



DETERMINAZIONE - settore Pianificazione del Territorio		
n.° 21 /PG del 15/01/2016	Allegati n. 1	Pagina 1
Responsabile procedimento: Alessandra Fini		AT20160021.DOC
Autore: Metta Rosanna - Ufficio Pianificazione Urbanistica - 02 91004 460 - urbanistica		
(Classificazione: tit. 6 ____ cl. 2 ____ fascicolo 10 ____)		
NOTA: avverso alla presente determinazione è ammesso il ricorso al TAR di competenza entro 60 gg. o entro 120 gg. al Presidente della Repubblica. E' ammesso il ricorso al TAR di competenza entro 30 gg. se trattasi di appalto di lavori, servizi o forniture.		

Oggetto: ISTITUZIONE DEL REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI ED APPROVAZIONE DEL DOCUMENTO DENOMINATO "INDIRIZZI PER LA COMPILAZIONE E GESTIONE DEL REGISTRO"

IL DIRETTORE

Richiamata la deliberazione consiliare n. 32 del 13 giugno 2013 con la quale è stato approvato in via definitiva il Piano di Governo del Territorio (PGT), ai sensi dell'art. 13 della Legge Regione Lombardia 11 marzo 2005, n. 12, divenuto efficace dal 24 luglio 2013, data di pubblicazione sul BURL dell'avviso relativo all'intervenuta approvazione definitiva;

Visti:

- l'art. 11 comma 4 della L.R. 12/2005 che impone ai comuni di *istituire il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite dagli stessi comuni*;
- l'art. 5 delle Norme di attuazione del PGT "Compensazione urbanistica. Modalità di applicazione" che prevede al comma 7, in esecuzione di quanto disposto dall'art. 11 della L.R. 12/2005, l'istituzione del Registro delle cessioni dei diritti edificatori a fini compensativi e degli atti ad essi relativi;

Considerata la necessità di definire i contenuti minimi del "Registro dei diritti edificatori";

Visto il documento allegato al presente atto, redatto dagli uffici Urbanistica e SIT, che contiene gli "Indirizzi per la compilazione e gestione del Registro" nel quale sono, tra le altre, definite:

- la funzione e la struttura del Registro;
- le modalità di annotazione e funzione del Registro
- il contenuto del certificato dei diritti edificatori;
- le forme di pubblicità del Registro e le modalità di consultazione;

N.B.: Il presente atto non comporta rilevazioni contabili ai sensi dell'art. 13 del regolamento di contabilità.

* Aggiornamento 1/A chiuso il 02/01/2013

esaminato quanto sopra esposto

DETERMINA

- 1) Di istituire il Registro dei diritti edificatori con i contenuti minimi meglio esplicitati nel documento denominato “Indirizzi per la compilazione e gestione del Registro”;
- 2) Di approvare il documento denominato “Indirizzi per la compilazione e gestione del Registro” (allegato 1);
- 3) Di dare atto che il Settore Pianificazione del Territorio provvederà a garantire la corretta tenuta del Registro nel rispetto di quanto disposto nel documento approvato al punto precedente.

Allegati alla presente determinazione:

- 1) “Indirizzi per la compilazione e gestione del Registro”

PADERNO DUGNANO, 15/01/2016

Il direttore
Franceschina Bonanata

Determinazione n. 21 /PG del 15/01/2016

RELAZIONE DI INIZIO PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente determinazione è pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi con decorrenza dal 21/01/2016

Addì, 21/01/2016

Reg. pubbl. n. 114

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO STAFF SEGRETERIA GENERALE

F.TO DR.SSA VARNACCIA NICOLETTA

Registro dei diritti edificatori

Indirizzi per la compilazione e gestione del Registro

1. Premessa

Il Piano di Governo del Territorio (di seguito PGT) del Comune di Paderno Dugnano ha adottato il principio della perequazione urbanistica ed ha individuato le aree cui è riconosciuto un *“indice di edificabilità a titolo compensativo”* che genera *“diritti edificatori”* allorché le aree vengono cedute gratuitamente al Comune per la realizzazione dei servizi necessari alla cosiddetta *“città pubblica”*.

Il presente documento, al fine di dare attuazione allo strumento urbanistico generale, definisce le modalità di redazione, compilazione e gestione del Registro dei diritti edificatori (di seguito *“Registro”*) ed individua le modalità di aggiornamento e di pubblicizzazione dei relativi dati.

2. Riferimenti normativi

L'art. 2643 del codice civile disciplina gli atti soggetti a trascrizione e introduce al n. 2 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 L.R. 11 marzo 2005, n. 12 *“Legge per il governo del territorio”* dispone che *“I comuni istituiscono il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite dagli stessi comuni”*; detta norma è richiamata nell'art. 5 delle Norme di Attuazione del PGT che prescrive l'istituzione del *“Registro delle cessioni dei diritti edificatori a fini compensativi e degli atti ad essi relativi”*.

3. Origine dei Diritti edificatori

Per diritto edificatorio si intende la quota di Superficie lorda di pavimento (s.l.p.), generata dalla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree per servizi individuate nelle tavole del Piano dei Servizi; a tali aree è, infatti, riconosciuta dal vigente PGT una capacità edificatoria pari all'indice di utilizzazione per misure di compensazione urbanistica.

Si intendono “Aree di pertinenza indiretta” le cosiddette *“aree di origine/decollo”* dei diritti edificatori mentre si intendono “Aree di pertinenza diretta” le *“aree di utilizzo/atterraggio”* dei diritti edificatori.

Le superfici delle *“aree di origine/decollo”* sono desunte dalle consistenze catastali rilevabili dalle visure presso l'Agenzia del Territorio. Qualora dal rilievo effettivo del terreno la superficie in cessione risultasse diversa da quanto indicato agli atti catastali, questi ultimi dovranno essere aggiornati, a cura del soggetto cedente, prima della stipula dell'atto di cessione.

Nel caso di cessione gratuita al Comune di una porzione di mappale interessato da generazione di diritti edificatori per compensazione urbanistica, la quantità di diritti derivanti è calcolata in base all'effettiva consistenza del mappale frazionato.

Al fine di dare attuazione alle previsioni del Piano dei Servizi, l'Amministrazione comunale può acquisire al patrimonio le aree che lo strumento urbanistico ha individuato quali *“Aree per servizi”* con le seguenti modalità:

- cessione bonaria
- procedura di esproprio.

Il riconoscimento del diritto edificatorio è conseguente esclusivamente alla cessione gratuita delle aree. Il privato che abbia interesse ad ottenere tale beneficio infatti può, in ogni momento, proporre al Comune la cessione gratuita delle aree destinate a *“servizi”*, senza

limitazioni di quantità, posizione o tipologia. Nell'ipotesi in cui il Comune abbia dato avvio al procedimento di esproprio delle aree in parola, i diritti edificatori potranno essere ottenuti solo fino alla data di emissione del decreto di esproprio.

3. Funzione e struttura del Registro

Nel Registro sono annotati i diritti edificatori generati a seguito della cessione delle aree per servizi ed almeno le seguenti informazioni:

- Aree di origine/decollo:
 - Identificazione catastale dell'area di decollo
 - Superficie catastale (attestata dalla visura catastale) corrispondente al dato riportato sull'atto di cessione dell'area di decollo
 - Generalità del titolare del diritto

- Diritti edificatori:
 - Indicazione in mq di s.l.p. corrispondente al diritto edificatorio acquisito
 - Indicazione in mq di s.l.p. corrispondente al diritto edificatorio eventualmente utilizzato (atterrato)
 - Indicazione in mq di s.l.p. della quantità di diritto edificatorio eventualmente non utilizzato (galleggiante)

- Dati identificati degli atti di cessione delle aree;

- Dati identificati degli atti di cessione dei diritti edificatori:

- Aree di utilizzo/atterraggio:
 - Identificazione catastale dell'area di atterraggio;
 - Quantità di mq di s.l.p. atterrata;
 - Proprietà dell'area o delle "aree di atterraggio";
 - Estremi del/i titolo/i abilitativo/i

4. Annotazione e gestione del Registro

Il registro dei diritti edificatori è tenuto dal competente ufficio del settore Pianificazione del Territorio il quale provvede al suo costante aggiornamento.

Unitamente al Registro sono conservati a cura dello stesso ufficio copia degli certificati dei diritti edificatori rilasciati nonché degli atti notarili di cessione delle aree che hanno generato diritti edificatori nonché degli atti di trasferimento di questi ultimi.

Parallelamente alla compilazione del Registro potrà essere predisposta una base cartografica (su base catastale) utile ad individuare le "aree di origine/decollo" e le "aree di utilizzo/atterraggio" oggetto di movimentazione di diritti edificatori.

5. Certificato dei "diritti edificatori"

Ai fini dell'utilizzo dei diritti edificatori viene rilasciato il "certificato di sussistenza dei diritti edificatori" successivamente al perfezionamento dell'atto di cessione a titolo gratuito al Comune delle aree che generano tali diritti (le cui spese sono a carico del cedente).

Il certificato attesta, con riferimento all'atto di cessione, la quantità di diritto edificatorio generata dall'area ceduta gratuitamente - espressa in mq. di s.l.p. - la titolarità del diritto e gli estremi dell'atto che hanno generato il diritto stesso.

L'utilizzo dei diritti edificatori è consentito dalla data del rilascio del suddetto certificato che deve intervenire entro 30 gg. dalla richiesta ed è assoggettato al pagamento dei diritti di segreteria nella misura stabilita dal Comune.

6. Pubblicità del Registro e modalità di consultazione

Il Registro è pubblico e consultabile presso la sede dell'Ente da tutti i soggetti interessati previa formulazione di richiesta scritta.

Il Registro è altresì pubblicato sul sito istituzionale del Comune, in apposita sezione dedicata al P.G.T. nel rispetto del Codice privacy.