



Piazza De Gasperi, 1 - 20024 Garbagnate
Milanese
www.comune.garbagnate-milanese.mi.it

Settore Servizi al Territorio

Registro delle cessioni dei diritti edificatori Criteri ed indirizzi per la gestione

Approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. del

Premessa

Il Comune di Garbagnate Milanese è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 20/06/2014. L'avviso di avvenuta approvazione è stato pubblicato sul BURL serie Avvisi e Concorsi n. 32 del 6/08/2014.

Il PGT, costituito dal Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi, individua principi e criteri di attribuzione dei diritti edificatori mirati a promuovere gli interventi negli Ambiti di Trasformazione nel Documento di piano ma anche mediante interventi nella città costruita realizzabili con istanza di permesso di costruire convenzionato.

Oggetto del documento

Il presente documento definisce i criteri e le modalità di gestione del registro dei diritti edificatori, in particolare:

- la forma, le funzioni e la compilazione del registro dei diritti edificatori
- il rilascio del certificato dei diritti edificatori
- la pubblicazione e la consultazione del registro

Quadro normativo

L'art. 2643 del codice civile disciplina la trascrizione degli atti dei beni immobili e al comma 2-bis introduce l'obbligo di rendere pubblici tramite 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. 12/2005 e s.m.i. dispone che *"I comuni istituiscono il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo le modalità stabilite dagli stessi comuni"*.

Il PGT del comune di Garbagnate Milanese disciplina la materia dei diritti edificatori nei seguenti atti:

- Documento di Piano: art 15 dell'elaborato *Indirizzi normativi*
- Piano delle Regole: artt. 11 e 12 delle *Norme Tecniche di Attuazione*

I diritti edificatori

Per diritto edificatorio si intende la possibilità, determinata dal PGT, di usufruire della capacità edificatoria espressa in termini di superficie lorda di pavimento che il titolare ha il diritto di utilizzare o cedere sul territorio comunale nelle forme e nei modi stabiliti dallo stesso strumento urbanistico.

Struttura e funzione del registro

Il registro dei diritti edificatori, di cui all'allegato A, viene redatto in formato digitale e in contiene di norma le seguenti informazioni:

- 1) numero progressivo dell'iscrizione al registro;
- 2) dati catastali, superficie e proprietà dell'area di origine (provenienza);
- 3) quantità dei diritti edificatori generati dall'area di origine;
- 4) numero certificato attestante i diritti edificatori generati dall'area di origine;
- 5) diritti edificatori trasferiti;
- 6) data atto di cessione, nome del notaio rogante, numero di raccolta e di repertorio, data e numero di registrazione dell'atto, data e numero di trascrizione dell'atto;
- 7) dati catastali, superficie e proprietà dell'area di utilizzo (destinazione);
- 8) estremi del titolo abilitativo;
- 9) atto di estinzione;
- 10) eventuali note.

Rimane inteso che l'elenco di cui sopra potrà essere modificato/integrato per esigenze di ufficio o per norme sopravvenute.

Compilazione del registro

L'iscrizione nel registro ed il rilascio del relativo certificato dei diritti edificatori dovrà avvenire nei seguenti casi:

- in caso di cessione in proprietà delle relative aree a favore del Comune;
- in caso di trasferimento tra soggetti privati di diritti edificatori derivanti da aree già cedute al Comune e non ancora utilizzati;
- in caso di trasferimento tra soggetti privati di diritti edificatori derivanti da cessioni di SLP.

Nel caso di utilizzo di parte di un mappale occorre, ove possibile, procedere prima al suo frazionamento catastale.

Il registro è tenuto dal Settore Servizi al Territorio, il quale deve consentire la consultazione dello stesso da parte dei cittadini interessati e titolari di un interesse legittimo.

Il registro non ha efficacia probatoria, ma solo indicativa.

La cessione o l'acquisizione dei diritti edificatori è riportata nel certificato di destinazione urbanistica.

Gestione e modalita' di trasferimento dei diritti edificatori

La cessione dei diritti edificatori avviene con atto da trascrivere nei registri immobiliari.

Ogni atto notarile avente ad oggetto il trasferimento di diritti edificatori deve essere trasmesso in copia conforme al Comune da parte dell'acquirente. La copia dell'atto viene conservata insieme al registro dei diritti edificatori.

In caso di trasferimento dei diritti edificatori, l'ufficio competente annota nella apposita sezione del registro il passaggio di proprietà.

Quando il titolare dei diritti edificatori intende utilizzarli sull'area di atterraggio indicata nel certificato, 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 articoli precedenti, a meno che la formazione dei diritti ed il loro utilizzo vengano stabiliti nel medesimo contesto.

L'ufficio competente al rilascio dei titoli abilitativi all'esercizio di un'attività edificatoria o all'istruttoria delle pratiche relative all'approvazione dei Piani Attuativi verifica che il richiedente sia l'ultimo proprietario risultante dal registro comunale dei diritti edificatori.

A seguito del rilascio del titolo abilitativo che consuma i diritti edificatori nell'area di utilizzo, l'ufficio competente ne annota gli estremi nel registro, che ne attesta l'estinzione.

Pubblicità e modalita' di consultazione del registro

I presenti criteri vengono pubblicati sul sito istituzionale del Comune di Garbagnate Milanese.

Il registro dei diritti edificatori è consultabile presso la sede dell'Ente da tutti i soggetti interessati previa richiesta.