



Comune di  
**PONTERANICA**

Provincia di Bergamo

**Settore Tecnico**  
Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica

**Piazza dott. Pietro Asperti, 1**  
**24010 Ponteranica (BG)**

Tel. + 39 035 571026  
Fax. + 39 035 573575

Pec: info@pec.comune.ponteranica.bg.it  
e-mail: info@comune.ponteranica.bg.it

Codice fiscale: 80013910163  
Partita iva: 01274860160

Ponteranica, lì 10.12.2019

Prot. n. 10651 SS/cb

## **AVVISO PUBBLICO VENDITA DIRITTI EDIFICATORI**

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

**AVVISA**

Che è stato adottato il regolamento dei diritti edificatori con deliberazione di Consiglio comunale n°40 del 28/11/2019, immediatamente eseguibile;

Che il comune di Ponteranica è in possesso di 703 mc diritti edificatori che possono essere utilizzati sul territorio comunale nei limiti previsti dal PGT variante 2 in vigore dal 03/07/2019 come riportato nello schema allegato;

Chiunque fosse interessato all'acquisto può presentare istanza al protocollo comunale specificando la quantità di diritti edificatori richiesti, l'ubicazione e le modalità di utilizzo degli stessi affinché l'ufficio tecnico possa verificare l'effettiva possibilità di utilizzo dei diritti nell'ambito indicato a seguito del quale si potrà procedere con l'atto notarile di trasferimento dei diritti edificatori.

I diritti edificatori attualmente di proprietà del Comune verranno assegnati con il criterio della priorità in ordine di arrivo delle istanze al protocollo comunale.

Il prezzo di acquisto verrà calcolato mediante aggiornamento ISTAT rispetto a quanto versato dal comune di Ponteranica in data 12/2013 pari a 221,00 €/mc come stabilito con delibera di Giunta comunale nr. 47 del 09/04/2019, spese notarili e ulteriori diritti fissi sono a carico dell'acquirente.

f.to Il Responsabile del Settore  
Geom. Stefano Stecchetti

*Firma autografa sostituita a mezzo stampa secondo le disposizioni di cui all'art. 3 del decreto legislativo 12 dicembre 1993, n.39. Il documento informatico da cui è tratta la presente copia è conservato nel sistema documentale del Comune di Ponteranica ed è stato **firmato digitalmente**, in conformità alle disposizioni del codice dell'amministrazione digitale (art. 21 e 71 del decreto legislativo 7 marzo 2005, n.82)*



Comune di  
**PONTERANICA**

Provincia di Bergamo

**Settore Tecnico**  
Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica

# **REGOLAMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI**

## **generati nell'ambito dell'attività urbanistica compensativa**

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

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 in data 28/11/2019

**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.

**MODALITA' DI ATERRAGGIO DIRITTI EDIFICATORI IN ATTUAZIONE DEL PGT VARIANTE 2**

<b>AMBITO</b>	<b>INDICE URBANISTICO</b>	<b>Incremento ammissibile</b>	<b>NOTE</b>
Art. 4.1.4 Residenziale consolidato	1,20 mc/mq	15 %	<i>Ammissibile anche in caso di demolizione e ricostruzione in caso di volumetrie regolarmente autorizzate e con Delibera di Giunta Comunale che definisca l'esatta consistenza. Gli incrementi derivanti dall'atterraggio dei diritti edificatori, dal volume escluso in caso di realizzazione di Servizi di Edilizia Residenziale pubblica – art. 4.17 NTA PdS - e gli incrementi ammessi dal regolamento edilizio per l'efficientamento energetico non possono, complessivamente, superare la percentuale del 20% del Volume ammesso dalla specifica normativa d'Ambito.</i>
Art. 4.1.5 Riqualificazione di via Ramera	1,20 mc/mq	10 %	<i>Ammissibile anche in caso di demolizione e ricostruzione in caso di volumetrie regolarmente autorizzate e con Delibera di Giunta Comunale che definisca l'esatta consistenza. Gli incrementi derivanti dall'atterraggio dei diritti edificatori, dal volume escluso in caso di realizzazione di Servizi di Edilizia Residenziale pubblica – art. 4.17 NTA PdS - e gli incrementi ammessi dal regolamento edilizio per l'efficientamento energetico non possono, complessivamente, superare la percentuale del 20% del Volume ammesso dalla specifica normativa d'Ambito.</i>
Art. 4.16 Residenziale rado di equilibrio ambientale	SLP in ampliamento = $SF \times SF \times 0,02 /$ SLP esistente	20 % SLP ammessa	<i>Al solo fine di realizzare un ampliamento complessivo di non oltre 30 mq quando, in applicazione del calcolo indicato all'articolo 4.1.6, non sia possibile realizzare l'ampliamento o sia possibile realizzare un ampliamento di dimensione inferiore a 30 mq;  Ammissibile anche in caso di demolizione e ricostruzione in caso di volumetrie regolarmente autorizzate e con Delibera di Giunta Comunale che definisca l'esatta consistenza .</i>
AVD Aree soggette a progettazione unitaria a volumetria definita	Volume di riferimento differente per ogni ambito come definito da apposita tabella all'art. 4.17 del Piano delle Regole	10 %	<i>Gli incrementi derivanti dall'atterraggio dei diritti edificatori, dal volume escluso in caso di realizzazione di Servizi di Edilizia Residenziale pubblica – art. 4.17 NTA PdS - e gli incrementi ammessi dal regolamento edilizio per l'efficientamento energetico non possono, complessivamente, superare la percentuale del 20% del Volume ammesso dalla specifica normativa d'Ambito.</i>
AT Ambiti di trasformazione	Volume di riferimento differente per ogni ambito. Art.2.10 del Documento di Piano	10 %	<i>Gli incrementi derivanti dall'atterraggio dei diritti edificatori, dal volume escluso in caso di realizzazione di Servizi di Edilizia Residenziale pubblica – art. 4.17 NTA PdS - e gli incrementi ammessi dal regolamento edilizio per l'efficientamento energetico non possono, complessivamente, superare la percentuale del 20% del Volume ammesso dalla specifica normativa d'Ambito.</i>