

# **MODALITA' DI GESTIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI**

## **1. ORIGINE E RICONOSCIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI**

Il diritto edificatorio diretto, in termini generali, si traduce nella slp realizzabile in loco che deriva dall'indice fondiario che il PGT attribuisce alle diverse aree, ovvero, riconosce come esistente (e recuperabile in termini edilizi), secondo i criteri stabiliti dal Piano stesso e al quale si rimanda.

In sintesi, i diritti edificatori previsti dal PGT di Brescia trasferibili si rinvengono nelle NTA:

- Art 8 diritti generati da indice fondiario ( con il limite che la ricaduta non potrà determinare un incremento superiore al 15% dell'indice fondiario originario di piano per il lotto interessato)
- Art 45 diritti generati da compensazione urbanistica per le aree destinate a servizi non comprese negli ambiti di trasformazione ed individuate dal Piano dei servizi come aree da acquisire secondo quanto previsto dall'art 53 punto d)
- art 88 NTA aree di Naturalizzazione : La tavola V-PR02 individua alcune particolari aree all'interno dell'Ambito non urbanizzato che presentano un rilevante stato di degrado determinato dalla presenza di edifici in disuso e/o manomissioni del suolo per la realizzazione di piazzali, depositi, ecc., incongrui con l'ambito di appartenenza. Per esse il Piano persegue l'obiettivo di una loro rinaturalizzazione coerente con le destinazioni d'uso previste ai precedenti artt. 83 e 84 e con gli interventi di compensazione di cui al precedente art. 41. A tal fine, sulla scorta di un progetto di rinaturalizzazione approvato dalla Giunta Comunale, ai sensi del precedente art. 45, a tali aree viene assegnata una capacità edificatoria da esercitare secondo le modalità dello stesso art. 45".
- previsioni specifiche del PGT e diritti generati da alcune convenzioni urbanistiche

Le aree di cui agli art 53 e 88 delle NTA sono rappresentate sulla "tavola dei diritti edificatori di compensazione PGT 2016 ".

Il PGT del Comune di Brescia ha previsto l'istituto della perequazione ( art 43 NTA) che si consuma nell'ambito di ogni singola scheda del documento di Piano e non ha carattere diffuso su tutto il territorio; i diritti che discendono dall'art 43 non sono ricompresi tra quelli da annotare nel Registro dei diritti edificatori .

Il principio della compensazione urbanistica secondo quanto disciplinato dall'art 45 NTA si applica anche alle aree degradate individuate nella V-PR02 per le quali il PGT persegue l'obiettivo di una loro rinaturalizzazione.

L'art. 88 NTA individua i relativi indici di compensazione; per tali aree il trasferimento dei diritti edificatori di compensazione è subordinato alla realizzazione degli interventi di rinaturalizzazione previsti in funzione della classificazione delle aree stesse nel Piano delle regole e delle eventuali previsioni relative alla REC ( Rete ecologica comunale ) .

Come recitano le norme del PGT, **non** sono invece trasferibili :

- I diritti edificatori di cui all' art. 81 "Tessuto a prevalente destinazione residenziale-Villaggi Marcolini" ;
- i diritti edificatori generati dalla demolizione totale o parziale di edifici esistenti, fatta eccezione per quanto previsto ai successivi artt. 84 e 85, nonché per demolizioni totali di edifici ricadenti in fasce di rispetto dei corsi d'acqua, purché legittimi. Per questi ultimi il trasferimento dei diritti edificatori potrà essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale limitatamente a lotti ricadenti nell'ambito del tessuto urbano consolidato regolati dal PdR (con esclusione della città storica di cui al successivo art. 72 e del "Rap Tessuto a

prevalente destinazione residenziale in ambito ad elevato valore paesistico-ambientale” di cui al successivo art. 81) e fatte salve le modalità di intervento relative agli edifici di valore storico architettonico individuati dal Piano) nonché a condizione che ciò non determini un incremento maggiore del 15 % dell’indice fondiario del lotto su cui il diritto è trasferito;

Il Trasferimento dei diritti edificatori non potrà interessare gli ambiti non urbanizzati, i tessuti a prevalente destinazione residenziale in ambito di elevato valore paesistico ed ambientale , la città storica ( art 8 e art 45 );

Inoltre non sono trasferibili i diritti edificatori derivanti da incentivazione di cui all’ art. 44, fino all’emanazione di specifico provvedimento.

## 2. TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI

La cessione di diritti edificatori deve risultare da atto registrato e trascritto a norma dell’art 2643 c 1 del codice civile , da annotarsi nel Registro dei diritti edificatori.

L’art. 11, comma 4, della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. dispone che: “i comuni istituiscano il Registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite dagli stessi Comuni”

Il corrispettivo per la cessione dei diritti edificatori è affidato al libero mercato.

Ai fini dell’utilizzo dei diritti edificatori, viene rilasciato il “certificato dei diritti edificatori”.

Il fondo da cui “decollano” i diritti volumetrici è definito fondo sorgente; il terreno sul quale “atterrano” detti diritti volumetrici è denominato fondo accipiente.

Secondo il caso, il registro potrà annotare due distinte tipologie di diritti edificatori :

- diritti edificatori potenziali (**modello A**) , con emissione di relativo certificato che attesti che il proprietario del fondo sorgente virtualmente possiede una certa quantità di volumi trasferibili, originati in modo indiretto a seguito delle tipologie dei richiamati art 45, 53, 88 e di quelli discendenti dalla schede del PGT ; il registro riporterà, identificando il/i mappali del fondo sorgente, la quantità di volumi che possono eventualmente essere trasferiti ad altri.

- diritti edificatori acquisiti (**modello B**), la registrazione attesta che il proprietario/possessore del fondo accipiente ha già acquistato da altro fondo sorgente una quantità di mq a seguito di atto notarile trascritto .

Il Registro dei Diritti Edificatori riporterà le quantità prodotte e trasferite individuando i mappali che sono interessati al trasferimento.

Qualora il proprietario del fondo accipiente dovesse cedere ad altri la proprietà del fondo medesimo, sarà tenuto a comunicare al Comune gli estremi dell’atto di trasferimento di proprietà avvenuto, precisando se con esso abbia trasferito anche il diritto volumetrico precedentemente acquisito dal fondo sorgente ( trattandosi di un diritto aleatorio e non di un diritto reale )

Il certificato dei diritti edificatori è riferito all'unità minima rappresentata dalla particella catastale; sarà possibile l'emissione di un certificato relativo a più mappali, ma non sarà possibile l'emissione di più certificati sulle singole particelle, ancorché le stesse siano possedute pro quota da differenti soggetti.

Il certificato dei diritti edificatori sarà rilasciato in un unico esemplare originale informatico.

All'atto notarile riguardante il trasferimento dei diritti edificatori dovrà essere allegato il Certificato dei diritti edificatori potenziali in originale rilasciato al titolare/venditore e nell'atto stesso dovrà essere previsto l'obbligo dell'acquirente di comunicare all'Amministrazione Comunale l'avvenuto acquisto di tali diritti, ai fini dell'annotazione del passaggio di proprietà nel Registro a favore del nuovo avente titolo.

Nei successivi trasferimenti del fondo accipiente, l'atto notarile dovrà contenere:

- L'indicazione degli estremi del precedente atto di trasferimento dei diritti edificatori con le indicazioni catastali dell'area di pertinenza, diretta o indiretta, o il titolo abilitativo da cui risulta il riconoscimento dei diritti edificatori trasferiti;
- L'indicazione degli estremi dell'atto di cessione gratuita dell'area di pertinenza indiretta all'Amministrazione Comunale;
- L'indicazione degli estremi di tutti i passaggi di proprietà dei diritti edificatori successivi al primo trasferimento;
- Qualora i diritti edificatori siano utilizzati nell'ambito di un piano attuativo comunque denominato, il trasferimento degli stessi sarà espressamente richiamato nella convenzione che disciplina l'intervento.

### **3. STRUTTURA E FUNZIONE DEL REGISTRO**

Gli atti che generano trasferimenti di diritti edificatori vengono annotati e monitorati mediante il Registro dei Diritti Edificatori.

Il sistema di registrazione indica:

- le aree di decollo o fondi sorgenti;
- le aree di atterraggio o fondi accipienti;
- le quantità dei diritti edificatori generati dall'area di decollo (indice trasferibile);
- il successivo trasferimento dei diritti edificatori;
- lo sfruttamento finale dei diritti edificatori;

Il registro dei diritti edificatori riporta le seguenti informazioni:

- 1) numero progressivo dell'iscrizione al registro;
- 2) dati catastali, superficie e proprietà dell'area di origine;
- 3) quantità di diritti edificatori generati dall'area di origine;
- 4) numero certificato attestante i diritti edificatori generati dall'area di origine;
- 5) diritti edificatori trasferiti;
- 6) data atto di cessione, nome del notaio rogante, numero di raccolta e di repertorio, data e numero di registrazione dell'atto, data e numero di trascrizione dell'atto;
- 7) dati catastali, superficie e proprietà dell'area di utilizzo;
- 8) estremi del titolo abilitativo;
- 9) atto di estinzione;
- 10) eventuali note.

Ai fini di una corretta gestione e controllo del registro, è opportuno che il Settore sportello unico dell'edilizia, Suap e attività commerciale comunichi al Settore Pianificazione ogni titolo edilizio che preveda utilizzo di diritti edificatori.

#### **4. COMPILAZIONE DEL REGISTRO**

L'annotazione dei diritti edificatori nel Registro ed il rilascio del relativo certificato può avvenire:

- d'ufficio nel caso di diritti edificatori potenziali generati da aree già facenti parte del patrimonio pubblico comunale;
- d'ufficio nel caso di trasferimento ad altro soggetto dei suddetti diritti;
- d'ufficio nel caso utilizzazione dei diritti edificatori potenziali nell'ambito di un programma di intervento urbanistico/edilizio comunque denominato;
- a richiesta del proprietario del fondo sorgente;
- a richiesta del proprietario del fondo accipiente;

Il Registro dei diritti edificatori è tenuto dal Servizio amministrativo del Settore Pianificazione Urbanistica che provvede all'annotazione dei diritti ed al costante aggiornamento dei dati, curando le annotazioni successive, nonché la consultazione dello stesso da parte dei cittadini interessati e titolari di un interesse legittimo.

Al momento dell'annotazione dei diritti edificatori nel Registro, il Servizio amministrativo del Settore Pianificazione Urbanistica redige e rilascia al proprietario (o avente diritto) una ricevuta attestante l'annotazione nel Registro con indicazione del numero progressivo, l'entità dei diritti edificatori e gli estremi dell'atto da cui derivano tali diritti.

Nel registro è indicato il rilascio del certificato, con i relativi estremi.

In caso di successivo trasferimento dei diritti edificatori, a seguito di apposita richiesta documentata con atto notarile trascritto:

- si annota sul Registro la data dell'atto di trasferimento, la natura giuridica dell'atto e il nome del nuovo proprietario o avente diritto;

Il Servizio tecnico del Settore Pianificazione Urbanistica provvede all'aggiornamento costante della cartografia connessa al Registro dei Diritti Edificatori per rappresentare nella stessa:

- a) le aree i cui diritti edificatori sono stati trasferiti o sono trasferibili
- b) le aree che hanno accolto gli stessi
- c) le aree cedute al comune ai fini della maturazione dei diritti compensativi

I dati riportati nel registro non hanno efficacia probatoria.

Il rilascio del certificato dei diritti edificatori è soggetto al pagamento dei diritti di segreteria nella misura stabilita dalla Giunta Comunale n 28 del 22.02.2020 PG 26897 per un importo fissato nella misura di € 110,00.

#### **5. ESTINZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI**

Quando il titolare dei diritti edificatori intende utilizzarli sull'area di atterraggio indicata nel certificato, deve indicare nella domanda per il rilascio del titolo abilitativo oppure all'istruttoria per l'approvazione del Piano attuativo il diritto edificatorio, a meno che la formazione dei diritti ed il loro utilizzo vengano stabiliti nel medesimo contesto.

L'Ufficio Competente al rilascio dei titoli abilitativi all'esercizio di un'attività edificatoria o all'istruttoria delle pratiche relative all'approvazione dei Piani Attuativi verifica che il richiedente sia l'ultimo proprietario risultante dal registro comunale dei diritti edificatori.

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

## **6. PUBBLICITA' E MODALITA' DI CONSULTAZIONE**

Il Registro cartaceo dei diritti edificatori può essere consultato presso il Servizio amministrativo del Settore Pianificazione Urbanistica, deputato alla sua conservazione, dai soggetti interessati, previa richiesta di accesso agli atti ai sensi della L 241/90 .

Il Registro dei Diritti Edificatori è tenuto anche in forma digitale ed è reso pubblico per estratto sul sito web istituzionale, nel rispetto delle normative in materia di privacy. In egual modo è resa pubblica la cartografia di riferimento.

Tale forma di accesso informatico al Registro sarà essenzialmente ridotta ai dati geografici, geometrici o quantitativi delle aree che producono potenzialità edificatorie e/o che siano oggetto favorevole di tali trasferimenti, escludendo l'accesso in modalità informatica ai dati soggettivi ed oggettivi identificativi della proprietà fondiaria (ad eccezione delle aree afferenti al Patrimonio Comunale che potranno invece essere opportunamente segnalate onde pubblicizzarne l'eventuale disponibilità).