

ALLEGATO alla deliberazione di Giunta Comunale n. 84 del 28/04/2016

ISTITUZIONE DEL REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI – CRITERI E INDIRIZZI PER LA GESTIONE

1. PREMESSA

Il Comune di Saronno è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato, ai sensi dell'art. 13 comma 1 della Legge Regionale n. 12 del 11.03.2005 e s.m.i., con Delibera di CC n. 27 del 15/06/2013 e divenuto efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 41 – serie avvisi e concorsi – del 9/10/2013

Il PGT risulta articolato in Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi: il sistema di pianificazione del Piano individua principi e criteri di attribuzione dei diritti edificatori mirati a promuovere, da un lato, la trasformazione di determinati ambiti territoriali nonché il rinnovo del tessuto urbano esistente, dall'altro la realizzazione di servizi anche attraverso il ricorso a meccanismi di tipo compensativo che consentano l'incremento del patrimonio pubblico.

Il presente documento prefigura le modalità di istituzione del Registro dei Diritti edificatori, criteri e indirizzi per la sua formazione e gestione, al fine di dare applicazione alle previsioni del Piano di Governo del Territorio.

2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

L'Art. 2643 del Codice Civile disciplina gli atti soggetti a trascrizione e introduce al n. 2 bis l'obbligo di rendere pubblici col mezzo della trascrizione *“i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale”*

L'art. 11 comma 4 della LR 12/2005 e s.m.i. dispone che *“i Comuni istituiscano il Registro delle cessioni dei diritti edificatori aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite dagli stessi comuni”*.

L'art. 8 delle norme del Piano dei Servizi del PGT (di Saronno) approvato prevede:

“L'indice volumetrico diffuso degli ATP è trasferibile presso altre porzioni del territorio comunale, a fronte della contestuale cessione al patrimonio pubblico dei fondi sorgente. I fondi accipienti saranno da reperire nelle aree di trasformazione per le quali il DdP indica un indice di trasferimento oppure nell'ambito del TUC, nei modi consentiti dal PdR. Il trasferimento delle compensazioni volumetriche dovrà avvenire in parte del contratto urbanistico relativo all'intervento di trasformazione dell'ambito territoriale ricevente. I trasferimenti dell'indice volumetrico potranno avvenire anche in maniera parziale rispetto all'intera estensione dell'ATP e/o per lotti singoli, sempre a fronte della contestuale cessione al patrimonio pubblico dei fondi sorgente e comunque in seno ad una convenzione urbanistica relativa all'intervento di edificazione dell'ambito territoriale accipiente. Il Comune verificherà la congruità per estensione e conformazione delle aree cedute e la loro coerenza con i programmi comunali e ne terrà annotazione del Registro delle Cessioni dei diritti Edificatori (ex art. 11 L.R. 12/2005).

L'art. 9 delle norme del Piano dei Servizi prevede:

per le aree denominate con la sigla PCU e PCS “il trasferimento al patrimonio pubblico delle aree di cui sopra dovrà avvenire in termini non onerosi; il corrispettivo per la cessione della proprietà sarà onorato con l'esplicito riconoscimento dei diritti compensativi a favore del proprietario cedente. Questi contratti di trasferimento della proprietà saranno annotati, all'atto della loro trascrizione, anche nel Registro delle Cessioni dei diritti edificatori, previsto all'art. 11 della Legge regionale 12/2005. I diritti compensativi in tal modo acquisiti potranno essere oggetto di successivo trasferimento presso le aree potenzialmente accipienti come sopra indicato. I contratti di trasferimento dei diritti compensativi

dovranno essere trascritti nei registri immobiliari ai sensi dell'art. 2643, comma 2 bis del Codice Civile nonché annotati, all'atto della loro trascrizione, anche nel Registro delle Cessioni dei diritti edificatori, previsto all'art. 11 della Legge regionale 12/2005.

L'art. 16 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT approvato dispone nei commi compresi tra 1 e 4:

1. *In tutto il territorio ricompreso come Tessuto Urbano Consolidato (TUC) è possibile il trasferimento della capacità edificatoria da lotto a lotto alle seguenti condizioni:*
 - a) *se i lotti interessati dal trasferimento sono contigui o, in caso contrario, laddove l'Amministrazione Comunale lo ritenesse utile ed opportuno;*
 - b) *il trasferimento non deve riguardare gli edifici che ricadono nei nuclei di antica formazione, nei nuclei di origine rurale, negli ambiti di prima espansione storica, nelle aree in prossimità del torrente Lura, nelle fasce di rispetto e fra i beni storico-artistici monumentali;*
 - c) *il trasferimento di cui al punto b) non deve comunque comportare un aumento superiore al 50% dell'If già previsto per l'ambito ricevente;*
 - d) *il trasferimento deve essere previsto all'interno di un permesso di costruire convenzionato.;*
 - e) *non è ammesso il trasferimento della capacità edificatoria dalle aree con funzioni non residenziali verso altri ambiti, salvo che l'Amministrazione Comunale lo ritenga utile ed opportuno;*
2. *In tutto l'ambito del Tessuto Urbano Consolidato non soggetto a particolare disciplina trova applicazione l'istituto della compensazione urbanistica di cui al comma 3 dell'art. 11 della L.R. 12/05 e delle "norme particolari" di cui all'allegate schede. Tale trasferimento non può comportare un aumento superiore al 50% dell'If già previsto per l'ambito ricevente e sarà disciplinato all'interno del rilascio del permesso di costruire convenzionato.*
3. *I giardini di pertinenza come individuati dalle tavole del Piano delle Regole, sui quali non è ammessa alcuna costruzione, sono esclusi dalla possibilità di accogliere trasferimenti di capacità edificatoria. Sono ammesse per essi esclusivamente attività compatibili con le esigenze di protezione del verde e dell'ambiente e di conduzione delle attività floro-colturali.*
4. *La capacità insediativa afferente le aree di cui al precedente comma 3, può essere utilizzata nell'area dominante oppure trasferita con le modalità di cui al precedente comma 1"*

3. ORIGINE E RICONOSCIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI

Il diritto edificatorio **diretto**, in termini generali, si traduce nella Superficie lorda di pavimento (Slp) realizzabile in loco mediante un indice di utilizzazione territoriale che il Piano di Governo del Territorio attribuisce alle diverse aree, ovvero riconosce come esistente (e recuperabile in termini edilizi) secondo i criteri stabiliti dal Piano stesso e nel rispetto dei principi della LR 12/2005.

La fattispecie di diritti edificatori previste negli atti del PGT si distinguono per la loro origine, la loro natura e il loro utilizzo, e sono riassunti in parametri ed indici definiti.

Il PGT di Saronno prevede anche diritti edificatori di natura **indiretta**, ovvero diritti virtualmente generati da alcuni ambiti territoriali, che si concretizzano solo in determinate condizioni e che sono generalmente trasferibili presso altri ambiti.

I diritti edificatori prodotti in forma diretta dalle aree già di pertinenza di edifici esistenti, comprese nel Tessuto Urbano Consolidato, sono determinati dalla differenza tra l'indice fondiario diffuso nel TUC (0,4 mq/mq) ed il volume edificato preesistente che si intende conservare. Oltre a poter essere utilizzati in loco, sul fondo che direttamente li produce, questi diritti possono essere trasferiti indifferentemente presso altri ambiti appartenenti al medesimo TUC, con la limitazione di cui all'art. 16 commi 1-4 delle Norme di Piano del PdR.

Il Piano delle Regole consente anche che i lotti appartenenti al TUC possano ricevere inoltre quantità di diritti prodotti indirettamente da **ambiti esterni** al TUC, pur sempre con le limitazioni di cui al citato art. 16 comma 2 delle Norme di Piano del PdR.

In generale in tutto il TUC il PGT ammette una modalità “premiata” di computazione dei volumi preesistenti che si intendano mantenere attraverso operazioni di radicale ristrutturazione, recupero e/o sostituzione edilizia (vedi art. 4 comma 3 delle Norme di Piano del PdR la nozione di volume geometrico); l’applicazione di tale meccanismo di calcolo del volume geometrico che nella fase di ricostruzione deve essere poi riconsiderato i termini virtuali produce secondo il caso una quantità relativamente “eccedente” di Slp realizzabile: la suddetta quantità “eccedente” ai fini del presente documento non è assolutamente considerata, richiamato il fatto che tali volumi sono prodotti solo in certi casi e finalizzati al rinnovamento e/o alla sostituzione di edifici obsoleti o incongrui e pertanto sono da ritenere utilizzabili esclusivamente in seno all’ambito oggetto di recupero e **non sono trasferibili** presso altri.

Il Documento di Piano prevede una disciplina specifica per gli Ambiti di Trasformazione Urbana, declinando strategie, obiettivi e prescrizioni nelle singole schede di indirizzo. Le aree comprese negli Ambiti di Trasformazione non possono trasferire i diritti edificatori generati dall’indice di utilizzazione territoriale applicabile, esse possono invece ricevere i diritti edificatori indiretti prodotti da altri Ambiti; tra gli Ambiti di Trasformazione fanno eccezione le aree incluse negli **Ambiti di Trasformazione Perequata - ATP**, che ai sensi dell’art. 8 delle Norme del PdS, producono diritti edificatori indiretti **esclusivamente trasferibili e non utilizzabili in loco**.

Altre aree che producano diritti indiretti sono dal PGT, in particolare nel Piano dei Servizi, individuate come “aree di pertinenza per verde e servizi” a compensazione urbanistica e denominate **PCU** o **PCS**.

I suddetti diritti maturati attraverso il meccanismo compensativo corrispondono ad un indice virtuale prestabilito nelle Norme del Piano dei servizi secondo la diversa tipologia dell’area (art. 8 e 9 delle Norme di Piano del PdS).

In sintesi:

- ✓ i diritti generati negli Ambiti di trasformazione Perequata denominati ATP possono essere trasferiti presso altre porzioni del territorio comunale, a fronte della contestuale cessione al patrimonio pubblico dei fondi sorgente. I fondi accipienti saranno da reperire nelle aree di trasformazione per le quali il DdP indica un indice di trasferimento oppure nell’ambito del TUC, nei modi consentiti dal PdR.
- ✓ i diritti generati nelle aree a pertinenza per verde e servizi a compensazione urbanistica denominate PCU e PCS possono essere trasferiti negli stessi termini di cui sopra;
- ✓ il corrispettivo per la cessione della proprietà dei fondi sorgente al patrimonio pubblico è previsto che sia onorato con l’esplicito riconoscimento dei diritti compensativi a favore del proprietario cedente. Questi contratti di trasferimento della proprietà saranno annotati, all’atto della loro trascrizione, anche nel Registro dei Diritti edificatori che qui si tratta.

I diritti generati dagli ambiti ATP e dalle aree denominate PCU e PCS non possono essere trasferiti presso gli ambiti di trasformazione di tipo particolare, ovvero gli ambiti che il documento di piano ha definito ARU o ATR (gli ambiti di riqualificazione urbana presso il Lura e le, poche, aree di trasformazione assimilabili ad aree di espansione).

Il Piano delle Regole prevede anche il riconoscimento di diritti edificatori derivanti da incentivo/premialità all’interno della Pianificazione Attuativa (art. 17 norme di Piano del Piano delle Regole):

“All’interno dei P.A. trova applicazione l’istituto dell’incentivazione urbanistica consistente nel riconoscimento di un incremento fino ad un massimo del 15% della volumetria ammessa nei piani attuativi (per volumetria ammessa si intende la Slp esistente calcolata come previsto dall’art. 4, comma 1, delle presenti norme). Tale incremento viene così articolato: fino ad un massimo del 5% agli interventi aventi per finalità precipua la riqualificazione urbana a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi;

fino ad un massimo del 5% ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico;

fino ad un massimo del 5% ai fini del recupero di aree degradate o dismesse di cui all'art. 1, comma 3bis della L.R. 12/05 e/o ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del D.lgs. 42/04

L'istituto dell'incentivazione urbanistica di cui al precedente comma 2 trova applicazione anche nei PA dell'ambito del nucleo di antica formazione, nei nuclei di origine rurale, negli ambiti di prima espansione storica e nelle aree con funzioni non residenziali."

Si precisa a questo proposito che gli incentivi sopra descritti sono legati indissolubilmente al progetto urbanistici/edilizio in sé e quindi **non sono trasferibili**: pertanto essi non sono oggetto del Registro qui descritto.

Ai fini dell'utilizzo dei diritti edificatori, viene rilasciato il "**certificato dei diritti edificatori**".

Il fondo da cui "decollano" i diritti volumetrici di seguito è definito **fondo sorgente**; il terreno sul quale "atterrano" detti diritti volumetrici è denominato **fondo accipiente**.

Come precisato sopra il PGT ha determinato aree nelle quali i diritti edificatori sono direttamente prodotti dall'applicazione dell'indice ed altre aree che possiedono una capacità volumetrica solo virtuale, che si concretizza a fronte del trasferimento del fondo al patrimonio pubblico. Secondo il caso il certificato dei diritti edificatori potrà essere redatto in base a due distinte tipologie:

- un primo tipo di certificato detto **certificato dei diritti edificatori potenziali (modello A)** attesta che il proprietario del fondo sorgente virtualmente possiede una certa quantità di mq di Slp trasferibili originati in modo indiretto dall'appartenenza del terreno alle aree ATP e/o PC, ovvero che il proprietario del fondo sorgente possiede una certa quantità di mq di Slp trasferibili originati in modo diretto dalla capacità volumetrica eccedente del fondo stesso; il registro riporterà, identificando il/i mappali del fondo sorgente, la quantità di mq di Slp virtuali o reali, che possono eventualmente essere trasferiti ad altri.

Questo tipo di certificato è tra gli allegati da portare in sede di stipula della Convenzione abilitativa all'intervento edilizio/urbanistico (permesso di costruire convenzionato) ovvero alla stipula della Convenzione urbanistica relativa al Piano Attuativo, all'atto quindi di formalizzazione della pianificazione dell'intervento di trasformazione territoriale che accoglierà i volumi trasferiti.

Qualora invece si intendano utilizzare tali diritti in seno ad un intervento edilizio diretto, alla richiesta di rilascio del permesso di costruire o altro titolo abilitativo, il certificato di tipo "A" dovrà essere sostituito con l'esibizione del certificato dei diritti edificatori acquisiti (modello B) sotto descritto.

- un secondo certificato detto **certificato dei diritti edificatori acquisiti (modello B)** attesta che il proprietario/possessore del fondo accipiente ha già acquistato da altro fondo sorgente una quantità di mq di Slp.

Il Registro dei Diritti Edificatori riporterà le quantità prodotte e trasferite individuando i mappali che sono interessati al trasferimento.

Qualora il proprietario del fondo accipiente dovesse cedere ad altri la proprietà del fondo medesimo sarà tenuto a **comunicare**, presso il Registro, il trasferimento di proprietà avvenuto, precisando se con esso abbia trasferito pure il diritto volumetrico precedentemente acquisito dal fondo sorgente di cui sopra oppure se intenda spostare tale diritto a favore di un altro suo terreno.

Al soggetto subentrato in quanto nuovo proprietario del fondo accipiente compete l'onere di chiedere l'aggiornamento del certificato nell'eventualità di avere pure acquistato il diritto volumetrico già trasferito.

In ogni caso il certificato dei diritti edificatori, potenziali o acquisiti, è riferito all'unità minima rappresentata dalla particella catastale; sarà possibile l'emissione di un certificato relativo a più mappali, ma non sarà possibile l'emissione più certificati sulla medesima particella ancorché la stessa sia posseduta pro quota da differenti soggetti.

Il **certificato** dei diritti edificatori è rilasciato **in un unico esemplare originale**.

4. FUNZIONE E STRUTTURA DEL REGISTRO

Gli atti che generano trasferimenti di diritti edificatori vengono annotati e monitorati mediante il **Registro dei Diritti Edificatori**.

Il sistema di registrazione indica:

- le aree di decollo dei volumi o **fondi sorgenti**
- le aree di atterraggio o **fondi accipienti**
- le quantità dei diritti edificatori generati dall'area di decollo (in mq di SIp trasferibile)
- il successivo trasferimento dei diritti edificatori
- lo sfruttamento finale dei diritti edificatori.

Il Registro dei Diritti Edificatori riporta:

- a) Il numero progressivo
- b) I dati catastali, la superficie in mq e la proprietà, privata o pubblica, dei fondi interessati alla cessione o all'accoglimento dei volumi trasferibili;
- c) L'indicazione in mq di SIp dei diritti edificatori generati o maturati, calcolati sulla superficie reale del fondo;
- d) La natura giuridica e gli estremi di ogni Atto di trasferimento dei diritti edificatori (il notaio rogante, il numero di raccolta e repertorio, la data dell'atto, ecc.);
- e) I dati identificativi del soggetto a cui viene rilasciato il certificato attestante i diritti edificatori (nome e cognome, luogo e data di nascita, o la ragione sociale e la sede, il codice fiscale o partita IVA) nonché la data del rilascio del certificato;
- f) Gli estremi dei titoli abilitativi degli interventi edilizi che utilizzano tali diritti;
- g) L'annotazione delle successive volturazioni;
- h) Eventuali note.

5. ANNOTAZIONE E GESTIONE DEL REGISTRO

L'annotazione dei diritti edificatori nel Registro ed il rilascio del relativo certificato può avvenire:

- d'ufficio nel caso di diritti edificatori potenziali generati da aree già facenti parte del patrimonio pubblico comunale;
- d'ufficio nel caso di trasferimento ad altro soggetto dei suddetti diritti;
- d'ufficio nel caso utilizzazione dei diritti edificatori potenziali nell'ambito di un programma di intervento urbanistico/edilizio comunque denominato;
- a richiesta del proprietario del fondo sorgente;
- a richiesta del proprietario del fondo accipiente;

Il Registro dei diritti edificatori è tenuto dal **Servizio Urbanistica** del Comune di Saronno che provvede all'annotazione dei diritti ed al costante aggiornamento dei dati, curando le annotazioni successive, sotto la direzione e il coordinamento del Responsabile del Servizio, che di seguito è denominato **Responsabile del Registro**.

Al momento dell'annotazione dei diritti edificatori nel Registro, il Servizio Urbanistica redige e rilascia al proprietario (o avente diritto) un certificato, a firma del **Dirigente del Settore Tecnico**, attestante l'annotazione nel Registro con indicazione del numero progressivo, l'entità dei diritti edificatori e gli estremi dell'atto da cui derivano tali diritti.

Nel registro è indicato l'effettuato rilascio del certificato, con i relativi estremi.

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

- annota sul Registro la data dell'atto di trasferimento, la natura giuridica dell'atto e il nome del nuovo proprietario o avente diritto;
- redige un nuovo certificato, sostitutivo dell'originale, attestante l'avvenuto trasferimento totale o parziale al successivo proprietario.

In occasione dell'aggiornamento del registro, il certificato originale precedente deve essere restituito al comune.

Il Servizio Urbanistica provvede all'aggiornamento costante della cartografia connessa al Registro dei Diritti Edificatori per rappresentare nella stessa:

- a) le aree i cui diritti edificatori sono stati trasferiti o sono trasferibili
- b) le aree che hanno accolto gli stessi
- c) le aree cedute al comune ai fini della maturazione dei diritti compensativi

Il rilascio del Certificato dei diritti edificatori è assoggettato al pagamento dei diritti di segreteria nella misura stabilita dall'Amministrazione Comunale.

6. MODALITA' DI TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI

I diritti edificatori di ragione privata generati o riconosciuti nelle forme e secondo le modalità di cui sopra esposte, sono commerciabili mediante contratti interprivati nel rispetto di quanto dispone l'art. 2643 n. 2 bis del Codice Civile.

I diritti edificatori generati nelle aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale sono commerciabili in funzione del perseguimento dell'interesse pubblico secondo criteri definiti con separati provvedimenti dell'Amministrazione Comunale.

Il trasferimento dei diritti edificatori deve avvenire per atto pubblico o scrittura privata con sottoscrizioni autenticate, trascritti nei Registri Immobiliari ai sensi dell' art. 2643 n. 2 bis del Codice Civile.

All'atto notarile riguardante il trasferimento dei diritti edificatori dovrà essere allegato il Certificato dei diritti edificatori potenziali in originale rilasciato al titolare-venditore- e nell'atto stesso dovrà essere previsto l'obbligo dell'acquirente di comunicare all'Amministrazione Comunale l'avvenuto acquisto di tali diritti ai fini dell'annotazione del passaggio di proprietà nel Registro a favore del nuovo avente titolo.

Nei successivi trasferimenti del fondo accipiente, l'atto notarile o la scrittura privata con sottoscrizioni autenticate dovrà contenere:

- L'indicazione degli estremi del precedente atto di trasferimento dei diritti edificatori con le indicazioni catastali dell'area di pertinenza, diretta o indiretta, o il titolo abilitativo da cui risulta il riconoscimento dei diritti edificatori trasferiti;
- L'indicazione degli estremi dell'atto di cessione gratuita dell'area di pertinenza indiretta all'Amministrazione Comunale;
- L'indicazione degli estremi di tutti i passaggi di proprietà dei diritti edificatori successivi al primo trasferimento;

- Qualora i diritti edificatori siano utilizzati nell'ambito di un programma urbanistico attuativo il trasferimento degli stessi diritti potrà avvenire in seno alla convenzione regolatrice dell'intervento senza la necessità di previo atto di trasferimento, vendita/acquisto, dei volumi virtuali.

7. PUBBLICITA' E MODALITA' DI CONSULTAZIONE

Il Registro cartaceo dei diritti edificatori può essere consultato presso il Servizio Urbanistica, che deputato alla sua conservazione, dai soggetti genericamente interessati, previa semplice richiesta di accesso agli atti; il soggetto richiedente l'accesso è identificato a fine statistico.

Il Registro dei Diritti Edificatori è tenuto anche in forma digitale ed è reso pubblico per estratto sul sito web istituzionale, nel rispetto delle normative in materia di privacy. In egual modo è resa pubblica la cartografia di riferimento.

Tale forma di accesso informatico al Registro sarà essenzialmente ridotta ai dati geografici, geometrici o quantitativi delle aree che producono potenzialità volumetriche e/o che siano oggetto favorevole di tali trasferimenti, escludendo l'accesso in modalità informatica ai dati soggettivi ed oggettivi identificativi della proprietà fondiaria (ad eccezione delle aree afferenti al Patrimonio Comunale che potranno invece essere opportunamente segnalate onde pubblicizzarne l'eventuale disponibilità).