



**COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO**  
**Ufficio Tecnico Edilizia Privata ed Urbanistica**

**CRITERI DI GESTIONE DEL**  
**REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI**

**(Art. 17 Norme di attuazione del Piano delle Regole approvato con delibera  
C.C. n.02 del 13.01.2023)**

**Approvato con delibera**

**in data**

## 1. ORIGINE E RICONOSCIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI

Il diritto edificatorio diretto, in termini generali, si traduce nella s.l. (superficie lorda) realizzabile in loco che deriva dall'indice fondiario che il Piano di Governo del Territorio (PGT) attribuisce alle diverse aree, ovvero, riconosce come esistente (e recuperabile in termini edilizi), secondo i criteri stabiliti dal Piano stesso e al quale si rimanda.

Il trasferimento dei diritti edificatori è previsto dal PGT di Toscolano Maderno, approvato con delibera C.C. n. 02 del 13.01.2023 ed è normato dall'art 16 delle Norme Attuative del Piano delle Regole "Trasferimento della capacità edificatoria".

- 1) Il trasferimento della capacità edificatoria è **sempre ammissibile e non soggetto ad annotazione nel Registro dei Diritti Edificatori** nei seguenti casi:
  - a) tra diverse proprietà, nelle aree, del territorio comunale indicate, negli elaborati del Piano, come soggette a **pianificazione urbanistica unitaria**, di cui all'art.7 delle N.T. del P.d. R.;
  - b) **nelle zone agricole**, tra aree diverse, con utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, costituenti l'azienda agricola, compresi quelli collocati entro i confini dei comuni contermini.
- 2) Il trasferimento della capacità edificatoria – **perequazione** –tra **aree private è ammissibile nei seguenti casi e comporta l'annotazione nel Registro dei Diritti Edificatori**:
  - a) è sempre ammesso tra lotti diversi contigui e con uguale classificazione urbanistica. L'annotazione nel Registro dei Diritti Edificatori è richiesta solo in caso di aree private di proprietà diversa;
  - b) l'edificabilità concessa dal P.G.T. nelle seguenti zone edificabili:

A1 – art. 30 NT PdR	Tessuto urbano d'interesse storico e architettonico: centri storici
B2 – art. 34 NT PdR	Ambiti consolidati del PromoNAorio
B3 – art. 35 NA PdR	Ambiti del Promontorio ad intensità media
B5 - art. 37 NA PdR	Ambiti Collinari consolidati
B6 - art. 38 NA PdR	Ambiti Collinari ad intensità bassa
B7 - art. 39 NA PdR	Ambiti Collinari ad intensità media
B8 - art. 40 NA PdR	Ambiti Collinari diffusi
B9 - art. 41 NA PdR	Ambiti a modalità definita

non utilizzata/non utilizzabile al loro interno, o la capacità edificatoria corrispondente a un fabbricato demolito o da demolire, o conseguente alla demolizione di un fabbricato qualificato incongruo dal PGT può essere trasferita, tutta o in parte, in un'altra area edificabile delle stesse

zone, anche non contigua, purché nel rispetto delle diverse destinazioni d'uso ammesse nell'ambito e con esclusione delle zone A1 Tessuto urbano d'interesse storico e architettonico: centri storici, secondo quanto sintetizzato nella seguente tabella:

Zone urbanistiche	Aree di provenienza	Aree di destinazione	Limite incremento capacità edificatoria da perequazione
A1 – art 30 NA PdR	si	<b>no</b>	0
B2 – art. 34 NA PdR	si	si	0,15 mq/mq (oltre all'indice 0,35 mq/mq)
B3 – art. 35 NA PdR	si	si	0,10 mq/mq (oltre all'indice 0,20 mq/mq)
B5 - art. 37 NA PdR	si	si	5 % s.l. esistente
B6 - art. 38 NA PdR	si	si	0,05 mq/mq (oltre all'indice 0,15 mq/mq)
B7 - art. 39 NA PdR	si	si	0,10 mq/mq (oltre all'indice 0,30 mq/mq)
B8 - art. 40 NA PdR	si	si	5 % s.l. esistente
B9 - art. 41 NA PdR	si	si	Valutazione singolo AMD

Al di fuori dei casi sopra elencati, l'Amministrazione comunale ha ritenuto di escludere ogni possibilità di trasferimento della capacità edificatoria non utilizzata, nell'ambito degli interventi programmati nel Documento di Piano, alle zone già edificate o ad altre zone in genere.

## 2. TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI

La cessione di diritti edificatori deve risultare da atto registrato e trascritto a norma dell'art 2643 comma 2 bis del codice civile, da annotarsi nel Registro dei diritti edificatori.

L'art. 11, comma 4, della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. dispone che: "i comuni istituiscano il Registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite dagli stessi Comuni"

Il corrispettivo per la cessione dei diritti edificatori è affidato al libero mercato.

Ai fini dell'utilizzo dei diritti edificatori, viene rilasciato il "**Certificato dei diritti edificatori**".

Il fondo da cui "decollano" i diritti volumetrici è definito "**fondo di origine**"; il fondo sul quale "atterrano" detti diritti volumetrici è denominato "**fondo di destinazione**".

Il Registro dei Diritti Edificatori prevede due distinte tipologie di annotazione:

- a) **diritti edificatori potenziali** (richiesta presentata con **modello A - RILASCIO DEL CERTIFICATO DIRITTI EDIFICATORI POTENZIALI e RICHIESTA DI ANNOTAZIONE NEL REGISTRO DIRITTI EDIFICATORI**), a seguito di emissione di Certificato dei diritti edificatori

che attesti che il proprietario del **fondo di origine**, virtualmente possiede una certa quantità di "s.l." (mq) trasferibile, originata a seguito delle tipologie dei richiamati:

- art 16, "Trasferimento della capacità edificatoria", delle norme di attuazione del P.d.R.;
- art 30, " A1- Tessuto urbano di interesse storico e architettonico: centri storici" delle norme di attuazione del P.d.R., con particolare riferimento al punto 30.1 "*Norme procedurali generali*" relativamente agli "edifici incongrui" e al punto 30.4 "*Disposizioni per incentivare il recupero funzionale ed edilizio del patrimonio esistente di interesse storico*";.
- 30.4 "*LA RESIDENZA*" degli indirizzi del vigente Documento di Piano.

Il registro riporterà, identificando il/i mappali del fondo di origine, la quantità di s.l. (mq)/volumi (mc) che potranno eventualmente essere trasferiti ad altri. L'attuazione di azioni premiali di compensazione previste per interventi nelle zone classificate quali "*A1 - Tessuto urbano di interesse storico e architettonico: centri storici*" saranno oggetto di apposito regolamento comunale.

b) **diritti edificatori acquisiti** (richiesta presentata con **modello B - RICHIESTA DI ANNOTAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI ACQUISITI NEL REGISTRO DELLE CESSIONI**), la registrazione attesta che il proprietario/possessore del fondo di destinazione ha già acquistato da altro fondo di origine una quantità di s.l. (mq) a seguito di atto notarile trascritto.

Il Registro dei Diritti Edificatori riporterà le quantità prodotte e trasferite, individuando i mappali che sono interessati dal trasferimento.

Il certificato dei diritti edificatori è riferito all'unità minima rappresentata dalla particella catastale; sarà possibile l'emissione di un solo certificato relativo a più mappali, ma non sarà possibile l'emissione di più certificati sulle singole particelle, ancorché le stesse siano possedute pro quota da differenti soggetti. Il rilascio del certificato dei diritti edificatori è soggetto al pagamento dei diritti di segreteria nella misura stabilita da deliberazione di Giunta Comunale.

Il certificato dei diritti edificatori sarà rilasciato in un unico esemplare originale informatico.

All'atto notarile riguardante il trasferimento dei diritti edificatori dovrà essere allegato il certificato dei diritti edificatori potenziali in originale rilasciato al titolare/venditore e nell'atto stesso dovrà essere previsto l'obbligo dell'acquirente di comunicare all'Amministrazione Comunale l'avvenuta acquisizione di tali diritti, ai fini dell'annotazione del passaggio di proprietà nel Registro a favore del nuovo avente titolo.

Negli eventuali successivi trasferimenti di proprietà del fondo di destinazione, l'atto notarile dovrà contenere l'indicazione degli estremi del precedente atto di trasferimento dei diritti edificatori con le indicazioni catastali dell'area di pertinenza e/o il titolo abilitativo, da cui risulta il riconoscimento dei diritti edificatori trasferiti.

Nella domanda per il rilascio del titolo abilitativo è necessario indicare l'atto con cui è stata acquisita la s.l. a titolo di perequazione o compensazione premiale.

Lo Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.), al rilascio dei titoli abilitativi all'esercizio di un'attività edificatoria, verifica che il richiedente sia l'ultimo proprietario risultante dal registro comunale dei diritti edificatori.

### **3. STRUTTURA E FUNZIONE DEL REGISTRO**

Gli atti che generano trasferimenti di diritti edificatori vengono annotati e monitorati mediante il Registro dei Diritti Edificatori, istituito ai sensi dell'art 17 delle Norme attuative del Piano delle Regole della Variante generale al PGT, approvata con delibera C.C. n.02 del 13.01.2023.

Il sistema di registrazione indica:

- le aree di decollo o fondi di origine;
- le aree di atterraggio o fondi di destinazione;
- le quantità dei diritti edificatori generati dall'area di decollo;
- il successivo trasferimento dei diritti edificatori;
- la destinazione finale dei diritti edificatori;

Il registro dei diritti edificatori riporta le seguenti informazioni:

- 1) numero progressivo dell'iscrizione al registro;
- 2) dati catastali, superficie, destinazione urbanistica e proprietà dell'area di origine;
- 3) numero certificato attestante i diritti edificatori generati dall'area di origine;
- 4) quantità di diritti edificatori generati dall'area di origine;
- 5) data atto di cessione, nome del notaio rogante, numero di raccolta e di repertorio, data e numero di registrazione dell'atto, data e numero di trascrizione dell'atto;
- 6) diritti edificatori trasferiti;
- 7) dati catastali, superficie, destinazione e proprietà dell'area di utilizzo;
- 8) estremi del titolo abilitativo;
- 9) eventuali note/estinzione diritti edificatori.

#### **4. COMPILAZIONE DEL REGISTRO**

Il Registro dei diritti edificatori è tenuto dallo Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.). che provvede all'annotazione dei diritti ed al costante aggiornamento dei dati, curando le annotazioni successive, nonché la consultazione dello stesso da parte dei cittadini interessati e titolari di un interesse legittimo.

Il rilascio del relativo certificato e l'annotazione dei diritti edificatori nel Registro avviene a richiesta del proprietario del fondo di provenienza.

L'annotazione del trasferimento dei diritti edificatori a seguito di atto notarile è obbligatoria ed è in capo all'acquirente, proprietario del fondo di destinazione.

Il S.U.E. provvede all'aggiornamento costante della cartografia connessa al Registro dei Diritti Edificatori per rappresentare nella stessa:

- a) le aree da cui diritti edificatori sono stati trasferiti o sono trasferibili
- b) le aree che hanno accolto gli stessi

I dati riportati nel registro non hanno efficacia probatoria. Come stabilito dall'art.17, comma 2 delle norme attuative del Piano delle Regole, al Registro dei Diritti Edificatori non è assegnabile alcuna funzione di regolazione di eventuali conflitti attributivi della capacità edificatoria (riservata in via esclusiva alla trascrizione presso i Registri Immobiliari), costituisce lo strumento di cui l'Ente comunale si avvale per annotare e pubblicizzare la capacità edificatoria via via trasferita, i successivi passaggi di proprietà e l'avvenuta sua utilizzazione, nonché per favorire la "trasparenza" dell'attività amministrativa e un più agevole incontro tra la domanda e l'offerta.

#### **5. ESTINZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI**

Il S.U.E., contestualmente all'annotazione degli estremi dell'atto notarile, che esaurisce la capacità edificatoria attestata con un certificato dei diritti edificatori potenziali nel Registro dei Diritti edificatori, ne attesta l'avvenuto esaurimento.

A seguito del rilascio del titolo abilitativo che consuma i diritti edificatori nell'area di destinazione, il S.U.E. ne annota gli estremi nel registro, che ne attesta l'estinzione.

#### **6. PUBBLICITA' E MODALITA' DI CONSULTAZIONE**

Il Registro cartaceo dei diritti edificatori può essere consultato presso l'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica, deputato alla sua conservazione, dai soggetti interessati, previa richiesta di accesso agli atti ai sensi della L. 241/90.

Il Registro dei Diritti Edificatori è tenuto anche in forma digitale ed è reso pubblico per estratto sul sito web istituzionale, nel rispetto delle normative in materia di privacy. In egual modo è resa pubblica la cartografia di riferimento.

Tale forma di accesso informatico al Registro sarà essenzialmente ridotta ai dati catastali, geometrici o quantitativi delle aree che producono potenzialità edificatorie e/o che siano oggetto favorevole di tali trasferimenti, escludendo l'accesso in modalità informatica ai dati soggettivi e oggettivi identificativi della proprietà fondiaria