



COMUNE DI DOMASO

CRITERI PER LA GESTIONE DEL REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI

ai sensi dell'art. 11, comma 4, Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. e dell'art. 5 del "Regolamento comunale per l'individuazione dei criteri per l'applicabilità degli istituti previsti dal Piano di Governo del Territorio in materia di trasferibilità dei diritti edificatori e definizione di correlata disciplina a carattere attuativo" approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 27.02.2013

Documento approvato con Delibera della Giunta Comunale n. 44 del 21.09.2016

CRITERI PER LA GESTIONE DEL REGISTRO DEI DIRTTI EDIFICATORI

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

INDICE

- Art. 1 – Oggetto
- 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 al Comune dell'area di origine: 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 certificato
- All. B – Modello di registro

Articolo 1 - Oggetto

I presenti criteri si applicano a:

1. la forma, le funzioni e la compilazione del registro dei diritti edificatori;
2. il rilascio del certificato dei diritti edificatori;
3. la pubblicazione e la consultazione del registro.

Articolo 2 - Riferimenti normativi

I presenti criteri rispondono alle prescrizioni dell'art. 11, comma 4, della legge regionale 11 marzo 2005 n.12, che prevede da parte dei Comuni l'istituzione del registro delle cessioni dei diritti edificatori attribuiti a titolo di compensazione e/o di perequazione, da aggiornare e rendere pubblico oltre che ai sensi dell'art. 5 "Regolamento comunale per l'individuazione dei criteri per l'applicabilità degli istituti previsti dal Piano di Governo del Territorio in materia di trasferibilità dei diritti edificatori e definizione di correlata disciplina a carattere attuativo" approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 27.02.2013 (da ora in poi denominato "Regolamento").

Art 3 - Origine dei diritti edificatori

Per diritto edificatorio si intende la possibilità, determinata dallo strumento urbanistico generale, di usufruire di una quota di Volume (V), al netto dell'eventuale V già edificato, 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 Regolamento.

In generale, i diritti edificatori sono potenzialmente generati attraverso l'attribuzione di indici espressi in mc/mq ad un insieme di aree con destinazioni pubbliche o private stabilite dallo strumento urbanistico (c.d. aree di origine).

I diritti edificatori vengono attestati dal Servizio Tecnico con l'emissione del Certificato dei diritti edificatori, di cui all'allegato A, che dimostra la titolarità dei diritti.

Questi indici applicati in modo differenziato su tali aree, potenzialmente generano quote di Volume (V) trasferibile su comparti edificatori definiti dal P.G.T. (c.d. aree di utilizzo), in aggiunta al V loro assegnato.

Nei casi in cui il P.G.T. preveda la cessione della proprietà dell'area di origine a titolo gratuito a favore del Comune, i diritti potenzialmente originati dall'area stessa vengono effettivamente generati contestualmente alla 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 origine, 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 origine sia volontaria e antecedente alla data di emissione del decreto.

I diritti edificatori sono costituiti da mc edificabili.

I mappali ricadenti nelle aree di origine che generano diritti edificatori per un V minore di 1 mc 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 mc, verranno considerati e potranno essere ceduti al Comune solo nel caso in cui siano contigui e la loro somma generi un V edificabile maggiore o uguale a 1 mc.

Articolo 4 - Struttura e funzione del registro

Il registro digitale e/o cartaceo dei diritti edificatori, di cui all'allegato B, contiene le seguenti informazioni:

- 1) numero progressivo;
- 2) dati catastali, superficie e proprietà dell'area di origine;
- 3) quantità di diritti edificatori generati dall'area di origine;
- 4) numero certificato attestante i diritti edificatori generati dall'area di origine;
- 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 utilizzo;
- 9) estremi del titolo abilitativo;
- 10) eventuali note.

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, qualora esista rilievo strumentale.

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;
- in caso di trasferimento tra soggetti privati di diritti edificatori derivanti da aree già cedute al Comune e non ancora utilizzati;
- in caso di formazione di diritti edificatori derivanti da misure compensative o incentivanti.

Il registro è tenuto dal Servizio Tecnico, 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.

Per ogni annotazione sul registro il Servizio Tecnico 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 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.

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

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

Il trasferimento della proprietà dell'area al Comune di Domaso 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 Domaso che acquista l'area di origine e il cedente che acquista i diritti edificatori da essa generati.

L'Ufficio Tecnico 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 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 origine;
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.

Articolo 8 – Estinzione dei diritti edificatori

Quando il titolare dei diritti edificatori intende utilizzarli su un'area di utilizzo 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, a meno che la formazione dei diritti ed il loro utilizzo vengano stabiliti nel medesimo contesto

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.

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

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.

Articolo 10 – Entrata in vigore

I presenti criteri entrano in vigore il giorno in cui diventa esecutiva la delibera di Giunta Comunale che li approva.

Allegato A
Modello di certificato

CERTIFICATO DEI DIRITTI EDIFICATORI

Il Responsabile del Servizio Tecnico

- visto il Piano di Governo del Territorio adottato con Deliberazione del Consiglio comunale n. 6 del 05.02.2010 e depositato il 09.02.2010;
- vista la Deliberazione del Consiglio comunale n. 24 del 25.08.2010 avente per oggetto: "Procedimento approvazione del Piano Governo del Territorio. Esame osservazione e controdeduzione ai sensi della L.R. n. 12/05";
- vista la Deliberazione del Consiglio comunale n. 31 del 12.11.2010 con la quale l'organo consiliare prendeva atto dei documenti che compongono il P.G.T. aggiornati a seguito dell'esame delle osservazioni e controdeduzioni;
- vista la Deliberazione del Consiglio comunale n. 14 del 22.06.2011 con la quale l'organo consiliare approvava definitivamente il P.G.T.;
- visto l'avviso di avvenuta approvazione pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 40 di Mercoledì 05 ottobre 2011 che ha fissato la data di entrata in vigore dello stesso nella medesima data di pubblicazione;
- visto Regolamento comunale per l'individuazione dei criteri per l'applicabilità degli istituti previsti dal Piano di Governo del Territorio in materia di trasferibilità dei diritti edificatori e definizione di correlata disciplina a carattere attuativo" approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 27.02.2013;
- vista la Delibera della Giunta comunale n. ___ del ____ avente ad oggetto "REGISTRO DELLE CESSIONI DEI DIRITTI EDIFICATORI DI CUI ALL'ART.11, COMMA 4, DELLA L.R. N.12/2005 E S.M.I. - APPROVAZIONE DEI CRITERI PER LA GESTIONE";
- vista la Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. con particolare riferimento all'articolo 11 che "I diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione sono commerciabili. I Comuni istituiscono il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite dagli stessi Comuni";

ATTESTA

che il/la Sig./Sig.ra

nato/a a

il

e residente a

in Via

civ.

C.F.

Che la Soc.

con sede a

In Via

civ.

P.IVA / C.F.

è titolare dei diritti edificatori per complessivi

mc.

edificabili

generati dalla potenzialità edificatoria dell'area a pertinenza indiretta identificata al

fg.

Mapp.

Sub.

di mq.

(catastali/reali)

e derivanti dal trasferimento a favore del Comune di Domaso della stessa area di cui all'atto notarile in data

Tali diritti edificatori sono annotati nell'apposito Registro al numero progressivo di riferimento: n.

Domaso, li

Il Responsabile del Servizio Tecnico

