



REGOLAMENTO DEL REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI Criteri per la gestione



APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERAZIONE N. 25 Reg./27 Prop.
NELLA SEDUTA DELL'11/04/2024

INDICE

Art. 1 - Oggetto	4
Art. 2 - Riferimenti normativi	4
Art. 3 - Origine dei diritti edificatori	4
Art. 4 - Struttura e funzione del registro	5
Art. 5 - Compilazione del registro	6
Art. 6 - Cessione al comune dell'area di origine: modalità ed effetti	6
Art. 7 - Modalità di trasferimento dei diritti edificatori	7
Art. 8 - Utilizzo dei diritti edificatori	8
Art. 9 - Pubblicità del registro e modalità di consultazione	8

ALLEGATI

ALLEGATO A – Modello di registro

ALLEGATO B – Modello di certificato

Art. 1 - 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. 2 - Riferimenti normativi

1. 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/o di perequazione nonché per gli interventi previsti sul patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 11 comma 5 della L.R. 12/2005 previsti dal P.G.T., da aggiornare e rendere pubblico secondo le modalità stabilite dagli stessi comuni, ed ai sensi dell'art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e dell'art. 10 delle Direttive del Documento di Piano del vigente PGT, è istituito il Registro delle cessioni dei diritti edificatori, come da modello di cui all'**Allegato A**.

2. 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. 3 - Origine dei diritti edificatori

1. 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 e dalle Direttive del Documento di Piano del PGT vigente, alle quali, per quanto non espressamente indicato nei presenti criteri, si fa espresso riferimento.

2. I diritti edificatori sono generati:

- dall'applicazione della perequazione urbanistica finalizzata all'acquisizione a titolo gratuito alla proprietà comunale di aree nella misura minima del 10% della superficie territoriale, limitatamente alle aree classificate come Ambiti urbani a "elevato grado di trasformabilità" (EGT) nel Piano delle Regole e come Polarità Strategiche della Rigenerazione nel Documento di Piano, qualora cedute anticipatamente al Comune;
- dall'applicazione dell'istituto della compensazione urbanistica, in base al quale alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale individuate dal Piano dei servizi, non disciplinate da piani o da atti di programmazione urbanistica, possono essere attribuiti, a compensazione della loro cessione gratuita al comune, diritti edificatori trasferibili;
- dall'applicazione dell'istituto della compensazione edilizia, mediante il quale viene promossa la delocalizzazione di edifici incongrui secondo quanto stabilito dalla disciplina di piano;
- dall'applicazione delle misure di incentivazione specificatamente individuate dal PGT stesso, atte a garantire il raggiungimento di specifici obiettivi di riqualificazione edilizia e rigenerazione territoriale e ambientale.

3. I diritti edificatori 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 e dall'allegata Raccolta risultino.

4. I diritti edificatori derivanti da compensazione urbanistica, compensazione edilizia e da misure di incentivazione sono trasferibili, fatte salve diverse puntuali disposizioni previste dalla disciplina di piano, solo nei seguenti ambiti:

- Polarità Strategiche della Rigenerazione (PSR) di cui all'art. 20 delle Direttive del Documento di Piano;
- Ambiti urbani a Elevato Grado di Trasformabilità (EGT) di cui all'articolo 59 delle NTA del Piano delle Regole;
- Ambiti urbani a Medio Grado di Trasformabilità della mixité (MGTm) di cui all'articolo 57 delle NTA del Piano delle Regole;

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 dalle Direttive del Documento di Piano.

5. I proprietari delle aree destinate a servizi pubblici, soggette a vincolo preordinato all'esproprio, potranno chiedere l'attribuzione dei diritti edificatori di compensazione urbanistica, per promuovere il trasferimento della SL di pertinenza dell'intera area di loro proprietà o parte di essa su aree ricadenti negli ambiti di cui al comma 4 o per la loro iscrizione nel presente registro, in tempo utile prima della data di emissione del decreto di esproprio delle loro aree.

Art. 4 - Struttura e funzione del registro

1. Il Registro delle cessioni dei diritti edificatori, di cui all'allegato A, contiene le seguenti informazioni:

1. numero progressivo
2. dati catastali (foglio, mappale, sez. censuaria, superficie catastale) dell'area di generazione di diritti edificatori
3. dati riferiti alla proprietà dell'area di generazione di diritti edificatori
4. dati atto di cessione dell'area di generazione di diritti edificatori al Comune con estremi di registrazione e trascrizione
5. superficie da rilievo strumentale dell'area ceduta al Comune
6. istituto di generazione dei diritti di cui si usufruisce
7. quantità di diritti edificatori in termini di SL generata
8. dati primo titolare diritti edificatori ¹
9. n. certificato attestante l'attribuzione dei diritti edificatori
10. estremi atto di trasferimento diritti edificatori a terzi
11. numero attribuito nell'apposita Raccolta costituente allegato al Registro
12. dati eventuale successivo titolare dei diritti edificatori
13. quantità di diritti edificatori trasferiti in termini di SL
14. area di utilizzo dei diritti edificatori qualora individuata
15. estremi convenzione urbanistica attestante il trasferimento e/o utilizzo dei diritti edificatori
16. data di presentazione della riserva presentata dal titolare e quantità SL in ordine al trasferimento e localizzazione dei diritti edificatori su aree di sua proprietà o di terzi in un secondo momento. ²

2. Il cedente può proporre al Comune di cedere un'area maggiore rispetto a quella individuata dal PGT come area di generazione di diritti edificatori, ma i diritti edificatori gli verranno riconosciuti solo per la superficie coincidente con l'area di generazione di diritti edificatori. In questo caso il Comune

¹ In caso di trasferimento a terzi dei diritti edificatori di pertinenza dell'area ceduta, contestualmente all'atto di cessione al Comune, il proprietario dell'area di generazione non coinciderà con il titolare dei diritti edificatori di pertinenza.

² L'utilizzazione di detta edificabilità dovrà intervenire, previa verifica del Comune in ordine alla sua ammissibilità, entro 5 (cinque) anni dalla data in cui il Comune stesso ha dato atto della riserva mediante apposita iscrizione nel Registro

dovrà formalmente accettare tale proposta e conseguentemente sottoporre la maggiore acquisizione, ove dovuto, all'organo competente.

3. Nel caso di cessione al Comune di una porzione dell'area di generazione di diritti edificatori, purché rispondente ai criteri indicati nello strumento urbanistico vigente, la quantità di diritti generati sarà calcolata tenendo conto della quota di area ceduta rispetto al mappale intero, sulla base di apposito rilievo. In questo caso il Comune dovrà formalmente accettare la proposta di conformazione dell'area in cessione.

Art. 5 - Compilazione del registro

1. L'iscrizione nel Registro ed il rilascio del relativo certificato dei diritti edificatori avviene nei seguenti casi:

- In caso di cessione anticipata delle aree di perequazione urbanistica
- in caso di cessione gratuita a favore del Comune delle aree di compensazione urbanistica
- in caso di utilizzo degli istituti della compensazione edilizia e delle misure di incentivazione
- in caso di trasferimento tra soggetti privati dei diritti edificatori descritti ai punti precedenti.

2. 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, salva ed impregiudicata l'efficacia probatoria dispiegata dall'atto notarile di acquisto dei diritti medesimi.

3. Per ogni annotazione sul Registro l'Ufficio preposto rilascia al proprietario o avente titolo, in un unico esemplare, certificato attestante l'annotazione e gli estremi dell'atto da cui deriva l'attribuzione dei diritti stessi, ad eccezione del caso di cui alla lettera b) comma 1 del successivo articolo, per il quale l'attribuzione dei diritti edificatori ed il conseguente loro trasferimento ed utilizzo interviene a seguito formale stipula della convenzione urbanistica afferente all'intervento.

4. Il rilascio del certificato è soggetto all'imposta di bollo ed al pagamento dei diritti di segreteria nella misura vigente stabilita con deliberazione della Giunta Comunale.

5. 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. 6 - Cessione al comune dell'area di origine: modalità ed effetti

1. La cessione a titolo gratuito al Comune dell'area che genera i diritti edificatori, libera da vincoli, pesi, oneri, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli al momento del rogito notarile, ai fini dell'attribuzione dei diritti edificatori di pertinenza previsti a titolo di compensazione urbanistica, potrà intervenire con le seguenti modalità:

- a) il proprietario dell'area di generazione di diritti edificatori presenta all'Ufficio comunale competente alla gestione del patrimonio apposita istanza di cessione dell'area, per attribuzione dei relativi diritti edificatori ai fini del trasferimento della SL di pertinenza sulle aree previste dal PGT, ovvero con riserva, per sé o loro aventi causa, di localizzazione della Superficie Lorda di cui viene chiesto il trasferimento in un secondo momento, su aree di proprietà sua o di terzi, ricadenti negli ambiti consentiti. L'ufficio competente all'istruttoria provvederà all'acquisizione del parere vincolante dell'Ufficio preposto alla gestione del PGT ed al successivo inoltro dello schema d'atto all'uopo redatto al competente organo per la relativa approvazione, ai fini della successiva stipula dell'atto pubblico definitivo;
- b) in caso di acquisizione dell'area di generazione di diritti edificatori da parte di un soggetto attuatore del Piano Attuativo o richiedente il Permesso di Costruire convenzionato, nei cui

ambiti la Superficie Lorda di pertinenza della stessa verrà trasferita, il soggetto interessato allega copia del titolo di acquisto dell'area medesima alle relative istanze di approvazione del Piano Attuativo o del permesso di costruire convenzionato. In tal caso la cessione a titolo gratuito al Comune interverrà in sede di formale stipula della convenzione urbanistica relativa all'attuazione del Piano stesso o alla quale è subordinato il rilascio del Permesso di costruire convenzionato, con conseguente attribuzione dei diritti edificatori di pertinenza oggetto di trasferimento ed utilizzo nelle aree destinate ad accogliere i diritti edificatori relative al Piano Attuativo o all'intervento edilizio convenzionato.

2. I trasferimenti di cui al precedente comma sono stipulati con atto notarile, registrato e trascritto, con oneri e spese inerenti e conseguenti a carico del cedente, nel quale dovrà essere indicata l'entità della Superficie Lorda oggetto di trasferimento; nell'atto notarile dovrà essere inserita apposita clausola, nel caso di eventuale cessione di diritti edificatori a terzi, che ponga a carico del nuovo titolare dei diritti edificatori l'obbligo di comunicare al Comune l'avvenuta cessione e gli estremi dell'atto, richiedendo all'Ufficio competente alla tenuta del registro il rilascio del certificato a suo nome.

3. 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 attestante l'annotazione e gli estremi dell'atto da cui deriva l'attribuzione dei diritti stessi, ad eccezione del caso di cui al comma 1 lettera b).

4. Unitamente al Registro è predisposta e pubblicata sul Geoportale del Comune a cura dell'Ufficio competente alla tenuta ed aggiornamento della cartografia comunale un elaborato cartografico con evidenziate le aree cedute al Comune ai sensi del presente articolo.

Art. 7 - Modalità di trasferimento dei diritti edificatori

1. La cessione dei diritti edificatori avviene con atto pubblico, da trascrivere nei registri immobiliari, ai sensi dell'art. 2643, comma 2bis del Codice civile, e da depositare in copia presso l'Ufficio competente alla tenuta del registro, nell'apposita Raccolta in allegato al Registro medesimo.

2. Con l'atto di cessione al Comune dell'area di generazione dei diritti potrà intervenire la cessione a terzi dei diritti edificatori di pertinenza dell'area, quali parti intervenienti all'atto ovvero individuate mediante contratto per persona da nominare.

3. In caso di trasferimento dei diritti edificatori, l'Ufficio competente annota nell'apposita sezione del registro il passaggio di proprietà, ritira il certificato intestato al venditore e rilascia un nuovo certificato intestato all'acquirente, che è il nuovo avente titolo.

4. 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.

5. L'atto notarile di cessione deve sempre contenere anche nei passaggi di proprietà successivi al primo:

- a) l'indicazione degli estremi catastali dell'area di origine;
- b) gli estremi dell'atto della prima cessione tra Comune e primo cessionario dei diritti;
- c) gli estremi di tutti i passaggi di proprietà successivi al primo.

6. 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. 8 - Utilizzo dei diritti edificatori

1. 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 permesso di costruire convenzionato, oppure all'istanza per l'approvazione del Piano attuativo, il certificato rilasciato ai sensi degli artt.5, 6 e 7.

2. In caso di intervenuta acquisizione dell'area che ha generato i diritti edificatori da parte del soggetto attuatore del Piano Attuativo nel cui ambito la Superficie Lorda di pertinenza della stessa verrà trasferita, il soggetto attuatore deve allegare il titolo di proprietà dell'area medesima, che sarà oggetto di cessione al Comune contestualmente alla stipula della convenzione afferente all'intervento.

3. Ad intervenuta 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. 9 - Pubblicità del registro e modalità di consultazione

Il Registro è consultabile on-line sul sito istituzionale del Comune.

ALLEGATO B
Modello di certificato

Direzione Urbanistica, Edilizia Privata e SUEAP N P.G	Imposta di bollo Diritti di segreteria
--	---

CERTIFICATO DIRITTI EDIFICATORI

N. - - - - -

IL DIRIGENTE

Vista la Legge Regionale 11.03.2005 n.12 e s.m.i.

Visto il vigente Piano di Governo del Territorio approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. Prop. Del. del, con efficacia dal

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. del, avente ad oggetto l'approvazione dei criteri di gestione del Registro delle cessioni dei diritti edificatori

Visto il Registro delle cessioni dei diritti edificatori istituito presso la su intestata Direzione

ATTESTA

▪ Che il Sig./Sig.ra nato a il C.F. residente a Via n.

▪ Che la società con sede a Via..... n..... P.IVA./C.F. Legalmente rappresentata da è titolare di diritti edificatori per complessivi mq di SL.,

- generati dalla potenzialità edificatoria derivante dalla cessione al Comune di Bergamo dell'area identificata al Foglio n. mappale/in Sez. Cens superficie pari a mq con atto n. in data Notaio registrato a ai nn. in data e trascritto nei RR.II.di ai nn. in data
- generati dalla potenzialità edificatoria derivanti dal trasferimento dei diritti edificatori di cui all'atto n..... in data..... Notaio.....

registrato a..... ai nn.....
in data e trascritto nei RR.II. di..... ai
nn..... in data.....

- generati dall'utilizzo dell'istituto della compensazione edilizia relativamente al/ai fabbricato/i collocato/i nell'area identificata al Catasto Terreni al Foglio n..... mappale/i n. Sez. Cens..... ed identificato nel NCEU al Foglio n..... mappale/i n. Sez. Cens.
Superficie Lorda pari a mq
- generati dall'utilizzo delle seguenti misure di incentivazione previste dal Piano delle Regole e dal Documento di Piano:
.....
.....
.....

Tali diritti edificatori sono annotati nell'apposito Registro al progressivo
n.....

Il presente certificato si rilascia in unico esemplare.

Bergamo, li

IL DIRIGENTE

.....