

Comune di Concorezzo  
Provincia di Monza e della Brianza

**SETTORE SERVIZI SUL TERRITORIO**  
Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata



**Piano di Governo del Territorio**

# **REGOLAMENTO DEL REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI**

*Giugno 2012*

## **1. ISTITUZIONE REGISTRO**

- 1.1. E' istituito, in conformità all'articolo 11, comma 4, della Legge regionale 11 Marzo 2005, n. 12, e successive modifiche ed integrazioni ed alle dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio vigente, il registro dei diritti edificatori, di seguito denominato semplicemente Registro, aggiornato e reso pubblico secondo le disposizioni di seguito enunciate.

## **2. RESPONSABILE DEL REGISTRO**

- 2.1. Responsabile della tenuta del Registro, degli aggiornamenti e della pubblicità del medesimo è il Coordinatore del Settore Servizi sul Territorio del Comune, di seguito denominato semplicemente Responsabile.
- 2.2. Il Responsabile è soggetto allo stesso regime di responsabilità che la legge prevede per il conservatore dei registri immobiliari.
- 2.3. In ogni caso, laddove il Responsabile non proceda all'iscrizione nei termini indicati nel presente regolamento, l'istanza si considera respinta in virtù della fattispecie del silenzio rifiuto.
- 2.4. Contro tale silenzio rifiuto è esperibile il rimedio giurisdizionale appositamente previsto dall'articolo 21 bis della legge 6 dicembre 1971, n. 1034.
- 2.5. Colui che ha smarrito la copia della nota di iscrizione può richiederla al Responsabile il quale provvede di conseguenza.

## **3. STRUTTURA DEL REGISTRO**

- 3.1. Il Registro è costituito da pagine numerate in progressione, controfirmato dal Responsabile e vidimato in ogni pagina con timbro del Settore Servizi sul territorio, suddiviso, in tre parti:

“PARTE A - diritti edificatori cedibili”, concerne:

- A.1 i diritti edificatori attribuiti a seguito di perequazione per aree di trasformazione non confermate in base alle previsioni di cui alla tavola 8 del Documento di Piano;
- A.2 i diritti edificatori attribuiti, ex articolo 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano – titolo II vigente, in luogo dell’indennizzo per la cessione gratuita al demanio e/o patrimonio pubblico di aree destinate ad opere e/o attrezzature di interesse pubblico o generale;
- A.3 i diritti edificatori derivanti da aree edificabili in funzione del loro trasferimento su altre aree edificabili del territorio comunale.

“PARTE B - bonus volumetrici”, concerne i diritti edificatori attribuiti una tantum ai sensi degli articoli 3.7, 3.8, 4.3, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio – Piano delle Regole– titolo IV vigente.

- 3.2. La Parte A è ripartita in tante pagine quante sono le aree di cui alle precedenti lettere A.1, A.2 ed A.3, nelle quali sono trascritti: l’individuazione del lotto, l’origine del diritto alla trasferibilità volumetrica, la potenzialità edificatoria trasferibile totale, i dati catastali e la destinazione d’uso dei lotti interessati dalla cessione e dall’acquisizione, la potenzialità volumetrica dei lotti interessati dalla cessione, nonché il volume da questi ceduto e quello residuo, i dati identificativi delle parti interessate.
- 3.3. L’iscrizione avviene assegnando per ciascun contratto oggetto di trasferimento un numero d’ordine progressivo, preceduto sempre dalla lettera “A”, e recante la data di esecuzione della formalità.
- 3.4. La Parte B è ripartita in tante pagine quante sono le aree interessate da acquisizione di bonus volumetrico, nelle quali sono trascritti: la tipologia del bonus volumetrico, l’individuazione del lotto, i dati catastali e la destinazione d’uso dei lotti interessati dall’acquisizione del bonus, nonché la loro potenzialità volumetrica, il volume da questi acquisito, il volume eventualmente esistente e quello totale realizzabile, i dati identificativi della Proprietà o dei soggetti aventi titolo.

- 3.5. L'iscrizione avviene assegnando per ciascun atto di conferimento del bonus un numero d'ordine progressivo, preceduto sempre dalla lettera "C", e recante la data di esecuzione della formalità.

#### **4. FORMALITÀ PER IL TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI SUB PARTE "A"**

- 4.1. La procedura di trasferimento dei diritti edificatori sub articolo 3, parte A, del presente Regolamento, sarà obbligatoriamente oggetto di contratto di cessione della cubatura e/o volumetria nel quale dovranno essere riportati inequivocabilmente tutti i dati previsti per la trascrizione nel Registro.
- 4.2. In particolare, il trasferimento dei diritti edificatori dovrà avvenire mediante formale costituzione di *servitù non aedificandi* a carico del lotto cedente ed a favore del lotto cessionario relativamente alla volumetria oggetto di cessione.
- 4.3. Il contratto dovrà essere debitamente registrato presso l'Agenzia delle Entrate, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e depositato in copia presso il Settore Servizi sul Territorio del Comune.
- 4.4. Il deposito presso il Settore Servizi sul Territorio equivale a domanda di iscrizione nel registro e, pertanto, il Responsabile rilascia al richiedente apposita ricevuta di deposito con timbro e data e numero della domanda di iscrizione.
- 4.5. Entro trenta giorni il Responsabile, verificato che non sia stata ceduta una volumetria superiore rispetto a quella risultante dalle previsioni di piano e che il lotto cessionario abbia i requisiti richiesti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio per sopportare il maggior incremento volumetrico previsto dalle parti, provvede all'iscrizione dell'atto e contestualmente invia al richiedente la nota di iscrizione contenente per estratto i dati della registrazione.
- 4.6. L'esito negativo della verifica di cui al quinto comma del presente articolo costituisce giustificato motivo per la non iscrizione.

- 4.7. La procedura di iscrizione di diritti edificatori sub articolo 3, punto A.2, del presente Regolamento, avviene entro trenta giorni dal deposito dell'atto di cessione dell'area interessata da interventi di interesse pubblico o generale e contestuale invio al beneficiario della nota di iscrizione contenente per estratto i dati della registrazione.
- 4.8. Per i successivi trasferimenti, dovrà essere stipulato contratto come previsto nei commi precedenti; questo dovrà inoltre espressamente riportare gli estremi della nota di iscrizione.

## **5. FORMALITÀ PER L'UTILIZZO DEI BONUS VOLUMETRICI SUB PARTE "B"**

- 5.1. All'atto della domanda di rilascio del titolo edilizio, è depositata, al Responsabile di eseguire l'iscrizione, dichiarazione, a firma di tecnico abilitato, volta ad esplicitare la fruizione del bonus volumetrico con la specifica indicazione della disposizione normativa delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio ad esso relativa, la finalità per le quali viene utilizzato ed il calcolo dei volumi sottesi alla fruizione del citato bonus.
- 5.2. L'utilizzo dei bonus volumetrici previsti dalla disposizioni del Piano di Governo del Territorio per incentivare attività turistiche, agricole ed agrituristiche, è inoltre subordinato alla preventiva stipula di atto unilaterale d'obbligo, appositamente trascritto nella Conservatoria dei Registri immobiliari, a favore del Comune contenente vincolo di mantenimento della destinazione d'uso sull'edificio beneficiario dell'incremento volumetrico.
- 5.3. Il deposito della dichiarazione di cui al comma 5.1., nonché dell'eventuale atto d'obbligo unilaterale di cui al comma precedente, equivale a domanda di iscrizione nel Registro e, pertanto, il Responsabile rilascia al richiedente apposita ricevuta di deposito con timbro e data e numero della domanda di iscrizione.
- 5.4. Entro trenta giorni il Responsabile, verificato che non sia stata conteggiato un bonus superiore rispetto a quella risultante dalle previsioni di piano, provvede

all'iscrizione dell'atto e contestualmente invia al richiedente la nota di iscrizione contenente per estratto i dati della registrazione.

- 5.5. L'esito negativo della verifica di cui al comma precedente costituisce giustificato motivo per la non iscrizione.

## **6. EFFETTI DEL'ISCRIZIONE NEL REGISTRO**

- 6.1. L'iscrizione nel Registro è condizione indispensabile per l'esercizio dei diritti edificatori acquisiti.
- 6.2. Copia della nota di iscrizione nel Registro dovrà essere allegata all'istanza di rilascio di titolo edilizio abilitativo.
- 6.3. Per i diritti edificatori, attribuiti in compensazione, sub articolo 3, punto A.2, del presente Regolamento, l'iscrizione nel Registro ha carattere costitutivo.
- 6.4. Tali diritti sono trasmissibili agli eredi legittimi e possono formare oggetto di legati.

## **7. DIVIETO DI SUCCESSIVI TRASFERIMENTI**

- 7.1. I diritti edificatori acquisiti mediante atto di compravendita non sono ulteriormente commerciabili o trasferibili.

## **8. FUNZIONE DEL REGISTRO COME BANCA DATI**

- 8.1. L'insieme delle informazioni contenute nel Registro costituisce la banca dati dei diritti edificatori commerciabili all'interno del territorio comunale.

- 8.2. La consultazione di tale banca dati costituisce, pena carenza d'istruttoria, presupposto indispensabile per ogni decisione in materia urbanistica.
- 8.3. In particolare, il Pianificatore, ai fini del dimensionamento di nuovi atti di programmazione, dovrà tener altresì conto dei diritti edificatori ancora inutilizzati come risultanti dalla succitata banca dati.
- 8.4. In ogni caso, il Pianificatore, a pena di nullità, non potrà più ripristinare l'edificabilità sulle aree di trasformazione non confermate di cui alla tavola 8 del Documento di Piano, né attribuire ulteriore potenzialità edificatoria ad un lotto che ne risulta deprivato a seguito di un atto di cessione della relativa volumetria né può, del pari, attribuire ulteriori incrementi volumetrici una tantum ad un edificio o lotto di proprietà che abbia già effettivamente usufruito di bonus volumetrici come previsti dalle vigenti disposizioni del Piano di Governo del Territorio.

## **9. PUBBLICITÀ DELLE INFORMAZIONI**

- 9.1. Per favorire l'incontro della domanda con l'offerta, a cura del Responsabile, viene pubblicato sul sito internet del Comune, oltre al citato regolamento, l'elenco aggiornato ed anonimo delle disponibilità dei diritti edificatori in cessione.

\* \* \* \* \*