



COMUNE DI CANEGRATE

CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

Allegato A alla deliberazione di Giunta Comunale n. 199 del 06.11.2024

ISTITUZIONE DEL REGISTRO DEL TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI CRITERI ED INDIRIZZI PER LA GESTIONE

1. PREMESSA

Il Comune di Canegrate è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 in data 14/03/2012, divenuto efficace a seguito di pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul BURL in data 27/04/2012 e successiva Variante al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 27.03.2017 ed efficace dal 17.05.2017 con la pubblicazione sul BURL del relativo avviso di approvazione.

Il sistema di pianificazione e attuazione del Piano di Governo del Territorio, costituito dal Documento di Piano, il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi prevede il trasferimento dei diritti edificatori ed individua i principi e i criteri di attribuzione dei diritti edificatori mirati a promuovere la realizzazione dei servizi attraverso il ricorso a meccanismi di tipo compensativo e perequativo che consentono l'incremento del patrimonio pubblico.

Il presente documento prevede, ai fini dell'istituzione del Registro dei Trasferimento dei diritti edificatori, criteri ed indirizzi per la sua formazione e gestione, garantendo in questo modo l'applicazione delle previsioni del PGT.

2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Documento di Piano del vigente PGT:

Elaborato DP 1.3 Scenario Strategico e Determinazioni di Piano

7 - DEFINIZIONE DEI CRITERI DI COMPENSAZIONE, DI PEREQUAZIONE E DI INCENTIVAZIONE

7.1- Criteri di compensazione e di perequazione

*"L'istituto della **compensazione urbanistica** viene applicato alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale non disciplinate da piani e da atti di programmazione. In luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio, l'Amministrazione attribuisce, a fronte della cessione gratuita dell'area, diritti edificatori trasferibili su aree edificabili private ricomprese in piani attuativi, ovvero in diretta esecuzione del PGT. Nello specifico si attribuisce un valore di $1f$ pari a $0,30 \text{ mq/mq}$."*

Per quanto riguarda la **perequazione urbanistica** il Documento di Piano dispone quanto segue: "La tipologia qui individuata si riferisce alla perequazione circoscritta alla pianificazione attuativa (art. 11, comma 1, della L.R. 12/2005) in cui i diritti edificatori vengono attribuiti all'intero comparto ripartendoli tra tutti i proprietari insieme agli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione. La ripartizione dei diritti edificatori avviene con l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale su tutta l'estensione del comparto. L'indice di edificabilità oggetto di attribuzione ha carattere effettivo in quanto permette di realizzare la volumetria complessiva prevista dal piano attuativo. Sarà poi lo stesso piano attuativo che determinerà le aree sulle quali deve essere concentrata l'edificazione e quelle da cedere gratuitamente al Comune o da asservire per realizzare i servizi e le infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche.

In base a sopra evidenziato il Documento di Piano prevede l'individuazione di due tipologie di aree:

- "- sending areas (aree di decollo): aree che cedono volume (diritti edificatori) >> le aree destinate ad uso pubblico e le aree individuate dai piani attuativi per le compensazioni urbanistiche;*
- receiving areas (aree di atterraggio): aree che ricevono volume (diritti edificatori) >> APC (Ambiti di Progettazione Coordinata) e, a determinate condizioni, le aree all'interno del Tessuto Urbano Consolidato – TUC non soggette a particolari normative."*

Piano delle Regole:

ART. 16 comma 6 -istituto della compensazione urbanistica

"Negli ambiti di cui al precedente comma 1 (Ambiti di progettazione coordinata -APC) e 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'allegata scheda n. 6. Tale trasferimento non può comportare un aumento della capacità edificatoria delle aree superiore al 50% di quello attribuito loro dal P.G.T. e sarà disciplinato all'interno del rilascio del permesso di costruire convenzionato; per gli ambiti di progettazione coordinata (APC), la massima capacità raggiungibile per l'applicazione dell'istituto della compensazione è indicata sulle schede di cui al precedente comma 2."

Scheda d'ambito n. 6 (Tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina: spazi pubblici e di uso pubblico)

Norme particolari

"In tali aree trova applicazione, in alternativa all'esproprio ai sensi delle vigenti leggi, l'istituto della compensazione urbanistica: in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio, l'Amministrazione attribuisce, a fronte della cessione gratuita dell'area, un indice virtuale di 0,30 mq/mq trasferibili su aree edificabili all'interno del tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina e/o nei comuni contermini interessati dalla delocalizzazione. Nel caso in cui l'area risultasse libera da esistenti attrezzature e di proprietà dell'Amministrazione Comunale, trova applicazione l'istituto della perequazione urbanistica: l'Amministrazione Comunale può alienare la capacità edificatoria riconosciuta a tale area di 0,3 mq/mq che potrà essere trasferita su aree edificabili all'interno del tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina su aree edificabili private ricomprese nei piani attuativi degli ambiti APC e degli ambiti con funzioni non residenziali."

Legge Regionale 12/2005 e s.m.i.:

Art. 11, comma 4

"I diritti edificatori a titolo di perequazione e di compensazione sono commercializzabili. I Comuni istituiscono il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite dagli stessi comuni".

Decreto legge 13/05/2011, n. 70, convertito con modificazioni in legge 12/07/2011, n. 106:

A questa norma è stato aggiunto il comma 2 bis all'art. 2643 che dispone quanto segue:

"Si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione:

"2 bis) i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale";

3. ORIGINE E RICONOSCIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI

Il diritto edificatorio si traduce nella superficie lorda di pavimento mediante un indice di edificabilità fondiaria – If - (mq/mq) che il Piano di Governo del Territorio (PGT) attribuisce alle aree, oppure riconosce come esistente, secondo i criteri stabiliti dallo stesso PGT e nel rispetto dei principi della Legge regionale 12/2005 e s.m.i. che espressamente esclude l'edificabilità alle aree destinate all'agricoltura ed a quelle non soggette a trasformazione urbanistica.

Il Piano delle Regole prevede anche il riconoscimento di diritti edificatori derivanti da incentivo/premialità all'interno della pianificazione attuativa (art. 17 – Piani attuativi all'interno del tessuto urbano consolidato). Detti incentivi, essendo indissolubilmente legati ad un progetto urbanistico/edilizio, non sono trasferibili e, pertanto, non sono oggetto del Registro in questione.

Come ricordato in precedenza, nella Scheda n. 6 della Normativa di Piano del Piano delle Regole, l'indice di 0,30 mq/mq, attribuito a titolo di compensazione urbanistica, ovvero a fronte della cessione gratuita di aree destinate alla realizzazione di "spazi pubblici e di uso pubblico", potrà essere trasferito su aree edificabili per funzioni residenziali all'interno del TUC non soggette a particolare disciplina nonché negli ambiti di progettazione coordinata presenti all'interno del TUC come disposto dall'art. 16 comma 6. delle Norme del Piano delle Regole.

Inoltre, secondo quanto stabilito dal Documento di Piano nel vigente PGT, in base al principio della "perequazione circoscritta alla pianificazione attuativa", previsto dall'art. 11 comma 1 della L.R. 12/2005, agli ambiti assoggetti a piano attuativo (Ambiti di Progettazione Coordinata-APC,) vengono attribuiti i diritti edificatori all'intero comparto ripartendoli tra tutti i proprietari insieme agli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione. La ripartizione di tali diritti avviene con l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale su tutta l'estensione del comparto. Sarà poi lo stesso piano attuativo che determinerà le aree sulle quali deve essere concentrata l'edificazione e quelle da cedere gratuitamente al Comune o da asservire per realizzare i servizi e le infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche.

In base a quanto sopra evidenziato si evince che la fattispecie di diritti edificatori, previste negli atti del Piano di Governo del Territorio, si distinguono per la loro origine, la loro natura e i modi di utilizzo.

Nello specifico il Piano prevede l'individuazione di due tipologie di aree:

- *aree di decollo*: aree che cedono volume (diritti edificatori), corrispondenti alle aree destinate ad uso pubblico, per le quali l'utilizzo dei diritti è subordinato alla cessione gratuita delle stesse all'Amministrazione Comunale, oltre alle aree individuate dai piani attuativi per le compensazioni urbanistiche;
- *aree di atterraggio*: aree che ricevono volume (diritti edificatori) che possono corrispondere agli ambiti sottoposti a Piano Attuativo (Ambiti di Progettazione Coordinata – APC) e, a determinate condizioni, alle aree del Tessuto Urbano Consolidato – TUC non soggette a particolari normative.

L'annotazione dei diritti edificatori nel Registro dei trasferimenti, avviene solo a seguito di:

- atto di trasferimento a titolo gratuito dell'area di decollo all'Amministrazione Comunale (aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico);
- atto di trasferimento del diritto edificatorio a titolo perequativo di cui alla Scheda n. 6 della Normativa di Piano del Piano delle Regole;
- atto di trasferimento in toto o in parte tra gli aventi titolo (acquistati o ereditati da chi li ha ottenuti, ottemperando a quanto sopra indicato).

4. FUNZIONE E STRUTTURA DEL REGISTRO

Gli atti di cessione a titolo gratuito al Comune di aree per attrezzature pubbliche o che riguardano l'acquisizione di diritti edificatori a titolo perequativo, ovvero i loro trasferimenti vengono annotati e monitorati mediante il Registro del trasferimento dei diritti edificatori.

Il Registro è istituito al fine di consentire una adeguata gestione, conservazione e pubblicizzazione dei trasferimenti/cessioni dei diritti edificatori.

Il Registro è reso pubblico per la consultazione mediante pubblicazione sul sito web del Comune.

Il sistema di registrazione indica:

- l'Area di provenienza corrispondente all'"area di decollo";
- l'Area di destinazione corrispondente all'"area di atterraggio";

- la quantità di diritti edificatori generati dall'area di decollo (in termini di mq di superficie lorda di pavimento);
- il successivo trasferimento dei diritti edificatori;
- lo sfruttamento finale dei diritti edificatori.

Il Registro dei trasferimenti dei diritti edificatori riporta:

- i dati catastali, la superficie in mq. e la proprietà dell'area, privata o pubblica, delle aree interessate al trasferimento/cessione o all'accoglimento dei volumi trasferiti;
- l'indicazione in mq della Slp dei diritti edificatori generati, calcolati sulla superficie reale dell'area;
- la natura giuridica e gli estremi di ogni atto di trasferimento dei diritti edificatori, il nome dell'ufficiale rogante, la data ed il numero di raccolta e di repertorio;
- i dati identificativi del soggetto intestatario dei diritti edificatori;
- gli estremi dei titoli abilitativi degli interventi edilizi che utilizzano tali diritti;
- l'annotazione delle successive volturazioni (anche in caso di trasferimento parziale dei diritti edificatori);
- eventuali note.

5. ANNOTAZIONI E GESTIONE DEL REGISTRO

L'annotazione dei diritti edificatori nel Registro dei trasferimenti dei diritti edificatori può avvenire:

- d'ufficio nel caso di diritti edificatori generati da aree già facenti parte del patrimonio pubblico comunale (diritti perequativo di cui alla Scheda d'ambito n. 6);
- a richiesta del proprietario dell'area di generazione (area di decollo)
- a richiesta del proprietario dell'area eccipiente (area di atterraggio).

Il Registro è tenuto dal Responsabile dell'Area Governo del Territorio che provvede all'annotazione dei diritti e al costante aggiornamento dei dati, provvedendo ad annotazioni in caso di successivo trasferimento dei diritti edificatori; in tali casi il Responsabile annota sul Registro la data dell'atto di trasferimento, la natura giuridica dell'atto e il nome del nuovo proprietario o avente titolo.

6. GESTIONE E MODALITA' DI TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI

I diritti edificatori di ragione privata generati o riconosciuti nelle forme e secondo le modalità sopra indicate, sono commerciabili mediante contratti nel rispetto di quanto disposto dall'art. 2643, comma 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 della stessa Amministrazione comunale.

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

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

- l'indicazione degli estremi del precedente atto di trasferimento con le indicazioni catastali dell'area che ha generato i diritti edificatori;
- l'indicazione degli estremi dell'atto di cessione gratuita dell'area per servizi pubblici o di uso pubblico al Comune e l'entità dei diritti generati;

- 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 piano attuativo il trasferimento degli stessi potrà avvenire in seno alla convenzione regolatrice dell'intervento senza la necessità di previo atto di trasferimento, vendita/acquisto.

7. PUBBLICITA' E MODALITA' DI CONSULTAZIONE

Il Registro dei trasferimenti dei diritti edificatori cartaceo può essere consultato presso l'Area Governo del Territorio dai soggetti genericamente interessati, previa richiesta di accesso agli atti.

Il suddetto Registro è tenuto altresì in forma digitale ed è reso pubblico sul sito web istituzionale, nel rispetto delle normative in materia di privacy.

Allegato: Schema del Registro dei Trasferimenti dei diritti edificatori.

	Capacità Edificatoria a seguito di cessione aree di provenienza
	Capacità Edificatoria residua
	Capacità Edificatoria esaurita

Il Registro del trasferimento dei diritti edificatori è reso pubblico in forma digitale sul sito web istituzionale nel rispetto delle normative in materia di privacy. A tal fine si precisa che i dati personali, intesi come informazioni riferite esclusivamente a persone fisiche, identificate o identificabili, raccolti con le istanze di annotazione nel Registro dei Diritti Edificatori o comunque acquisiti per tale scopo, non sono oggetto di diffusione e/o di comunicazione a terzi, salvo che tali operazioni siano necessarie per dare attuazione a disposizioni di legge o di regolamento. Le informazioni relative a soggetti diversi dalle persone fisiche potranno essere oggetto di comunicazione e/o diffusione anche attraverso il sito del Comune.