

Comune di Pogliano Milanese



Regolamento
per l'istituzione, la gestione, la
conservazione e la pubblicizzazione del
registro delle cessioni
dei diritti edificatori

INDICE ARTICOLI

1)	Norme generali e oggetto del Regolamento	pag.	3
2)	Diritti edificatori e loro origine	pag.	3
3)	Struttura e funzione del Registro dei Diritti edificatori	pag.	4
4)	Compilazione, tenuta e pubblicazione del Registro dei diritti edificatori	pag.	6
5)	Facoltà di cessione al Comune dell'area di decollo al Comune	pag.	6
6)	Il Certificato dei diritti edificatori	pag.	7
7)	La cessione dei diritti edificatori	pag.	7
8)	L'estinzione dei diritti edificatori	pag.	7
9)	Approvazione ed entrata in vigore	pag.	8

Art. 1 – Norme generali e oggetto del Regolamento

1. Il presente regolamento disciplina la modalità di istituzione, gestione, conservazione e pubblicizzazione del registro delle concessioni dei diritti edificatori previsti dal vigente PGT, approvato con delibera di CC n. 49 del 22 settembre 2022, di cui all'art. 11, comma 4 della L.R. n. 12/2005.
2. Con l'approvazione del presente regolamento è istituito il suddetto registro, come da modello di cui all'**Allegato A**, previsto altresì all'art. 85 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PGT; a detto strumento urbanistico si rimanda tanto per le relative disposizioni applicative quanto per le norme generali e definizioni.
3. 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 di cui all'art. 2643 c. 2 bis del Codice Civile.

Art. 2 – Diritti edificatori e loro origine

1. Per diritto edificatorio si intende la previsione stabilita dal PGT quale misura di compensazione urbanistica, di perequazione e di incentivazione, di usufruire di una determinata quantità di Superficie Lorda (SL) che il titolare ha diritto di utilizzare su aree edificabili del territorio comunale nei modi e secondo le disposizioni stabilite dal PGT.
2. Il meccanismo della perequazione consiste nell'assegnare un indice perequativo, equivalente ad un indice territoriale, ad un insieme di aree su cui non è consentita l'edificazione (*c.d. aree di decollo*). La SL generata da tale indice può essere ceduta sotto forma di diritto edificatorio ed utilizzata in specifiche aree di destinazione (*c.d. aree di atterraggio*).
3. Il modello di perequazione urbanistica che viene applicato sul territorio comunale è quello cosiddetto "*diffuso*" e si applica in atterraggio sia sugli Ambiti di Trasformazione previsti nel *Documento di Piano*, che sulle aree di cui al "*Capo II: Sistema Urbano Consolidato*" del Piano delle Regole per la sola destinazione residenziale.
4. Le aree alle quali il PGT attribuisce un diritto edificatorio trasferibile (*c.d. aree di decollo*) sono quelle definite nella planimetria e nelle NTA del PGT come "***ambiti di protezione ambientale soggette a regime di perequazione***" identificate nei comparti **ATR 1, ATR 4, ATR 12.1**.

5. Le medesime, coincidono con la **singola particella catastale esistente alla data di approvazione del PGT**; non sono in tal senso ammessi frazionamenti successivi della stessa, finalizzati alla frammentazione del *diritto edificatorio* relativo, così come dell'area *da piantumare*.
6. I proprietari di tali aree, possono chiedere al Comune di trasferire tali diritti ad aree edificabili che partecipano al procedimento perequativo (*c.d. aree di atterraggio*) o anche – semplicemente – di determinare la generazione del diritto medesimo a proprio favore, per il trasferimento di questo in un momento successivo.
7. I diritti edificatori generati all'interno di un singolo lotto o comparto potranno essere ceduti da ogni proprietario, in valore corrispondente ai mq generati dalle superfici catastali di competenza. Tali diritti verranno registrati sull'apposito **"registro dei diritti edificatori"** istituito e gestito dallo Sportello Unico Edilizia Comunale.
8. Atteso che l'area di decollo resta di proprietà, il momento di generazione del diritto edificatorio, corrisponde al momento di costituzione del prescritto **vincolo di saturazione edificatoria, nonché di mantenimento della destinazione a verde da piantumare e mantenere - secondo il sesto d'impianto indicato nelle norme di D.d.P.** – mediante *atto d'obbligo unilaterale* impegnativo per sé e propri successori a qualsiasi titolo, nei confronti del Comune di Pogliano Milanese, debitamente trascritto alla conservatoria dei RRII (secondo il modello messo a disposizione dal Comune), da produrre a seguito di istanza e successivo assenso del Comune.
9. Con la cessione dei diritti edificatori viene ceduto anche l'obbligo di provvedere al pagamento degli oneri di urbanizzazione e alla realizzazione (o monetizzazione) degli standard corrispondenti alla SL acquisita.
- 10. Il trasferimento di SL dovrà avvenire con apposito e specifico atto notarile tra il soggetto cedente e quello a favore del quale avviene la cessione. Tutti gli atti di cui al presente articolo dovranno, a cura e spese degli operatori privati interessati, essere registrati e trascritti nei registri immobiliari.**
11. In detto atto da trascrivere nei Registri Immobiliari deve essere indicata la quantità di SL generata quale diritto edificatorio dell'area vincolata anch'essa da quantificare.
12. Fintanto che non viene costituito il vincolo di cui al precedente comma 7, che genera diritto edificatorio, tale diritto si intende solo potenziale, nel senso che lo stesso diventerà effettivo e concreto solo nel momento della ridetta trascrizione del vincolo, previa istanza e relativo assenso del Comune.

13. L'istanza di cui al punto precedente dovrà contenere il progetto della piantumazione con cronoprogramma della sua esecuzione e la bozza dell'atto d'obbligo corredato dalla necessaria fidejussione bancaria o assicurativa a copertura dei costi di piantumazione previsti.
14. Il competente Sportello Unico Edilizia cura l'istruttoria al fine di verificare la rispondenza dell'istanza ai contenuti del presente regolamento e del PGT e conclude il procedimento entro 30 (trenta) giorni.

Art. 3 – Struttura e funzione del Registro dei Diritti edificatori

1. Il Registro dei diritti edificatori è istituito al fine di consentire una adeguata gestione, conservazione e pubblicizzazione delle cessioni dei diritti edificatori.
2. Il Registro è reso pubblico per la consultazione mediante pubblicazione sul portale dedicato del Comune (www.poglianomilanese.cportal.it).
3. Nel Registro devono essere annotate, per ogni atto che genera diritti edificatori, in ordine cronologico, le seguenti informazioni:
 - a) numero progressivo di iscrizione nel Registro;
 - b) indicazione dei dati catastali (*foglio e mappale*) e relativa superficie dell'area di decollo che ha generato il diritto edificatorio;
 - c) proprietà dell'area di decollo;
 - d) la destinazione urbanistica dell'area risultante dal certificato;
 - e) la quantità di diritto edificatorio espresso in mq di Slp;
 - f) dati dell'atto di "origine" dei diritti edificatori: cioè il vincolo di saturazione edificatoria, nonché di mantenimento della destinazione a verde da piantumare e mantenere - secondo il sesto d'impianto indicato nelle norme di D.d.P. con estremi di registrazione e trascrizione nei registri immobiliari (*nome del notaio rogante, numero di raccolta, di repertorio, data, numero di registrazione e trascrizione*);
 - g) i dati identificativi del titolare dei diritti edificatori, persona fisica e/o giuridica;
 - h) indicazione dei dati catastali (*foglio e mappale*) e relativa superficie dell'area di atterraggio dei diritti edificatori dove viene utilizzata in tutto o in parte la Slp, con l'indicazione della Slp asservita a detta area quale diritto edificatorio risultante dall'atto pubblico;
 - i) gli estremi del certificato dei diritti edificatori;

- j) gli estremi del titolo abilitativo con il quale i diritti edificatori sono stati sfruttati;
 - k) 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.
4. Il 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 – Compilazione, tenuta e pubblicazione del Registro dei diritti edificatori

1. Il Registro è tenuto dal competente ufficio Sportello Unico per l'Edilizia (SUE). Detto ufficio, inoltre, ne cura la compilazione e la pubblicazione sul portale dedicato www.poglianomilanese.cportal.it.
2. Il Registro non ha efficacia probatoria in merito alla cessione dei diritti edificatori e alle informazioni nello stesso annotate, ma solo indicativa. Sono probatori gli atti e/o i contratti debitamente trascritti nei Registri Immobiliari che vincolano, costituiscono, trasferiscono o modificano i diritti edificatori.

Art. 5 – Facoltà di cessione dell'area di decollo al Comune

1. In conformità alle disposizioni di cui all'art. 85 delle NTA/PGT e riportato al precedente art. 2, l'area di decollo resta di proprietà, con *vincolo di saturazione edificatoria nonché di mantenimento della destinazione a verde perpetuo da piantumare e mantenere - secondo il sesto d'impianto indicato nelle norme di D.d.P.*
2. In alternativa, può essere richiesta la cessione gratuita al Comune, a condizione che l'area non sia interessata da occupazioni di alcun genere e risulti libera da passività ambientali, vincoli, pesi, oneri, gravami, trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche al momento del rogito notarile.
3. Il competente Sportello Unico Edilizia cura l'istruttoria al fine di verificare la rispondenza dell'istanza ai contenuti del presente regolamento e del PGT e conclude il procedimento entro

60 (sessanta) giorni, dopo averla sottoposta alla Giunta Comunale per la manifestazione di interesse o meno.

4. 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 di piantumazione previste.
5. A seguito della stipula dell'atto il Comune acquisisce la proprietà dell'area e il soggetto cedente acquista i diritti edificatori generati dalla cessione.
6. Il Comune programmerà la piantumazione dell'area nell'ambito dei propri programmi, compresi quelli di forestazione urbana.
7. Gli atti di cessione delle aree al Comune come sopra precisato devono essere redatti sotto forma di atto pubblico previo apposita deliberazione di approvazione del Consiglio Comunale competente.

Art. 6 – Il Certificato dei diritti edificatori

1. Per ogni atto di costituzione **vincolo e cessione** al Comune di un'area che genera diritti edificatori ovvero di cessione di diritti residui, viene rilasciato il certificato dei diritti edificatori e gli estremi dello stesso sono annotati nel registro.
2. Tale certificato attesta, con riferimento **all'atto di vincolo o cessione**, la quantità di diritto edificatorio disponibile espressa in mq di SL, la titolarità del diritto e gli estremi degli atti che hanno generato il diritto edificatorio.
3. Il certificato deve essere richiesto al competente Sportello Unico Edilizia dal titolare presentando apposita istanza ed allegando, ove non sia già agli atti d'ufficio, copia autentica dell'atto di proprietà (*in caso di costituzione del vincolo*), del vincolo o dell'atto di cessione, debitamente trascritto nei Registri Immobiliari.

Art. 7 - La cessione dei diritti edificatori

1. I diritti edificatori sono liberamente commerciabili. Ai fini del presente regolamento è vietata la commercializzazione di diritti edificatori di quantità espressa in mq di SL **inferiore a 30 (trenta) metri quadrati**.

2. Il titolare degli stessi può trasferire e/o modificare i medesimi esclusivamente mediante atto notarile da trascrivere dei Registri Immobiliari, come precisato nell'art. 2 del presente regolamento.
3. Negli 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.
4. Detti atti devono essere comunicati al competente Sportello Unico Edilizia 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.
5. Il predetto ufficio, eseguite le necessarie verifiche sui dati comunicati, provvede a aggiornare il registro dei diritti edificatori apportando le necessarie variazioni.

Art. 8 – L'estinzione dei diritti edificatori

1. I diritti edificatori si estinguono una volta che la quantità di diritto edificatorio espressa in mq di SL viene realizzata sull'area edificabile allo scopo asservita secondo le disposizioni del PGT (*c.d. area di atterraggio*).
2. Detto asservimento deve risultare da apposito atto notarile debitamente trascritto e deve essere presentato, unitamente al **titolo edilizio** ed agli altri documenti ed elaborati prescritti dalle vigenti disposizioni di legge e di regolamento, per la realizzazione dell'intervento sull'area edificata asservita.
3. 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 SL aggiuntiva da realizzare in forza dei diritti edificatori posseduti, fermo restando la determinazione della SL effettivamente realizzabile. Detta relazione al pari di quella prescritta per l'area di pertinenza, deve essere asseverata da professionista abilitato e sottoscritta dalla proprietà.
4. L'estinzione dei diritti edificatori è annotata nel registro.

Art. 9 – Approvazione ed entrata in vigore

1. Il presente Regolamento entra in vigore trascorsi 15 giorni successivi alla sua pubblicazione all'albo pretorio del Comune, allo stesso deve essere assicurata la più ampia pubblicità.
2. Copia dello stesso deve inoltre essere sempre tenuta a disposizione del pubblico sul sito comunale ovvero sul portale dedicato, perché chiunque ne possa prendere visione o estrarre copia.
3. Cessano di trovare applicazione tutte le Regolamentazioni, Deliberazioni e Determinazioni con esso incompatibili ovvero superate dalla vigente Legislazione.