

COMUNE DI BELLUSCO
(PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA)

COMUNE DI BELLUSCO



**REGOLAMENTO PER LA TENUTA DEL REGISTRO DEI
DIRITTI EDIFICATORI.**

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 30.06.2015

REGOLAMENTO PER LA TENUTA DEL REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI

ART.1 Oggetto e finalità del regolamento

1. Il presente Regolamento disciplina la tenuta del Registro della cessione dei diritti edificatori di cui all'art.11, co.4, l.r. Lombardia n. 12/2005.

ART.2 Origine dei diritti edificatori e dimensionamento

1. Il PGT di Bellusco, nel Documento di Piano, prevede la definizione e messa a punto di un meccanismo perequativo coerente con il modello di equità. L'origine dei diritti edificatori all'interno del PGT è stabilita dal Documento di Piano. La puntuale specifica del meccanismo è demandata al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole.
2. Il trasferimento di diritti edificatori potrà avvenire:
 - da suoli classificati come "Aree di perequazione territoriale" a favore di Aree di Trasformazione di cui al Documento di Piano 22, esclusivamente nel caso in cui tale possibilità risulti esplicitamente prevista dalle direttive specifiche attinenti ciascuna Area di Trasformazione.
 - da suoli non direttamente utilizzabili per l'esercizio di interessi esclusivamente privati (aree per servizi), a favore di altre aree per le quali è ammessa l'edificazione secondo le disposizioni dal Piano delle Regole comprese nel medesimo ambito territoriale.
3. Il trasferimento dei diritti edificatori determina il contestuale trasferimento della proprietà dell'area al Comune di Bellusco.

ART. 4 Struttura e funzione del registro

1. Il registro contiene le seguenti informazioni:
 - a) numero progressivo
 - b) il nome e cognome luogo e data di nascita, ovvero la ragione sociale e la sede, del titolare cui viene rilasciato il relativo certificato;
 - c) Area di origine: dati catastali, superficie, proprietà, quantità dei diritti edificatori generati
 - d) l'annotazione delle successive volturazioni;

ART. 5 Modalità di richiesta del certificato dei diritti edificatori

1. Il Certificato dei diritti edificatori, su richiesta dell'interessato da presentare all'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata, è rilasciato entro trenta giorni dalla domanda, previo pagamento dei Diritti di Segreteria nella misura stabilita dalla Giunta Comunale per le certificazioni.
2. Il Certificato è soggetto all'imposta di bollo secondo le modalità vigenti in materia.
3. Il termine per il rilascio può essere interrotto una sola volta per la richiesta di integrazioni documentali.
4. Il Certificato ha una validità di mesi dodici dalla data del rilascio.

ART. 6 Compilazione e tenuta del registro

1. Il Registro è tenuto in formato digitale ed è depositato presso il Settore Territorio.
2. Una copia in formato cartaceo è tenuta a disposizione di tutti i cittadini titolari di un interesse giuridicamente rilevante presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata.
3. Il registro (cartaceo e digitale) non ha efficacia probatoria ma solo indicativa. Per renderlo sempre corrispondente alle previsioni del PGT, verrà tempestivamente ed opportunamente modificato e aggiornato nel caso di approvazione di varianti o di revisione totale dello strumento urbanistico comunale.

ART. 7 Cessione dell'area di decollo al Comune: forma ed effetti

1. Il cittadino interessato alla cessione di una delle aree di decollo deve fare domanda al Comune di Bellusco.
2. Il trasferimento della proprietà dell'area al Comune di Bellusco deve avvenire mediante atto notarile.
3. Il trasferimento al Comune è possibile solo ove l'area sia libera da vincoli, pesi, oneri, gravami, trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche al momento del rogito notarile.
4. Le parti di questo primo atto di trasferimento sono il Comune di Bellusco che acquista l'area di decollo e il cedente che acquista i diritti edificatori da essa generati.

5. L'atto notarile deve essere trascritto nei registri immobiliari a carico dell'area di decollo la quale, a seguito della cessione dei diritti da essa generati, viene privata della propria capacità edificatoria.
6. L'Ufficio Competente annota nel registro gli estremi della cessione.
7. Per ogni annotazione sul registro l'ufficio competente rilascia all'avente titolo, in un unico esemplare, certificato attestante l'annotazione e gli estremi dell'atto da cui deriva l'attribuzione dei diritti stessi.
8. L'Ufficio competente all'aggiornamento della cartografia urbanistica comunale evidenzia le aree private dei diritti edificatori a seguito della cessione dell'area ai sensi del presente articolo.

ART. 8 Trasferimento ed estinzione dei diritti edificatori

1. I diritti edificatori devono essere ceduti mediante atto notarile da trascrivere nei registri immobiliari ai sensi dell'art.2643, co.2-bis Codice Civile.
2. Il Comune provvede a verificare l'esistenza del titolo di proprietà e del certificato del "venditore". A seguito di verifica positiva annota nell'apposita sezione del registro il passaggio di proprietà, ritira il certificato intestato al venditore e rilascia un nuovo certificato intestato all'acquirente che è il nuovo avente titolo.
3. L'atto notarile è il documento che attesta la titolarità dei diritti.
4. L'acquirente dei diritti ha l'obbligo di comunicare al Comune l'avvenuta cessione e gli estremi dell'atto; richiede inoltre il rilascio del certificato a suo nome, allegando copia dell'atto notarile e il certificato originale del venditore.
5. L'atto notarile, anche nei passaggi di proprietà successivi al primo, deve sempre contenere:
 - a. l'indicazione degli estremi catastali dell'area di origine;
 - b. gli estremi dell'atto relativo alla prima cessione tra Comune e primo cessionario dei diritti,
 - c. gli estremi di tutti i passaggi di proprietà successivi al primo.
6. Il titolare dei diritti edificatori che intenda impiegarli sull'area di destinazione ha l'obbligo di allegare alla domanda per il rilascio del titolo abilitativo (ovvero all'istruttoria per l'approvazione del Piano attuativo) il certificato di cui agli articoli precedenti.
7. Il Settore Territorio competente al rilascio dei titoli abilitativi (o all'istruttoria delle pratiche riguardanti l'approvazione dei piani attuativi) verifica che il richiedente sia l'ultimo proprietario risultante dal registro dei diritti edificatori.
8. A seguito del rilascio del titolo abilitativo che consuma i diritti edificatori nell'area di destinazione l'Ufficio competente ne annota gli estremi nel registro per attestarne l'estinzione.

ART. 9 Pubblicità e modalità di consultazione del registro

1. Il registro è consultabile presso il Settore Territorio da tutti i soggetti interessati e titolari di un interesse legittimo, previa richiesta al Responsabile della tenuta del registro.
2. Il Certificato di destinazione urbanistica (art. 32 L.R. Lombardia n. 12/2005 s.m. ed i.) verrà integrato con le informazioni riguardanti la cessione dei diritti edificatori inerenti all'area per la quale è stato richiesto.

ART. 10 Entrata in vigore e norme di rinvio

1. Il Regolamento entrerà in vigore con l'esecutività della delibera di approvazione.
2. Per quanto non espressamente previsto dal Regolamento si applicheranno tutte le norme vigenti in materia.
3. Tutti i rinvii normativi contenuti nel Regolamento si intendono di natura dinamica e formale e, pertanto, la modifica di norme legislative vigenti o l'emanazione di nuove, implicherà la loro immediata applicazione, con adeguamento automatico del presente Regolamento.