B.U.R.L. - Serie Avvisi e Concorsi n. 28 del 14/07/2021
- vista la Legge Regionale 11.03.2005 n. 12 e s.m.i.
- visto l'art. 7 delle Norme di Attuazione del Documento di Piano
- visto l'art. 3.4 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi
- vista la Deliberazione di Giunta n. &&& del &&&& avente ad oggetto la <Istituzione del registro delle cessioni dei diritti edificatori - criteri e indirizzi per la gestione=
- vista la Determina Dirigenziale n. &&& del &&&& avente ad oggetto: adeguamento del documento <Istituzione del registro delle cessioni dei diritti edificatori - criteri e indirizzi per la gestione= a seguito dell'approvazione della revisione del Piano di Governo del Territorio

ATTESTA

Che la società	&&&&&&&&&&&		
Con sede in	&&&&&&&&&&&	In	&&&&&&&&&&&
Partita I.V.A.	&&&&&&&&&&&	In qualità di	&&&&&&&&&&&

È titolare dei diritti edificatori per complessivi mq. &&&& di SL, di cui all'atto notarile stipulato in data &&&&&& generati dalla potenzialità edificatoria dell'area identificata: Fg. &&&& Mp. &&&& Sub. &&&& e derivanti dal trasferimento a favore del Comune di Nerviano della stessa area sita in via &&&&&&&&&&&&& di cui all'atto notarile stipulato in data &&&&&& annotazione n. &&&&

Tali diritti edificatori sono annotati su apposito Registro al numero progressivo di riferimento: &&&&

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA - SERVIZI TECNICI 1
Geom. Pietro Loddo

Data rilascio .....
Il presente certificato si rilascia in unico esemplare ed è composto da n. 1 pagina

Spazio per la marca da bollo

REGISTRO DELLE CESSIONI DEI DIRITTI EDIFICATORI												
N°	data	titolare del certificato	Atto di cessione	entità diritti mq SL	area di generazione		area di atterraggio		diritti collocati mq SL	Titolo edilizio	Diritti residui mq SL	Riferimenti ad altre cessioni N°	NOTE
					Fg	mapp	Fg	mapp					