



# COMUNE DI SUISIO

Provincia di Bergamo

Via De Gasperi n. 2

**UFFICIO TECNICO**

## **REGOLAMENTO DEL REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI**

Criteria per la gestione

APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERAZIONE N. .... DEL .....

## **INDICE**

Art. 1 - Premesse	3
Art. 2 - Oggetto	3
Art. 3 - Riferimenti normativi	3
Art. 4 - Origine dei diritti edificatori	3
Art. 5 - Accesso al registro dei diritti edificatori	4
Art. 6 - Struttura e funzione del registro	4
Art. 7 - Compilazione del registro	5
Art. 8 - Modalità di trasferimento dei diritti edificatori	5
Art. 9 - Utilizzo dei diritti edificatori	6
Art. 10 - Pubblicità del registro e modalità di consultazione	6
Art. 11 - Entrata in vigore	6

## **ALLEGATI**

ALLEGATO A – Registro dei diritti edificatori

ALLEGATO B – Certificato dei diritti edificatori

## **Art. 1 – Premesse**

Con l'approvazione della revisione generale del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) e relativo adeguamento alla L.R. 31/2014, con Delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 23/04/2024 divenuta esecutiva a seguito dell'avvenuta pubblicazione sul B.U.R.L. – Serie Avvisi e Concorsi – N. 32 del 07/08/2024, vengono definiti, in coerenza ai principi di compensazione, perequazione e incentivazione introdotti dalla Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i., l'attribuzione dei diritti edificatori.

Tra gli indirizzi generali della legge infatti, vengono introdotti la legittimazione dei meccanismi perequativi e compensativi, finanziari ed ambientali, nonché di incentivazione urbanistica quali strumenti utili al raggiungimento di più elevati livelli di condivisione sociale delle scelte di sostenibilità economica ed ambientale degli interventi, nonché di opportunità di attuazione di azioni di riqualificazione e valorizzazione paesaggistica del territorio e della qualità dei luoghi dell'abitare.

## **Art. 2 – Oggetto**

I presenti criteri disciplinano:

- a) le modalità di acquisizione, di trasferimento ed utilizzo dei diritti edificatori;
- b) la struttura, le funzioni e la compilazione del Registro dei Diritti Edificatori;
- c) il rilascio del Certificato dei Diritti Edificatori;
- d) la pubblicazione e la consultazione del Registro.

## **Art. 3 – Riferimenti normativi**

In attuazione dell'art. 11, comma 4, della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i., che prevede da parte dei Comuni l'istituzione del Registro delle cessioni dei diritti edificatori attribuiti a titolo di compensazione e di perequazione, da aggiornare e rendere pubblico secondo le modalità stabilite dagli stessi comuni, ed ai sensi dell'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, dell'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi e dell'art. 4 dei Criteri di Attuazione del Documento di Piano del vigente P.G.T., è istituito il Registro delle cessioni dei diritti edificatori, come da modello di cui all' Allegato A.

Ai sensi dell'art. 2643 n. 2 bis del codice civile sono soggetti a trascrizione i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale.

## **Art. 4 – Origine dei diritti edificatori**

Per diritto edificatorio si intende la possibilità, determinata dallo strumento urbanistico generale, di usufruire di una quota di Superficie Lorda (SL) che il titolare ha il diritto di utilizzare o cedere sul territorio comunale nelle forme e nei modi stabiliti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi e dai Criteri di Attuazione del Documento di Piano del PGT vigente, alle quali, per quanto non espressamente indicato nei presenti criteri, si fa espresso riferimento.

I diritti edificatori sono generati e vengono riconosciuti a privati che procedano con l'attuazione delle seguenti politiche urbanistico edilizie a rilevante interesse pubblico:

- a. Cessione gratuita al Comune di aree di interesse pubblico individuate dal Piano dei Servizi. L'entità dei diritti edificatori è stabilita dal Piano dei Servizi.
- b. Cessione gratuita al Comune di aree necessarie alla realizzazione di servizi ed infrastrutture pubbliche a seguito di progettazione definitiva ed esecutiva, anche non originariamente prevista dal Piano dei Servizi. A fronte della cessione gratuita di queste aree il Piano dei Servizi stabilisce l'entità dei diritti edificatori.
- c. Realizzazione da parte di privati, a seguito di convenzionamento, di opere pubbliche o di interesse pubblico e generale di valore superiore a quanto prescritto per legge. Il Piano dei Servizi stabilisce la modalità di determinazione dei diritti edificatori attribuiti in funzione del costo dell'opera eseguita.
- d. Realizzazione da parte di privati di opere finalizzate al potenziamento della rete ecologica comunale, della rete verde, dell'implementazione delle infrastrutture del sistema del verde urbano e dei servizi ecosistemici (realizzazione coperture verdi, e verdi multifunzionali, orti urbani, riduzione delle superfici

pavimentate, miglioramento idrologico di aree pubbliche). In questo caso le opere realizzate possono anche essere e restare in proprietà privata e gli incentivi dovranno essere determinati, come prevede il Piano dei Servizi, previo convenzionamento, in rapporto all'utilità pubblica conseguita.

- e. Realizzazione da parte di privati anche su suolo privato, di interventi finalizzati alla riduzione delle criticità idrauliche riconosciute e di miglioramento del bilancio idraulico delle aree pubbliche. In questo caso il Piano dei Servizi prevede l'attribuzione di incentivi rapportati all'entità delle opere realizzate purché le stesse siano attuate oltre ogni obbligo di legge.
- f. Interventi di ristrutturazione edilizia di interi fabbricati o loro porzione cielo terra all'interno dei nuclei di antica formazione. In questo caso l'attribuzione dei diritti edificatori è stabilita dal PdR e, di norma, non potrà essere utilizzata per l'ampliamento del fabbricato oggetto di ristrutturazione ma dovrà essere commercializzata o inserita nel registro dei diritti edificatori.
- g. Interventi di Rigenerazione Urbana secondo quanto definito dal quadro normativo di riferimento del Documento di Piano.
- h. Interventi di riequilibrio volumetrico finalizzati alla riduzione della potenzialità edificatoria all'interno degli ambiti urbanistici puntualmente definiti dal Piano delle Regole.
- i. Interventi finalizzati a favorire l'accesso alla casa anche da parte di soggetti in condizione di fragilità economica o sociale.

I diritti edificatori derivanti dall'attuazione delle politiche urbanistico edilizie a rilevante interesse pubblico sono utilizzabili, per i seguenti interventi edificatori che determinano un particolare impatto ambientale, urbanistico e sociale che necessitano dell'obbligo di reperimento di una determinata quantità di diritti edificatori, senza i quali l'operazione edilizia e urbanistica non può attuarsi:

- a. tutti gli interventi assoggettati a pianificazione attuativa sia all'interno degli ambiti di trasformazione, sia negli ambiti del Piano delle Regole,
- b. tutti gli interventi edificatori all'interno degli ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato, laddove il piano delle regole consenta un'edificazione aggiuntiva oltre l'indice di zona stabilito, nel rispetto di determinati e più favorevoli limiti di densità edilizia massima,

alle condizioni e nei limiti previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi e dai Criteri di attuazione del Documento di Piano.

I diritti edificatori, qualora non utilizzati direttamente nell'ambito del procedimento edilizio urbanistico da cui sono stati generati, vengono attestati dall'Ufficio preposto competente alla tenuta del Registro, di cui al successivo articolo 5, con l'emissione del Certificato dei Diritti Edificatori, di cui all'Allegato B, che attesta la titolarità dei diritti in base alle annotazioni nel Registro ed ai depositi di atti che da esso risultino.

I diritti edificatori possono essere liberamente commercializzati.

#### **Art. 5 – Accesso al Registro dei Diritti Edificatori**

Il trasferimento dei diritti edificatori ovvero l'inserimento nella piattaforma di compensazione al fine di far incontrare domanda ed offerta dei diritti edificatori attraverso la registrazione dei diritti generati e non ancora utilizzati, verrà annotato nel Registro dei Diritti Edificatori.

Il Comune potrà sempre e in ogni caso, previa apposita deliberazione da parte della Giunta Comunale, facilitare il processo di commercializzazione, sostituendosi al privato nella cessione o nel ritiro dei diritti edificatori, contribuendo così alla creazione della piattaforma di compensazione.

L'iscrizione dei diritti edificatori nel Registro deve avvenire obbligatoriamente attraverso il rilascio del Certificato dei Diritti Edificatori che sarà emesso a cura del Comune.

#### **Art. 6 – Funzione e struttura del Registro dei Diritti Edificatori**

Il Registro dei Diritti Edificatori, è istituito al fine di consentire una adeguata gestione, conservazione e pubblicizzazione delle cessioni dei diritti edificatori.

Il trasferimento tramite le transazioni economiche tra cittadini e tra cittadini e la pubblica amministrazione, afferenti al libero scambio di tali diritti ovvero l'inserimento nel sistema di compensazione verrà annotato nel Registro comunale.

Il Registro dei diritti edificatori, contiene le seguenti informazioni:

1. numero progressivo di iscrizione;
2. modalità di origine dei diritti edificatori con indicazione della normativa di riferimento;
3. quantità di diritti edificatori in termini di SL generata espressa in mq;
4. istituto di generazione dei diritti di cui si usufruisce (atto di cessione area, convenzione urbanistica o titolo edilizio);
5. numero del Certificato dei diritti edificatori rilasciato dal Comune e relativa data di rilascio e protocollo
6. dati primo titolare diritti edificatori;
7. eventuali annotazione, riserve o stato di origine/utilizzo;
8. estremi atto di cessione diritti edificatori a terzi;
9. quantità di diritti edificatori trasferiti in termini di SL espressa in mq;
10. dati successivo titolare dei diritti edificatori;
11. estremi della convenzione urbanistica - titolo edilizio attestante l'utilizzo dei diritti edificatori;

Nello stesso possono essere riportate eventuali ulteriori indicazioni ritenute utili ai fini del presente regolamento nonché per assicurare la più ampia trasparenza e pubblicizzazione degli atti e/o dei contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori.

#### **Art. 7 – Compilazione del registro dei diritti edificatori**

Il Registro è tenuto e compilato dall'ufficio preposto alla gestione del PGT, ed attesta gli intervenuti trasferimenti dei diritti edificatori a favore degli aventi titolo ovvero l'inserimento nella piattaforma di compensazione degli stessi.

Il Registro non ha efficacia probatoria in merito alla cessione dei diritti edificatori e alle informazioni nello stesso annotate. Sono probatori gli atti e/o i contratti debitamente trascritti nei Registri immobiliari che costituiscono, trasferiscono o modificano i diritti edificatori. Tuttavia, ai fini della loro applicazione è necessario che i diritti edificatori vengano recepiti all'interno del registro.

Per ogni annotazione sul Registro, l'ufficio preposto rilascia al proprietario o avente titolo il Certificato dei Diritti Edificatori attestante l'annotazione e gli estremi dell'atto da cui deriva l'attribuzione dei diritti stessi.

Il rilascio del Certificato dei Diritti Edificatori è soggetto all'imposta di bollo ed al pagamento dei diritti di segreteria nella misura vigente stabilita con deliberazione della Giunta Comunale per i certificati di destinazione urbanistica.

In caso di varianti al PGT o di sua integrale revisione il Registro verrà conseguentemente modificato e/o aggiornato per renderlo sempre aderente alle previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente.

#### **Art. 8 – Modalità di trasferimento dei diritti edificatori**

La cessione dei diritti edificatori avviene con atto pubblico, da trascrivere nei registri immobiliari, ai sensi dell'art. 2643, comma 2bis del Codice civile.

Ogni atto notarile avente ad oggetto il trasferimento di diritti edificatori 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 dei diritti; l'acquirente deve chiedere il rilascio del certificato a suo nome allegando copia dell'atto medesimo e, ove occorra, il certificato originale del venditore.

Copie dei suindicati atti dovranno essere depositati presso l'Ufficio cui compete la tenuta del Registro, che provvede all'annotazione nel Registro degli estremi della cessione, nonché al rilascio all'avente titolo del certificato dei diritti edificatori attestante l'annotazione e gli estremi dell'atto da cui deriva l'attribuzione dei diritti stessi.

L'atto notarile di cessione deve sempre contenere, anche nei passaggi di proprietà successivi al primo, gli estremi dell'atto della prima cessione e gli estremi di tutti i passaggi di proprietà successivi al primo.

Il documento che dimostra la titolarità dei diritti è l'atto notarile di acquisto degli stessi, mentre il certificato attesta solo l'avvenuta annotazione del passaggio di proprietà nel Registro a favore del nuovo avente titolo, senza alcun effetto in termini di incorporazione dei diritti edificatori come titolo di credito.

#### **Art. 9 – Utilizzo dei diritti edificatori**

Nel caso in cui il titolare dei diritti edificatori intenda utilizzarli su un'area indicata allo scopo dal PGT deve allegare alla domanda per il rilascio del titolo edilizio oppure all'istanza per l'approvazione del Piano Attuativo, il certificato dei diritti edificatori rilasciato.

Ad intervenuto rilascio del titolo edilizio e/o stipula della convenzione urbanistica, da cui risulta l'attribuzione e/o l'utilizzo dei diritti edificatori nell'area indicata allo scopo dal PGT, l'Ufficio preposto ne annota gli estremi nel Registro.

#### **Art. 10 – Pubblicità del registro e modalità di consultazione**

L'ufficio preposto deve consentire la consultazione del Registro da parte dei cittadini interessati e titolari di un interesse legittimo.

Il Registro viene pubblicato sul sito istituzionale del Comune in apposita sezione, privato di quelle componenti che eventualmente fossero in contrasto con la legge sulla tutela della privacy.

#### **Art. 11 – Entrata in vigore**

Il presente regolamento entra in vigore il giorno in cui diventa esecutiva la Deliberazione di Consiglio Comunale che lo approva.