



**COMUNE DI LA LOGGIA
CITTA' METROPOLITANA DI TORINO**

**REGOLAMENTO COMUNALE
PER LA GESTIONE DEI TRASFERIMENTI DI CAPACITA'
EDIFICATORIA DELLE AREE URBANE**

DATA: Settembre 2022

Approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 42 del 29.09.2022

INDICE

ARTICOLO 1 – Riferimenti normativi	Pag. 3
ARTICOLO 2 – Finalità	Pag. 3
ARTICOLO 3 – Definizioni	Pag. 4
ARTICOLO 4 – Criteri generali	Pag. 4
ARTICOLO 5 – Regolamentazione	Pag. 5
ARTICOLO 6 – Prescrizioni	Pag. 6
ARTICOLO 7 – Modalità e documentazione	Pag. 7
ARTICOLO 8 – Registro dei trasferimenti di capacità edificatoria	Pag. 8

ALLEGATI

MODELLO A – Richiesta di trascrizione dell'atto di compravendita nel registro dei trasferimenti di capacità edificatoria	ALL. A
MODELLO B – Tabella riepilogativa dei parametri e delle quantità in trasferimento	ALL. B

ARTICOLO 1
- RIFERIMENTI NORMATIVI -

1. Art. 5, comma 1, lett. c), D.L. 70/2011 del 13/05/2011 (c.d. Decreto sviluppo), convertito con modificazioni in Legge il 12/07/2011 n. 106: *Tipizzazione di un nuovo schema contrattuale diffuso nella prassi: la "cessione di cubatura"*.
2. Art. 2643, n. 2-bis, del codice civile, inserito con D.L. 70/2011 del 13/05/2011 (c.d. Decreto sviluppo), convertito con modificazioni in Legge il 12/07/2011 n. 106: Si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione: (...); 2-bis) i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale;
3. Circolare Agenzia delle Entrate del 17/06/2015 n. 24/E - (Atti di cui si chiede la trascrizione), punto 1.1.2: Cessione, costituzione o modifica di diritti edificatori (art. 2643, n. 2-bis, c.c.): L'intervento normativo, espressamente finalizzato a garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori, ha tipizzato atti già diffusi nella prassi aventi ad oggetto tali diritti (si pensi alla cd. "cessione di cubatura"). L'esplicito riferimento ai diritti edificatori "comunque denominati" denota chiaramente l'intento del legislatore di non apporre limiti alla trascrizione correlati alla tipologia ovvero alla natura di tali diritti. Nella stessa ottica, il legislatore, nella nuova previsione codicistica, ha previsto la trascrizione, non solo degli atti traslativi, ma anche degli atti costitutivi o modificativi dei diritti edificatori, riconoscendo a questi diritti un ampio accesso nel sistema della pubblicità immobiliare.

ARTICOLO 2
- FINALITA' -

Le finalità del trasferimento di capacità edificatoria è disciplinata nella VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C., Delibera CC n. 17 del 12.04.2022, descritto nell'Allegato 2 – Testo Relazione Illustrativa:

a) Al p.to 3.2.1. riporta :

“La variante aggiorna l'impostazione del PRG vigente, cercando, da un lato, di consolidare e riqualificare il concentrico, dall'altro di sviluppare le valenze paesaggistiche ed ambientali del territorio che si snoda lungo la fascia fluviale. A tal fine la variante apporta modifiche ed integrazioni al Piano vigente con riferimento prioritariamente ai seguenti temi: [...]

Lettera d): trasferimento di possibilità edificatorie, già riconosciute nel PRG vigente, da zone libere, verso il concentrico con due finalità: da un lato contenere il consumo di suolo, dall'altro favorire attraverso la densificazione processi di rinnovo e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, anche in coerenza con gli obiettivi indicati dalla Regione con la approvazione della LR 16/2018.”

b) Il p.to 3.2.2. dello stesso allegato descrive in maniera approfondita quali sono le motivazioni che hanno portato alla concessione del trasferimento delle capacità edificatorie e le finalità previste dal P.R.G.C. nelle aree interessate.

ARTICOLO 3
- DEFINIZIONI -

Il presente Regolamento rimanda alle seguenti definizioni:

1. “*Trasferimento di capacità edificatoria*”: Negozio giuridico in cui il proprietario di un fondo cede (fondo cedente) la potenzialità edificatoria (in tutto o in parte) ad un altro soggetto, il quale incrementa la capacità edificatoria del proprio terreno (fondo cessionario).
2. “*Area di decollo*” o “*Area Sorgente*” o “*Area di origine*”: Area originaria della superficie che viene ceduta ad altro fondo.
3. “*Area di atterraggio*” o “*Area di ricaduta*”: Area che riceve la superficie proveniente dall’area di decollo e che la utilizza ai fini edificatori.
4. “*Superficie lorda - SL [mq]*” : Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell’edificio escluse le superfici accessorie (art. 13 del Regolamento Edilizio); Grandezza di riferimento generale da utilizzare per il trasferimento di capacità edificatoria.
5. “*Superficie totale - STot [mq]*”: Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati e interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell’edificio (art. 12 del Regolamento Edilizio); Grandezza di riferimento da utilizzare per il caso specifico di trasferimento di capacità edificatoria dall’area A ex Pb2.
6. “*Titolo edilizio maggiorato*”: Il titolo edilizio, a seconda della tipologia di intervento da realizzare, deve essere richiesto in accordo alle disposizioni dettate dal D.P.R. 06.06.2001, n.380. Per “maggiorato” si intende che, il titolo edilizio del progetto nel lotto di atterraggio, viene concesso solo a seguito del trasferimento di capacità edificatoria da altro lotto (area di decollo), in accordo con le disposizioni riportate nel seguente Regolamento.

ARTICOLO 4
- CRITERI GENERALI -

1. Il presente regolamento è un’appendice alle direttive prescritte dall’allegato 26 “Norme di Attuazione” della VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C., Delibera CC n. 17 del 12.04.2022.
2. Presupposto necessario e fondamentale del trasferimento di capacità edificatoria è la presenza di un fondo cedente (area di origine, sorgente o di decollo) e di un fondo cessionario (area di atterraggio o di ricaduta).
3. Il trasferimento di capacità edificatoria non è esercitabile automaticamente ma occorre verificare, per potersi determinare, la coerenza con gli strumenti urbanistici vigenti e il rispetto delle normative statali e regionali. A tal proposito, la verifica di procedibilità del trasferimento di capacità edificatoria è di competenza dei rispettivi proprietari:
 - il proprietario del fondo cedente, per dimostrare l’effettiva disponibilità alla vendita di capacità edificatoria;
 - il proprietario del fondo cessionario, per dimostrare l’effettiva necessità di acquistare capacità edificatoria per l’ottenimento di un titolo edilizio “maggiorato”.

4. Il controllo sulla procedibilità del trasferimento del diritto edificatorio, e l'effettiva attuabilità della compravendita è effettuato dallo Sportello Unico Edilizia (SUE), cui spetta il compito di accertare il rispetto delle disposizioni urbanistico-edilizie vigenti.
5. Il trasferimento di capacità edificatoria è connesso alla presentazione al SUE di un progetto urbanistico o edilizio, da parte della proprietà del fondo cessionario, sotto forma di richiesta di rilascio di un titolo edilizio "maggiorato", altrimenti irrealizzabile a causa della mancanza di capacità edificatoria insistente sul lotto di progetto. E' bene precisare che il rilascio del titolo edilizio "maggiorato" è subordinato inderogabilmente alla presentazione al SUE, come allegato alla pratica telematica presentata sul sistema "MUDE Piemonte", dell'atto di compravendita definitivo, registrato e trascritto sul Registro Immobiliare.
6. Al fine della registrazione e condivisione pubblica degli atti di trasferimento di capacità edificatoria, viene istituito il "Registro dei trasferimenti di capacità edificatoria"; E' fatto obbligo, a carico del proprietario del fondo cessionario, la comunicazione al SUE (tramite la procedura di cui al comma 7.3, art.7) dell'avvenuto trasferimento di diritti edificatori entro 60 giorni dalla data di trascrizione dell'atto di trasferimento della capacità edificatoria, con le modalità e la documentazione richiesta all'art.7 del presente Regolamento.

ARTICOLO 5

- REGOLAMENTAZIONE -

1. La regolamentazione del trasferimento di capacità edificatoria è disciplinata dall'allegato 26 – Norme di Attuazione – della **VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C., Delibera CC n. 17 del 12.04.2022.**
2. L'articolo 21 delle N.d.A. fornisce delle prime delucidazioni in merito al funzionamento e ai criteri che regolano la cessione di capacità edificatoria. Nello specifico viene riportato:

Art. 21. - Trasferimento di capacità edificatoria:

1. È ammessa la facoltà di trasferire, attraverso atto pubblico registrato e trascritto, la capacità edificatoria tra le diverse superfici fondiari ubicate all'interno della stessa perimetrazione di area normativa omogenea nel rispetto dell'indice generale di riferimento stabilito dal P.R.G.C. per la medesima area normativa.
2. Tale facoltà è ammessa anche all'interno di S.U.E., purché regolata all'interno della relativa convenzione.
3. I trasferimenti di superficie lorda SL sono sempre ammessi tra lotti contigui compresi in aree residenziali di recupero denominate "Rb", fermi restando i limiti massimi di densità fondiaria definiti dalle norme specifiche delle aree normative di cui al successivo titolo 3° delle presenti N.d.A.
4. Sono altresì ammessi trasferimenti di superficie lorda SL da aree restituite all'uso agricolo, individuate con la sigla "A ex Rn1" , "A ex Rn3" e "A ex Rnm" che mantengono un indice di edificabilità solo ed esclusivamente in quanto tale capacità edificatoria sia trasferita ed utilizzata in altri ambiti "Rb", "Rb ex Pb4" e "TR ex Pb4", secondo quanto normato al successivo Titolo III delle presenti N.d.A.

3. La seguente tabella schematizza in maniera chiara ed immediata quelli che sono i trasferimenti di capacità edificatoria consentiti dal P.R.G.C. vigente. Sono riportati gli articoli del Titolo III delle N.d.A. che regolano il negozio giuridico sopraccitato e la quantificazione, stabilita da questa amministrazione, della “Soglia minima di trasferimento” (vedasi art. 6, comma 6.1, lett. a).

N.	Area di Decollo		Area di Atterraggio		Soglia minima di trasferimento SL
	Codice area	Articoli Titolo III N.d.A.	Codice area	Articoli Titolo III N.d.A.	
1	Rb(n) *	Art. 26/5	Rb(n) *	Art. 26/5	25 mq
2	A ex Rn1	Art. 26/1ter	Rb TR ex Pb4 Rn1	Art. 26/5 Art. 26/6 Art. 26/9	100 mq
3	A ex Rn3	Art. 26/1ter	Rb TR ex Pb4	Art. 26/5 Art. 26/6	100 mq
4	A ex Rnm	Art. 26/1quater	Rb TR ex Pb4 Rcm3	Art. 26/5 Art. 26/6 Art. 26/8	100 mq
5	A ex Pb2	Art. 26/1quinquies	Pb2 Pba	Art. 26/10 Art. 26/10bis	STot demolita da zona edificata A ex Pb2

* Rb(n) fa riferimento al numero identificativo della zona Rb: sono esercitabili cessioni tra aree omogenee, ad esempio, Rb1 con Rb1 e non tra aree eterogenee, ad esempio Rb1 con Rb7.

ARTICOLO 6 - PRESCRIZIONI -

Il trasferimento di capacità edificatoria non deve diventare oggetto di speculazione economica ed edilizia. A tal proposito vengono stabilite le seguenti prescrizioni:

1. “Soglia minima di trasferimento” : Quantità minima di superficie lorda (SL) per la compravendita di capacità edificatoria, a seconda dell’area omogenea di appartenenza (vedasi tabella art. 5, comma 5.3). E’ possibile far fronte alla soglia minima di trasferimento qualora la disponibilità totale di capacità edificatoria del fondo cedente sia inferiore alla soglia minima fino all’esaurimento del potere edificatorio dell’area.
2. “Limite all’aumento di capacità edificatoria”: Le N.d.A. regolano l’aumento di capacità edificatoria delle aree premiando, tramite maggiorazione dei parametri urbanistici, i fondi che acquistano la capacità edificatoria dalle zone denominate “A ex Rn1”, “A ex Rn3”, “A ex Rnm” in favore dei fondi delle zone “Rb”, “TR ex Pb4”, “Rcm3” e “Rn1”. Riportano inoltre la regolamentazione della cessione di capacità edificatoria tra l’area “A ex Pb2” e le aree “Pb2” e “Pba”. Tali massimali edificatori maggiorati sono dunque raggiungibili unicamente tramite acquisto di capacità edificatoria dalle ex aree edificabili del territorio loggese.

3. “Titolo edilizio maggiorato subordinato all’atto di compravendita”: il rilascio del titolo edilizio “maggiorato” è subordinato inderogabilmente alla presentazione al SUE, come allegato alla pratica telematica sul sistema “MUDE Piemonte”, dell’atto di compravendita definitivo, registrato e trascritto sul Registro Immobiliare.
4. “ Inedificabilità del fondo cedente ” : Il fondo cedente è obbligato a rispettare il vincolo di inedificabilità per la quota parte ceduta, sino al raggiungimento dell’inedificabilità totale dell’area.
5. “Atto di compravendita obbligatorio per lotti della stessa proprietà ”: Nel caso in cui l’area di decollo sia dello stesso proprietario dell’area di atterraggio è obbligatoria la trascrizione dell’atto pubblico attestante l’avvenuto trasferimento di capacità edificatoria.
6. “Scomponibilità della capacità edificatoria in atterraggio”: La capacità edificatoria che decolla da un mappale può essere scomposta su più mappali di atterraggio purché questi siano di un’unica proprietà e solo per lotti contigui, che rientrano all’interno della stessa area urbanistica. Questo per consentire l’aumento di capacità edificatoria di tutti i lotti, ad esempio in previsione di un progetto unitario o legato ad una futura fusione degli stessi.
7. “Indicazione di tutti i passaggi di proprietà successivi al primo ” : L’atto notarile, per tutti i passaggi di proprietà successivi al primo, deve riportare l’indicazione degli estremi catastali dell’area di origine e gli estremi degli atti di tutti i passaggi di proprietà.
8. “Fusione e frazionamento dei lotti oggetto di trasferimento di capacità edificatoria”: Per ogni frazionamento e fusione di lotti in cui vi è stato un trasferimento di capacità edificatoria è necessario presentare al SUE, contestualmente alla presentazione del “Tipo di frazionamento”, una relazione tecnico-illustrativa che ne mostri la ridistribuzione e che riporti le verifiche dei parametri urbanistici (secondo le N.d.A.) delle aree oggetto di intervento. Il tutto è reso necessario ai fini dell’aggiornamento del Registro dei trasferimenti di capacità edificatoria per monitorare correttamente tutti gli spostamenti delle capacità edificatorie.

ARTICOLO 7

- MODALITA' E DOCUMENTAZIONE -

1. Di seguito viene riportato l’elenco della documentazione da allegare alla pratica edilizia presentata al SUE tramite il sistema “MUDE Piemonte” per la verifica di legittimità dell’atto di compravendita:
 - a) Preliminare di compravendita attestante la volontà delle parti di accordo sul trasferimento di capacità edificatoria.
 - b) Certificato di Destinazione Urbanistica (art. 30, D.P.R. 380/2001) :
Il C.D.U. è un documento obbligatorio per la trascrizione degli atti tra vivi nei pubblici registri immobiliari. Va richiesto il rilascio preventivo al Comune al fine di accertare le prescrizioni urbanistiche riguardanti l’area interessata. Nel certificato sono riportate le percentuali di ricaduta delle aree normative che sussistono su ciascun lotto, fondamentali per il calcolo della superficie relativa.
 - c) Studio di fattibilità del trasferimento di capacità edificatoria :
Relazione di analisi atta a verificare la procedibilità del processo di trasferimento di capacità edificatoria dei lotti:

- Per il fondo cedente è necessaria la verifica di sussistenza, alle prescrizioni urbanistiche, di eventuali fabbricati una volta scorporata la superficie in trasferimento;
 - Per il fondo cessionario è indispensabile la verifica e la dimostrazione del fabbisogno di capacità edificatoria per il raggiungimento dei parametri urbanistici premiali concessi dalle Norme di Attuazione del P.R.G.C. al fine del rilascio del titolo edilizio.
- d) Visure catastali aggiornate di ciascuno dei fondi oggetto del trasferimento.
2. Registrato e trascritto sul Registro Immobiliare, l'atto di compravendita definitivo deve obbligatoriamente essere trasmesso al SUE, tramite il sistema "MUDE Piemonte" in allegato all'istanza originaria della pratica. Senza tale trasmissione non sarà possibile ottenere il titolo edilizio "maggiorato" richiesto.
 3. Per la richiesta di trascrizione della compravendita sul Registro dei trasferimenti di capacità edificatoria, è indispensabile inviare la documentazione di seguito riportata all'ufficio protocollo in forma cartacea o, in formato digitale, alla casella di posta elettronica certificata (PEC) protocollo.laloggia@legalmail.it. Il termine per l'invio della documentazione, da parte del proprietario del fondo cessionario, è pari a 60 giorni dalla data di trascrizione dell'atto definitivo di trasferimento della capacità edificatoria. Di seguito la documentazione da allegare:
 - a) MODELLO A – Richiesta di trascrizione dell'atto di compravendita nel registro dei trasferimenti di capacità edificatoria.
 - b) MODELLO B – Tabella riepilogativa dei parametri e delle quantità in trasferimento.
 - c) Copia dell'atto definitivo, registrato e trascritto, di trasferimento della capacità edificatoria.
 - d) Copia dei documenti di identità, in corso di validità, dei proprietari dei fondi cedenti e cessionari oltre a quelli degli eventuali tecnici incaricati.
 4. Lo sportello unico, entro 30 giorni dalla ricezione protocollata della documentazione, registra e trascrive la compravendita sul Registro dei trasferimenti di capacità edificatoria. Negli stessi termini ne dà pubblicità sull'albo pretorio per un periodo di 15 giorni.

ARTICOLO 8

- REGISTRO DEI TRASFERIMENTI DI CAPACITÀ EDIFICATORIA -

1. Viene istituito il Registro dei trasferimenti di capacità edificatoria al fine di monitorare l'attività urbanistico-edilizia mediante la registrazione e la trascrizione di tutti "i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori", ai sensi dell'art.2643, n.2-bis, c.c.
2. Il Registro è custodito dallo Sportello Unico Edilizia cui spetta il compito di garantirne la conservazione e di aggiornarne il contenuto.
3. In quanto registro di atti pubblici è sempre consultabile dai soggetti interessati mediante richiesta di accesso agli atti.
4. Il Registro non ha efficacia probatoria. E' lo strumento di registrazione dei trasferimenti di superficie, il cui scopo è quello di evitare possibili speculazioni economico-edilizie.
5. In caso di contenuto difforme dal Registro rispetto al P.R.G.C., fa fede il contenuto del Piano Regolatore Generale Comunale vigente.
6. In caso di varianti al P.R.G.C. o di sua integrale revisione, il Registro verrà aggiornato secondo le prescrizioni dello strumento urbanistico comunale vigente.

Spett.le Comune di La Loggia
Al Sig. Sindaco
SETTORE 2
Servizio Pianificazione e Gestione del Territorio

La Loggia lì, _____

OGGETTO : Richiesta di trascrizione dell'atto di compravendita nel registro dei trasferimenti di capacità edificatoria

In riferimento all'atto di compravendita sottoscritto in data _____, n. di registro e di raccolta _____, n. di trascrizione _____, stipulato in presenza del Notaio

_____ ,

il/i sottoscritto/i _____

ACQUISTANO

capacità edificatoria dal/i terreno/i del/i sig./sig.ri _____

_____ e

CHIEDONO

la trascrizione dell'atto di compravendita sul Registro dei trasferimenti di capacità edificatoria, ai sensi del regolamento comunale - DCC _____ del __/__/_____.

Distinti Saluti

Firma/e
proprietà cedente

Firma/e
proprietà cessionaria

La Loggia lì, _____

OGGETTO: Tabella riepilogativa dei parametri e delle quantità in trasferimento.

AREA DI DECOLLO												
GENERALITA' TITOLARE		INQUADRAMENTO LOTTO				CARATTERISTICHE FONDO						
N°	Cognome Nome/ Ragione Sociale	Foglio	Mappale	Sub.	Destinazione Urbanistica in cessione	Superficie Catastale intero lotto (m ²)	% superficie lotto con destinazione urbanistica omogenea (da CDU)	Indice di edificabilità Territoriale IT (m ² /m ²)	Indice di edificabilità Fondiarìa IF (m ² /m ²)	Capacità edificatoria SL (m ²) ¹	Capacità edificatoria in cessione (m ²) ²	Capacità edificatoria residua SL (m ²) ³

¹ Il calcolo della capacità edificatoria è dato dalla superficie, territoriale o fondiaria, ricadente in area normativa trasferibile moltiplicata per il relativo indice di edificabilità.

² La capacità edificatoria in cessione è la quantità che viene ceduta ad altro fondo, secondo le prescrizioni di cui al comma 1, art. 6 del regolamento comunale per la gestione dei trasferimenti di capacità edificatoria delle aree urbane.

³ La capacità edificatoria residua è la differenza tra la capacità edificatoria totale del lotto e la capacità edificatoria in cessione.

MODELLO B

AREA DI ATTERRAGGIO							
GENERALITA' TITOLARE		INQUADRAMENTO LOTTO					
N°	Cognome Nome/ Ragione Sociale	Foglio	Mappale	Sub.	Destinazione Urbanistica	Percentuale di capacità edificatoria atterraggio su mappale ⁴	Capacità edificatoria in atterraggio SL (m ²) ⁵

⁴ Indicare la percentuale di capacità edificatoria dell'area di decollo che atterra sul mappale (è concesso scorporare, su più mappali, la capacità edificatoria)

⁵ Moltiplicare la capacità edificatoria in cessione per la percentuale di atterraggio sul mappale.

Firma/e
proprietà cedente

Firma/e
proprietà cessionaria