



ORIGINALE

COMUNE DI CURNO

Provincia di Bergamo

N. 66	Del 28-11-2013	Cod. Ente 10092
APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI E RELATIVO REGISTRO.		

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza Straordinaria di Prima convocazione - seduta Pubblica.

L'anno duemilatredici addì ventotto del mese di novembre alle ore 20:30 nella sala comunale, in seguito a convocazione disposta con avvisi notificati ai singoli Consiglieri, si è riunito il Consiglio Comunale:

		Pres./Ass.
PERLITA SERRA	Sindaco	Presente
VITO ALBERTO CONTI	Vice Sindaco	Presente
ALDO BENEDETTI	Consigliere	Presente
LUISA GAMBA	Assessore	Presente
PAOLA BELLEZZA	Consigliere	Presente
CLAUDIO CAVAGNA	Assessore	Presente
MARIA RAIMONDA RIZZO	Assessore	Presente
CLARA COLOMBO	Consigliere	Presente
ANGELO GANDOLFI	Consigliere	Assente
CARRARA SARA	Consigliere	Presente
CAVAGNA PAOLO	Consigliere	Presente
		Totale Presenti 10
		Totale Assenti 1

Partecipa all'adunanza il Segretario Generale – dott. Vittorio Carrara.

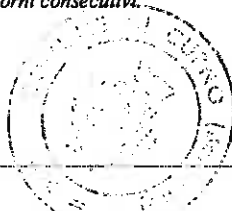
Il Sindaco – dott.ssa Perlita Serra, nella sua veste di Presidente, constatato legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta.

REFERTO DI PUBBLICAZIONE (Art. 124 T.U.E.L. – D.Lgs. 267/2000)

Certifico io sottoscritto Segretario Generale, su conforme dichiarazione del Messo Comunale, che copia del presente verbale viene pubblicata in data odierna all'Albo Pretorio ove rimarrà esposto per 15 giorni consecutivi.

N. Reg. Pubbl. 2077

Addi, 28 Nov. 2013



IL Segretario Generale
(dott. Vittorio Carrara)

Il Sindaco e L'assessore Conti Vito

Vista la Legge Regionale 11 marzo 2005 e s.m.i., la quale, in attuazione di quanto previsto dall'art. 117, terzo comma, della Costituzione, detta le norme in materia di governo del territorio per la Lombardia;

Visto l'art. 11 della legge Regionale 12/2005 con cui vengono definite le modalità di attribuzione dei diritti edificatori anche a titolo di perequazione e compensazione, nonché la loro commercializzazione da definirsi nell'ambito dello strumento urbanistico di pianificazione del territorio;

Premesso che:

- ✓ con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 09.01.2013 è stato definitivamente approvato il Piano di Governo del Territorio e che è divenuto vigente con la pubblicazione sul BURL avvenuta in data 2.05.2013;
- ✓ con propria deliberazione n. 42 del 26.09.2013 è stato determinato il valore dei diritti edificatori e che tale valore sarà adeguato con deliberazione di consiglio comunale ogni qual volta si renda necessario;
- ✓ l'origine della definizione dei diritti edificatori deriva dall'art. 11 comma 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 che prevede, per i Comuni il cui PGT lo richiada, l'obbligo di istituire il registro delle cessioni dei diritti edificatori, nel quale registrare il rilascio dei certificati attestanti l'attribuzione di diritti edificatori e l'utilizzo degli stessi.
- ✓ il Piano di Governo del Territorio del Comune di Curno, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 9.1.2013 e divenuto vigente in data 2 maggio 2013, fa riferimento ai diritti edificatori, quale potenzialità di perequazione, all'art. 6 del Documento di Piano che rimanda al Piano delle Regole di prevedere:
 1. l'istituzione del registro delle cessioni dei diritti edificatori;
 2. le modalità di calmierazione del mercato;
- ✓ al Documento di Piano rimane in capo la definizione dei Valori edificatori per gli ambiti di trasformazione e propone valori di riferimento per gli ambiti disciplinati dal Piano delle Regole;
- ✓ il Piano delle Regole ribadisce, in premessa e all'art. 4.4, l'obbligatorietà, per le amministrazioni Comunali, di dotarsi del registro dei diritti edificatori, quale strumento, oltre quello citato, di valorizzazione del tessuto urbano.

Rilevato che:



- ✓ per diritto edificatorio (art. 3.12 del Piano delle Regole) si intende la disponibilità edificatoria di cui dispone una porzione territoriale o un fabbricato, che il titolare ha il diritto di utilizzare o cedere sul territorio comunale nelle forme e nei modi stabiliti dallo strumento urbanistico e disciplinate dal presente regolamento.
- ✓ essi, evidenziati nella tabella n. 1 allegata al piano delle Regole, si possono utilizzare entro i limiti del carico urbanistico ammissibile delle aree. I diritti edificatori sono potenzialmente generati attraverso l'attribuzione di indici espressi in mq/mq ad un insieme di aree con destinazioni pubbliche o private stabilite dallo strumento urbanistico e più precisamente nel regolamento;

Visto il regolamento per la gestione dei diritti edificatori e i relativi allegati tra cui il registro degli stessi, quale parte integrante del presente atto;

VISTO il sottoriportato parere del Responsabile del Servizio, espresso ai sensi dell'art. 49 - 1° comma - del T.U.E.L. approvato con Decreto Legislazione n. 267 del 18/08/2000;

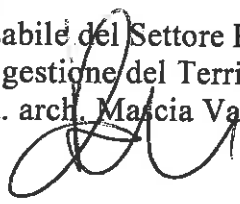
propone

1. **di approvare** il regolamento ed i suoi allegati tra cui il relativo registro dei diritti edificatori.
2. **di dichiarare** con successiva votazione la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 - 4° comma del T.U.E.L. approvato con Decreto Legislativo n. 267 del 18/08/2000.

Il Sindaco
(Dott.ssa Perlita Serra)

L'assessore
(Arch. Vito Alberto Conti)



PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Favorevole.

il Responsabile del Settore Pianificazione
e gestione del Territorio
(dott. arch. Marcia Vavassori)


PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

Favorevole.

Per la Responsabile del Settore economico
finanziario
Il segretario comunale
(dott. Vittorio Carrara)


Il Sindaco Presidente

Dichiara aperta la discussione.

Il Consiglio Comunale

Relaziona l'assessore Conti, che spiega come il tema della perequazione sia innovativo e come, quindi, si stanno creando le modalità di applicazione più consone al momento attuale. Si procede pertanto per successivi aggiustamenti per trovare il punto di equilibrio ottimale tra la domanda e l'offerta dei diritti edificatori.

Atteso che il Sindaco ha dichiarato chiusa la discussione;

Atteso che la votazione, espressa in forma palese per alzata di mano, ha dato il seguente risultato:

Consiglieri presenti		n. 10
Favorevoli	voti	n. 8
Contrari	voti	n. 0
Astenuti	voti	n. 2 (consiglieri Carrara e Paolo Cavagna),

Atteso che la votazione, ai fini dell'immediata esecutività, espressa in forma palese per alzata di mano, ha dato il seguente risultato:

Consiglieri presenti		n. 10
Favorevoli	voti	n. 8
Contrari	voti	n. 0
Astenuti	voti	n. 2 (consiglieri Carrara e Paolo Cavagna),

d e l i b e r a

1. **di approvare** il regolamento ed i suoi allegati tra cui il relativo registro dei diritti edificatori.
2. **di dichiarare** con successiva votazione la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 - 4° comma del T.U.E.L. approvato con Decreto Legislativo n. 267 del 18/08/2000.



COMUNE DI CURNO

PROVINCIA DI BERGAMO

Pianificazione e Sviluppo del Territorio

C.A.P. 24035 - P.zza Papa Giovanni XXIII, 20

Codice Fiscale 80016350169 - Partita IVA 00923020168

REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEI DIRTTI EDIFICATORI

Adottato con deliberazione consigliare n. del
Approvato con deliberazione consigliare n. del



COMUNE DI CURNO

PROVINCIA DI BERGAMO

Pianificazione e Sviluppo del Territorio

C.A.P. 24035 - P.zza Papa Giovanni XXIII, 20

Codice Fiscale 80016350169 - Partita IVA 00923020168

Art. 1. Ambito di applicazione

Questo regolamento ha lo scopo di disciplinare:

1. le modalità di acquisizione, di trasferimento e di estinzione dei diritti edificatori;
2. la forma, le funzioni e la compilazione del registro dei diritti edificatori;
3. il rilascio del certificato dei diritti edificatori;
4. la pubblicazione e la consultazione del registro.

Art. 2. Riferimenti normativi e motivazione della stesura del registro

L'origine della definizione dei diritti edificatori deriva dall'art. 11 comma 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 che prevede, per i Comuni il cui PGT lo richiama, l'obbligo di istituire il registro delle cessioni dei diritti edificatori, nel quale registrare il rilascio dei certificati attestanti l'attribuzione di diritti edificatori e l'utilizzo degli stessi.

Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Curno, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 9.1.2013 e divenuto vigente in data 2 maggio 2013, fa riferimento ai diritti edificatori, quale potenzialità di perequazione, all'art. 6 del Documento di Piano che rimanda al Piano delle Regole di prevedere:

1. l'istituzione del registro delle cessioni dei diritti edificatori;
2. le modalità di calmierazione del mercato;

Al Documento di Piano rimane in capo la definizione dei Valori edificatori per gli ambiti di trasformazione e propone valori di riferimento per gli ambiti disciplinati dal Piano delle Regole;

Il Piano delle Regole ribadisce, in premessa e all'art. 4.4, l'obbligatorietà, per le amministrazioni Comunali, di dotarsi del registro dei diritti edificatori, quale strumento, oltre quello citato, di valorizzazione del tessuto urbano.

Art. 3. Origine dei diritti edificatori

Per diritto edificatorio (art. 3.12 del Piano delle Regole) si intende la disponibilità edificatoria di cui dispone una porzione territoriale o un fabbricato, che il titolare ha il diritto di utilizzare o cedere sul territorio comunale nelle forme e nei modi stabiliti dallo strumento urbanistico e disciplinate dal presente regolamento.

Essi, evidenziati nella tabella n. 1 allegata al piano delle Regole, si possono utilizzare entro i limiti del carico urbanistico ammissibile delle aree. I diritti edificatori sono potenzialmente generati attraverso l'attribuzione di indici espressi in mq/mq ad un insieme di aree con destinazioni pubbliche o private stabilite dallo strumento urbanistico e più precisamente:

I diritti edificatori possono essere generati ed utilizzati nel seguente modo:

1. all'interno del nucleo di antica formazione (art. 16.10 e seguenti del Piano delle Regole);
 - 1.a qualora un fabbricato, o parte di esso, venga destinata ad attrezzatura di interesse pubblico riconosciuta dal piano dei Servizi, essa non determina carico urbanistico e pertanto il relativo diritto può essere ceduto per interventi all'interno del nucleo antico o del tessuto da consolidare (art. 16.10 Piano delle Regole);



COMUNE DI CURNO

PROVINCIA DI BERGAMO

Pianificazione e Sviluppo del Territorio

C.A.P. 24035 - P.zza Papa Giovanni XXIII, 20

Codice Fiscale 80016350169 - Partita IVA 00923020168

1.b qualora un fabbricato, o parte di esso, venga destinato a residenza a canone sociale (art. 32 del Piano delle Regole), essa determina un carico urbanistico pari al 50% della SLP impiegata e pertanto il relativo diritto può essere ceduto per interventi all'interno del nucleo antico o del tessuto da consolidare. In caso di riutilizzo del manufatto, o parte di esso, comportante carico urbanistico, deve essere riacquisito il relativo diritto edificatorio;

1.c qualora, nelle aree private interne al nucleo di antica formazione, l'area venga ceduta all'Amministrazione Comunale al fine della riforma dell'assetto viario o dell'incremento delle dotazioni territoriali, secondo le modalità espresse in tav. R1, si determina un titolo edificatorio, liberamente spendibile nelle aree di cui all'art. 17.21, pari a 0,50 mq di SLP per ogni mq di area ceduta;

1.d qualora, nelle aree private interne al nucleo di antica formazione,, insista, in tutto o in parte, un fabbricato legittimamente esistente, e qualora il fabbricato venga demolito e l'area ceduta all'amministrazione entro 5 anni dall'entrata in vigore del Piano delle Regole, si determina un diritto edificatorio, liberamente spendibile nelle aree di cui all'art. 17.21, pari a 4 volte la SLP esistente per i fabbricati ad uso civile. Tale valore è ridotto a 2 volte per i fabbricati ad uso accessorio. Il diritto edificatorio non è riconosciuto per i fabbricati la cui demolizione è già prevista da specifica convenzione in atto;

1.e qualora, nelle aree private interne al nucleo di antica formazione, insista, in tutto o in parte, un fabbricato legittimamente esistente il cui Piano delle regole attribuisce il grado V, e qualora il fabbricato venga demolito senza la cessione dell'area all'amministrazione comunale, è riconosciuto lo stesso diritto edificatorio di cui al punto 1.d, spendibile all'esterno del nucleo di antica formazione, ma utilizzabile solo dopo avvenuta demolizione;

1.f qualora, nell'ambito di un progetto di riqualificazione dell'esiste in cui sia previsto il diradamento di ambiti eccessivamente edificati, la commissione per il paesaggio riconosca le seguenti facoltà:

- della demolizione di fabbricati di realizzazione successiva a quanto rilevato con la prima "levata IGM"
- della riduzione di altezza impropriamente sopralzati dopo il 1900

Si applica il titolo edificatorio di cui al comma 16.11 e 16.12 senza la necessità di cessione delle aree all'amministrazione, ma utilizzabile solo dopo avvenuta demolizione;

2. all'interno del tessuto urbano da consolidare (art. 17.21 e seguenti del Piano delle regole):

2.a da lotti già edificati con indice superiore al carico urbanistico ammissibile, che in caso di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione o di utilizzo per dotazioni territoriali, dispongano di diritti edificatori eccedenti il valore di riferimento;

2.b da aree private interne al perimetro urbanizzato, qualora l'area venga ceduta all'amministrazione al fine della riforma dell'assetto viario o per incremento delle dotazioni territoriali secondo le modalità espresse in tav. R1, in questo caso il diritto edificatorio espresso, se inferiore, è pari al carico urbanistico ammissibile;

2.c da aree private esterne al perimetro urbanizzato, qualora l'area venga ceduta all'amministrazione comunale al fine della riforma dell'assetto viario o



COMUNE DI CURNO

PROVINCIA DI BERGAMO

Pianificazione e Sviluppo del Territorio

C.A.P. 24035 - P.zza Papa Giovanni XXIII, 20

Codice Fiscale 80016350169 - Partita IVA 00923020168

per incremento delle dotazioni territoriali secondo le modalità espresse in tav.R1, in questo caso il diritto edificatorio espresso è pari a 0,20 mq x mq;

2.d da aree individuare come bosco nell'allegata tav. R1, per esse si assume il diritto edificatorio di cui all'art. 33.1. Tale diritto edificatorio può essere impiegato solo con la contemporanea cessione dell'area all'amministrazione comunale;

2.e dalla demolizione di fabbricati per la realizzazione di dotazione territoriali con le modalità di cui all'art. 17.24;

2.f dalla demolizione di fabbricati nel nucleo di antica formazione con le modalità di cui all'art. 16.12;

2.g dalla riduzione del carico urbanistico a seguito di realizzazione di dotazioni territoriali;

2.h qualora, nelle aree private individuate come dotazioni territoriali, la stessa interferisca con un fabbricato, legittimamente esistente, che venga demolito e l'area ceduta all'amministrazione comunale entro 5 anni dall'entrata in vigore del piano delle regole (2 maggio 2018), si determina un diritto edificatorio, liberamente spendibile nelle aree di cui all'art. 17.21, pari a 4 volte la sip esistente per i fabbricati. Tale valore è ridotto a 2 volte per i fabbricati ad uso accessorio;

2.i qualora aree, private riconosciute di interesse pubblico, siano cedute gratuitamente, si determina un diritto aggiuntivo pari al 50% del carico urbanistico ammissibile dell'area ceduta, se interna al perimetro urbanizzato;

I diritti edificatori vengono attestati dal Settore Pianificazione e sviluppo del territorio mediante l'emissione del Certificato dei diritti edificatori, di cui all'Allegato B, che dimostra la titolarità dei diritti.

Art. 4. Valore del diritto edificatorio e consistenza

Il valore dei diritti edificatori monetizzabili è stabilito nel Documento di Piano (art. 6.1.1.) ed è modificabile con deliberazione del Consiglio Comunale.

Ai sensi di quanto stabilito nel Documento di Piano ed effettuata un'indagine che tenga conto, non solo dei valori di mercato, ma anche delle modalità di calcolo dei diritti edificatori, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 26/06/2013 si è disposto un meccanismo diverso di applicazione degli stessi.

Il presupposto principale, per calcolare il valore del diritto edificatorio, diviene quindi la distinzione del valore delle aree in due componenti:

✓ il valore del suolo che a sua volta è determinato in base alla:

— DIMENSIONE: in rapporto ad essa, si applica una formula che definisce il valore in proporzione inversa rispetto all'estensione:

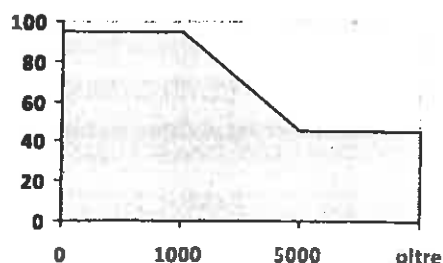
dati:

V = valore dell'area al mq. rapportata alla sua dimensione

v = valore di mercato del suolo agricolo (valutato da indagini di mercato come pari a € /mq 45,00)

Z = superficie del lotto

$$V = - (v/4000) \cdot Z + (9/4 \cdot v)$$





COMUNE DI CURNO

PROVINCIA DI BERGAMO

Pianificazione e Sviluppo del Territorio

C.A.P. 24035 - P.zza Papa Giovanni XXIII, 20

Codice Fiscale 80016350169 - Partita IVA 00923020168

Precisando che per superfici del lotto inferiori a 1.000 mq o superiori a 5.000 mq i valori rimangono invariati.

- POSIZIONE DELL'AREA: in rapporto ad essa, viene suddiviso il suolo in tre aree in base alla vicinanza a alla relazione con il Centro (appetibilità) e alla sua urbanizzazione secondo il seguente schema (vedasi anche planimetria)

Classi	Definizione	valore
Classe 1	Aree a vocazione preminentemente agricola, situate esternamente al centro abitato	70% di V
Classe 2	Aree a vocazione pubblica o di completamento del centro urbano, situate internamente o in adiacenza al centro abitato	100% di V
Classe 3	Aree fortemente funzionali al completamento pubblico/privato del contesto adiacente, situate internamente al centro abitato	130% di V

- ✓ il valore dell'edificabilità (i cosiddetti Diritti edificatori), determinato per differenza tra il valore commerciale di €/mq 250,00 e il valore del suolo così come determinato al punto precedente;

Esempio di applicazione in caso di valore medio:

Avendo come dato un **valore V** (in questo caso medio) pari a **67,50** (individuato come media tra il valore minimo agricolo €/mq 45,00 applicato per le superfici di $\geq 5.000,00$ mq. e il valore massimo €/mq 90,00 come da risultato della equazione per le dimensioni ≤ 1000 mq).

Considerando quale **area di riferimento** quella media : classe 2 = **100% di V**

Applicando il **valore di mercato** medio attualmente quantificato in €/mq 250,00 x 1,5 mc/mq (per un'area residenziale) avremo **€/mq 375,00**.

- A. Nel caso in cui venga determinato il solo DIRITTO EDIFICATORIO e quindi non vi sia cessione dell'area al comune avremo SEMPRE, PER OGNI CASO, quale risultato:

$\text{€/mq } 375,00 - \text{€/mq } 67,50 = \text{€/mq } 307,50$ da moltiplicarsi per 2 in quanto ad ogni mq di superficie corrispondono 2 mq di slp avremo che per la destinazione residenziale il valore di DE/mq di SLP = €. 615,00

- B. Nel caso in cui avvenga anche la cessione dell'area oltre al diritto edificatorio sopradescritto, la cessione dell'area determinerà ulteriori diritti edificatori.

Dell'area in cessione verrà individuato il valore del suolo in base al criterio di cui ai precedenti commi e da esso VERRANNO DETERMINATI I DIRITTI EDIFICATORI CORRISPONDENTI.

Nel caso di applicazione di un'area di valore medio, a titolo di puro esempio, avremo che:

il valore del suolo sarà determinato in €/mq 67,50 che per una superficie del lotto (supponiamo pari a 1000 mq.) in questione sarà determinato in €. $67.500,00/615,00$ (valore del diritto edificatorio) = 109,76 diritti



COMUNE DI CURNO

PROVINCIA DI BERGAMO

Pianificazione e Sviluppo del Territorio

C.A.P. 24035 - P.zza Papa Giovanni XXIII, 20

Codice Fiscale 80016350169 - Partita IVA 00923020168

Resta inteso, così come definito dal Documento di Piano del vigente Piano di Governo del Territorio, che a questo valore andranno applicati i coefficienti correttivi legati alla destinazione:

descrizione	coeff.	Valore residenziale	Valore rapportato alla destinazione	valore unitario Slp = diritto edificatorio	diritti edificatori per Slp consolidate al PRG previgente
ADATTAMENTO ALLE DESTINAZIONI D'USO destinazioni d'uso produttive	1,5	307,50	205,00	410,00	41,00
destinazioni produttive per interventi assoggettati a PIP	1,6	307,50	192,19	384,38	38,44
destinazioni d'uso commerciali (Sup vendita > 150 mq)	1	307,50	307,50	615,00	61,50
INCENTIVAZIONE ALL'EDILIZIA SOCIALE per alloggi di edilizia convenzionata	1,15	307,50	267,39	534,78	53,48
INCENTIVAZIONE ALL'EDILIZIA SOCIALE per alloggi a canone sociale	1,35	307,50	227,78	455,56	45,56
INCENTIVAZIONE ALL'EDILIZIA BIOCOMPATIBILE Per edifici interamente certificati come biocompatibili	1,05	307,50	292,86	585,71	58,57
INCENTIVAZIONE AL RISPARMIO ENERGETICO per prestazioni energetiche alloggi inferiori 40 Kwh*mq*anno	1,05	307,50	292,86	585,71	58,57
INCENTIVAZIONE AL RISPARMIO ENERGETICO per prestazioni energetiche alloggi inferiori 20 Kwh*mq*anno	1,1	307,50	279,55	559,09	55,91

Tali valori potranno essere modificati con semplice deliberazione di Consiglio comunale come stabilito nel Documento di Piano di PGT.

Art. 5. Definizione dei casi in cui è stabilita una calmierazione del valore dei diritti edificatori

L'Amministrazione Comunale stabilisce nel presente regolamento i casi in cui intende procedere con una calmierazione del valore dei diritti edificatori, con l'applicazione quindi di una riduzione degli stessi in casi specifici e definiti dal presente regolamento:

- 1) Nei casi in cui, in ambito di regolazione produttivo e commerciale, il PRG già concedeva la possibilità di ampliare la SLP, e dove in occasione dell'approvazione del PGT si è verificata una riduzione dei parametri urbanistici comportando la necessità di acquisire i diritti edificatori, è concesso il riconoscimento degli stessi quantificandoli al 10% per la sola quota consolidata al PRG previgente;



COMUNE DI CURNO

PROVINCIA DI BERGAMO

Pianificazione e Sviluppo del Territorio

C.A.P. 24035 - P.zza Papa Giovanni XXIII, 20

Codice Fiscale 80016350169 - Partita IVA 00923020168

- 2) Nei casi in cui, nell'ambito di sviluppo insediativo concesso dallo strumento urbanistico, senza distinzione di destinazione d'uso, vi sia la necessità di ampliare la superficie della propria abitazione o della propria attività rispettivamente per esigenze familiari o a seguito di uno sviluppo aziendale, quest'ultimo da documentare, è concesso il riconoscimento dei diritti edificatori nella misura del 50% a condizione che la superficie oggetto di ampliamento non sia superiore ad $\frac{1}{4}$ della superficie esistente.

Il presente articolo non si applica in nessun caso alle aree inserite negli ambiti di trasformazione o inserite in un piano attuativo;

Art. 6. Struttura e funzione del registro

Il registro digitale dei diritti edificatori contiene le seguenti informazioni:

- 1) numero progressivo;
- 2) Area di origine: proprietà, riferimenti catastali, superficie interessata dal decollo diritti edificatori, quantità diritti edificatori generati, ambito di origine ;
- 3) Area di recapito ammissibile, se già definita mettere tutti i dati di destinazione: proprietà, riferimenti catastali, superficie interessata dall'atterraggio dei diritti edificatori, diritti edificatori trasferiti;
- 4) Specifica in merito alla modalità di generazione del diritto e quindi anche se in presenza di cessione dell'area al comune o meno;
- 5) Atto di cessione: tipologia, data di stipula, numeri identificativi, data di registrazione;
- 6) Certificato di Attestazione diritti edificatori: numero atto, protocollo, data di emissione;

Viene preso a riferimento per il calcolo dei diritti edificatori l'area risultante da rilievo strumentale effettuato in sede di procedimento catastale per la cessione dell'area stessa al Comune, oppure in assenza di ciò dalle consistenze catastali.

Art. 7. Compilazione del registro

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

- a. in caso di cessione in proprietà delle relative aree a titolo gratuito a favore del Comune;
- b. su richiesta del proprietario o del Comune che, in funzione delle previsioni del PGT, intenda cedere a titolo oneroso o gratuito ad altro soggetto anche i soli diritti edificatori;

Il registro è tenuto e viene compilato dal Settore Pianificazione e sviluppo del Territorio/ Suap, il quale deve consentire la consultazione del registro cartaceo da parte dei cittadini interessati e titolari di un interesse legittimo.

Il registro (cartaceo e digitale) non ha efficacia probatoria, ma solo indicativa.

In caso di contenuto difforme del registro rispetto al PGT fa fede il PGT vigente.

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

Per ogni annotazione sul registro il Settore Pianificazione e sviluppo del territorio e sportello unico attività produttive rilascia all'avente titolo, in un unico esemplare, certificato attestante l'annotazione egli estremi dell'atto da cui deriva l'attribuzione dei diritti stessi.



COMUNE DI CURNO

PROVINCIA DI BERGAMO

Pianificazione e Sviluppo del Territorio

C.A.P. 24035 - P.zza Papa Giovanni XXIII, 20

Codice Fiscale 80016350169 - Partita IVA 00923020168

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

La possibilità di utilizzazione dei diritti edificatori decorre dalla data di rilascio del certificato dei diritti edificatori.

Il registro evidenzia inoltre le aree prive di diritto edificatorio in quanto divenute tali a seguito di cessione e/o trasferimento dei diritti stessi.

Per i passaggi di proprietà fanno fede gli atti notarili e le relative trascrizioni nei registri immobiliari.

Il Settore Pianificazione e sviluppo del Territorio/ Suap è competente per la predisposizione e l'aggiornamento di apposita cartografia urbanistica comunale su base catastale con la quale si evidenziano le aree di origine e le aree di recapito oggetto di movimentazione di diritti edificatori, con l'indicazione del numero di riferimento al registro.

Art. 8. Cessione dell'area di origine al Comune: forma e effetti

Il cittadino interessato alla cessione di una delle aree di origine, previste dal P.G.T., deve fare domanda al Comune di Curno. Il trasferimento della proprietà dell'area al Comune di Curno deve avvenire mediante atto notarile, registrato e trascritto, a carico del cedente che ne acquista i diritti edificatori.

Le spese catastali, notarili e di registrazione ecc. sono a carico del privato.

Le parti di questo primo atto di trasferimento sono il Comune di Curno che acquisisce l'area di origine e il cedente che acquisisce i diritti edificatori da essa generati.

L'Ufficio competente annota nel registro gli estremi della cessione.

Per ogni annotazione sul registro competente rilascia all'avente titolo in un unico esemplare, certificato attestante l'annotazione e gli estremi dell'atto da cui deriva l'attribuzione dei diritti stessi.

L'ufficio competente all'aggiornamento della cartografia catastale evidenzia le aree private dei diritti edificatori a seguito della cessione dell'area ai sensi del presente articolo.

Art. 9. Modalità di trasferimento dei diritti edificatori

La cessione dei diritti edificatori avviene con atto pubblico o di scrittura privata con sottoscrizione autenticata da trascrivere nei registri immobiliari come da art. 2643 comma 2bis del Codice Civile da allegarsi in copia al registro delle cessioni dei diritti. In caso di trasferimento dei diritti edificatori, l'ufficio competente provvede a verificare l'esistenza del titolo di proprietà e del certificato del venditore. A seguito di verifica positiva, 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.

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

T. l'indicazione degli estremi catastali dell'area di origine;



COMUNE DI CURNO

PROVINCIA DI BERGAMO

Pianificazione e Sviluppo del Territorio

C.A.P. 24035 - P.zza Papa Giovanni XXIII, 20

Codice Fiscale 80016350169 - Partita IVA 00923020168

2. gli estremi dell'atto della prima cessione tra Comune e primo cessionario dei diritti;
3. gli estremi di tutti i passaggi di proprietà successivi al primo.

Il certificato attesta solo l'avvenuta annotazione del passaggio di proprietà nel registro a favore del nuovo avente titolo, esso non incorpora i diritti edificatori come un titolo di credito, pertanto per il trasferimento dei diritti è necessario provvedere con atto notarile.

Art. 10. Estinzione dei diritti edificatori

Quando il titolare dei diritti edificatori intende utilizzarli su un'area di recapito deve allegare alla domanda per il rilascio del titolo oppure all'istruttoria per l'approvazione del Piano attuativo, il certificato rilasciato ai sensi degli artt. 6 e 7.

Il settore Edilizia Urbanistica Suap competente al rilascio dei titoli abilitativi all'esercizio di un'attività edificatoria o all'istruzione delle pratiche relative all'approvazione dei Piani Attuativi verifica che il richiedente sia l'ultimo proprietario risultante dal registro comunale dei diritti edificatori.

Se il nominativo corrisponde l'ufficio procede con l'istruttoria della pratica edilizia.

Se il nominativo non corrisponde l'Ufficio competente deve comunicarlo al richiedente il quale ha l'onere di allegare alla pratica l'atto notarile di acquisto dei diritti edificatori che contenga le informazioni previste dal precedente art. 7.

A seguito del rilascio del titolo abilitativo che consuma i diritti edificatori nell'area di atterraggio l'Ufficio Competente ne annota gli estremi nel registro.

Art. 11. Pubblicità del registro e modalità di consultazione

Il registro cartaceo è consultabile presso la sede dell'Ente da tutti quei soggetti interessati e titolari di un interesse legittimo previa richiesta al responsabile della tenuta del registro.

Il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 32 della L.R. 12/05 e s.m.i. è integrato con le informazioni relative alla cessione dei diritti edificatori interessanti l'area per la quale è stato richiesto.

Art. 12. Norme transitorie

Il presente regolamento stabilisce che di regola deve essere data priorità alla commercializzazione dei diritti edificatori generati dalla parte privata e che solo in un secondo tempo possa intervenire, con la vendita dei propri diritti edificatori, la parte pubblica che comunque ne è in possesso.

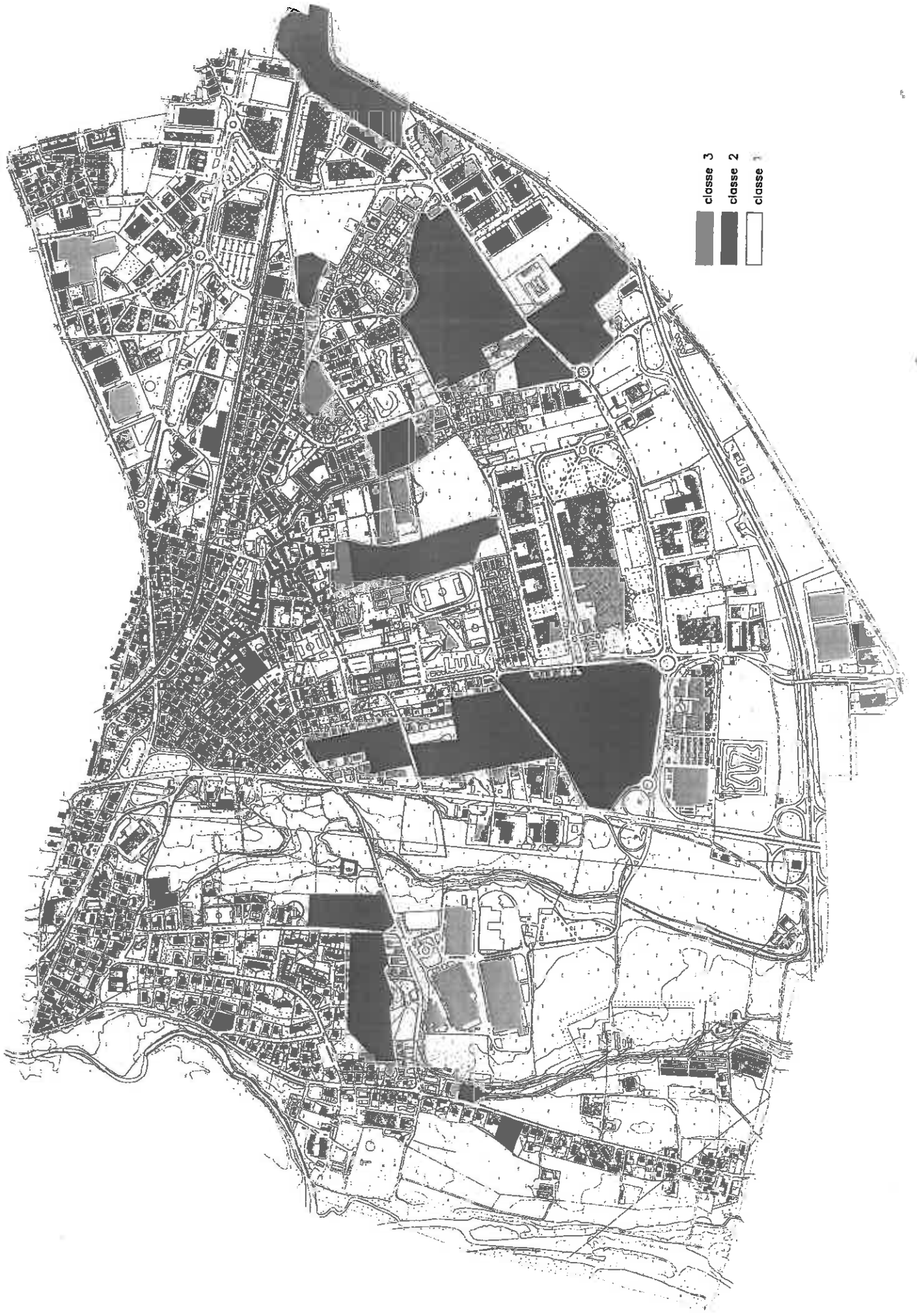
Tuttavia, in un regime transitorio, in attesa che l'applicazione del regolamento e del registro dei diritti divenga di comune utilizzo alla popolazione di Curno e comunque non oltre 1 anno dall'approvazione del presente regolamento, nei casi in cui sia necessario, per l'attuazione urgente degli interventi edilizi, al solo interno degli ambiti di regolazione (esclusi quindi piani attuativi e/o ambiti di trasformazione), il reperimento dei diritti edificatori, è consentito all'amministrazione comunale procedere direttamente alla commercializzazione dei propri.

E' chiaramente consentito, a chiunque sia già nella disponibilità di alienare diritti edificatori, di prendere contatti con i possibili acquirenti o renderne nota la disponibilità al comune perché la inserisca nel registro.

Art. 13. Entrata in vigore

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

| REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI



- classe 3
- classe 2
- classe 1

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

(dott.ssa Perlita Serra)

Perlita Serra

IL SEGRETARIO GENERALE

(dott. Vittorio Carrara)

Vittorio Carrara

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ PER DECORRENZA DEI TERMINI
(Art. 134, 3° comma del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000)

Si certifica che la presente deliberazione, non soggetta a controllo preventivo di legittimità, diverrà esecutiva ad ogni effetto, ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267/2000 in data ... 16.11.2013

IL Segretario Generale
(dott. Vittorio Carrara)