



Comune di
PONTERANICA

Provincia di Bergamo

Settore Tecnico
Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica

Approvato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 40 del 28.11.2019

REGOLAMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI

generati nell'ambito dell'attività urbanistica compensativa

AI SENSI DELL'ART. 11 COMMA 4 DELLA LR 12/2005

Art. 1 - Norme generali e oggetto del Regolamento

Art. 2 - I diritti edificatori

Art. 3 - Registro comunale dei diritti edificatori

Art. 4 - Certificati di attestazione dei diritti edificatori

Art. 5 - Riconoscimento dei diritti edificatori

Art. 6 - Trasferimento dei diritti edificatori

Art. 7 - Utilizzo dei diritti edificatori

Art. 8 - Approvazione ed entrata in vigore

Art. 1 — Norme generali e oggetto del Regolamento

Le norme del presente regolamento disciplinano le modalità di riconoscimento, trasferimento, utilizzo, iscrizione nel registro comunale e pubblicizzazione dei diritti edificatori previsti dall'art. 11, comma 4, della L.R. n. 12/2005.

Per garantire la certezza nella circolazione dei diritti edificatori, gli atti notarili relativi si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione - comma 2 bis, art. 2643 Codice Civile - nonché essere iscritti nel registro comunale dei diritti edificatori, consultabile dal sito comunale.

Art. 2 - I diritti edificatori

Le condizioni e le modalità attraverso le quali si generano i diritti edificatori previsti dall'art. 11, comma 4 della LR 12/2005, sono stabilite dal Piano di Governo del Territorio.

Il diritto edificatorio viene riconosciuto dal PGT a seguito della cessione al Comune di Ponteranica di aree individuate nel Piano dei Servizi e/o nel Piano delle Opere Pubbliche (o comunque individuate dall'Amministrazione Comunale. Qualora i proprietari non fossero interessati all'acquisizione dei diritti edificatori generati, si applicherà la procedura ordinaria d'acquisizione delle aree prevista dalle norme di settore. L'accredito della volumetria (fase di decollo) diventerà effettivo e concreto con l'atto notarile da trascrivere nei Registri Immobiliari di cessione dell'area all'Ente comunale. L'atto notarile dovrà puntualizzare gli estremi catastali, la superficie ceduta all'amministrazione (definita area di decollo), la quantificazione dei diritti edificatori generati (definita volumetria in volo). L'atto notarile dovrà obbligatoriamente essere annotato nel registro comunale dei diritti edificatori.

Il diritto edificatorio, così costituito, potrà essere utilizzato per incrementare l'indice volumetrico delle aree edificabili (definite aree di atterraggio) secondo le disposizioni previste dalle norme tecniche del Piano delle Regole del PGT vigente.

Il diritto edificatorio generato è trasferibile. Il proprietario del diritto edificatorio (generato con l'atto notarile di cessione al comune delle aree ad uso pubblico) potrà a sua volta cederlo in tutto o in parte a terzi o eredi. Anche l'atto notarile di cessione dovrà obbligatoriamente essere annotato nel registro comunale dei diritti edificatori consegnando copia repertoriata dell'atto notarile all'Ufficio tecnico comunale. Al nuovo proprietario dei diritti edificatori verrà resa una certificazione di avvenuta registrazione.

I diritti edificatori si estinguono una volta che l'intera quantità di diritto edificatorio (generato dall'area di decollo) viene utilizzata ossia costruito sull'area di atterraggio secondo le disposizioni del PGT vigente.

Art. 3 - Registro comunale dei diritti edificatori

Il registro dei diritti edificatori è istituito al fine di consentire una adeguata gestione, conservazione e pubblicizzazione dei diritti edificatori.

Il registro è consultabile pubblicamente accedendo allo sportello unico dell'edilizia – SUE - dal sito web del Comune di Ponteranica.

Il registro dovrà annotare le seguenti informazioni:

- estremi dell'atto notarile di decollo dei diritti edificatori
- dati identificativi del titolare dei diritti edificatori (C.F. - partita IVA)
- riferimenti catastali dell'area ceduta al Comune per gli usi pubblici
- superficie catastale dell'area di decollo e relativa quantificazione dei diritti edificatori generati

- destinazione urbanistica dell'area di decollo

Nella circostanza di trasferimento dei diritti edificatori a terzi o eredi:

- estremi dell'atto notarile di trasferimento dei diritti edificatori in volo
- dati identificativi del nuovo titolare dei diritti edificatori (C.F. - partita IVA)

Nella circostanza di atterraggio dei diritti edificatori:

- estremi del titolo edilizio, (permesso di costruire o titolo equipollente)
- riferimenti catastali dell'area di atterraggio del diritto edificatorio
- quantificazione del diritto edificatorio d'atterraggio espresso secondo i criteri di calcolo del PGT vigente
- quantificazione del diritto edificatorio residuo espresso secondo i criteri di calcolo del PGT vigente.
- l'estinzione del diritto edificatorio, potrà avvenire anche in forza di norme subentranti e contrastanti l'esercizio di atterraggio.

Il registro dei diritti edificatori è tenuto dallo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) che ne cura la compilazione e la pubblicazione sul sito web comunale.

Il registro non ha alcuna efficacia probatoria in merito alla cessione dei diritti edificatori e alle informazioni in esso annotate. A tali fini sono probatori gli atti e/o i contratti debitamente trascritti nei Registri Immobiliari che costituiscono o trasferiscono i diritti edificatori derivanti dalle disposizioni del PGT vigente.

Art. 4 - Certificati di attestazione dei diritti edificatori

A richiesta delle parti interessate l'Ufficio comunale preposto, attesterà la condizione oggettiva del diritto edificatorio riportata nel registro, a partire dall'atto notarile di genesi o decollo e le eventuali fasi notarili di trasferimento ed atterraggio del diritto edificatorio.

Il certificato emesso a seguito di trasferimento di proprietà è soggetto al pagamento dei diritti di segreteria secondo le disposizioni in vigore all'atto del rilascio.

L'ottenimento del certificato è obbligatorio ogni qual volta i diritti edificatori in volo, sono trasferiti a terzi o eredi - ai fini dell'allegazione all'atto notarile.

Art. 5 - Riconoscimento dei diritti edificatori

Il diritto edificatorio si genera in base alle cessioni previste dal PGT (diritti edificatori compensativi). Il riconoscimento avviene a conclusione della fase negoziale tra l'amministrazione comunale e i proprietari delle aree oggetto di cessione.

A seguito della sottoscrizione dell'accordo bonario di cessione si procede alla stipula dell'atto notarile per l'acquisizione dell'area a favore del Comune a fronte del riconoscimento del diritto edificatorio quantificato in base ai criteri stabiliti dal PGT. Lo Sportello Unico dell'Edilizia effettuerà l'iscrizione dell'atto notarile nel registro comunale dei diritti edificatori.

Art. 6 - Trasferimento dei diritti edificatori

I diritti edificatori iscritti nel registro comunale sono liberamente commerciabili mediante atto notarile che dovrà a sua volta evidenziare la cronistoria a partire dall'atto che li ha generati. A riguardo l'atto notarile di trasferimento dei diritti edificatori, dovrà obbligatoriamente contenere il Certificato di Attestazione dei diritti

edificatori emesso dal Comune accertando la conformità dello strumento urbanistico vigente al momento del trasferimento.

L'atto notarile di trasferimento (vendita, successione,...), anche parziale, è il documento che attesta la titolarità dei diritti e dovrà essere registrato e trascritto nelle forme previste dal comma 2 bis, art. 2643 Codice Civile.

Il nuovo soggetto divenuto proprietario dei diritti edificatori compensativi ha l'obbligo di comunicare al Comune gli estremi dell'atto, d'acquisto totale o parziale di detti diritti edificatori. Lo Sportello Unico dell'Edilizia, effettuate le opportune verifiche, provvederà ad aggiornare il proprio registro al fine di attualizzare la posizione giuridica del diritto edificatorio per i futuri utilizzi (trasferimento o atterraggio).

Chi fosse interessato all'acquisto dei diritti edificatori di proprietà del Comune di Ponteranica, deve presentare istanza presso il protocollo comunale dichiarando la quantità di diritti richiesti nonché la modalità di atterraggio della volumetria richiesta nello specifico mappale. Qualora la finalità di atterraggio della volumetria richiesta risulti conforme alle disposizioni dell'art. 7 - *Utilizzo dei diritti edificatori* – l'Ente comunale comunicherà al soggetto richiedente i termini di disponibilità della volumetria richiesta ed il valore di acquisizione per l'atto notarile di trasferimento. Il valore di acquisizione del diritto edificatorio è equivalente al costo d'acquisto sostenuto dall'Ente comunale attualizzato con l'indicizzazione ISTAT; le spese notarili e gli ulteriori diritti, marche, ecc..., sono a carico dell'acquirente.

Art. 7 - Utilizzo dei diritti edificatori

I diritti edificatori possono essere utilizzati per incrementare la volumetria ammissibile delle aree edificabili nei limiti previsti dalle norme tecniche del Piano delle Regole del PGT vigente.

Il titolare dei diritti edificatori che intenda impiegarli sull'area edificabile coerente con i premessi criteri d'atterraggio, ha l'obbligo di allegare all'atto di presentazione del titolo abilitativo, l'atto notarile che attesti il possesso e la provenienza.

Sarà cura dello Sportello Unico dell'Edilizia (SUE), verificare tramite il registro comunale che:

- il richiedente sia l'ultimo proprietario del diritto edificatorio esibito;
- quantificare i diritti edificatori effettivamente utilizzabili sull'area d'intervento proposta.
- aggiornare il registro dei diritti con annotazione indicante il rilascio del titolo abilitativo che consuma i diritti edificatori.
- dare atto dell'effettiva estinzione dei diritti edificatori nella fase di certificazione di agibilità.

Art. 8 - Approvazione ed entrata in vigore

Si demanda allo Sportello Unico dell'Edilizia la definizione delle esatte modalità operative di registrazione dei diritti edificatori e di formazione dei certificati nonché per la pubblicazione del registro stesso, fatti salvi i contenuti riportati nel presente regolamento.

Come previsto dall'art. 99 dello statuto comunale il presente regolamento entra in vigore decorsi quindici giorni dalla data di inizio della pubblicazione all'albo pretorio, da effettuare dopo che la delibera di approvazione è divenuta esecutiva, fatto salvo il caso in cui il Consiglio comunale, in sede di approvazione, dichiari urgente il presente regolamento che pertanto entra in vigore il giorno successivo alla pubblicazione all'albo pretorio della delibera di approvazione.

Il presente regolamento riguarda esclusivamente i diritti edificatori generati nell'ambito dell'attività urbanistica compensativa prevista dall'art. 11, comma 4 della LR 12/2005, ai sensi delle norme tecniche del piano urbanistico vigente.