



Comune di Pero

Città Metropolitana di Milano

---



## **REGOLAMENTO PER LA CESSIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI**

Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n 6 del 7.03.2024.



## Sommario

REGOLAMENTO PER LA CESSIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI.....	1
Articolo 1 – Oggetto del Regolamento e definizioni .....	3
Articolo 2 - Obbligo di trascrizione.....	3
Articolo 3 - Diritti edificatori di natura compensativa.....	3
Articolo 4 - Struttura e funzione del Registro .....	4
Articolo 5 - Compilazione e pubblicazione del Registro .....	5
Articolo 6 - Cessione delle aree al Comune .....	5
Articolo 7 - Certificato dei diritti edificatori.....	6
Articolo 8 – Riserve e obblighi di bonifica.....	6
Articolo 9 - Trasferimento dei diritti edificatori tra lotti adiacenti omogenei .....	6
Articolo 10 – Cessione dei diritti edificatori .....	7
Articolo 11 - Estinzione dei diritti edificatori .....	7
Articolo 12 - Acquisizione diretta delle aree di compensazione da parte del Comune .....	8
Articolo 13 – Pubblicità del Registro e modalità di consultazione .....	8
Articolo 14 – Approvazione ed entrata in vigore.....	9



## Articolo 1 – Oggetto del Regolamento e definizioni

1. Le disposizioni del presente Regolamento disciplinano le modalità di acquisizione, trasferimento, gestione, ed estinzione dei diritti edificatori. Il Regolamento disciplina altresì le forme di istituzione, gestione, conservazione e pubblicizzazione del Registro delle cessioni dei diritti edificatori, nonché il rilascio del Certificato dei diritti edificatori.
2. Il presente Regolamento istituisce il Registro delle cessioni dei diritti edificatori ai sensi di quanto previsto dall'articolo 11, comma 4, della legge regionale n. 12/2005.
3. Il presente Regolamento costituisce attuazione di quanto previsto dall'articolo 22 delle Norme Tecniche Attuative del Piano dei Servizi e dall'articolo 9 delle Norme Tecniche Attuative del Piano delle Regole di cui alla variante generale del PGT, approvata con delibera del Consiglio comunale n. 10 del 3/04/2023 e divenuta efficace dal 23/08/2023, data di pubblicazione sul BURL dell'avviso relativo all'intervenuta approvazione definitiva.
4. Ai fini del presente Regolamento si intende per:
  - ACA: Ambiti di Compensazione Ambientale di cui all'articolo 22 della Norme Tecniche Attuative del Piano dei Servizi;
  - Area di atterraggio: l'area edificabile la cui SL viene incrementata tramite diritti edificatori provenienti da un'area di decollo;
  - Area di decollo: l'area da cui vengono generati i diritti edificatori;
  - Certificato: il Certificato dei diritti edificatori di cui all'articolo 7;
  - Diritto edificatorio: la possibilità, determinata dal PGT, di usufruire di una quota di SL espressa in m<sup>2</sup> che il titolare ha diritto di cedere o utilizzare sul territorio comunale nelle forme e nei modi stabiliti dal PGT e dal presente Regolamento;
  - Promotore: il soggetto proprietario di un'area ricompresa negli ACA che indirizza al Comune una proposta ai sensi dell'articolo 6;
  - Registro: il Registro delle cessioni e dei trasferimenti dei diritti edificatori di cui all'articolo 4;
  - SL: superficie lorda;
  - ST: superficie territoriale.

## Articolo 2 - Obbligo di trascrizione

1. Per garantire la certezza nella circolazione dei diritti edificatori tutti gli atti e/o i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori di cui al presente Regolamento devono essere resi pubblici tramite trascrizione, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 2643, comma 1, lett. 2-bis) del codice civile.

## Articolo 3 - Diritti edificatori di natura compensativa

1. Ai sensi di quanto previsto dall'articolo 22, comma 2, delle Norme Tecniche Attuative del Piano dei Servizi, le disposizioni in materia di compensazione trovano applicazione per tutte le aree ricomprese negli ACA, finalizzati alla dotazione dei servizi, del verde urbano e territoriale e al recupero ambientale – paesistico nonché fruitivo di spazi aperti.



2. Il Piano dei Servizi individua nell'elaborato cartografico n. PS 01 "Aree e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale: Previsioni" le aree alle quali, in base al principio della compensazione, è attribuita una capacità edificatoria di 0,15 m<sup>2</sup> di SL ogni 1 m<sup>2</sup> di ST. Tali aree costituiscono le aree di decollo.
3. Per le aree comprese negli ACA di cui all'elaborato indicato al precedente comma comprendenti al proprio interno dei fabbricati già esistenti, la capacità edificatoria attribuita è pari alla SL dei fabbricati nel caso in cui questa sia superiore a 0,15 m<sup>2</sup> di SL per ogni 1 m<sup>2</sup> di ST:
4. La capacità edificatoria di cui ai commi 2 e 3 è utilizzabile come SL, espressa in m<sup>2</sup>, su altra area edificabile, definita come area di atterraggio. La SL può essere trasferita come quota di incremento della SL assegnata dal PGT, fino al raggiungimento della capacità edificatoria massima, soltanto qualora l'area di atterraggio sia ricompresa negli Ambiti di Rigenerazione urbana del Documento di Piano e negli Ambiti di Ricomposizione previsti dal Piano delle Regole.

### Articolo 4 - Struttura e funzione del Registro

1. Il Registro delle cessioni e dei trasferimenti dei diritti edificatori è istituito al fine di consentire un'adeguata gestione, conoscibilità verso terzi, conservazione e pubblicità dei trasferimenti e delle cessioni dei diritti edificatori.
2. Nel Registro devono essere annotate per ogni area che ha generato i diritti edificatori:
  - a. Numero progressivo cronologico;
  - b. Indicazione dei riferimenti catastali e relativa superficie dell'area di decollo che ha generato la SL;
  - c. Quantità di diritti edificatori generati espressa in m<sup>2</sup> di SL;
  - d. Estremi dell'atto di cessione delle aree al Comune e trascrizione nei registri immobiliari (nome del notaio rogante, numero di raccolta, numero di repertorio; luogo, data, numero di registrazione e trascrizione);
  - e. Data di rilascio del Certificato;
  - f. Nome e cognome, luogo e data di nascita, ovvero la ragione sociale e la sede del soggetto cui viene rilasciato il Certificato;
  - g. Indicazione dei riferimenti catastali e relativa superficie dell'area edificabile dove viene realizzata in tutto o in parte la SL (area di atterraggio), con l'indicazione della SL connessa a detta area quale diritto edificatorio risultante dall'atto pubblico;
  - h. Annotazione dei successivi atti di trasferimento dei diritti edificatori o di modifica o di sfruttamento successivo, già oggetto di trascrizione, a favore di nuovi intestatari;
  - i. Estremi del titolo abilitativo con il quale i diritti edificatori sono stati sfruttati;
  - j. Estinzione del diritto edificatorio;
  - k. Eventuale quota residua di diritti edificatori non sfruttati;
  - l. Eventuali note.
3. Il Registro è tenuto su supporto informatico.
4. Nel Registro possono essere riportate eventuali ulteriori indicazioni, diverse da quelle indicate al comma 2, ritenute utili ai fini del presente Regolamento nonché per assicurare la più ampia trasparenza e pubblicità degli atti e/o contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori.



5. Il Registro deve essere corredato da una specifica cartografia georeferenziata e inserita nel SIT del comune, che dia atto delle aree cedute al Comune e delle aree di atterraggio dei diritti edificatori. La cartografia deve essere tenuta aggiornata contestualmente al Registro.

### **Articolo 5 - Compilazione e pubblicazione del Registro**

1. Il Registro viene compilato e aggiornato dall'Ufficio competente (SUE), il quale ne cura anche le forme di pubblicità ai sensi dell'articolo 13, comma 2. Il medesimo Ufficio è competente per la consultazione dei documenti correlati da parte degli interessati e per l'estrazione di copia, previa richiesta di accesso agli atti ai sensi della l. n. 241/90 tramite Sportello telematico dell'Ente.
2. Il Registro non ha efficacia probatoria in merito alla cessione dei diritti edificatori e alle informazioni nello stesso annotate.
3. In caso di varianti al PGT o di sua integrale revisione, il Registro dovrà essere aggiornato affinché il suo contenuto sia aderente alle previsioni del PGT vigente.
4. Il Dirigente o il Responsabile dell'ufficio competente (SUE) ha facoltà di definire eventuali procedure operative per la gestione del Registro con apposita disposizione.

### **Articolo 6 - Cessione delle aree al Comune**

1. Il Promotore che intende cedere al Comune un'area o porzione di essa ricompresa negli ACA al fine di generare diritti edificatori deve presentare, tramite lo Sportello telematico dell'Ente, apposita istanza allegando copia integrale, compresi eventuali elaborati grafici, del proprio titolo di proprietà.
2. L'Ufficio competente (SUE) cura l'istruttoria al fine di verificare la conformità dell'istanza alle disposizioni del presente Regolamento.
3. Le caratteristiche della superficie dell'area da cedere al Comune devono essere congrue per estensione e conformazione rispetto agli interventi previsti per gli ACA e, in generale, alle previsioni del Piano dei Servizi.
4. Quando l'istruttoria si conclude negativamente il Responsabile dell'Ufficio (SUE) comunica al Promotore i motivi ostativi all'accoglimento della domanda nei modi e nelle forme di cui alla legge n. 241/1990.
5. Quando l'istruttoria si conclude positivamente si procede, entro un termine di 60 giorni, alla stipula dell'atto con il quale il Comune acquisisce la proprietà dell'area e il Promotore cedente acquisisce i diritti edificatori generati dalla cessione.
6. Gli atti di cessione delle aree al Comune ai sensi del comma precedente devono essere redatti sotto forma di atto pubblico, con spese a carico del Promotore, previa deliberazione di autorizzazione della Giunta comunale.
7. Nel caso in cui la cessione di un'area che genera diritti edificatori è prevista in attuazione di un Piano Attuativo o di un Permesso di costruire convenzionato, il relativo procedimento segue la procedura per la formazione dei predetti strumenti. In questo caso gli atti di cessione di cui al comma 6 possono essere corredati dal trasferimento a terzi dei diritti edificatori acquisiti dal Promotore.
8. A seguito della stipula dell'atto, il Comune acquisisce la proprietà dell'area e il Proponente acquisisce i diritti edificatori generati dalla cessione.



## Articolo 7 - Certificato dei diritti edificatori

1. Per ogni atto di cessione al Comune di un'area o porzione di essa, ricompresa negli ACA, che genera diritti edificatori viene rilasciato al Promotore il Certificato dei diritti edificatori e gli estremi dello stesso sono annotati nel Registro.
2. Il Certificato attesta, con riferimento all'atto di cessione, la quantità di diritti edificatori espressa in m<sup>2</sup> di SL, la titolarità dei diritti e gli estremi degli atti che hanno generato i diritti edificatori.
3. A seguito dell'atto di trasferimento dei diritti edificatori, deve essere richiesto un nuovo Certificato all'Ufficio competente (SUE) presentando apposita istanza e allegando, ove non sia già agli atti d'ufficio, copia autentica dell'atto di cessione trascritto ai sensi dell'articolo 2.
4. L'Ufficio competente (SUE) al rilascio dei certificati di destinazione urbanistica, di cui all'articolo 32 della legge regionale n. 12/2005, è tenuto a integrare detti certificati con le informazioni relative agli eventuali diritti edificatori generati o acquisiti ai sensi del presente Regolamento.
5. Il Certificato viene rilasciato altresì negli altri casi previsti dal Regolamento.
6. Il rilascio del Certificato è soggetto al pagamento dei diritti di segreteria.
7. La possibilità di utilizzazione dei diritti edificatori, anche al fine del rilascio del titolo edilizio, decorre dalla data di rilascio del Certificato.

## Articolo 8 – Riserve e obblighi di bonifica

1. Il trasferimento al Comune ai sensi dell'articolo 6 può essere eseguito soltanto se l'area è libera da vincoli, pesi, oneri, gravami, trascrizioni pregiudizievoli e ipoteche al momento del rogito notarile.
2. Visto il criterio indicato dall'articolo 22, comma 7, delle Norme Tecniche Attuative del Piano dei Servizi, in sede di istruttoria ai sensi dell'articolo 6 il Comune preferibilmente accetta proposte per la cessione gratuita di aree non soggette a bonifica.
3. Il Comune si riserva comunque la facoltà di accettare la cessione gratuita di aree soggette a oneri di bonifica preventivamente dichiarati dal soggetto cedente a condizione che il medesimo abbia completato definitivamente la bonifica ai sensi del decreto legislativo n. 152/2006.
4. Nel caso in cui dovessero essere rilevati oneri di bonifica non dichiarati od occulti, anche successivamente al trasferimento, relativi alle aree cedute al Comune, i corrispondenti diritti edificatori non potranno essere impiegati fino quando il soggetto cedente, o altro soggetto interessato, provvederà alla definitiva e completa bonifica delle aree interessate.

## Articolo 9 - Trasferimento dei diritti edificatori tra lotti adiacenti omogenei

1. Il trasferimento di diritti edificatori da un lotto edificabile ad un altro edificabile è ammesso ai sensi dell'art. 9 delle Norme Tecniche Attuative del Piano delle Regole su tutto il tessuto urbano consolidato purché i lotti siano adiacenti e appartengano al medesimo Tessuto omogeneo ai sensi del Piano delle Regole. Non si richiede il requisito



- dell'adiacenza per le zone destinate all'attività agricola. Si considerano adiacenti anche i lotti separati unicamente da strade.
2. Affinché si possa procedere ai sensi del comma precedente occorre che gli interessati dimostrino il possesso del titolo allo sfruttamento della capacità edilizia delle proprietà adiacenti. A tal fine dovrà essere prodotto apposito atto registrato e trascritto nei Registri immobiliari a cura del richiedente il titolo abilitativo.
  3. Il titolare dei diritti edificatori può trasferire integralmente o parzialmente i medesimi esclusivamente tramite atto notarile da trascrivere ai sensi di quanto indicato all'articolo 2.
  4. Ai suddetti atti di trasferimento dei diritti edificatori deve essere allegato il Certificato di cui all'articolo 7 rilasciato dal Comune.
  5. Nel caso di trasferimento integrale di proprietà di diritti edificatori, l'acquirente dovrà comunicare al Comune, entro 30 (trenta) giorni dalla data di sottoscrizione dell'atto, l'avvenuto trasferimento di proprietà e chiedere il rilascio di un nuovo Certificato a suo nome.
  6. Nel caso di trasferimento frazionato di diritti edificatori, il titolare dei diritti edificatori deve comunicare al Comune, prima di procedere alla vendita, l'intenzione di frazionare il Certificato rilasciato a suo nome e l'entità del frazionamento, espressa in m<sup>2</sup> di SL, e chiedere il rilascio di nuovi Certificati intestati a suo nome. L'Ufficio competente, a seguito di verifica positiva, annulla il Certificato originario e rilascia nuovi Certificati, in sostituzione dei precedenti, la cui entità complessiva sarà pari a quella originariamente riconosciuta dal Certificato annullato. Ciascun acquirente dei diritti edificatori dovrà comunicare al Comune, entro 30 (trenta) giorni dalla data sottoscrizione dell'atto, l'avvenuto trasferimento di proprietà e chiedere il rilascio di un nuovo Certificato a suo nome, allegando copia dell'atto notarile e il Certificato originale del venditore.
  7. L'Ufficio competente (SUE), eseguite le necessarie verifiche, provvede all'aggiornamento del Registro. A seguito di verifica positiva, annota nell'apposita sezione del Registro il/i passaggio/passaggi di proprietà e rilascia un nuovo Certificato, che sostituisce il precedente, intestato all'acquirente.
  8. Ciascun atto notarile avente a oggetto il trasferimento di diritti edificatori deve porre a carico dell'acquirente l'obbligo di comunicare al Comune l'avvenuta cessione e gli estremi dell'atto. Tale obbligo deve essere previsto in ogni successivo trasferimento della proprietà dei diritti.
  9. L'atto notarile di cui al comma precedente deve contenere inoltre i passaggi di proprietà successivi al primo.

### **Articolo 10 – Cessione dei diritti edificatori**

1. Fermo quanto previsto all'articolo 9 del presente Regolamento, i diritti edificatori sono liberamente commerciabili ai sensi dell'articolo 11, comma 4, della legge regionale n. 12/2005.
2. Ai fini della cessione dei diritti edificatori, integrale o parziale, occorre procedere secondo le forme indicate ai commi 3 – 9 di cui all'articolo 9.

### **Articolo 11 - Estinzione dei diritti edificatori**



1. I diritti edificatori si estinguono una volta che la quantità di diritto edificatorio espressa in m<sup>2</sup> di SL viene interamente realizzata su una o più aree edificabili di atterraggio secondo le disposizioni del PGT.
2. L'estinzione, anche parziale, di cui al comma precedente deve risultare da apposito certificato presentato, insieme al titolo e agli altri documenti ed elaborati prescritti dal presente Regolamento e dalle disposizioni applicabili, per la realizzazione dell'intervento sull'area o sulle aree edificabili di atterraggio.
3. L'Ufficio competente (SUE) al rilascio dei titoli abilitativi all'esercizio di un'attività edificatoria o all'istruttoria delle pratiche relative all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi verifica che il richiedente sia l'ultimo proprietario risultante dal Registro.
4. In caso di procedura relativa a Piano Attuativo o Permesso di costruire convenzionato, la documentazione corrispondente deve essere integrata con l'indicazione della quantità di SL aggiuntiva da realizzare in forza dei diritti edificatori posseduti.
5. Al rilascio del titolo edilizio (o alla presentazione della SCIA, CILA o analoghe dichiarazioni), il Certificato deve essere consegnato all'Ufficio competente (SUE). Al completamento dei lavori, l'estinzione dei diritti edificatori è annotata nel Registro. Qualora i lavori non siano stati conclusi entro il termine previsto dal titolo edilizio, il Certificato dovrà essere aggiornato sulla base degli eventuali diritti edificatori residui, tenuto conto di quelli effettivamente utilizzati.

### **Articolo 12 - Acquisizione diretta delle aree di compensazione da parte del Comune**

1. Ai sensi di quanto previsto dall'articolo 22, comma 4, delle Norme Tecniche Attuative del Piano dei Servizi, il Comune conserva la facoltà di attivarsi direttamente per l'acquisizione delle aree ricomprese negli ACA attraverso procedimento di espropriazione ovvero di altra procedura ablativa in base alle normative vigenti in materia.
2. Nel caso di cui al comma precedente il valore dell'indennità dovuta a favore della proprietà delle aree oggetto di acquisizione viene calcolato al netto dell'indice di 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, applicabile solo ai casi di cessione compensativa di cui all'articolo 3.
3. Qualora il Comune intenda esercitare la potestà di cui al comma 1, è facoltà della proprietà, sino al momento di emanazione del decreto di esproprio o della sottoscrizione di accordo di cessione bonaria, richiedere l'assegnazione dei diritti edificatori in luogo dell'indennità prevista. La Giunta comunale si esprime a riguardo.

### **Articolo 13 – Pubblicità del Registro e modalità di consultazione**

1. Il Registro delle cessioni dei diritti edificatori, corredato dalla specifica cartografia georeferenziata, è reso pubblico in formato digitale sul sito web istituzionale dell'Ente, in apposita sezione, con esclusione dei dati occorrenti ai fini del rispetto delle normative in materia di dati personali.
2. Il Registro delle cessioni dei diritti edificatori può essere consultato, in conformità della disciplina in materia di accesso agli atti amministrativi, previa richiesta all'Ufficio competente.





**Articolo 14 – Approvazione ed entrata in vigore**

1. Il presente Regolamento è approvato dal Consiglio comunale ed entra in vigore lo stesso giorno in cui diventa esecutiva la relativa delibera di approvazione.