



Città di Parabiago

REGOLAMENTO PER L'UTILIZZO DEI DIRITTI EDIFICATORI E DEI CERTIFICATI DI CREDITO EDILIZIO SECONDO LE NORME DEL P.G.T. COMUNALE

Estensore del documento:
M.B. BORTOLI,
G. PEDRANI,
C. SCATTOLON

Data prima versione:
29-09-2014

Data ultima revisione:
05-11-2014

REGOLAMENTO PER L'UTILIZZO DEI DIRITTI EDIFICATORI E DEI CERTIFICATI DI CREDITO EDILIZIO SECONDO LE NORME DEL P.G.T. COMUNALE

Indice generale

Art.1. Premessa	3
Art.2. Definizione e genesi dei “Diritti edificatori” e del “Certificato di Credito Edilizio”	3
Art.3. Aree di origine dei “diritti edificatori” che generano la “Capacità edificatoria di compensazione” - Altre modalità di riconoscimento dei “diritti edificatori”	6
Art.4. Aree di atterraggio dei “diritti edificatori” per l’utilizzo dei crediti edilizi	8
Art.5. Riferimento normativo per l’istituzione del “Registro dei Certificati di Credito Edilizio”	9
Art.6. Titolarità e finalità del “Registro dei Certificati di Credito Edilizio”	10
Art.7. Il titolare dei “Certificati di Credito Edilizio” e l’utilizzo dei crediti edilizi	10
Art.8. Trasferimento o frazionamento del “Certificato di Credito Edilizio”	13
Art.9. Utilizzo immediato del “diritto edificatorio” e rinuncia.	16
Art.10. Destinazione d’uso del “diritto edificatorio”	16
Art.11. Caratteristiche del Registro dei “Certificati di Credito Edilizio”	16
Art.12. Contenuti e durata dei “Certificati di Credito Edilizio”	18
Art.13. Ulteriori disposizioni attuative	19

**REGOLAMENTO PER L'UTILIZZO DEI DIRITTI EDIFICATORI E DEI
CERTIFICATI DI CREDITO EDILIZIO SECONDO LE NORME DEL PIANO DI
GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) COMUNALE**

Art.1. Premessa

Il presente documento detta le modalità ed i criteri per il riconoscimento dei diritti edificatori attribuiti a titolo di compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica, nonché per acquisire e successivamente usare gli stessi, come attestati dal "Certificato di Credito Edilizio" previsto dal Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Parabiago.

Al fine di procedere all'utilizzo di tali diritti edificatori, nonché alla loro commercializzazione si illustrano le modalità di applicazione, gli ambiti di riferimento del P.G.T. , come si formano e si ottengono.

Art.2. Definizione e genesi dei "Diritti edificatori" e del "Certificato di Credito Edilizio"

L'art. 11 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, (Legge per il governo del territorio) affronta i temi della compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica.

In particolare il comma 1 precisa che "... sulla base dei criteri definiti dal documento di piano, i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale possono ripartire tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale, confermate le volumetrie degli edifici esistenti, se mantenuti. Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, i predetti piani ed atti di programmazione individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche in permuta con aree..."

Il successivo comma 3 stabilisce che alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, non disciplinate da piani e da atti di programmazione, possono essere attribuiti, a compensazione della loro cessione gratuita al comune, aree in permuta o diritti edificatori trasferibili su aree edificabili previste dagli atti di PGT anche non soggette a piano attuativo.

Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) - divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia, serie avvisi e concorsi n. 11 del 13.03.2013 - si avvale di tali facoltà che la normativa regionale offre disciplinando, agli articoli 13, 14, 15 e 16 delle Norme del Documento di Piano, le possibilità di utilizzo dei diritti edificatori nell'ambito degli istituti di compensazione urbanistica, perequazione ed incentivazione ed introducendo il "Certificato di Credito Edilizio".

Il "Certificato di Credito Edilizio", ai sensi di quanto indicato nell'attuale strumento urbanistico ed in particolare nelle Norme di Attuazione del Documento di Piano (cfr. artt. 13-15-16 – Elaborato DP7), del Piano dei Servizi (artt. 8 e 9 – Elaborato PS5) e del Piano delle Regole (art. 9 – Elaborato PR10) risulta essere il documento o atto comprovante il credito edilizio, costituito dal "diritto edificatorio" generato:

1. a titolo di compensazione della cessione di aree a servizi (Aree destinate a servizi pubblici di iniziativa pubblica e privata; Corridoio di riqualificazione ecologica e ambientale lungo il canale Villoresi; Aree per Servizi Pubblici di Interesse Strategico - ASPS) senza corrispettivo in denaro all'Amministrazione Comunale;
2. a seguito di accordi convenzionali di Pianificazione Attuativa qualora, per effetto della cessione di aree e sedimi morfologicamente indivisibili, la S.l.p. ceduta risulta essere superiore alla capacità edificatoria totale (riconoscendo l'eccedenza di S.l.p. quale diritto edificatorio);
3. a seguito dell'impegno ad eseguire l'opera pubblica prevista dal Piano dei Servizi (limitatamente alle Aree per Servizi Pubblici di Interesse Strategico) con un

Programma Integrato di Intervento (P.I.I.), qualora la capacità edificatoria di compensazione dell'ASPS associata, esprimendo una S.I.p. stabilita in misura fissa (elaborato DP05.5) risulti effettivamente superiore a quella necessaria al raggiungimento della capacità edificatoria totale (riconoscendo l'eccedenza di S.I.p. quale diritto edificatorio);

4. dall'applicazione del meccanismo incentivante (art. 15 - Elaborato DP7) limitatamente agli interventi di pianificazione attuativa (Piani di Recupero), previsti all'interno della Città Storica, laddove l'incremento della capacità edificatoria espresso in S.I.p., alla stregua della capacità edificatoria di compensazione, non può essere impiegato all'interno del Piano di recupero medesimo.

Principale forma di attribuzione di credito edilizio è quindi la compensazione per i proprietari di immobili assoggettati a vincolo preordinato all'esproprio (aree a servizi), in modo da poter, in alternativa, acquisire diritti edificatori previa cessione all'Amministrazione dell'area oggetto di vincolo, ed utilizzare la capacità edificatoria su altre aree (rif. punto 1).

Ulteriori forme di acquisizione di credito edilizio, ovvero "capacità edificatoria" sono invece in funzione alla realizzazione degli interventi puntualmente descritti (rif. punti 2-3-4).

Si tratta in sostanza di un premio non monetario accordato dalla Pubblica Amministrazione al soggetto proprietario, pubblico o privato che sia, a fronte di operazioni che concorrono a realizzare le aspirazioni pianificatorie dell'ente.

La capacità edificatoria consiste nel complesso della Superficie lorda di pavimento (S.I.p.) sviluppata in forza di quanto sopra. E' espressa in metri quadrati di S.I.p. come definita dall'elaborato PGT02 (Definizioni Generali). Ad ogni metro quadro di SIp concorrente a determinare la capacità edificatoria corrisponde, ai sensi e per gli effetti del disposto dell'art. 11, comma 4 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., un diritto edificatorio, con arrotondamento per eccesso all'unità superiore.

Art.3. Aree di origine dei “diritti edificatori” che generano la “Capacità edificatoria di compensazione” - Altre modalità di riconoscimento dei “diritti edificatori”

Il diritto edificatorio riconosciuto dal P.G.T. alle aree destinate a servizi pubblici di iniziativa pubblica e privata è denominato “Capacità edificatoria di compensazione”. Come già premesso questa viene attribuita ad aree destinate alla realizzazione di interventi pubblici, di interesse pubblico o generale (Aree destinate a servizi pubblici di iniziativa pubblica e privata; Corridoio di riqualificazione ecologica e ambientale lungo il canale Villoresi; Aree per Servizi Pubblici di Interesse Strategico), a compensazione ora della loro cessione senza corrispettivo in denaro all’Amministrazione Comunale, ora dell’impegno ad eseguire l’opera pubblica prevista dal Piano dei Servizi (limitatamente alle Aree per Servizi Pubblici di Interesse Strategico).

La “Capacità edificatoria di compensazione” (s.l.p. sviluppata dalle aree di origine), nell’attuale strumento urbanistico, risulta essere assegnata a:

- Aree destinate a servizi pubblici di iniziativa pubblica e privata, come indicato nella Tavola PS4, in ragione del cosiddetto Indice Compensativo-Perequativo (ICP), pari a 0,20 mq di Slp per ogni mq di area ceduta;
- Corridoio di riqualificazione ecologica e ambientale lungo il canale Villoresi, come indicato nella Tavola PS4, in ragione del cosiddetto Indice Compensativo-Perequativo (ICP), pari a 0,10 mq per ogni ma di area ceduta;
- Altre aree destinate dal Piano dei Servizi a servizi pubblici e di iniziativa pubblica e privata, non espressamente individuate nella Tavola PS4, in ragione del cosiddetto Indice Compensativo-perequativo (ICP), pari a 0,10 mq di Slp per ogni mq di area ceduta;

Alle aree a servizi poste all’interno degli Ambiti di Trasformazione Strategica (ATS) ed Ambiti di Riqualificazione Urbana (ARU), individuate nelle tavole PS3a e PS3b e non nella tavola PS4, è assegnato un indice Compensativo-perequativo (ICP), pari a 0,10 mq di Slp per ogni mq di area ceduta, utilizzabile unicamente all’interno dello stesso Piano Attuativo/P.I.I.. L’utilizzo di detto indice, riconoscibile al fine del

raggiungimento della capacità edificatoria di compensazione minima prevista nell'elaborato DP.06 non esclude la contemporanea funzione di dette aree di assolvere al requisito di dotazione minima di aree di interesse pubblico o generale per la pianificazione attuativa; tali aree quindi saranno conteggiabili - anche nel caso di servizi destinati ad uso pubblico - sia al fine della capacità edificatoria di compensazione (Sezione "C" delle schede progetto dell'elaborato DP6 – Indicazioni e criteri di riferimento progettuali) sia al fine della dotazione minima di aree previste in cessione/uso pubblico (Sezione "E" delle schede progetto dell'elaborato DP6: Fabbisogno indotto di aree pubbliche).

Le quantità di aree a servizi, valutabili ai fini della determinazione della capacità edificatoria di compensazione, sono espressamente indicate nell'elaborato PS1 - allegato 3.

Le aree destinate alla realizzazione di interventi pubblici, di interesse pubblico o generale (individuate nella Tavola PS4, salvo quanto sopra indicato), costituiscono così le cosiddette Aree di Origine. Qualora queste ultime sono cedute al fine di soddisfare la quantità minima di aree a servizi dovuta nei Piani di Recupero della Città Storica, generano ai fini dell'operatività dello strumento compensativo anche diritti edificatori (art.13 DP7 e art.8 PS5), non utilizzabili tuttavia nell'ambito del medesimo Piano di Recupero.

L'applicazione del meccanismo incentivante previsto dall'art. 15 delle Norme del Documento di Piano (DP7), in conformità a quanto previsto dall'articolo 11, comma 5 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., viene inoltre applicato anche per gli interventi di pianificazione attuativa (Piani di Recupero), previsti all'interno della Città Storica. I Piani di Recupero che raggiungono infatti 2 obiettivi, definiti puntualmente nelle norme del Piano delle Regole, hanno il riconoscimento di un premio massimo (incentivazione urbanistica) pari al 15% della superficie lorda di pavimento esistente e regolarmente assentita alla data di adozione del PGT. Tali incentivi non possono essere tuttavia impiegati all'interno del Piano di Recupero medesimo e pertanto i diritti edificatori sono riconosciuti alla stregua della capacità edificatoria di compensazione.

Nelle Aree per Servizi Pubblici di Interesse Strategico (ASPS) la capacità edificatoria è specificata nella misura fissa e predeterminata, stabilita dal Documento di Piano (Tavola DP05.5) e dal Piano dei Servizi, a fronte dell'impegno del privato a realizzare l'opera pubblica: la presentazione di un P.I.I. presuppone infatti che il soggetto attuatore, associando all'ATS o all'ARU, un'Area per Servizi Pubblici di interesse Strategico (ASPS) pubblica o privata, deputata all'incremento della dotazione di servizi pubblici e privati di uso pubblico, si impegni, nel contesto della convenzione, a realizzare l'opera pubblica prevista dall'ASPS associata.

In ambito di pianificazione attuativa (PA o PII) qualora la Capacità edificatoria di compensazione acquisita, a fronte della cessione di aree a servizi o dell'impegno all'esecuzione di un'opera nelle Aree per Servizi Pubblici di Interesse Strategico (ASPS), risulti effettivamente superiore a quella necessaria al raggiungimento della capacità edificatoria totale prevista, l'eccedenza di S.I.p. sarà riconosciuta quale diritto edificatorio.

Art.4. Aree di atterraggio dei “diritti edificatori” per l'utilizzo dei crediti edilizi

L'art. 16 punti 7 e 8 delle Norme di Attuazione del Documento di Piano (elaborato n.DP7) dispone che la presentazione di un **Piano Attuativo** (PA) presuppone che la capacità edificatoria di compensazione, necessaria al raggiungimento della capacità edificatoria Totale, sia acquisita mediante allegazione di Certificati di Credito Edilizio oppure la cessione diretta, prevista nella convenzione che accede al PA, di Aree destinate a servizi pubblici di iniziativa pubblica e privata, ovvero di sedimi del Corridoio di riqualificazione ecologica ed ambientale lungo il canale Villoresi.

Il successivo punto 9 dell'art. 16 delle Norme di Attuazione del Documento di Piano (elaborato n.DP7) precisa che la presentazione del **Programma Integrato di Intervento** (PII) presuppone che il soggetto attuatore, associando all'ATS o all'ARU, un'Area per Servizi Pubblici di interesse Strategico (ASPS) pubblica o privata, deputata all'incremento della dotazione di servizi pubblici e privati di uso pubblico, come individuata e nelle quantità fisse di capacità edificatoria di compensazione indicate nella Tavola DP05.5., si impegni, nel contesto della

convenzione di PII, a realizzare l'opera pubblica prevista dall'ASPS associata. Qualora, la capacità edificatoria di compensazione dell'ASPS associata, risulti effettivamente superiore a quella necessaria al raggiungimento della capacità edificatoria Totale, l'eccedenza di Slp sarà riconosciuta quale diritto edificatorio. Qualora invece la capacità edificatoria di compensazione dell'ASPS associata, risulti inferiore a quella necessaria al raggiungimenti della capacità edificatoria Totale, l'ulteriore capacità edificatoria di compensazione potrà essere acquisita mediante allegazione di Certificati di Credito Edilizio oppure la cessione diretta di aree a servizi.

Sempre l'art. 16 delle Norme di Attuazione del Documento di Piano (elaborato n.DP7) ma anche l'art. 9 delle norme del Piano delle Regole (elaborato n.PR10) dispongono, entrambi al punto 14, che nelle **Aree di Completamento Volumetrico**, come individuate nella Tavola DP05.5 del Documento di Piano e negli elaborati del Piano delle Regole, il raggiungimento della capacità edificatoria Massima prevista dal Piano delle Regole possa avvenire mediante l'allegazione del Certificato di Credito Edilizio;

Art.5. Riferimento normativo per l'istituzione del "Registro dei Certificati di Credito Edilizio"

Ai sensi e per gli effetti di quanto indicato all'art. 11 comma 4 della L.R. 12/2005, *"....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..."*.

Il Comune di Parabiago istituisce pertanto il "Registro dei Certificati di Credito Edilizio".

Art.6. Titolarità e finalità del “Registro dei Certificati di Credito Edilizio”

I “diritti edificatori” (ovvero la cosiddetta capacità edificatoria di compensazione espressa in metri quadrati di S.l.p.) vengono registrati in un apposito documento denominato “Registro dei Certificati di Credito Edilizio”, conservato dall’Amministrazione Comunale che rilascia i cosiddetti “Certificati di Credito Edilizio”.

Il “Registro dei Certificati di Credito Edilizio” è un documento formato da un certo numero di fogli (numerato progressivamente, fornito di suddivisioni e indicazioni varie), nel quale si registrano in un determinato ordine (di successione nel tempo) elementi e dati di carattere urbanistico e giuridico.

Il credito edilizio, consistendo in una quantità edificabile riconosciuta dalla Pubblica Amministrazione quale “corrispettivo urbanistico”, dovrà tuttavia essere (necessariamente) pubblicizzato mediante la trascrizione nei Registri Immobiliari, per garantire la conoscibilità e l’accertabilità delle situazioni .

Art.7. Il titolare dei “Certificati di Credito Edilizio” e l’utilizzo dei crediti edilizi

La registrazione e l’emissione dei predetti “Certificati di Credito Edilizio” avviene nella fase iniziale, contestualmente alla stipula di apposito atto pubblico notarile, unicamente a fronte della cessione (a cura e spese del richiedente) di aree destinate a servizi pubblici di iniziativa pubblica e privata, ovvero a seguito di stipula di apposita convenzione urbanistica negli altri casi stabiliti dalle Norme di Attuazione del Documento di Piano o del Piano delle Regole (nei casi previsti per l’incentivazione urbanistica dei Piani di Recupero o in applicazione delle disposizioni relative alla perequazione/compensazione). Da questo momento, detti certificati, sono utilizzabili.

Il titolare dei “Certificati di Credito Edilizio” è conseguentemente :

- chi li ha ottenuti ottemperando alla cessione di aree destinate a servizi pubblici di iniziativa pubblica e privata, ovvero il soggetto specificatamente indicato nella convenzione urbanistica stipulata (negli altri casi stabiliti dalle Norme di Attuazione del Documento di Piano / Piano delle Regole);
- chi li ha acquistati da chi li ha ottenuti, ottemperato a quanto sopra indicato, o chi li ha ereditati;

I "Certificati di Credito Edilizio" sono liberamente commerciabili ai sensi di quanto previsto dall'art. 2643 n. 2-bis) dal Codice Civile poichè *"Si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione: i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale (numero introdotto dall'art. 5, comma 3, legge n. 106 del 2011)..."*. Essendo i crediti edilizi liberamente commerciabili e quindi liberamente trasferibili, è consentito un utilizzo "indiretto" del credito (in caso contrario, il ricorso al credito edilizio ne sarebbe risultato inevitabilmente limitato ai soli casi di proprietari interessati ad utilizzare la capacità edificatoria con riguardo ad altri beni di loro proprietà o in loro disponibilità ricompresi negli ambiti individuati dal P.G.T.).

Il titolare del credito edilizio potrà incassare il suo credito ed utilizzare la capacità edificatoria che il credito gli riconosce, a condizione che possieda un qualsiasi altro bene immobile che sia ricompreso in uno di quegli ambiti espressamente individuati dal P.G.T. nei quali sia per l'appunto consentito l'utilizzo dei crediti edilizi. Il titolare del credito edilizio, per l'utilizzo dei diritti edificatori, dovrà pertanto provvedere alla stipula di apposito atto notarile che individui esattamente le aree (rif. art. 4 – Aree di atterraggio dei diritti edificatori) che per effetto del trasferimento dei diritti stessi sono di fatto modificate nella propria capacità edificatoria, così come indicato dal Codice Civile.

Si tratta, pertanto, di un credito finalizzato, che non ammette forme alternative di adempimento; l'adempimento non può che consistere in un'attività edificatoria.

In caso contrario, qualora il titolare del credito non possieda un qualsiasi altro bene immobile ricompreso in uno degli ambiti individuati dal PG.T., dovrà incassare non tanto la capacità edificatoria ma, bensì, il valore economico del credito,

trasferendolo a terzi (che, in quanto proprietari di altri beni immobili ricompresi in uno degli ambiti individuati dal P.G.T., o titolari sugli stessi di altro diritto reale che consenta l'esplicazione dell'attività edificatoria, potranno, invece, utilizzare concretamente la capacità edificatoria incorporata nel credito).

La trascrizione dovrà essere eseguita:

- a carico del titolare del credito (a cui favore risulta trascritta la convenzione stipulata col Comune in forza della quale è stato riconosciuto il credito edilizio o un precedente atto di trasferimento del credito)
- a favore dell'acquirente.

Gli immobili da indicare nell'atto e quindi nella nota saranno sempre quelli di "partenza" ossia gli immobili che hanno dato origine al credito edilizio (a conferma anche del vincolo urbanistico che grava su detti immobili i quali non potranno più originare nuovi crediti edilizi). Ogni atto notarile avente ad 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 e tale obbligo deve essere previsto in ogni successivo trasferimento della proprietà dei diritti; l'acquirente deve chiedere il rilascio del certificato a suo nome allegando copia dell'atto medesimo e, ove occorra, il certificato originale del venditore.

L'atto redatto per atto pubblico o scrittura privata autenticata, costituirà anche il titolo che consentirà al Comune di procedere all'aggiornamento del registro comunale dei crediti edilizi, annotando il nome del nuovo titolare e cancellando al contempo il nome del precedente titolare.

La pubblicità, realizzata mediante la trascrizione nei Registri Immobiliari e con l'annotamento nel registro comunale, e fondata su atti la cui provenienza dai soggetti titolari dei diritti e quindi legittimati a disporre degli stessi, è garantita dall'intervento del Notaio, assicura la tutela di quelle esigenze di conoscibilità e certezza che il sistema richiede, per la sicurezza dei traffici giuridici e per la corretta pianificazione urbanistica.

Art.8. Trasferimento o frazionamento del “Certificato di Credito Edilizio”

Il trasferimento del “Certificato di Credito Edilizio” è definito dalle parti interessate ed avviene esclusivamente mediante atto notarile pubblico. Dopo la stipula dell’atto, il nuovo titolare del “Certificato di Credito Edilizio” è tenuto a comunicare tale variazione al Comune di Parabiago, il quale poi provvederà ad aggiornare e registrare nell’apposito documento (registro) tale variazione, provvedendo successivamente a rilasciare uno o più di un nuovo “Certificato di Credito Edilizio”, annullando contestualmente il precedente; per effettuare tale operazione dovrà essere ripresentato originale del Certificato di Credito rilasciato. L’atto notarile di cessione deve sempre contenere anche nei passaggi di proprietà successivi al primo l’indicazione degli estremi dell’atto della prima cessione/convenzione urbanistica nonché tutti i passaggi di proprietà successivi.

Eventuale frazionamento del “Certificato di Credito Edilizio” è definito dalle parti interessate ed avviene esclusivamente mediante atto notarile pubblico. Dopo la stipula dell’atto il/i nuovo/i titolare/ri del “Certificato di Credito Edilizio” è tenuto a comunicare tale variazione al Comune di Parabiago, il quale poi provvederà ad aggiornare e registrare nell’apposito documento (registro) tale variazione, provvedendo successivamente a rilasciare uno o più di un nuovo “Certificato di Credito Edilizio” ed annullando il precedente; per effettuare tale operazione dovrà essere ripresentato originale del Certificato di Credito rilasciato.

Ogni qualvolta vengono posti in essere atti civili o giudiziali od amministrativi che trasferiscano o modifichino i “Certificati di Credito Edilizio”, coloro che sono tenuti alla registrazione degli atti stessi hanno l’obbligo di richiedere al Comune di Parabiago le conseguenti volture da inserire nel registro dei “Certificati di credito edilizio”, riconsegnando il Certificato di Credito rilasciato: il Comune provvederà successivamente a rilasciare uno o più di un nuovo “Certificato di Credito Edilizio”. Lo stesso obbligo incombe, nei casi di trasferimenti per causa di morte, a coloro che sono tenuti alla presentazione delle denunce di successione.

Le volture devono essere richieste mediante la presentazione delle apposite domande, nel termine di trenta giorni dall'avvenuta registrazione degli atti o delle denunce di cui ai precedenti commi o ancora dall'apertura della successione (che coincide, generalmente, con la data del decesso del titolare), al protocollo del Comune di Parabiago.

Alle domande di voltura vanno allegati copia in carta libera degli atti civili o giudiziali od amministrativi che danno origine alle domande stesse o delle denunce di trasferimento, per causa di morte, queste ultime corredate dalle copie dei documenti relativi alla successione. All'atto del ritiro del nuovo "Certificato di Credito Edilizio" dovrà essere consegnato originale del certificato precedentemente rilasciato. In caso di smarrimento o di furto del "Certificato di Credito Edilizio" dovrà essere invece presentata copia della denuncia presentata avanti all'autorità competente.

Per quanto non specificatamente previsto regolamento, si applicano le previsioni del Decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 650 - Perfezionamento e revisione del sistema catastale — in quanto compatibili.

L'utilizzo indiretto del credito, la sua commutazione in una somma di denaro, presuppone, comunque che ci sia un terzo, interessato e disposto all'acquisto del credito medesimo.

Tale commutazione non è certa, ed il titolare del credito potrà rischiare di trovarsi tra le mani un credito che non potrà mai incassare, qualora:

- non riesca ad acquistare la proprietà o altro diritto reale che consenta l'esplicazione di attività edificatoria, con riguardo ad immobili ricompresi negli ambiti individuati dal PGT ;
- non trovi neppure un terzo interessato all'acquisto.

Non è prevista in alcun modo la possibilità, di "monetizzare" il credito edilizio a suo tempo riconosciuto, nel caso in cui il suo titolare rinunci o non sia in grado di procedere all'utilizzo del credito in una concreta attività edificatoria o al suo trasferimento a terzi.

A fronte della eventuale richiesta di cancellazione della maggiore "quantità volumetrica" non è previsto un compenso in denaro né altre forme di beneficio.

In caso di trasferimento di un credito edilizio, gli obblighi discendenti dalla eventuale convenzione che ha originato il credito medesimo restano a carico di chi tale convenzione ha sottoscritto e non si trasferiscono, invece, unitamente al credito edilizio, a meno che, unitamente al credito, venga trasferita anche la proprietà dell'immobile sul quale debba essere eseguito l'intervento con conseguente subentro dell'acquirente anche negli obblighi e nei vincoli discendenti dalla convenzione.

La cessione della proprietà di un immobile sul quale debba essere eseguito un intervento convenzionato, e per il quale sia già stato riconosciuto un credito edilizio, non comporta infatti automaticamente anche la cessione del credito; detto credito, una volta riconosciuto, è destinato a circolare in maniera autonoma rispetto al fondo; la sua eventuale cessione, unitamente al fondo, deve essere espressamente pattuita (nell'atto di cessione si dovrà specificare che oltre all'immobile viene trasferito all'acquirente anche il credito edilizio).

La cessione della proprietà di un'area ricompresa in uno di quegli ambiti individuati dal P.G.T. ove è possibile spendere i crediti edilizi, da parte di soggetto che risulta anche titolare di un credito edilizio, spendibile su detta area, non comporta automaticamente anche la cessione del credito; tale cessione deve essere espressamente pattuita (nell'atto di cessione si dovrà specificare che oltre all'immobile viene trasferito all'acquirente anche il credito edilizio).

All'atto di trasferimento del credito edilizio non deve partecipare il Comune per dare il proprio consenso poiché in questo senso va letta la disposizione della L.R. 12/2005 laddove sancisce la "libera trasferibilità" dei crediti edilizi.

Art.9. Utilizzo immediato del “diritto edificatorio” e rinuncia.

Qualora il soggetto titolare dei diritti edificatori preveda l'immediata individuazione dell'area di utilizzo degli stessi diritti generati, potrà procedere alla richiesta di contestuale emissione ed annullamento del certificato di credito edilizio.

Analogamente potrà essere richiesta, in caso di eccesso di credito edificatorio, l'annullamento di un eventuale credito edilizio ovvero la volontaria non emissione di alcun credito (es. in caso di cessioni di aree a servizi che generano capacità edificatoria maggiore di quella effettivamente utilizzabile), ma sempre a seguito di atto pubblico da trascrivere nei pubblici registri.

Tali condizioni (acquisizione dei diritti edificatori e contestuale individuazione delle aree di atterraggio) saranno comunque da annotare nel registro di credito edilizio mediante annotazione particolare dalla quale risulti l'immediato utilizzo dei diritti edificatori ovvero l'esplicita rinuncia al loro utilizzo.

Per quanto non specificatamente previsto capo, si applicano le previsioni del Decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 650 .

Art.10. Destinazione d'uso del “diritto edificatorio”

La destinazione d'uso della S.L.P. dei “diritti edificatori” può essere stabilita all'atto del rilascio del “Certificato di Credito edilizio” oppure può essere lasciata libera ed utilizzabile nell'esclusivo rispetto delle destinazioni d'uso massime ammesse nell'ambito edificatorio di utilizzazione (rif. aree di atterraggio);

Art.11. Caratteristiche del Registro dei “Certificati di Credito Edilizio”

Nel Registro sono annotati i seguenti elementi:

1. Dati anagrafici del titolare dei “diritti edificatori”;

2. Dati identificativi catastali delle particelle cui afferiscono i "diritti edificatori" (che hanno generato la cosiddetta capacità edificatoria di compensazione);
3. Provenienza dei "diritti edificatori";
4. Quantificazione dei "diritti edificatori" (espressa in S.I.p.);
5. Estremi dell'atto notarile di provenienza dei "diritti edificatori";
6. Termini temporali di utilizzo;
7. Volturazioni inerenti le acquisizioni o le cessioni dei "diritti edificatori" avvenute nel tempo;
8. Annullamento del certificato di Credito edilizio (data e annotazioni);
9. Estremi dell'atto notarile per utilizzo dei diritti edificatori - Atterraggio dei "diritti edificatori";
10. Dati relativi all'area di atterraggio dei "diritti edificatori" (estremi catastali, ambito di P.G.T. ed eventuale destinazione d'uso);
11. Note

L'annotazione dei "diritti edificatori" nel "Registro dei Certificati di Credito Edilizio" ha pertanto natura certificativa circa lo stato di diritto della "capacità edificatoria" (s.i.p. sviluppata) sotto il profilo della disciplina urbanistica, fermo restando che i profili civilistici relativi ai contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, sono normati dall'art. 2643 del Codice Civile; conseguentemente a ciascun atto notarile, registrato e trascritto, corrisponderà una singola scheda del registro.

Il formato tecnico del "Registro dei Certificati di Credito Edilizio" è predisposto a cura del Settore Tecnico del Comune di Parabiago. Il Registro è custodito presso lo stesso Settore Tecnico del Comune, risultando poi consultabile on-line dal sito del Comune di Parabiago. Un' ulteriore copia a stampa viene tenuta a disposizione di chiunque presso la Segreteria Generale del Comune ed a ogni aggiornamento o modifica la copia verrà rivista ed aggiornata. Una bozza del certificato dei crediti edilizi e del registro vengono allegati in copia alla presente quali Allegato "A" e "B" per formare parte integrante e sostanziale.

I "diritti edificatori" sono liberamente commerciabili e rimangono registrati sino al loro effettivo utilizzo, annotando nel registro la destinazione finale (ovvero dove vengono usati: area di atterraggio) :

- a seguito di atto notarile, registrato e trascritto in caso di utilizzo nelle "Aree di Completamento Volumetrico";
- a seguito di stipula della convenzione di "Piano attuativo";

In caso di decadenza del titolo abilitativo (o di equivalente), senza l'utilizzo dei relativi diritti edificatori, questi ultimi saranno da intendersi validi e destinati all'area di atterraggio indicata nel Registro, solamente sino alla validità del Piano di Governo del Territorio.

Il Comune procederà, successivamente alla stipula dell'atto notarile, alla tempestiva annotazione nel registro, dei crediti edilizi che vengono formalmente riconosciuti, al fine di poter sempre gestire e verificare le capacità edificatorie, i titolari di dette capacità, e soprattutto valutare il rapporto esistente tra crediti già riconosciuti, crediti "già spesi" dagli aventi diritto, capacità ancora "disponibili".

Nel caso di inerzia da parte del Comune, il privato, peraltro, potrà in qualsiasi momento, sulla base dell'atto di cessione o della convenzione a suo tempo stipulata e debitamente trascritta, chiedere l'annotazione nel registro comunale dei crediti che gli sono stati riconosciuti oltre a chiederne l'utilizzo negli ambiti indicati dal P.G.T.

Art.12. Contenuti e durata dei "Certificati di Credito Edilizio"

Il certificato di credito edilizio, spettante al proprietario, a fronte degli obblighi assunti con la stipula della convenzione oppure a seguito dell'atto di cessione, precisa la "capacità edificatoria" concessa con il credito ed eventualmente l'ambito, tra quelli individuati dal P.G.T., ove poter spendere il credito nonché le modalità di trasferimento del credito.

La titolarità del “Certificato di Credito Edilizio” riconosciuto dal Comune di Parabiago per effetto di quanto indicato nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul Burl (Bollettino Ufficiale Regione Lombardia) serie avvisi e concorsi n. 11 del 13.03.2013, è sottoposta ai limiti che riguardano l’efficacia temporale di questo strumento urbanistico.

I termini entro i quali sarà possibile utilizzare il credito edilizio saranno inoltre da intendersi estinti per prescrizione per non uso protratto per venti anni (principio desumibile dagli artt. 954 c.c. -superficie-970 c.c.-enfiteusi-1014 c.c.-usufrutto-1073 c.c. -servitù).

Il mancato utilizzo dei crediti edilizi non dà comunque diritto ad alcuna forma di risarcimento o riconoscimento; non è altresì mai riconoscibile/risarcibile in alcun modo la mancata utilizzazione dei crediti edilizi già attribuiti alle “aree di atterraggio” nei termini di validità dello strumento urbanistico, né tantomeno la generazione di nuovo credito edilizio.

Art.13. Ulteriori disposizioni attuative

In conformità ai principi della semplificazione e dell’economicità dell’attività amministrativa, si rinvia per quanto non è previsto dal presente regolamento alle disposizioni statali e regionali vigenti.

Potranno essere apportate inoltre modifiche procedurali a quanto disposto solamente su esplicita e motivata richiesta dell’ufficiale rogante, in tutti i casi in cui le modifiche sono conseguenti ad applicazioni di principi normativi.

A tal fine la Giunta Comunale potrà mediante apposito atto deliberativo approvare specifiche disposizioni finalizzate ad armonizzare il presente regolamento con la normativa vigente.

Allegato "A"**CERTIFICATO DI CREDITO EDILIZIO N. N/ANNO DEL GG/MM/ANNO:**

SOGGETTO TITOLARE DEI "DIRITTI EDIFICATORI"	
Cognome e Nome:	
Luogo e data di nascita:	
Residenza:	
Ragione sociale:	
Sede:	
Codice fiscale – P.Iva:	
Note:	

Atto Notarile – Convenzione di Piano Attuativo / Programma Integrato di Intervento – Aree di Origine
Repertorio n . _____ del _____
Notaio _____ di _____
Atto Registrato a _____ in data _____
Oggetto: _____

PROVENIENZA E QUANTIFICAZIONE DEI "DIRITTI EDIFICATORI"	
Provenienza:	<input type="checkbox"/> Aree destinate a servizi pubblici di iniziativa pubblica e privata (rif. Tavola PS4) - Indice Compensativo-Perequativo (ICP), pari a 0,20 mq/mq; <input type="checkbox"/> Aree destinate a servizi pubblici di iniziativa pubblica e privata (non indicate nella Tavola PS4) - Indice Compensativo-Perequativo (ICP), pari a 0,10 mq/mq; <input type="checkbox"/> Corridoio di riqualificazione ecologica e ambientale lungo il canale Villoresi (rif. Tavola PS4) - Indice Compensativo-Perequativo (ICP), pari a 0,10 mq/mq; <input type="checkbox"/> Aree destinate a servizi pubblici di iniziativa pubblica e privata (rif. Tavola PS4) nel caso in cui, a seguito di accordi convenzionali di Pianificazione Attuativa, per effetto della cessione di aree e sedimenti morfologicamente indivisibili, la S.l.p. ceduta risulti essere superiore alla capacità edificatoria totale. Descrizione.....

	<input type="checkbox"/> Aree per Servizi Pubblici di Interesse Strategico, nella misura fissa e predeterminata stabilita dal Documento di Piano (Tavola DP05.5): Descrizione..... <input type="checkbox"/> Impegno ad eseguire l'opera pubblica prevista dal Piano dei Servizi (limitatamente alle Aree per Servizi Pubblici di Interesse Strategico) con un Programma Integrato di Intervento (P.I.I.), qualora la capacità edificatoria di compensazione dell'ASPS associata, esprimendo una S.I.p. stabilita in misura fissa (elaborato DP05.5) risulti effettivamente superiore a quella necessaria al raggiungimento della capacità edificatoria totale: Descrizione..... <input type="checkbox"/> Applicazione del meccanismo incentivante (art. 15 - Elaborato DP7) limitatamente agli interventi di pianificazione attuativa (Piani di Recupero), previsti all'interno della Città Storica, laddove l'incremento della capacità edificatoria espresso in S.I.p., alla stregua della capacità edificatoria di compensazione, non può essere impiegato all'interno del Piano di recupero medesimo: Descrizione.....
Foglio:	
Mappale/li:	
Superficie Catastale:	
Ambito di P.G.T. :	
Superficie lorda di pavimento (S.I.p.) realizzabile :	Mq.

Eventuale area di atterraggio dei "diritti edificatori"	
Foglio:	
Mappale/li:	
Superficie dell'area:	
Ambito di P.G.T. :	
Superficie lorda di pavimento (S.I.p.) realizzabile – Mq.	
Destinazione d'uso:	

Termini di validità temporale del "certificato di credito edilizio"
Esclusivamente nei limiti di efficacia temporale del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) pubblicato sul B.U.R.L. (Bollettino Ufficiale Regione Lombardia) serie avvisi e concorsi n. 11 del 13.03.2013 o comune

Annullamento del "Certificato di Credito Edilizio":
Data:
Motivazione:
Note:
Atto Notarile di vendita/riferimento
Repertorio n. _____ del _____
Notaio _____ di _____
Atto Registrato a _____ in data _____
Oggetto: _____

Data: _____

TITOLARE: _____ (Nome e Cognome) _____ (firma)

COMUNE DI PARABIAGO: _____ (Nome e Cognome) _____ (firma)

NOTE:

- Il presente documento si compone di n° pagine .
- Il presente "Certificato di Credito Edilizio" può essere oggetto di trasferimento dalle parti interessate esclusivamente mediante atto notarile pubblico. Dopo la stipula dell'atto il nuovo titolare del "Certificato di Credito Edilizio" è tenuto a comunicare tale variazione al Comune, il quale poi provvederà ad aggiornare e registrare nell'apposito documento (registro), tale variazione, provvedendo successivamente a rilasciare uno o più di un nuovo "Certificato di Credito Edilizio" ed annullando il precedente.
- Ogni qualvolta vengono posti in essere atti civili o giudiziali od amministrativi che trasferiscano o modifichino i "Certificati di Credito Edilizio", coloro che sono tenuti alla registrazione degli atti stessi hanno l'obbligo di richiedere al Comune di Parabiago le conseguenti volture da inserire nel registro dei "Certificati di credito edilizio.
- Per le modalità applicative si rimanda alla normativa del Piano di Governo del Territorio nonché alla Delibera di n. del

Allegato "B"**REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI****Scheda N...../ANNO****1.**

SOGGETTO TITOLARE DEI "DIRITTI EDIFICATORI"	
Cognome e Nome:	
Luogo e data di nascita:	
Residenza:	
Ragione sociale:	
Sede:	
Codice fiscale – P.Iva:	
Note:	

2.

AREE CHE HANNO GENERATO I "DIRITTI EDIFICATORI"	
Foglio:	
Mappale/li:	
Superficie Catastale:	
Ambito di P.G.T. :	

3.

PROVENIENZA DEI "DIRITTI EDIFICATORI"
<input type="checkbox"/> Aree destinate a servizi pubblici di iniziativa pubblica e privata (rif. Tavola PS4) - Indice Compensativo-Perequativo (ICP), pari a 0,20 mq/mq;
<input type="checkbox"/> Aree destinate a servizi pubblici di iniziativa pubblica e privata (non indicate nella Tavola PS4) - Indice Compensativo-Perequativo (ICP), pari a 0,10 mq/mq; <input type="checkbox"/> Corridoio di riqualificazione ecologica e ambientale lungo il canale Villoresi (rif. Tavola PS4) - Indice Compensativo-Perequativo (ICP), pari a 0,10 mq/mq; <input type="checkbox"/> Aree destinate a servizi pubblici di iniziativa pubblica e privata (rif. Tavola PS4) nel caso in cui, a seguito di accordi convenzionali di Pianificazione Attuativa, per effetto della cessione di aree e sedimi morfologicamente indivisibili, la S.l.p. ceduta risulti essere superiore alla capacità edificatoria totale. Descrizione.....
<input type="checkbox"/> Aree per Servizi Pubblici di Interesse Strategico, nella misura fissa e predeterminata stabilita dal Documento di Piano (Tavola DP05.5): Descrizione.....
<input type="checkbox"/> Impegno ad eseguire l'opera pubblica prevista dal Piano dei Servizi (limitatamente alle Aree per Servizi Pubblici di Interesse Strategico) con un Programma Integrato di Intervento (P.I.I.), qualora la capacità edificatoria di compensazione dell'ASPS associata, esprimendo una S.l.p. stabilita in misura fissa (elaborato DP05.5) risulti effettivamente superiore a quella necessaria al raggiungimento della capacità edificatoria totale: Descrizione.....
<input type="checkbox"/> Applicazione del meccanismo incentivante (art. 15 - Elaborato DP7) limitatamente agli interventi di pianificazione attuativa (Piani di Recupero), previsti all'interno della Città Storica, laddove l'incremento della capacità edificatoria espresso in S.l.p., alla stregua della capacità edificatoria di compensazione, non può essere impiegato all'interno del Piano di recupero medesimo: Descrizione.....

4.

QUANTIFICAZIONE DEI "DIRITTI EDIFICATORI"
Superficie lorda di pavimento (S.l.p.): Mq.

5.

ESTREMI DELL'ATTO NOTARILE DI "PROVENIENZA" DEI DIRITTI EDIFICATORI
Repertorio n . _____ del _____

Notaio _____ di _____
Atto Registrato a _____ in data _____
Oggetto: _____

6.

TERMINI DI VALIDITÀ TEMPORALE DI UTILIZZO	
Valido sino al giorno:	_____

7.

VOLTURAZIONE – ESTREMI DELL'ATTO NOTARILE DI "ACQUISIZIONE" SUCCESSIVA DEI DIRITTI EDIFICATORI	
Repertorio n . _____ del _____	
Notaio _____ di _____	
Atto Registrato a _____ in data _____	
Oggetto: _____	
Riferimento a Registro dei Crediti Edilizi – Scheda n. : _____	

8.

ANNULLAMENTO DEL "CERTIFICATO DI CREDITO EDILIZIO":	
Data:	_____
Motivazione:	_____
Note:	_____
Atto di Repertorio n . _____ del _____	
Notaio _____ di _____	
Atto Registrato a _____ in data _____	
Oggetto: _____	
Riferimento a Registro dei Crediti Edilizi – Scheda n. : _____	

9.

ESTREMI DELL'ATTO NOTARILE PER "UTILIZZO" DEI DIRITTI EDIFICATORI – DATI RELATIVI ALLA DESTINAZIONE DEL CREDITO (ATTERRAGGIO)	
Repertorio n . _____ del _____	
Notaio _____ di _____	
Atto Registrato a _____ in data _____	
Oggetto: _____	
Riferimento a Registro dei Crediti Edilizi – Scheda n. : _____	

10.

DATI RELATIVI ALLA DESTINAZIONE DEL CREDITO AREE DI ATTERRAGGIO DEI "DIRITTI EDIFICATORI"	
Foglio:	_____
Mappale/li:	_____
Superficie dell'area:	_____
Ambito di P.G.T. :	_____
Superficie lorda di pavimento (S.I.p.) realizzabile – Mq.	_____
Destinazione d'uso:	_____

11.

NOTE	