

CRITERI PER LA TENUTA DEL REGISTRO DEI DIRITTI IMMOBILIARI AI SENSI ART. 5.3 DELLE NTA DEL PIANO DEI SERVIZI

Art. 1 – Forma e contenuti del Registro

L'amministrazione, in conformità alle disposizioni attuative del PGT, tiene un registro nel quale sono iscritti i fondi sorgente produttivi di diritti immobiliari ed i crediti compensativi. I fondi produttivi vengono iscritti all'interno del registro su richiesta delle singole proprietà o mediante l'avvenuta cessione al Comune delle aree interessate ed i crediti compensativi solo in seguito al momento della correlativa attribuzione al proprietario in seguito alla cessione gratuita (od al relativo convenzionamento che ne prevede la cessione gratuita) all'amministrazione di un'area appartenente al Piano dei Servizi. Al fine di favorire la circolazione dei crediti compensativi l'iscrizione al registro può avvenire, su istanza del privato, al momento dell'attivazione dei diritti immobiliari con l'indicazione dei relativi crediti anche precedentemente alla cessione dell'area all'amministrazione: in questo caso, la circolazione del credito è tuttavia condizionata alla effettiva cessione gratuita dell'area prevista dal Piano dei Servizi all'amministrazione, evento a cui consegue l'effettiva attribuzione del credito all'avente diritto.

Il registro si compone anche di una sezione in cui sono indicati i fondi sui quali i diritti immobiliari troveranno od hanno trovato la loro concreta applicazione (detti fondi accipienti)

Il registro dovrà riportare:

- a) il numero progressivo;
- b) la data di rilascio del certificato attestante i diritti immobiliari;
- c) il nome e cognome luogo e data di nascita, ovvero la ragione sociale e la sede, del titolare cui viene rilasciato il relativo certificato;
- d) l'indicazione in mc di Volume o di mq di Superficie Lorda di Pavimento di ciascuno dei diritti immobiliari;
- e) l'indicazione dei dati catastali riferiti alle aree dai quali i diritti sono stati generati;
- f) l'annotazione delle successive volturazioni;
- g) gli estremi del Piano Attuativo o del Permesso di Costruire con il quale i diritti vengono consumati.
- h) note

I proprietari di fondi produttivi di diritti immobiliari ed i titolari di crediti compensativi possono chiedere l'inserzione in apposita sezione del registro dei diritti e crediti in offerta di cessione. L'amministrazione garantisce specifica pubblicità a tale sezione del registro e ne segnala, anche in via informatica, i contenuti ai proprietari dei fondi accipienti che ne abbiamo fatto richiesta.

Ogni anno il comune indice una sessione pubblica volta a favorire lo scambio dei diritti immobiliare crediti compensativi.

I fondi produttivi di diritti immobiliari sono identificati tramite partita catastale risultante dal catasto urbano e dei terreni.

Art 2 Tenuta del Registro

Il registro dei diritti immobiliari è tenuto costantemente aggiornato dal Settore Gestione e Controllo del Territorio Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica in forma informatizzata ed è pubblicato in visione sul sito internet del Comune.

Il Comune per favorire la commercializzazione dei diritti potrà dare adeguata pubblicità dei dati contenuti nel registro.

L'ufficio preposto potrà curare le relazioni tra registro e Sistema informativo territoriale comunale (SIT) in merito alla rappresentazione cartografica delle aree che hanno generato il diritto immobiliare, alle aree divenute prive di diritti immobiliari e quelle sulle quali i diritti sono atterrati;

I titolari di crediti compensativi comprovano tale condizione soggettiva mediante la produzione dell'atto di cessione gratuita dell'area all'amministrazione e del certificato attestante l'attribuzione dei crediti

Art 3 Modalità i utilizzo dei crediti immobiliari

In seguito all'iscrizione nel registro, agli aventi diritto è consegnata un certificato (o cedola) in unico esemplare riportante i dati contenuti nel registro. Il certificato circola mediante girate continue, di cui deve essere chiesta l'annotazione – pena la mancata esercitabilità delle facoltà derivanti dalla titolarità della cedola – nel registro dei diritti immobiliari, mediante la contestuale esibizione del contratto di cessione.

Per ogni annotazione successiva l'ufficio rilascia al titolare, in un unico esemplare, certificato attestante l'attribuzione dei diritti stessi.

In caso di trasferimento dei diritti immobiliari, l'ufficio nell'apposita sezione del registro ed in calce o a margine del certificato originale, annota la data ed il titolo del trasferimento del diritto ed il nome del nuovo titolare.

Per l'utilizzo dei diritti a fini edificatori il titolare è tenuto ad allegare alla richiesta di piano attuativo o di permesso di costruire convenzionato il certificato in originale, in modo che lo stesso non possa più circolare.

L'iscrizione nel registro ed il rilascio del relativo certificato avviene nei seguenti casi:

- in caso di cessione in proprietà delle relative aree a titolo gratuito a favore del Comune, aree così rese prive della edificabilità;
- su richiesta del proprietario che, in funzione delle previsioni di Piano, intenda cedere a titolo oneroso o gratuito ad altro soggetto i diritti immobiliari.

Alla richiesta di permesso di costruire convenzionato ed alle proposte di piani attuativi devono essere allegati certificati corrispondenti agli indici di edificabilità dispiegabili secondo il PGT, munite di girate valide, continue e regolarmente annotate sul registro dei diritti immobiliari e dei crediti compensativi a vantaggio del soggetto promotore dell'intervento di trasformazione.

Art 4. Aree di proprietà comunale

La disciplina del seguente titolo si applica anche alle aree di proprietà comunale

Art 5. Contestazioni

In caso di contestazioni sulla titolarità del fondo produttivo di diritti immobiliari e di crediti compensativi, l'amministrazione comunale annota prontamente tale circostanza sul registro e cancella il fondo o il credito dalla sezione del registro dei diritti e crediti in offerta di cessione

In caso di contestazioni sulla proprietà dell'area ceduta all'amministrazione, il permesso di costruire ottenuto mediante allegazione dei correlativi crediti è suscettibile di sospensione, se ancora attivo, e di annullamento, in caso di lavori conclusi. A pena dell'applicazione dell'art 38 del dpr 380/2001 smi, il promotore dell'intervento di trasformazione entro trenta giorni dalla ricezione della comunicazione di avvio del procedimento può integrare il proprio titolo mediante l'allegazione di ulteriori diritti immobiliari e/o crediti compensativi, con conseguente recupero dell'efficacia del titolo derivante dalla circolazione di diritti immobiliari e crediti compensativi è fatta menzione all'atto del rilascio