



***Comune di CITTÀ' di CASTELLO***  
(Provincia di Perugia)

**REGISTRO DELLE QUANTITA' EDIFICATORIE,  
REGISTRO DEGLI ASSERVIMENTI DEI SUOLI**  
Regole tecniche di gestione dei Registri  
(art. 44 Legge Regionale 21 gennaio 2015 n. 1)

• Approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

## Indice

PRIMA PARTE .....	3
Registro delle quantità edificatorie .....	3
1. RIFERIMENTI NORMATIVI.....	3
2. STRUTTURA E FUNZIONE DEL REGISTRO DELLE QUANTITA' EDIFICATORIE .....	3
3. COMPILAZIONE DEL REGISTRO.....	4
4. UTILIZZO DELLE QUANTITA' EDIFICATORIE.....	4
5. PUBBLICITA' E MODALITA' DI CONSULTAZIONE DEL REGISTRO .....	5
6. MODELLI.....	5
SECONDA PARTE.....	6
Registro degli asservimenti dei suoli .....	6
7. RIFERIMENTI NORMATIVI.....	6
8. REGISTRO DEGLI ASSERVIMENTI DEI SUOLI.....	6
9. PLANIMETRIA DEGLI ASSERVIMENTI DEI SUOLI .....	7
10. MODELLI.....	7

## **PRIMA PARTE**

### **Registro delle quantità edificatorie**

#### **1. RIFERIMENTI NORMATIVI**

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 (G.U. 12.07.2011, n. 160), con decorrenza dal 13.07.2011, il nuovo 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 21 gennaio 2015 n. 1 prevede l'istituzione del Registro delle quantità edificatorie, i contenuti, e le modalità di consultazione.

Il PRG Parte Strutturale all'art. 46 delle Norme Tecniche d'Attuazione disciplina l'istituzione del Registro delle quantità edificatorie, rimandando alla legge regionale per i contenuti minimi.

L'utilizzo e aggiornamento del registro quantità edificatorie è disciplinato dall'art. 18 delle Norme Tecniche d'Attuazione del PRG Parte Operativa.

#### **2. STRUTTURA E FUNZIONE DEL REGISTRO DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE**

Il Registro delle quantità edificatorie costituisce lo strumento per:

- rendere pienamente ed immediatamente conoscibile la condizione volumetrica dei suoli coinvolti in vicende compensative, premiali, di trasferimento volumetrico o di semplice edificazione, previste dalla legge regionale o dal PRG;
- dare certezza storica e giuridica alle quantità edificatorie esistenti che i titolari intendono preservare ed eventualmente traslare su altre aree consentite dal PRG, per finalità che in ogni caso sono oggetto di valutazione dei competenti organi amministrativi (Ufficio PRG e Strumenti Attuativi, Commissione Consiliare Permanente Assetto del Territorio, Consiglio Comunale, Giunta Comunale) ciascuno per le proprie competenze;
- favorire l'incontro tra la domanda e l'offerta di titoli volumetrici.

Il Registro delle quantità edificatorie, di cui all'allegato “A” è suddiviso in due sezioni:

**A - Registro delle quantità edificatorie**

**B - Registro delle quantità edificatorie riservate al Comune**

Gli atti che generano trasferimenti di quantità edificatorie vengono annotati e monitorati mediante il Registro delle Quantità Edificatorie, così strutturato:

- **Area di origine (sorgente) delle quantità edificatorie:** sono i suoli che hanno generato le quantità edificatorie riconosciute a fronte di operazioni urbanistiche; in caso di svuotamento parziale, dovrà essere identificata solo la porzione dell'area interessata.
- **Trasferimento delle quantità edificatorie:** atto di cessione a terzi o al Comune delle quantità edificatorie.
- **Area di destinazione (accoglienza / atterraggio) delle quantità edificatorie:** sono i suoli dove le quantità edificatorie per perequazione, compensazione e/o premialità sono allocate ai fini del loro effettivo utilizzo.

- **Titolo abilitativo delle quantità edificatorie:** indica l'Atto autorizzativo o titolo abilitativo di consumo delle quantità edificatorie.

I suoli di origine / sorgente, avendo di fatto già espresso la loro capacità edificatoria, vengono annotati nel *Registro degli asservimenti dei suoli* di cui alla Sez. B del presente documento.

Nel registro delle quantità edificatorie edificatori sono annotati i seguenti elementi:

- numero progressivo di iscrizione al registro;
- dati catastali, superficie e proprietà dell'area di origine;
- quantità e destinazione urbanistica della SUC riconosciuta, evidenziando eventuali quantità riconosciute per premialità e/o compensazioni, intervento progettuale o PUA (Piano Urbanistico Attuativo) all'interno del quale sono maturate le quantità;
- estremi del Certificato delle quantità edificatorie generati dall'area di origine;
- quantità edificatorie trasferite e relativo 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;
- dati catastali, superficie e proprietà dell'area di destinazione/ atterraggio;
- indicazione delle eventuali quantità edificatorie residue;
- annotazione delle successive volturazioni;
- estremi del titolo abilitativo con il quale sono utilizzate le quantità edificatorie riconosciute;
- data di registrazione

### 3. COMPILAZIONE DEL REGISTRO

Le iscrizioni e annotazioni nel Registro sono effettuate da parte l'Ufficio PRG e Strumenti Attuativi; per ogni annotazione viene rilasciato all'avente titolo, il **Certificato delle quantità edificatorie** attestante l'annotazione e gli estremi dell'atto da cui deriva l'attribuzione dei diritti stessi.

Il rilascio del Certificato delle quantità edificatorie è soggetto al pagamento dei diritti di segreteria nella misura stabilita dalla *“Determinazione tariffe e contribuzioni ed individuazione del tasso di copertura dei costi di gestione dei servizi a domanda”* per l'anno in corso, e viene rilasciato entro il termine di 30 giorni dalla data di ricevimento dell'istanza.

Il Certificato delle quantità edificatorie ha validità nel periodo di efficacia del PRG o del Piano Attuativo, e dei conseguenti titoli edilizi abilitativi.

### 4. UTILIZZO 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, copia del Certificato rilasciato ai sensi degli articoli precedenti, a meno che la formazione delle quantità edificatorie 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 destinazione, l'Ufficio competente ne annota gli estremi nel Registro.

## **5. PUBBLICITA' E MODALITA' DI CONSULTAZIONE DEL REGISTRO**

Il Registro digitale è pubblicato nel sito istituzionale del Comune nella apposita sezione denominata "Amministrazione trasparente", nel rispetto delle disposizioni in materia di tutela dei dati personali.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, di cui all'articolo 30 del D.P.R. 380/2001, riporta anche l'indicazione delle quantità edificatorie derivanti da perequazione, compensazione e premialità, ai sensi dell'art. 42, comma 4 della L.R. 1/2015.

## **6. MODELLI**

Schema di Registro delle quantità edificatorie;

Schema di Registro delle quantità edificatorie riservate al Comune;

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

Modello di Certificato delle quantità edificatorie.

## **SECONDA PARTE**

### **Registro degli asservimenti dei suoli**

#### **7. RIFERIMENTI NORMATIVI**

Il Registro degli asservimenti dei suoli riguarda le superfici fondiarie asservite (SA) relative a ciascun Permesso di costruire o titolo abilitativo rilasciato per interventi di nuova costruzione e di ampliamento in attuazione del PRG, sia nello Spazio urbano che nello Spazio rurale.

La L.R. 1/2015 disciplina gli interventi di realizzazione di nuovi edifici (art. 90) e gli interventi concernenti il cambiamento di destinazione d'uso (art.91) subordinati alla costituzione, prima del rilascio del titolo abilitativo, di un vincolo di asservimento dei terreni interessati, registrato e trascritto nei modi previsti dalla legge, nei limiti della SUC prevista dall'intervento, da allegare all'istanza di titolo abilitativo (art. 114).

Il PRG Parte Strutturale all'art. 45 delle Norme Tecniche d'Attuazione disciplina il Registro degli asservimenti dei suoli.

Il PRG Parte Operativa all'art. 18 delle Norme Tecniche d'Attuazione, per gli interventi riguardanti lo Spazio Urbano, disciplina l'utilizzo e aggiornamento dei Registri degli asservimenti.

#### **8. REGISTRO DEGLI ASSERVIMENTI DEI SUOLI**

L'Amministrazione Comunale provvede ad annotare nel **Registro degli asservimenti dei suoli** le Superfici asservite SA relative a ciascun Permesso di costruire o titolo abilitativo rilasciato per interventi di nuova costruzione e di ampliamento in attuazione del Piano, sia nello Spazio urbano che nello Spazio rurale.

Il Registro degli asservimenti dei suoli, è articolato in due sezioni:

- 1. Registro degli asservimenti dei suoli – spazio urbano**
- 2. Registro degli asservimenti dei suoli – spazio rurale**

Le aree asservite o da asservire alle costruzioni, esistenti e di progetto, corrispondono alle superfici fondiarie nelle quali esse ricadono e sono di dimensioni tali che applicando ad esse l'indice di utilizzazione fondiaria, la quantità risultante corrisponde alla SUC dell'edificio. È ammesso successivamente il frazionamento delle aree asservite che hanno concorso a determinare la SUC edificata, a condizione che nel Registro degli asservimenti sia precisato che le aree così frazionate non concorrono alla formazione di nuova capacità edificatoria.

Nel caso di mancato utilizzo di tutta la potenzialità edificatoria, la quantità di SUC residua viene annotata nel Registro; l'individuazione planimetrica riguarderà comunque l'intera area asservita.

Nel Registro degli asservimenti dei suoli sono annotati, per ogni proprietà catastalmente individuata, tutti i dati necessari alla univoca identificazione delle stesse, la quantità di SUC corrispondente, specificando se utilizzata in sito o a distanza, e gli elementi utili alla gestione urbanistica dei suoli.

Una specifica sezione del registro riguarda i suoli interessati dagli obblighi della L.R. 1/2015 necessari nello Spazio rurale per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni degli annessi con cambio di destinazione d'uso di cui agli articoli 90 e 91 della medesima L.R..

Il Registro degli asservimenti dei suoli è tenuto dagli uffici che si occupano del controllo e rilascio dei titoli abilitativi.

## **9. PLANIMETRIA DEGLI ASSERVIMENTI DEI SUOLI**

L'Amministrazione Comunale provvede alla individuazione planimetrica, su una specifica serie di fogli catastali dell'intero territorio comunale a ciò destinata, chiamata **Planimetria degli asservimenti dei suoli**, delle Superfici asservite SA relative a ciascun Titolo abilitativo rilasciato per interventi di nuova costruzione e di ampliamento in attuazione del Piano, sia nello Spazio urbano che nello Spazio rurale.

## **10. MODELLI**

Schema di Registro degli asservimenti dei suoli (spazio urbano – spazio rurale);  
Fac Simile Planimetria degli asservimenti dei suoli.