



Comune di SALVIROLA

Provincia di Cremona

Piazza Marcora n. 1 – 26010 Salvirola (CR)

C.F. e P.IVA 00323960195

(TEL. 0373/72146 FAX 0373/270171)

tecnico@comune.salvirola.cr.it

REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEL REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI

Allegato “A” alla delibera C.C. n.5 del 21.02.2014

Il Segretario Comunale

F.to Dr.ssa Angelina Marano

Copia conforme all’originale

Il Segretario Comunale

F.to Dr.ssa Angelina Marano

ART 1 – Oggetto del regolamento

Questo regolamento disciplina:

1. le modalità di acquisizione, di trasferimento e di estinzione dei diritti edificatori;
2. la forma, le funzioni e la compilazione del registro dei diritti edificatori;
3. il rilascio del certificato dei diritti edificatori
4. la pubblicazione e la consultazione del registro.

ART 2 – Riferimenti normativi

L'art. 11 comma 4 della legge regionale 11 marzo 2005 n.12 prevede, per i Comuni il cui P.G.T. lo richiada, l'obbligo di istituire il registro delle cessioni dei diritti edificatori, nel quale registrare il rilascio dei certificati attestanti l'attribuzione di diritti edificatori e l'utilizzo degli stessi.

Ai sensi dell'art. 10 della Normativa del Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio nonché dell'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio è istituito il presente Registro dei Diritti Edificatori.

ART 3 – Origine dei diritti edificatori

Per diritto edificatorio si intende la possibilità, determinata dallo strumento urbanistico generale, di usufruire di una quota di Superficie lorda di pavimento (slp), ovvero di Volume edilizio (V) o di Superficie coperta (Sc) 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 presente regolamento.

I diritti edificatori sono potenzialmente generati attraverso l'attribuzione di indici espressi in mq./mq. rappresentanti sia la S.l.p. che la S.c. ad un insieme di aree con destinazioni pubbliche stabilite dallo strumento urbanistico (c.d. aree di decollo).

Questi indici applicati in modo differenziato su tali aree, potenzialmente generano quote di Superficie lorda di pavimento trasferibile in aggiunta alla S.l.p. ovvero S.c. assegnata ai singoli lotti fondiari.

La cessione dei diritti edificatori avviene a titolo oneroso secondo tariffe differenziate in funzione del tipo di diritto ceduto: **Volume** (ovvero S.l.p. determinata dividendo il Volume per 3) oppure **Superficie Coperta**

I diritti edificatori sono costituiti da mq di superficie lorda di pavimento edificabile ovvero di superficie coperta realizzabile (nel caso di soli pertinenze che non generano s.l.p.)

ART. 4 – Struttura e funzione del registro

Le aree generatrici di diritti edificatori sono iscritte nel registro dopo l'approvazione del PGT.

Il registro dei diritti edificatori si compone di due sezioni: la sezione A riguarda le aree di decollo di proprietà comunale, la sezione B riguarda aree di decollo di proprietà privata.

Entrambe le sezioni contengono le seguenti informazioni:

- 1) numero progressivo;
- 2) indicazione dei dati catastali, topografici e delle superfici delle aree di decollo;
- 3) quantità di diritti edificatori potenzialmente generati dalle aree di decollo;
- 4) data dell'atto di cessione delle aree, data
- 5) superficie dell'area ceduta;
- 6) quantità di diritti generati e riconosciuti al cedente;
- 7) data di rilascio del certificato attestante l'attribuzione dei diritti edificatori
- 8) nome e cognome luogo e data di nascita, ovvero la ragione sociale e la sede, del titolare cui viene rilasciato il relativo certificato;
- 9) La quota residua di diritti non consumati con il titolo abilitativo.

Il registro cartaceo, è costituito dalla stampa dell'elenco delle aree di decollo e delle slp potenzialmente generate dalle stesse oltre che dalla raccolta delle copie dei certificati rilasciati agli aventi titolo.

Le superfici delle aree generatrici di diritti, possono differire da quelle rilevate nelle visure catastali dei mappali che le compongono.

Il cedente può cedere al comune anche un'area maggiore rispetto a quella individuata dal PGT come area di decollo, ma i diritti edificatori gli verranno riconosciuti solo per la superficie che si sovrappone all'area di decollo e quindi nella quantità indicata al punto 3) del registro.

ART. 5 – Compilazione del registro

Il registro viene compilato dall'Ufficio competente e depositato presso l'Ufficio Tecnico; è consentita la consultazione del registro cartaceo da parte dei cittadini interessati e titolari di un interesse legittimo.

Il registro non ha efficacia probatoria, ma solo indicativa.

In caso di contenuto difforme del registro rispetto al PGT fa fede il Piano di Governo del Territorio vigente.

In caso di varianti al PGT o di sua integrale revisione il registro verrà modificato/aggiornato di conseguenza per renderlo sempre aderente alle previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente.

Per i passaggi di proprietà fanno fede gli atti notarili e le relative trascrizioni nei registri immobiliari.

ART. 6 – Modalità di trasferimento dei diritti edificatori

I diritti edificatori devono essere ceduti con atto notarile che deve essere trascritto nei registri immobiliari come previsto dall'art. 2643, comma 2bis, Codice civile.

In caso di trasferimento dei diritti edificatori, l'ufficio competente provvede a verificare l'esistenza del titolo di proprietà. A seguito di verifica positiva, 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.

Il documento che dimostra la titolarità dei diritti è l'atto notarile di acquisto degli stessi.

L'acquirente dei diritti deve comunicare al comune l'avvenuto trasferimento di proprietà e chiedere il rilascio del certificato a suo nome, a tale scopo allega copia dell'atto notarile e il certificato originale del venditore.

Il certificato attesta solo l'avvenuta annotazione del passaggio di proprietà nel registro a favore del nuovo avente titolo, esso non incorpora i diritti edificatori come un titolo di credito, pertanto per il trasferimento dei diritti è necessario procedere con atto notarile.

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'atto notarile di cessione deve sempre contenere anche nei passaggi di proprietà successivi al primo:

1. l'indicazione degli estremi catastali dell'area di decollo;
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.

ART. 7 – Estinzione dei diritti edificatori

Quando il titolare dei diritti edificatori intende utilizzarli su un'area di atterraggio 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. 5 e 6.

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.

Se il nominativo corrisponde l'ufficio procede con l'istruzione della pratica edilizia.

Se il nominativo non corrisponde l'Ufficio Competente deve comunicarlo al richiedente il quale ha l'onere di allegare alla pratica l'atto notarile di acquisto dei diritti edificatori che contenga le informazioni previste dal precedente art. 7, comma 7, oppure se l'atto non riporta tali informazioni

dovrà presentare una dichiarazione notarile ventennale che attesti la continuità delle trascrizioni dei passaggi di proprietà che dal proprio atto risalga fino al primo trasferimento tra il Comune di Salvirola e il cedente l'area di decollo, in mancanza non potrà utilizzare i diritti edificatori di cui dichiara di essere titolare.

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

ART. 8 – 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.

ART. 9 – Entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore il giorno in cui diventa esecutiva la delibera di consiglio comunale che lo approva