

# Comune di Induno Olona



Provincia di Varese

## PGT

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

## Piano delle Regole *PdR*

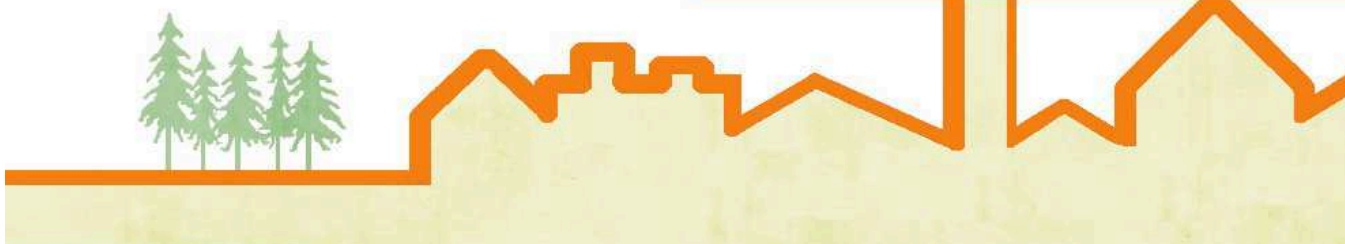
## REGOLAMENTO

PER LA GESTIONE

DEL **REGISTRO**

DEI

**DIRITTI EDIFICATORI**



*Approvato con Delibera di Consiglio Comunale nr. 2 dell'11.03.2014*

*In vigore dal 02 aprile 2014*

## INDICE

Art. 1 – Oggetto e finalità del Regolamento

Art. 2 – Riferimenti normativi

Art. 3 – Origine e attribuzione dei diritti edificatori

Art. 3.1 – Aree di decollo

Art. 3.2 – Aree di atterraggio

Art. 3.3 – Specifiche

Art. 4 – Struttura e funzione del Registro

Art. 5 – Compilazione del Registro e rilascio del Certificato

Art. 6 – Modalità di utilizzo dei diritti edificatori

Art. 7 – Gestione e modalità di trasferimento dei diritti edificatori

Art. 8 – Estinzione dei diritti edificatori

Art. 9 – Pubblicità e modalità di consultazione del Registro

Art. 10 – Entrata in vigore

Appendice 1 – *Esempio certificato*

Appendice 2 – *Esempio pagina Registro*



## ART. 1 – Oggetto e finalità del Regolamento

---

Il presente **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 n. 12 del 11 marzo 2005 e s.m.i., prevede che i Comuni istituiscano un **Registro** delle cessioni dei diritti edificatori, nel quale registrare il rilascio dei certificati attestanti l'attribuzione dei diritti edificatori e l'utilizzo degli stessi.

*"4. 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 le modalità stabilite dagli stessi Comuni."*

## ART. 3 – Origine e attribuzione dei diritti edificatori

---



Per **diritto edificatorio** si intende la possibilità, determinata dallo strumento urbanistico comunale (P.G.T.), di usufruire di una quota di Superficie lorda di pavimento (Slp), al netto dell'eventuale Slp già edificata, 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 assegnati ad ogni terreno dalle norme d'ambito del Piano delle Regole oppure, possono essere generati virtualmente da aree pubbliche o private secondo criteri stabiliti negli articoli successivi.

Il Piano delle Regole e gli elaborati ad esso allegati, stabiliscono, attraverso specifici criteri, le **aree di decollo e di atterraggio** dei diritti edificatori individuate entro il perimetro del territorio urbanizzato comunale.



## ART. 3.1 – Aree di decollo

### Definizione:

Aree in cui il diritto edificatorio o una sua parte, può essere “sganciato” dal suolo. L’Amministrazione registra il volume virtuale in un **Registro** Comunale di pubblica consultazione e lo rende disponibile alla vendita.



### Origine:

- A. Sono le aree private e pubbliche comprese all’interno del tessuto urbanizzato consolidato (TUC) che non hanno ancora esaurito la capacità edificatoria nel rispetto degli indici di utilizzazione fondiaria a cui il Piano delle Regole ne attribuisce un indice fondiario virtuale i cui diritti volumetrici non sono edificabili in luogo ma esclusivamente commercializzabili.
  
- B. Sono le aree pubbliche individuate all’interno dei piani attuativi PA.COM 1 e PA.COM 2 i cui diritti volumetrici possono essere:
  - 1. **Commercializzati**, per ottenere introiti al bilancio comunale, da utilizzare per la realizzazione di opere e/o servizi pubblici;
  - 2. **Concessi** nei casi previsti al comma 4, art. 37 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.



C. Sono le aree ricadenti nei Piani Attuativi che si generano nei casi previsti al comma 4, lettere "b" e "d", art. 31 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole all'interno del tessuto urbano recente prevalentemente urbanizzato (TURR) e le aree individuate nell'**allegato "A"** al Documento di Piano **"Dati quantitativi per i piani attuativi"** appartenenti agli ambiti:

- ⇒ Piano attuativo PA 2 "Oratorio di San Paolo";
- ⇒ Piano attuativo PA 3 "Via Monte Chiusarella".
- ⇒ Piano attuativo PA 4 "Oratorio San Giovanni Bosco";
- ⇒ Piano attuativo PA 5 "Via Monte Bisbino";

la cui commercializzazione dei diritti volumetrici, se prevista, dovrà essere regolata all'interno degli atti convenzionali di adozione ed approvazione dei singoli PA.

#### Esclusione:

Sono escluse dalla possibilità di generare una volumetria virtuale le aree all'interno degli ambiti di trasformazione (AT) individuate dal Documento di Piano.

Sono escluse dalla possibilità di generare una volumetria virtuale le aree individuate dal Piano delle Regole come appartenenti agli ambiti:

- ⇒ nuclei di antica formazione (NAF – Art. 49 NtA);
- ⇒ ville/palazzi storici con parco (art. 33 NtA);
- ⇒ ambito di concentrazione terziaria (art. 46 NtA);
- ⇒ insediamenti terziario/commerciali (artt. 35 e 36 NtA);
- ⇒ aree a destinazione produttiva (art. 34 NtA);
- ⇒ parcheggi pertinenziali privati di insediamenti produttivi;
- ⇒ aree agricole di margine all'edificato (AG-URB – art. 50 NtA);
- ⇒ aree agricole silvo-pastorali (AG-SILV – ART. 50 NtA);
- ⇒ aree agricole produttive (AG-PROD – ART. 50 NtA);
- ⇒ aree agricole di rilevanza paesaggistica e ambientale (AG-PAE – ART. 50 NtA);
- ⇒ aree agricole a parco attrezzato (AG-ATTR – ART. 50 NtA);
- ⇒ aree boscate (art. 52 NtA)
- ⇒ ambito del Montallegro (art. 53 NtA).



Sono inoltre escluse dalla possibilità di generare una volumetria virtuale le aree individuate nell'**allegato "A"** al Documento di Piano le cui specifiche previsioni attuative non potrebbero essere diversamente collocate:

- ⇒ Piano attuativo PA 1 "Social Housing";
- ⇒ Piano attuativo "Giardino dell'Esselunga".

### ART. 3.2 – Aree di atterraggio

Definizione:



Aree in cui il diritto edificatorio può **"atterrare"** e sommarsi (con i limiti previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole) ad un indice di edificabilità preesistente.

Destinazione:

- ⇒ Le aree pubbliche e private comprese all'interno del tessuto urbano recente prevalentemente residenziale (TURR) individuate dal Piano delle Regole in cui l'atterraggio di **"volumi virtuali"** è previsto per ampliamenti e nuove costruzioni



sino al raggiungimento dei limiti previsti dalla specifica norma d'ambito (**art. 31 del PdR – Tessuto Urbano Recente Residenziale**).

- ⇒ I Piani attuativi che si generano nei casi previsti al comma 4, lettere "b" e "d", dall'art. 31 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole all'interno del tessuto urbano recente prevalentemente residenziale (**TURR**).
- ⇒ I piani attuativi non indicati alla lettera "e", comma 4, art. 31 (*Disciplina per il Tessuto Urbano recentemente prevalentemente residenziale*) delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

### **Esclusione:**

Sono escluse dalla possibilità di accogliere una volumetria virtuale in aggiunta a quella assegnata dai parametri dell'ambito, le aree individuate dal Piano delle Regole come appartenenti agli ambiti:

- ⇒ *nuclei di antica formazione (NAF – Art. 49 NtA);*
- ⇒ *lotti residenziali in contesto agro – ambientale (Art. 51 NtA);*
- ⇒ *ville/palazzi storici con parco (art. 33 NtA);*
- ⇒ *villini storici (art. 32 NtA);*
- ⇒ *ambito di concentrazione terziaria (art. 46 NtA);*
- ⇒ *insediamenti terziario/commerciali (artt. 35 e 36 NtA);*
- ⇒ *aree a destinazione produttiva (art. 34 NtA);*
- ⇒ *parcheggi pertinenziali privati di insediamenti produttivi;*
- ⇒ *aree agricole di margine all'edificato (AG-URB – art. 50 NtA);*
- ⇒ *aree agricole silvo-pastorali (AG-SILV – ART. 50 NtA);*
- ⇒ *aree agricole produttive (AG-PROD – ART. 50 NtA);*
- ⇒ *aree agricole di rilevanza paesaggistica e ambientale (AG-PAE – ART. 50 NtA);*
- ⇒ *aree agricole a parco attrezzato (AG-ATTR – ART. 50 NtA);*
- ⇒ *aree residenziali in contesti agro-ambientali (art. 51 NtA);*
- ⇒ *aree boscate (art. 52 NtA);*
- ⇒ *ambito del Montallegro (art. 53 NtA);*



Sono infine escluse dalla possibilità di accogliere una volumetria virtuale in aggiunta a quella assegnata dai parametri d'ambito, le aree individuate alla lettera "e", comma 4, art. 31 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole:

- ⇒ specificatamente individuate dalle tavole di azionamento nelle aree di proprietà comunale (siglati "PA.COM") e regolate dall'art. 37 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;
- ⇒ previste in aree destinate a servizi pubblici e/o di interesse generale;
- ⇒ previsti in attuazione agli ambiti di trasformazione.



Nelle "aree di atterraggio", per effetto dell'acquisto di una volumetria virtuale dal Registro dei diritti edificatori, verrà quindi registrato un incremento volumetrico.

Viene quindi introdotto il concetto di commercializzazione dei diritti edificatori che, "sganciati" dai suoli, necessitano dell'istituzione di un Registro comunale.

Le forme ed i modi della loro circolazione sono stabiliti dallo strumento urbanistico (Piano di Governo del Territorio) e dal presente Regolamento comunale.

### ART. 3.3 – Specifiche

I diritti edificatori vengono attestati dal Settore Territorio con l'emissione del **Certificato dei diritti edificatori**, di cui all'allegato 1, che dimostra la titolarità dei diritti.

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 decollo**, la titolarità dei diritti edificatori si ha solo fino alla emissione del *Decreto di esproprio* (o alla sottoscrizione di accordo di cessione bonaria tra le parti).

Il Comune è titolare di diritti edificatori, generati dalle aree di sua proprietà e assoggettate alle previsioni del Piano delle Regole.





I diritti edificatori potranno essere acquistati sino al raggiungimento dell'edificabilità massima realizzabile prevista dal P.G.T. per l'area di atterraggio. Pertanto nell'atto di acquisto dei diritti volumetrici dovrà essere indicata l'area sulla quale gli stessi diritti saranno trasferiti.

## ART. 4 – **Struttura e funzione del Registro**

---

Gli atti di cessione e acquisto dei volumi virtuali verranno registrati, trattati e controllati dall'Amministrazione Comunale con il "**Registro dei Diritti Edificatori**".

L'Amministrazione, in conformità alle disposizioni attuative del P.G.T., nel **Registro dei Diritti Edificatori** iscriverà gli immobili che generano tali diritti. I dati relativi ai fondi che generano diritti edificatori in relazione alle previsioni del P.G.T. vengono iscritti all'interno del **Registro** su richiesta delle singole proprietà.

Il **Registro dei Diritti Edificatori** contiene le seguenti informazioni:

1. il numero progressivo;
2. proprietà dell'area di decollo e dati catastali;
3. superficie fondiaria e superficie asservita dell'area di decollo;
4. l'indicazione in s.l.p. (metri quadrati) dei diritti edificatori generati, trasferiti e residui;
5. la data di rilascio del certificato attestante i diritti edificatori;
6. nome del notaio rogante, numero di raccolta e di repertorio e data, data e numero di registrazione dell'atto, data e numero di trascrizione dell'atto;
7. proprietà dell'area di atterraggio a cui viene rilasciato il relativo certificato e dati catastali;
8. metri cubi del fabbricato se esistente sull'area di atterraggio;
9. superficie fondiaria e superficie asservita area di atterraggio;
10. diritti edificatori (mq.) atterrati;
11. gli estremi del permesso di costruire con il quale i diritti edificatori vengono consumati;
12. diritti edificatori residui (mq.);
13. l'annotazione delle successive volturazioni;
14. eventuali note



Le superfici delle aree oggetto di “**decollo**”, dovranno risultare da apposito rilievo a firma di Tecnico abilitato che dimostri la consistenza delle aree, con espresso riferimento alle previsioni cartografiche del P.G.T.

L'Amministrazione garantisce specifica pubblicità a tale sezione del **Registro** e ne segnala, anche in via informatica, i contenuti ai proprietari dei fondi “**di atterraggio**” che ne abbiano fatto richiesta.

## **ART. 5 – Compilazione del Registro e rilascio del Certificato**

---

L'iscrizione nel **Registro** ed il rilascio del relativo **Certificato dei Diritti Edificatori** avviene nei seguenti casi:

1. su richiesta del proprietario di “**aree di decollo**” che, in funzione delle previsioni del P.G.T., intende cedere a titolo oneroso o gratuito i propri diritti edificatori ad altro soggetto;
2. su richiesta del proprietario di “**aree di atterraggio**” che, in funzione delle previsioni del P.G.T., ha acquisito da altro soggetto i diritti edificatori;



Il **Registro** è tenuto dal Responsabile del Settore Territorio e viene compilato dall'Ufficio Tecnico Comunale, Settore Territorio, che deve consentire la consultazione del **Registro** cartaceo da parte degli interessati e titolari di un interesse legittimo, con le modalità stabilite per l'accesso agli atti; il **Registro**, per estratti, è tenuto, altresì in forma digitale ed è reso pubblico sul sito web istituzionale, in apposita sezione, nel rispetto delle normative.

Il **Registro** (cartaceo e digitale) non ha efficacia probatoria della titolarità dei diritti edificatori, ma solo indicativa.

In caso di contenuto difforme del **Registro** rispetto al P.G.T. fa fede il Piano di Governo del Territorio vigente.

In caso di varianti al P.G.T. o di sua integrale revisione il **Registro** verrà modificato/aggiornato di conseguenza, per renderlo sempre aderente alle previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente.



Per ogni annotazione sul **Registro**, il Responsabile del Settore Territorio, a sua firma, rilascia all'avente titolo, in un unico esemplare, un **certificato**, secondo lo schema allegato (**Allegato 1**) del presente **Regolamento**, 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 all'assolvimento dell'imposta di bollo ed al pagamento dei diritti di segreteria nella misura stabilita con deliberazione di Giunta Comunale.

In caso di trasferimento dei diritti edificatori, l'ufficio nell'apposita sezione del **Registro**, annota la data del trasferimento del diritto ed il nome del nuovo titolare.

La possibilità di utilizzazione dei diritti edificatori decorre dalla data di rilascio del **Certificato dei Diritti Edificatori**.

Il **Registro** evidenzia inoltre le aree prive di diritto edificatorio in quanto divenute tali a seguito di cessione e/o trasferimento dei diritti stessi.

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

Il Settore Territorio è competente per la predisposizione e l'aggiornamento di apposita cartografia urbanistica comunale su base catastale con la quale si evidenziano cromaticamente **le aree di decollo e le aree di atterraggio** oggetto di movimentazione dei diritti edificatori, con l'indicazione del numero di riferimento al **Registro** e, per estratto, allegate allo stesso **Registro**.

## **ART. 6 – Modalità di utilizzo dei diritti edificatori**

---

In caso di trasferimento di aree già iscritte nel **Registro dei Diritti Edificatori**, l'ufficio nell'apposita sezione del **Registro** ed in calce o a margine del certificato originale, annota la data ed il titolo del trasferimento del diritto ed il nome del nuovo titolare.

Per l'utilizzo dei diritti a fini edificatori il titolare è tenuto ad allegare alla richiesta di Piano attuativo, di permesso a costruire convenzionato o di altro titolo abilitativo, il certificato in originale, in modo che lo stesso non possa più circolare.



## ART. 7 - Gestione e modalità di trasferimento dei diritti edificatori

---



La cessione dei diritti edificatori avverrà con atto pubblico da trascrivere nei registri immobiliari e da allegarsi in copia al **Registro dei Diritti Edificatori**.

In caso di trasferimento dei diritti edificatori, l'ufficio competente provvederà a verificare l'esistenza del titolo di proprietà e del certificato del venditore. A seguito di verifica positiva, annoterà nell'apposita sezione del **Registro** il passaggio di proprietà, ritirerà il certificato intestato al venditore e rilascerà un nuovo certificato all'acquirente, che è il nuovo avente titolo.

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



Ogni atto avente ad oggetto il trasferimento di diritti edificatori dovrà porre a carico dell'acquirente l'obbligo di comunicare al Comune entro 90 (novanta) giorni dalla stipula, l'avvenuta cessione con gli estremi dell'atto e tale obbligo dovrà essere previsto in ogni successivo trasferimento della proprietà dei diritti. L'acquirente dovrà chiedere il rilascio del certificato a suo nome allegando copia dell'atto medesimo e il certificato originale del venditore.

L'atto notarile di cessione, anche nei passaggi di proprietà successivi al primo, dovrà sempre contenere:

1. l'indicazione degli estremi catastali dell'area di decollo;
2. l'indicazione degli estremi catastali dell'area di atterraggio;
3. gli estremi dell'atto della cessione originaria;
4. gli estremi di tutti i passaggi di proprietà successivi al primo.

## ART. 8 – 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 dell'art. 5.

A seguito del rilascio del titolo abilitativo che utilizza/consuma i diritti edificatori nell'**area di atterraggio** l'Ufficio Competente ne annota gli estremi nel **Registro**, che ne attesta l'estinzione.

A seguito del rilascio del titolo abilitativo che consuma i diritti edificatori il **Certificato** originale sarà annullato con l'apposizione di idonea indicazione.

Nel caso di utilizzo parziale dei diritti edificatori si procederà all'emissione di un nuovo **Certificato** per la parte edificabile residua.

L'Ufficio competente comunale evidenzia cromaticamente nella cartografia digitale su base catastale le **aree di decollo** e le **aree di atterraggio** evidenziando, in ambedue i casi, la loro saturazione volumetrica.



## ART. 9 – Pubblicità e modalità di consultazione del Registro

---

Il **Registro cartaceo** sarà consultabile presso il Comune di Induno Olona, negli uffici del Settore Territorio, da tutti i soggetti interessati previa richiesta al Responsabile del Settore Territorio, secondo le modalità per l'accesso agli atti.

Il **Registro** e relativi allegati è tenuto altresì in **forma digitale** ed è reso pubblico sul sito web istituzionale, in apposita sezione, nel rispetto delle normative..

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (**CDU**) di cui all'art. 32 della legge regionale n. 12/2005 e s.m.i. verrà integrato con le informazioni relative alla cessione dei diritti edificatori inerenti l'area/e per la quale è stato richiesto.

## ART. 10 – Entrata in vigore

---

Il presente **Regolamento**, il **Registro dei Diritti Edificatori** e con esso gli allegati entreranno in vigore contestualmente alla pubblicazione sul B.U.R.L. dell'avviso di approvazione definitiva degli atti del Piano di Governo del Territorio previa adozione dello stesso regolamento da parte del Consiglio Comunale.