Comune di Gubbio

Assessorato Lavori Pubblici, Urbanistica e Protezione Civile

SETTORE TERRITORIO – AMBIENTE

Ufficio PRG

REGOLAMENTO DI TRASFERIMENTO DELLE QUANTITA' EDIFICATORIE
- IN ATTUAZIONE DELL'ART. 32BIS DEL VIGENTE P.R.G. PARTE STRUTTURALE -
(art.44 Legge Regionale 21 gennaio 2015 n. 1)

Approvato con deliberazione del Consiglio comunale …….. del …….

Sommario

1. PREMESSE 3
2. OGGETTO DEL REGOLAMENTO 4
3. TRASFERIMENTO DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE 4
4. STRUTTURA DEL REGISTRO 6
5. COMPILAZIONE DEL REGISTRO 7
6. MODALITÀ DI TRASFERIMENTO DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE 7
7. ESTINZIONE DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE 7
8. PUBBLICITÀ E MODALITÀ DI CONSULTAZIONE DEL REGISTRO 8
9. ALLEGATI 8
10. ENTRATA IN VIGORE 8
11. ASPETTI TRIBUTARI 8
ALLEGATO A 9
ALLEGATO B 10

1. PREMESSE

L'art. 2643 del Codice Civile disciplina la trascrizione degli atti dei beni immobili, tra i quali è stato inserito (con l'art. 5 D.L. 13.05.2011, n. 70, come modificato dall'allegato alla legge di conversione, L. 12.07.2011, n. 106, con decorrenza dal 13.07.2011), il comma 2-bis) che introduce la trascrizione di tutti "i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale".

L' Art. 44 della legge regionale 1/2015 prevede che il comune istituisca ed aggiorni il Registro delle quantità edificatorie, in cui sono annotate, per ogni proprietà catastalmente individuata, le quantità edificatorie di premialità, compensazione e perequazione previste dalle disposizioni vigenti, al fine di aggiornare i processi di attuazione del PRG.

Nel Registro devono essere annotate, senza oneri a carico dei soggetti interessati, le quantità edificatorie indicando:

a) i dati catastali dell'immobile e l'ambito di trasformazione o le aree dal quale derivano, nonché le aree nelle quali sono utilizzate;

b) le eventuali condizioni stabilite dagli strumenti urbanistici in merito alle possibilità del loro utilizzo;

c) gli estremi della nota di trascrizione dell'atto con cui sono state trasferite, costituite e modificate le quantità edificatorie.

Il Comune di Gubbio ha recepito tale disposizione nell'ambito dell'adeguamento del PRG ai sensi dell'art. 263, comma 3, legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1, di cui alla deliberazione di consiglio comunale n. 138 del 25/11/2016. Con deliberazione di consiglio comunale 140 del 25/11/2016, nell'ambito dello stesso adeguamento, l'Ente ha approvato il Regolamento per l'Attività Edilizia e il Territorio, istituendo il Registro delle quantità edificatorie all'art. 51, nella Sezione VI - Monetizzazioni, Premialità e Quantità edificatorie, ed Allegato A.

Il Piano Regolatore Generale, parte strutturale, prevede inoltre, all'Art. 28 "Attuazione delle condizioni premiali", al fine di dare concreta attuazione ai principi di efficacia, economicità ed efficienza della pianificazione, ed al al principio di collaborazione tra titolare della proprietà e Pubblica Amministrazione nell'attuazione delle scelte pianificatorie, di riconoscere delle condizioni premiali a favore dei titolari della proprietà e degli utilizzatori delle aree che si obbligheranno a determinare particolari vantaggi alla collettività, realizzando, o contribuendo a realizzare, opere di rilievo ed interesse pubblico come di seguito precisato. Tali premialità sono assegnate tramite bandi periodici ad evidenza pubblica e le offerte sono sottoposte a vaglio di Commissioni appositamente nominate.

Nelle more di un eventuale nuova normativa urbanistica nazionale (la legge 1150/1942 è ancora in

vigore) di governo del territorio, le Regioni e gli altri atti legislativi in qualche modo pertinenti hanno infatti cercato di fornire una risposta ai Comuni al bisogno di nuovi strumenti giuridici ed economici per realizzare infrastrutture di interesse pubblico e riqualificazioni urbanistiche. Perequazione, premialità e compensazione sono dunque diventati strumenti di pianificazione a tutti gli effetti, strumenti che a volte vanno ad incidere su piani regolatori previgenti, mentre nel caso del Comune di Gubbio, approvato definitivamente nel 2008, ovvero 7 anni prima dell'approvazione della norma regionale, tali strumenti erano previsti e disciplinati e sono stati progressivamente adeguati.

Il presente Regolamento costituisce probabilmente l'ultimo atto necessario a rendere l'attuazione delle previsioni di Piano Regolatore Generale non solo conforme alle normative sovraordinate e alle necessità economiche contemporanee, ma anche *effettive*.

È infatti facilmente rilevabile che, mentre l'applicazione delle condizioni premiali, gestita con pubblico bando e pubblici atti, è trasparente e controllabile dall'attore collettivo cittadino, il trasferimento di quantità edificatorie tra privati è allo stato attuale possibile nell'ambito delle macroaree *senza vincoli di zona o di misura*. Questo fenomeno impedisce il controllo a monte da parte del soggetto competente secondo il Testo Unico degli Enti Locali e la legge 1150/1942, ovvero il Consiglio comunale.

Si rende pertanto necessario procedere alla regolamentazione della gestione delle quantità edificatorie da parte del Consiglio comunale.

2. OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento definisce i criteri e le modalità di trasferimento delle quantità edificatorie non ricomprese nei casi di cui all'art. 28 del Piano Regolatore Generale, parte strutturale. Questo documento disciplina:

- le modalità di acquisizione, di trasferimento e di estinzione delle quantità edificatorie;
- la gestione del registro delle quantità edificatorie;
- il rilascio del certificato delle quantità edificatorie;
- la pubblicazione e la consultazione del registro.

3. TRASFERIMENTO DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE

1. Per quantità edificatoria si intende la possibilità, determinata dallo strumento urbanistico generale (il PRG), di usufruire di una quota di Superficie Utile Coperta (Suc) che il titolare della proprietà ha il diritto di utilizzare o cedere sul territorio comunale nelle forme e nei modi stabiliti dal PRG e dal presente Regolamento.
2. La legittimità della cessione, ai fini dell'utilizzo in un progetto edilizio da parte dell'acquirente,

è legata alla condizione che vi sia compatibilità tra l'area di "decollo" e quella di "atterraggio", ovvero rispettivamente, tra l'area di proprietà cedente e l'area di proprietà acquirente. In tal senso non sono compatibili le aree industriali con la destinazione residenziale e/o turistico ricettiva.

3. Non possono essere oggetto di trasferimento quantità edificatorie che superano il 50% della potenzialità edificatoria del lotto di "decollo", eccezion fatta per il caso in cui l'intero lotto cedente sia contestualmente ceduto al Comune con destinazione a verde pubblico o area inedificabile permeabile alberata, nell'ottica del contenimento del consumo di suolo e del contrasto al riscaldamento globale. In quest'ultimo caso, la modifica urbanistica derivante deve essere registrata con aggiornamento al Piano Regolatore Generale, salvo i casi di apposite valutazioni e motivazione nelle quali vengano rilevati motivi di interesse pubblico.
4. La potenzialità edificatoria del lotto di "atterraggio" non può essere incrementata di oltre il 50% della potenzialità originaria, salvo i casi di apposite valutazioni e motivazione nelle quali vengano rilevati motivi di interesse pubblico.
5. Non sono ammessi trasferimenti di quantità edificatorie tra macroaree diverse, escluso:
   . tra Gubbio est e Gubbio Ovest;
   . tra Semonte-Casamorcia-Raggio e Mocaiana;
   . tra Padule e San Marco;
   . tra Spada, Torre dei Calzolari, Branca e Branca stazione,
   salvo i casi di apposite valutazioni e motivazione nelle quali vengano rilevati motivi di interesse pubblico.
6. Non sono ammessi trasferimenti di quantità edificatorie finalizzati a cambi di destinazione urbanistica di zona o di destinazione d'uso degli immobili.
7. Non sono ammessi trasferimenti di quantità edificatorie negli Ambiti da riorganizzare, come definiti dal Piano Regolatore Generale, senza presentazione del programma urbanistico.
8. Non sono ammessi trasferimenti di quantità edificatorie in zone vincolate ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., senza ottenimento di Autorizzazione paesaggistica e nel Centro Storico.
9. L'utilizzo delle quantità edificatorie trasferite è assoggettato al dimensionamento delle dotazioni territoriali previsti dalle normative vigenti al momento della richiesta del titolo abilitativo.
10. Il Registro delle quantità edificatorie deve essere immediatamente aggiornato alla recezione degli atti di trasferimento delle quantità edificatorie.
11. Il Registro delle quantità edificatorie deve essere pubblicato unitamente al Piano Regolatore Generale sul sito web istituzionale.
12. È onere del tecnico che richiede titolo abilitativo la consultazione del Registro delle quantità edificatorie al fine di verificare che l'immobile di intervento non sia oggetto di trasferimento.

L’omessa o errata dichiarazione equivale a dichiarazione mendace sulla conformità urbanistica degli interventi.

13. I trasferimenti di quantità edificatorie di superfici maggiori di 100 mq sono soggetti ad apposito progetto e ad Istruttoria preliminare ai sensi dell’art. 122 o dell’art. 56 della LR 1/2015: in caso di istruttoria negativa non possono essere stipulati.
14. Le registrazioni di quantità edificatorie sottratte al fondo “di decollo”, senza contestuale “atterraggio”, sono ammesse, restando in capo al proprietario originario del fondo. In caso di compravendita del fondo “di decollo”, privo delle quantità edificatorie registrate, l’atto notarile deve specificare la sottrazione delle quantità registrate. Tali quantità devono essere utilizzate entro cinque anni dalla prima data di iscrizione nel Registro delle quantità edificatorie e sono soggette alle presenti norme a prescindere dalla titolarità dei diritti al momento dell’atterraggio. Se non utilizzate entro 5 anni le quantità iscritte decadono. Nel caso di ambiti soggetti ad attuazione indiretta il riutilizzo nello stesso ambito non è consentito salvo approvazione di nuovo strumento urbanistico.
15. Le istanze di iscrizione sono presentate in carta da bollo allegando copia dell’atto notarile di compravendita, o dell’atto di asservimento nel caso di cui al comma 12 del presente articolo e ricevuta del pagamento dei diritti di segreteria.

4. STRUTTURA DEL REGISTRO

Il registro delle quantità edificatorie, di cui all’allegato “A”, contiene le seguenti informazioni:

a. numero progressivo dell’iscrizione al registro;
b. dati catastali e intestatario dell’area di decollo;
c. quantità e destinazione delle quantità edificatorie generate dall’area di decollo distinte tra quelle già edificate, quelle libere, quelle oggetto di cessione;
d. data atto di cessione, nome del notaio rogante, numero di raccolta e di repertorio, luogo, data e numero di registrazione dell’atto, luogo, data e numero di trascrizione dell’atto;
e. dati catastali e intestatario dell’area di atterraggio;
f. estremi del titolo abilitativo o dell’Autorizzazione paesaggistica eventuali;
g. indicazione delle eventuali quantità edificatorie residue sul fondo di atterraggio;
h. indicazione di eventuali note.

L’elenco di cui sopra potrà essere integrato per esigenze di ufficio o per norme sopravvenute.

Il presente articolo annulla quanto eventualmente contrastante sia specificato dal regolamento comunale per l’attività edilizia e il territorio.

5. COMPILAZIONE DEL REGISTRO

Il registro è tenuto dal Settore Territorio - Ambiente, che deve consentire la consultazione dello stesso da parte dei cittadini interessati e titolari di un interesse legittimo.

Le istanze di iscrizione sono soggette al pagamento dei diritti di segreteria nella misura stabilita per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica.

Il registro non ha efficacia probatoria, ma solo indicativa. Per ogni annotazione sul registro, il Comune rilascia all'avente titolo, su richiesta e in un unico esemplare, entro 30 gg, certificato attestante l'annotazione.

Il rilascio del certificato delle quantità edificatorie è soggetto al pagamento dei diritti di segreteria nella misura stabilita per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica. La possibilità di utilizzazione delle quantità edificatorie decorre dalla data di rilascio del certificato delle quantità edificatorie e mediante i titoli abilitativi edilizi previsti dalla normativa.

6. MODALITÀ DI TRASFERIMENTO DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE

La cessione delle quantità edificatorie avviene con atto pubblico da trascrivere nei registri immobiliari, e da allegarsi in copia al registro delle quantità edificatorie. In caso di trasferimento delle quantità edificatorie, l'ufficio competente 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. Ogni atto notarile avente ad oggetto il trasferimento di quantità edificatorie 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 delle quantità, che restano soggette al presente Regolamento sempre nella forma e data della prima iscrizione; l'acquirente deve chiedere il rilascio del certificato a suo nome allegando copia dell'atto medesimo e, ove occorra, il certificato originale del venditore.

7. ESTINZIONE DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE

Quando il titolare delle quantità edificatorie intende utilizzarle sull'area di atterraggio indicata nel registro, deve allegare alla domanda per il rilascio del titolo abilitativo, oppure all'istruttoria per l'approvazione del Piano attuativo, il certificato rilasciato ai sensi degli articoli precedenti, a meno che la formazione delle quantità ed il loro utilizzo vengano stabiliti nel medesimo contesto. L'Ufficio competente al rilascio dei titoli abilitativi all'esercizio di un'attività edificatoria o all'istruttoria delle pratiche relative all'approvazione dei Piani Attuativi verifica che il richiedente sia l'ultimo proprietario risultante dal registro comunale delle quantità edificatorie. A seguito del rilascio del titolo abilitativo che consuma le quantità edificatorie nell'area di utilizzo, l'Ufficio Competente ne annota gli estremi nel registro, che ne attesta l'estinzione.

8. PUBBLICITÀ E MODALITÀ DI CONSULTAZIONE DEL REGISTRO

Il registro è consultabile presso la sede dell'Ente da tutti quei soggetti interessati e titolari di un interesse legittimo previa richiesta al responsabile della tenuta del registro oltre che sul sito web comunale nella sezione "amministrazione trasparente".

9. ALLEGATI

Costituiscono parte integrante del presente elaborato e sono espressamente approvati i seguenti allegati:

"A" - Registro delle quantità edificatorie;

"B" - Modello di Richiesta annotazione delle quantità edificatorie nel Registro e rilascio del relativo Certificato;

10. ENTRATA IN VIGORE

Il presente regolamento entra in vigore il giorno in cui diventa esecutiva la delibera di approvazione: ogni norma e regolamento comunale in contrasto è disapplicato dalla data di entrata in vigore.

11. ASPETTI TRIBUTARI

L'iscrizione nel Registro delle quantità edificatorie non esenta il proprietario delle quantità stesse dal pagamento del tributo correlato (IMU). L'onere del tributo passa all'acquirente in caso di cessione.

ALLEGATO A

REGISTRO DELLE QUANTITA' EDIFICATORIE E DEGLI ASSERVIMENTI NELLE MACROAREE

numero progressivo dell'iscrizione al registro					
dati catastali e intestatario dell'area di decollo					
quantità e destinazione delle quantità edificatorie generate dall'area di decollo distinte tra quelle già edificate, quelle libere, quelle oggetto di cessione					
indicazione delle eventuali quantità edificatorie residue sul fondo di decollo					
dati atto di cessione o di asservimento					
dati catastali e intestatario dell'area di atterraggio					
estremi del titolo abilitativo o dell'Autorizzazione paesaggistica eventuali					
indicazione delle eventuali quantità edificatorie residue sul fondo di atterraggio					
volture					
note					

ALLEGATO B

MODELLO DI RICHIESTA ANNOTAZIONE DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE NEL REGISTRO E RILASCIO DEL RELATIVO CERTIFICATO

Spett.le
COMUNE DI GUBBIO
Piazza Grande n.9**,** C.A.P. 06024, Gubbio (PG)
C.F.- P.I.: 00334990546
Pec: comune.gubbio@postacert.umbria.it

Alla C.A.
SETTORE TERRITORIO - AMBIENTE
Via Gabrielli n. 24/B, C.A.P. 06024, Gubbio (PG)
Tel. 075 9237 325
Email: pianoregolatore@comune.gubbio.pg.it

OGGETTO : RICHIESTA DI ANNOTAZIONE DELLE QUANTITA' EDIFICATORIE NEL REGISTRO E RILASCIO DEL RELATIVO CERTIFICATO
Ai sensi REGOLAMENTO DI GESTIONE DEL REGISTRO DELLE QUANTITA' EDIFICATORIE (art.44 Legge Regionale 21 gennaio 2015 n. 1), nel rispetto dell'art. 2643 e collegati del codice civile, Art. 51 del regolamento edilizio del comune di Gubbio

Il/i sottoscritto/i *(Persona fisica)*

Cognome							
Nome							
Nato a		**Prov.**		**il**			
Codice fiscale							
Residente in						**Prov.**	
Via/loc.				**N.**		**Cap.**	
Telefono							
e-mail							
PEC ***(Eventuale)***							

In qualità di : ……

CHIEDE :

L'ANNOTAZIONE NEL REGISTRO E RILASCIO DEL RELATIVO CERTIFICATO DELLE QUANTITA' EDIFICATORIE EDIFICATORI pari a mq …… di Superficie Utile Calpestabile generati dalle potenzialità edificatoria dell'area catastalmente identificata al Foglio n° …… Particella n° …… identificata dalla parte operativa del Piano Regolatore Generale come ……..….. e già

edificata in conformità al titolo abilitativo …….

dati catastali e intestatario dell'area di decollo					
quantità e destinazione delle quantità edificatorie generate dall'area di decollo distinte tra quelle già edificate, quelle libere, quelle oggetto di cessione					
indicazione delle eventuali quantità edificatorie residue sul fondo di decollo					
dati atto di cessione o di asservimento					
dati catastali e intestatario dell'area di atterraggio					
estremi del titolo abilitativo o dell'Autorizzazione paesaggistica eventuali					
indicazione delle eventuali quantità edificatorie residue sul fondo di atterraggio					
volture					
note					

TECNICO INCARICATO:

Per Fornire ogni eventuale ulteriore integrazione e chiarimento che si rendesse necessario ai fini dell'accoglimento della presente istanza si prega di far riferimento a:

Cognome							
Nome							
Nato a		**Prov.**		**il**			
Codice fiscale							
Residente in						**Prov.**	
Via/loc.				**N.**		**Cap.**	
Telefono							
e-mail							
In qualità di							

Partita IVA						
Iscritto all'ordine		**N.**				
Con sede in					**Prov.**	
Via/loc.					**Cap.**	
Telefono						
e-mail		**PEC**				

A tal fine si allega alla presente istanza la seguente documentazione:

1. Atto di proprietà in copia autenticata o documento che legittimi il ruolo del richiedente; visura catastale attuale;
2. Estratto mappa catastale con individuazione delle aree interessate (Decollo e Atterraggio);
3. relazione tecnica descrittiva della situazione urbanistica, edilizia e catastale e dei motivi che legittimano l'esistenza delle quantità edificatorie richieste, comprese eventuali premialità e compensazioni;
4. rilievo topografico in formato cartaceo e digitale (preferibilmente "*.dwg" editabile) con le misurazioni dell'area oggetto dei diritti edificatori;
5. Ricevuta del pagamento dei diritti di segreteria;
6. Altra documentazione: ……

IL RICHIEDENTE IL TECNICO INCARICATO

_____ _____