

ISTITUZIONE DEL REGISTRO COMUNALE DEI DIRITTI EDIFICATORI

In attuazione dell' art. 11, comma 4, della **L.R. 12/05** e degli artt. 17.2, 17.2.1 e 17.2.2 del **Piano delle Regole del PGT**, approvato con delibera di C.C. n. 29 del 31/03/2009, è stato istituito, con deliberazione della Giunta Comunale n. 206 del 14/11/2011 il **“Registro comunale dei diritti edificatori derivanti da cessione volumetrica tra privati e da perequazione urbanistica”**.

Come recita l'oggetto della delibera sopracitata, il trasferimento dei diritti edificatori può avvenire secondo due diverse modalità riferite a due diversi istituti, quello della **perequazione urbanistica** e quello della **cessione di cubatura**.

PEREQUAZIONE URBANISTICA

L'istituto della perequazione urbanistica, come prevista dalla normativa regionale , L.R. 12/05 art. 11 , e dallo strumento urbanistico generale, PGT, all'art. 17.2.2. del Piano delle regole, stabilisce che *“La commercializzazione della capacità edificatoria legata all'attribuzione dell'indice diffuso su aree con destinazione di pubblica utilità potrà avvenire elusivamente a seguito della cessione gratuita al comune delle aree stesse.”*, superando così il complicato e oneroso percorso espropriativo.

CESSIONE DI CUBATURA

In tutto il territorio comunale ricadente nella *“Città da completare”* (tessuto consolidato interno al perimetro del Ring) è possibile, come definito agli artt. 17.2.1 e 17.2.2. del Piano delle Regole, commercializzare la potenzialità edificatoria residua (lotto già edificato) o totale (lotto libero) con l'obbligo di porre sull'area da cui verrà alienata, un vincolo *“non edificandi”* che ne garantisca la permanenza a verde privato.


L'area da cui parte la capacità edificatoria dovrà quindi essere frazionata per una superficie in relazione alla SLP alienata ($Sf1 = SLP/indice$).

Al fine di stabilire con certezza la potenzialità edificatoria residua o totale del lotto cedente è stata istituita apposita attestazione da richiedere all'ufficio Tecnico – Edilizia Privata secondo le modalità indicate nella modulistica.

In tutti i casi, il trasferimento della capacità edificatoria dovrà avvenire individuando, nel relativo atto, contestualmente l'area di partenza e quella di atterraggio.

Allegati : delibera di G.C. n. 206/2011; modulo di richiesta di attestazione di capacità edificatoria

ORIGINALE

	Comune di CARATE BRIANZA	G.C.	206	14/11/2011
	OGGETTO: ISTITUZIONE DEL REGISTRO COMUNALE DEI DIRITTI EDIFICATORI DERIVANTI DA CESSIONE VOLUMETRICA TRA PRIVATI E DA PEREQUAZIONE URBANISTICA.			

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

L'anno 2011 il giorno 14 del mese di Novembre alle ore 19.00 nella sala delle adunanze sono stati convocati a seduta i componenti della Giunta Comunale.

All'appello risultano:

presenti		
MARCO PIPINO	Sindaco	SI
FUMAGALLI GIOVANNI	Assessore	SI
SCHENA MAURIZIO	Assessore	SI
CITTERIO SILVIO	Assessore	SI
BERTACCO PAOLO	Assessore	SI
BOTTANI DAVIDE	Assessore	NO
SISLER SANDRO	Assessore	SI
VEGGIAN LUCA	Assessore	SI

Partecipa il Segretario Generale, Avv. VINCENZO DEL GIACOMO.

Essendo legale il numero degli intervenuti, assume la presidenza il Sindaco, Avv. MARCO PIPINO.

OGGETTO: ISTITUZIONE DEL REGISTRO COMUNALE DEI DIRITTI EDIFICATORI DERIVANTI DA CESSIONE VOLUMETRICA TRA PRIVATI E DA PEREQUAZIONE URBANISTICA.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO il comma 4 dell'art. 11 della legge regionale 11 marzo 2005 n.12 che così dispone "*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 modalità stabilite dagli stessi comuni*";

RICHIAMATO il vigente Piano di Governo del Territorio, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 31/03/2009, pubblicato sul BURL n. 20 del 20/05/2009, che disciplina, agli articoli 17.2, 17.2.1 e 17.2.2 del Piano delle Regole, le modalità di attribuzione di diritti edificatori in attuazione anche delle previsioni della legge regionale citata;

CONSIDERATO che, allo scopo di rendere più efficace e monitorata la gestione dei diritti edificatori, si ritiene necessario ed opportuno istituire presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune un apposito registro sul quale dovranno essere annotati obbligatoriamente tutti i diritti generati e ceduti con espreso riferimento ai mappali di provenienza e di atterraggio;

CONSIDERATO altresì che i trasferimenti dei diritti volumetrici, ai fini della loro piena efficacia, prima dell'annotazione presso il registro comunale, dovranno essere trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, secondo quanto prescritto dall'art. 2643 del Codice Civile così come modificato dalla Legge 106 del 12/07/2011 di conversione del D.L. 70 del 13/05/2011;

VISTO lo schema di Registro dei diritti edificatori di cui all'ALL 1 della presente deliberazione redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 comma 4, della Legge Regionale 12/2005 e di quanto previsto agli articoli 17.2, 17.2.1 e 17.2.2 del Piano delle Regole del PGT, i cui contenuti risultano essere:

- a) il numero progressivo;
- a) suddivisione in due sezioni, di cui una di carico e una di scarico;
- b) estremi dell'attestazione (ALL. 2), rilasciata dall'Ufficio Tecnico in merito alla capacità edificatoria da cedere, residua o totale, di un lotto già edificato o da edificare;
- c) estremi del certificato attestante i diritti edificatori acquisiti (ALL. 3);
- d) il nome e cognome, luogo e data di nascita, ovvero la ragione sociale e la sede, dei soggetti titolari dei diritti edificatori interessati dal trasferimento;
- e) l'indicazione in mq di slp dei diritti edificatori trasferiti;
- f) l'indicazione dei dati catastali relativi alle aree coinvolte dal trasferimento;
- g) l'indicazione dell'eventuale frazionamento relativo alla porzione di area da cui i diritti sono stati generati;
- h) gli estremi dell'atto di trascrizione ex art. 2643 c.c.;
- i) spazio per eventuali note;

RITENUTO opportuno che, al fine di stabilire la quantificazione esatta della capacità edificatoria residua o totale del lotto potenzialmente interessato dalla cessione di diritti volumetrici, venga rilasciata dall'ufficio Edilizia Privata del Comune un'attestazione della capacità edificatoria (ALL. 3);

ACQUISITO il prescritto parere di regolarità tecnica reso dal responsabile del servizio interessato ai sensi dell'art.49 del TUEL;

DELIBERA

1. **DI APPROVARE** le premesse con le motivazioni in esse riportate che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
1. **DI ISTITUIRE** ai sensi e per gli effetti di cui all'art.11, comma 4, della legge regionale n.12 del 11 marzo 2005 e degli artt. 17.2, 17.2.1 e 17.2.2 del Piano delle Regole, il "REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI" come da schema allegato (ALL. 1), nel quale registrare il rilascio dei certificati attestanti l'attribuzione di diritti edificatori e l'utilizzo degli stessi i cui contenuti risultano essere:
 - a) il numero progressivo;
 - a) suddivisione in due sezioni, di cui una di carico e una di scarico;
 - b) estremi dell'attestazione (ALL. 2), rilasciata dall'Ufficio Tecnico in merito alla capacità edificatoria da cedere, residua o totale, di un lotto già edificato o da edificare;
 - c) estremi del certificato attestante i diritti edificatori acquisiti (ALL. 3);
 - d) il nome e cognome, luogo e data di nascita, ovvero la ragione sociale e la sede, dei soggetti titolari dei diritti edificatori interessati dal trasferimento;
 - e) l'indicazione in mq di slp dei diritti edificatori trasferiti;
 - f) l'indicazione dei dati catastali relativi alle aree coinvolte dal trasferimento;
 - g) l'indicazione dell'eventuale frazionamento relativo alla porzione di area da cui i diritti sono stati generati;
 - h) gli estremi dell'atto di trascrizione ex art. 2643 c.c.;
 - i) spazio per eventuali note;
2. **DI STABILIRE** quanto segue:
 - o I trasferimenti dei diritti volumetrici dovranno risultare da apposito atto da registrare e trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
 - o Il funzionario responsabile della cura, della regolare tenuta e della conservazione del Registro viene identificato nel Responsabile del Settore Edilizia Privata;
 - o Per ogni annotazione l'ufficio rilascia al titolare, in unico esemplare, certificato attestante l'attribuzione dei diritti stessi (ALL. 3);
 - o In caso di trasferimento dei diritti a fini edificatori il titolare è tenuto ad allegare alla richiesta di permesso di costruire / D.I.A. il certificato in originale unitamente all'intervenuta trascrizione ex art. 2643 c.c.;
 - o Il rilascio del certificato è soggetto all'assolvimento dell'imposta di bollo ed al pagamento dei diritti di segreteria nella misura stabilita con deliberazione della Giunta Comunale;
 - o In sede di prima istituzione il Registro sarà composto da 21 fogli numerati, timbrati e firmati dal Segretario Generale;
3. **DI DETERMINARE** che l'iscrizione nel registro ed il rilascio del relativo certificato avviene nei seguenti casi:
 - a) in caso di cessione in proprietà delle relative aree a titolo gratuito a favore del Comune, aree così rese prive della edificabilità;
 - a) su richiesta del proprietario che, in funzione delle previsioni di Piano, intenda cedere a titolo oneroso o gratuito ad altro soggetto i propri diritti edificatori;
 - b) In caso di cessione da parte dell'Amministrazione comunale a privati di diritti edificatori provenienti da terreni comunali;
4. **DI DEMANDARE** al Responsabile del Settore Edilizia Privata, la rettifica e la correzione di eventuali imprecisioni e/o l'introduzione di nuovi elementi che si rendessero necessari per il corretto e miglior utilizzo del Registro delle cessioni volumetriche, nel pieno rispetto della normativa regionale di riferimento e del PGT;

5. **DI RENDERE**, con separata unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000.



COMUNE DI CARATE BRIANZA
PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA

Delibera G.C. n. _____ del _____

SETTORE EDILIZIA PRIVATA
EDILIZIA PRIVATA

**OGGETTO: ISTITUZIONE DEL REGISTRO COMUNALE DEI DIRITTI EDIFICATORI
DERIVANTI DA CESSIONE VOLUMETRICA TRA PRIVATI E DA PEREQUAZIONE
URBANISTICA.**

1. SERVIZIO PROPONENTE

ADEMPIMENTI DEL RESPONSABILE AI SENSI DEGLI ARTT. 5 E 6 DELLA L. 241/90

- L'istruttoria è conforme alla legge e sono stati valutati tutti gli elementi di fatto e di diritto utili per l'adozione del provvedimento.
- L'istruttoria non è normativamente conforme – vedi motivazione retro -

Carate Brianza, lì 10.11.2011

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
arch. Massimiliano Belletti

**PARERE OBBLIGATORIO AI SENSI DELL'ART. 49 – 1° COMMA – T.U.E.L. 267/2000 SULLA
REGOLARITÀ TECNICA DELLA PROPOSTA**

- Si esprime parere favorevole all'istruttoria eseguita
- Parere negativo – vedi motivazione retro

Carate Brianza, lì 10.11.2011

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
arch. Massimiliano Belletti

IL PRESIDENTE

Avv. MARCO PIPINO

IL SEGRETARIO GENERALE

V. DEL GIACOMO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Io sottoscritto Segretario Generale, su attestazione del Messo Comunale, certifico che copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio di questo Comune il giorno e vi rimarrà affissa per quindici giorni consecutivi sino al giorno

Dalla Residenza Municipale,

Per conferma:
IL MESSO COMUNALE

.....

IL SEGRETARIO GENERALE

V. DEL GIACOMO

CONTROLLO ED ESECUTIVITÀ

Comunicata ai Capigruppo con lettera in data prot. n.

CERTIFICO che la presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134, 3° comma, del D. Lgs. 18.08.2000, n.267, per decorrenza del termine dei 10 giorni dall'inizio della pubblicazione della stessa all'Albo Pretorio.

Addì,

IL SEGRETARIO GENERALE

V. DEL GIACOMO

consegnata copia al settore:

.....
.....
.....