

N. 0466-13 REG G.C.
N. 0491-13 Prop. Del



COMUNE DI BERGAMO
GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: Registro delle cessioni dei diritti edificatori ai sensi dell'art. 11, comma 4, L.R. 12/2005 e
s.m.i. - Approvazione dei criteri per la gestione corredati dallo schema del Registro e del certificato diritti
edificatori.....

VERBALE DELLA DELIBERAZIONE ASSUNTA DALLA GIUNTA COMUNALE NEL GIORNO:

18/12/2013

PRESIDENTE
FRANCO TENTORIO

		Pres	Ass			Pres	Ass
GIANFRANCO CECI	Vice-Sindaco	si		ENRICA FOPPA	Assessore	si	
MASSIMO BANDERA	Assessore		si	PEDRETTI			
LEONIO CALLIONI	Assessore	si		DANILO MINUTI	Assessore	si	
TOMMASO D'ALOIA	Assessore	si		ANDREA PEZZOTTA	Assessore	si	
ENRICO FACOETTI	Assessore	si		ALESSIO SALTARELLI	Assessore	si	
				CLAUDIA SARTIRANI	Assessore		si

E' presente il Sindaco FRANCO TENTORIO

Sono presenti Assessori n 8

Sono assenti Assessori n 2

Partecipa il Segretario Generale DANIELE PEROTTI

LA GIUNTA COMUNALE

Vista l'allegata proposta dell'Assessore all'Urbanistica, Expo 2015, che costituisce parte integrante del presente provvedimento.

Visti i pareri favorevoli espressi sulla suddetta proposta di deliberazione rispettivamente dal responsabile della direzione interessata in ordine alla sola regolarità tecnica e dal responsabile di ragioneria in ordine alla sola regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000.

Visto il parere favorevole espresso dal segretario generale sotto il profilo di legittimità, ai sensi dell'art. 27 c. 2 dello Statuto comunale.

Ritenuto di accogliere tale proposta per i motivi ivi indicati, ai quali si fa integrale rinvio.

All'unanimità dei voti espressi nei modi di legge, successivamente e separatamente anche per l'immediata eseguibilità della presente,

DELIBERA

- 1) Di approvare i criteri per la gestione del Registro delle cessioni dei diritti edificatori, ai sensi dell'art. 11, comma 4, L.R. 12/2005 e s.m.i ed in attuazione degli artt. 7 e segg. del Documento di Piano - Indirizzi e criteri - del PGT vigente, corredati dal modello del Registro dei diritti edificatori da attivare (All. A) e del certificato dei diritti edificatori (All. B), documenti in allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale (doc. all. n. 1).
- 2) Di dare atto che 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 per "altri certificati urbanistici" vigente al momento del rilascio.
- 3) Di demandare ad apposito provvedimento dirigenziale della competente Direzione Pianificazione Urbanistica, in collaborazione con l'Ufficio Sistema Informativo Territoriale, gli eventuali ulteriori conseguenti adempimenti ai fini dell'attivazione e tenuta del Registro presso la Direzione medesima e della pubblicazione sul geoportale del Comune unitamente alla situazione aggiornata delle aree di decollo.
- 4) Di dare atto che la presente deliberazione non comporta spesa, né diminuzione di entrata.
- 5) Di dare atto che si provvederà alla pubblicazione del presente provvedimento sul sito internet del Comune, nella sezione "Amministrazione Trasparente, con le modalità di cui all'art. 23, comma 2, del D. Lgs. 14 marzo 2013 n. 33, in tema di obblighi di pubblicità e trasparenza dell'attività della pubblica amministrazione.

Dichiara, inoltre, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000.

U

SERVIZIO
13 DIC. 2013
FINANZIARIO

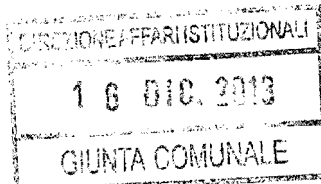


DICHIARARE IMMEDIATAMENTE
ESEGUIBILE

31
466

Bergamo, 13 DIC. 2013

AREA: Politiche del Territorio
DIREZIONE: Pianificazione Urbanistica



On.le Giunta Comunale

Sede

N° 0491-13... Prop. Del.

N° 0065-13... Prop. Dir.

OGGETTO: Registro delle cessioni dei diritti edificatori ai sensi dell'art. 11, comma 4, L.R. 12/2005 e s.m.i. -
Approvazione dei criteri per la gestione corredati dallo schema del Registro e del certificato diritti edificatori.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Premesso che:

- l'art. 11, comma 4, della L.R. 12/2005 e s.m.i. dispone che i comuni istituiscano il Registro delle cessioni dei diritti edificatori, commerciabili, attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione urbanistica, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite dagli stessi comuni;

- il vigente Piano di Governo del Territorio, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 85 Reg/26 Prop. Del. del 14/05/2010, con efficacia dalla pubblicazione sul B.U.R.L. in data 21/07/2010, e successive modifiche intervenute, prevede - agli articoli 7 e segg. Titolo II Capo B del Documento di Piano, valevoli per il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi anche dopo la scadenza del termine quinquennale di validità del Documento medesimo - che a tutte le aree vincolate per la realizzazione di servizi pubblici, all'uopo individuate (denominate aree di decollo), vengano, nel caso della loro cessione al Comune, attribuiti, ai fini di compensazione urbanistica o perequazione urbanistica, diritti edificatori suscettivi di utilizzazione, secondo indici predeterminati, previo trasferimento negli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano e sulle aree assoggettate dal Piano delle Regole a pianificazione attuativa o sottoposte a Permessi di costruire convenzionati (denominate aree di atterraggio);

- parimenti alle aree vincolate già di proprietà comunale sono attribuiti diritti edificatori, in base ai suindicati indici predeterminati, da utilizzare, in forza di trasferimento, nelle aree di decollo di cui al comma 4, di proprietà dello stesso Comune o di terzi.

- l'art. 9 del suindicato Documento di Piano dispone in merito all'istituzione presso la suintestata Direzione del Registro delle cessioni dei diritti edificatori, e degli atti ad esse connessi, prevedendo l'annotazione sul Registro medesimo:

- degli atti aventi ad oggetto le cessioni gratuite al Comune delle aree di decollo ai fini dell'attribuzione e del trasferimento dei diritti edificatori di pertinenza;

- degli atti di cessione di diritti edificatori di pertinenza delle suddette aree di decollo che intervengono tra soggetti privati, ovvero tra Comune e soggetto terzo in caso di diritti edificatori derivanti dall' edificabilità di pertinenza delle aree di proprietà comunale destinate alla realizzazione di nuovi servizi pubblici

con indicazione della loro natura e data, dell'entità della Superficie lorda di pavimento oggetto di trasferimento, degli ambiti o delle aree nei quali o sulle quali i diritti edificatori stessi vengono trasferiti e saranno utilizzati, del numero attribuito agli atti stessi nell'apposita Raccolta quale allegato del Registro medesimo, delle riserve da parte dei proprietari interessati in ordine al trasferimento ed alla localizzazione dei diritti edificatori in un secondo momento;

- ai sensi del suindicato art. 9, è previsto, inoltre, il rilascio agli aventi titolo di attestazioni relative alle annotazioni nel Registro ed ai depositi di atti risultanti da esso e dall'allegata Raccolta.

Considerato che:

- ai sensi dell'art. 2643 n. 2 bis del codice civile, così come aggiunto dal D.L. 70/2011 convertito con modificazioni con L. 106/2011, 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;

- il Gruppo di Lavoro interdirezionale, istituito con disposizione di servizio n. 20/2013 del 21/10/2013 con l'obiettivo di dare concreta attuazione alle suindicate previsioni, ha elaborato, previa opportuno confronto con i Servizi comunali interessati, i criteri di gestione evidenziati nell'allegato documento (doc. all. n. 1), inerenti:

- le modalità di acquisizione, trasferimento ed estinzione dei diritti edificatori;
- la struttura, funzione e la compilazione del Registro
- il rilascio del certificato dei diritti edificatori
- la pubblicazione e la consultazione del Registro

e corredati dal modello del Registro (All. A) e dallo schema del certificato diritti edificatori (All. B), documenti tutti in allegato alla presente proposta quale parte integrante e sostanziale;

Dato atto che:

- giusto quanto previsto con i suindicati criteri, per ogni annotazione sul Registro è previsto il rilascio agli aventi titolo, in un unico esemplare, del certificato - soggetto all'assolvimento dell'imposta di bollo ed al pagamento dei diritti di segreteria nella misura vigente stabilita con deliberazione della Giunta Comunale - attestante l'annotazione e gli estremi dell'atto da cui deriva l'attribuzione dei diritti stessi, utile per la domanda per il rilascio del permesso di costruire convenzionato oppure per l'istanza tesa all'approvazione del Piano attuativo ai fini del loro utilizzo. Invero, nel caso in cui sia già intervenuta l'acquisizione dell'area di decollo da parte del soggetto attuatore del Piano Attuativo o dell'intervento edilizio convenzionato nel cui ambito la Superficie lorda di pavimento di pertinenza della stessa verrà trasferita, si prevede la produzione del titolo di proprietà dell'area medesima, che sarà oggetto di cessione al Comune contestualmente alla stipula della convenzione afferente l'intervento.

- Il Registro è tenuto e compilato dall'Ufficio preposto alla gestione del PGT ed è consultabile on-line sul sito istituzionale del Comune, depurato dell'allegata Raccolta degli atti di cessione dei diritti edificatori e degli atti



aventi ad oggetto la cessione al Comune delle aree di decollo, nonché, unitamente all'allegata Raccolta, presso l'Ufficio preposto alla sua gestione da parte dei cittadini interessati e titolari di un interesse legittimo.

- l'Ufficio competente all'aggiornamento della cartografia comunale (S.I.T.) provvederà conseguentemente ad evidenziare sul geoportale del Comune la situazione aggiornata delle aree di decollo oggetto di cessione al Comune ed alla quale consegue l'attribuzione dei diritti edificatori, con l'indicazione del numero di riferimento del Registro.

Tutto ciò premesso e considerato

Visti:

- il D. Lgs. 267/2000 e s.m.i.
- l'art. 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i.
- gli artt. 7 e segg. del Documento di Piano - Indirizzi e criteri del PGT vigente
- il D. Lgs. 33/2013 in tema di obblighi di pubblicità e trasparenza dell'attività della Pubblica Amministrazione

SI PROPONE

1. Di approvare i criteri per la gestione del Registro delle cessioni dei diritti edificatori, ai sensi dell'art. 11, comma 4, L.R. 12/2005 e s.m.i ed in attuazione degli artt. 7 e segg. del Documento di Piano - Indirizzi e criteri - del PGT vigente, corredati dal modello del Registro dei diritti edificatori da attivare (All. A) e del certificato dei diritti edificatori (All. B), documenti in allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale (doc. all. n. 1).
2. Di dare atto che 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 per "altri certificati urbanistici" vigente al momento del rilascio.
3. Di demandare ad apposito provvedimento dirigenziale della competente Direzione Pianificazione Urbanistica, in collaborazione con l'Ufficio Sistema Informativo Territoriale, gli eventuali ulteriori conseguenti adempimenti ai fini dell'attivazione e tenuta del Registro presso la Direzione medesima e della pubblicazione sul geoportale del Comune unitamente alla situazione aggiornata delle aree di decollo.
4. Di dare atto che la presente deliberazione non comporta spesa, né diminuzione di entrata.
5. Di dare atto che si provvederà alla pubblicazione del presente provvedimento sul sito internet del Comune, nella sezione "Amministrazione Trasparente, con le modalità di cui all'art. 23, comma 2, del D. Lgs. 14 marzo 2013 n. 33, in tema di obblighi di pubblicità e trasparenza dell'attività della pubblica amministrazione.
6. Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del

D.Lgs. n. 267/00, al fine di addivenire in tempi celeri all'implementazione del Registro e relativa pubblicazione sul geoportale del Comune.

All.: 1) Registro delle cessioni dei diritti edificatori. Criteri per la gestione corredati da:

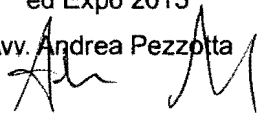
All. A) Modello Registro

All. B) Modello certificato diritti edificatori

L'Assessore all'Urbanistica

ed Expo 2015

Avv. Andrea Pezzotta



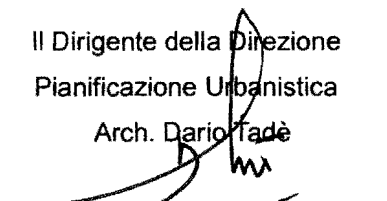
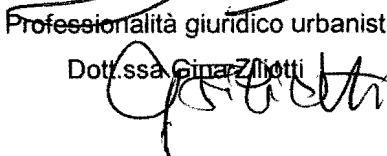
Il Dirigente della Direzione

Pianificazione Urbanistica

Arch. Dario Tadè

Alta Professionalità giuridico urbanistica

Dott.ssa Gina Ziliotti



AREA: Politiche del Territorio
DIREZIONE: Pianificazione Urbanistica

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs n. 267 del 18/08/2000, la proposta di cui sopra risponde ai requisiti tecnici, funzionali e procedurali, per cui si esprime parere favorevole di regolarità tecnica.

Addì 13.12.2013

IL RESPONSABILE DI DIREZIONE
Arch. Dario Tadò

AREA: Risorse Finanziarie

DIREZIONE: Bilancio e Servizi Finanziari

Vista la proposta di deliberazione presentata dall'Assessore all'Urbanistica ed Expo 2015 tramite la Direzione Pianificazione Urbanistica, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs 267/2000, accertata la rispondenza delle condizioni procedurali, anche ai fini fiscali e finanziari, si esprime parere favorevole sotto l'aspetto contabile.

Si attesta altresì, ai sensi dell'art. 151, comma 4, del D.Lgs 267 del 18/08/2000, che la relativa spesa di € è imputata al cap. (Imp.) del bilancio in corso è finanziata con

Addì 16-12-2013

IL RESPONSABILE DI DIREZIONE

UFFICIO SEGRETERIA

Vista ed esaminata la proposta con la relativa documentazione, nonché i pareri espressi, non si formulano rilievi ai fini della regolarità della pratica.

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO SEGRETERIA

Addì

Ai sensi dell'art. 27, comma 2, dello Statuto comunale, si esprime parere di legittimità.

Addì, 16 DIC. 2013

IL SEGRETARIO GENERALE
IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Daniele Perotti



Registro delle cessioni dei diritti edificatori. Criteri per la gestione

INDICE

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

ALLEGATI

- All. A – Modello di registro
 - All. B – Modello di certificato
-



Registro delle cessioni dei diritti edificatori. Criteri per la gestione

Articolo 1 – Oggetto

I presenti criteri disciplinano:

1. le modalità di acquisizione, di trasferimento ed utilizzo dei diritti edificatori;
2. la struttura, 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.

Articolo 2 – Riferimenti normativi

In attuazione dell'art. 11, comma 4, della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 e s.m., che prevede da parte dei comuni l'istituzione del Registro delle cessioni dei diritti edificatori attribuiti a titolo di compensazione e/o di perequazione previsti dal P.G.T., da aggiornare e rendere pubblico secondo le modalità stabilite dagli stessi comuni, ed ai sensi dell'art. 9 delle Norme del Documento di Piano del vigente PGT, 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 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 di pavimento (Slp), al netto della eventuale Slp già edificata, che il titolare ha il diritto di utilizzare o cedere sul territorio comunale nelle forme e nei modi stabiliti dagli Indirizzi e criteri del Documento di Piano -DPOb- del PGT vigente, ai quali, per quanto non espressamente indicato nei presenti criteri, si fa espresso riferimento.
2. I diritti edificatori sono potenzialmente generati attraverso l'attribuzione di indici espressi in mq/mq ad un insieme di aree vincolate per servizi pubblici, individuate negli appositi elaborati cartografici del vigente PGT, denominate *aree di decollo*, ivi comprese le aree che risultano di proprietà comunale all'atto dell'entrata in vigore degli atti del PGT e che sono destinate dal Piano stesso alla realizzazione di nuovi servizi pubblici.
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.



Registro delle cessioni dei diritti edificatori. Criteri per la gestione

4. Questi indici, applicati in modo differenziato su tali aree, potenzialmente generano quote di Superficie lorda di pavimento (Slp), trasferibile solo negli Ambiti di Trasformazione o su aree di pianificazione attuativa individuate dal Piano delle Regole o per le quali viene prescritto il ricorso a permessi di Costruire convenzionati (c.d. *aree di atterraggio*), che si aggiunge a quella di pertinenza diretta loro attribuita, alle condizioni e nei limiti previsti dai suindicati Indirizzi e criteri del Documento di Piano del PGT vigente.
5. Costituisce condizione dell'attribuzione dei diritti edificatori sopra indicati e di ammissibilità del suddetto trasferimento la cessione a titolo gratuito al Comune dell'area vincolata per servizi pubblici della quale costituisce pertinenza la Slp oggetto del trasferimento medesimo.
6. Alle aree vincolate già di proprietà comunale è attribuita un'edificabilità da calcolare in applicazione degli indici di cui al comma 2 del presente articolo, e da utilizzare, in forza di trasferimento, nelle aree di decollo di cui al comma 4, di proprietà dello stesso Comune o di terzi. Per l'alienazione dei diritti conseguenti all'edificabilità di pertinenza delle suddette aree di proprietà comunale trova applicazione la vigente disciplina in tema di alienazione dei beni appartenenti al patrimonio disponibile del Comune.
7. I proprietari delle aree vincolate per servizi pubblici, soggette a vincolo preordinato all'esproprio, potranno chiedere l'attribuzione dei diritti edificatori ai fini di compensazione, per promuovere il trasferimento della Slp di pertinenza dell'intera area di loro proprietà o parte di essa su aree ricadenti negli ambiti di cui al comma 4, in tempo utile prima della data di emissione del decreto di esproprio delle loro aree.

Articolo 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) dell'*area di decollo*
- 3) proprietà dell'*area di decollo*;
- 4) dati atto di cessione dell'*area di decollo* al Comune con estremi di registrazione e trascrizione;
- 5) superficie area ceduta al Comune;
- 6) quantità di diritti edificatori in termini di S.l.p. generati dalla cessione dell'*area di decollo* (o parte di essa);



Registro delle cessioni dei diritti edificatori. Criteri per la gestione

- 7) dati primo titolare diritti edificatori ¹
- 8) n. certificato attestante l'attribuzione dei diritti edificatori
- 9) estremi atto di trasferimento diritti edificatori a terzi
- 10) numero attribuito nell'apposita Raccolta costituente allegato al Registro
- 11) dati successivo titolare dei diritti edificatori;
- 12) quantità di diritti edificatori trasferiti in termini di S.I.p.
- 13) *area di atterraggio* dei diritti edificatori
- 14) estremi convenzione urbanistica attestante il trasferimento e/o utilizzo dei diritti edificatori;
- 15) data di presentazione della riserva presentata dal titolare e quantità S.I.p. in ordine al trasferimento e localizzazione dei diritti edificatori su *aree di atterraggio* di sua proprietà o di terzi in un secondo momento. ²

2. Le superfici delle aree indicate al punto 5) dell'elenco di cui al presente articolo, già computate sulla base della cartografia urbanistica comunale, prevalgono su quelle rilevate nelle visure catastali dei mappali che le compongono.

3. La quantità di diritti indicata al punto 6) dell'elenco di cui al presente articolo prevale sull'eventuale differente quantità che risulterebbe dall'applicazione dei coefficienti di ponderazione all'*area di decollo* sulla base della visura catastale, oppure sulla base della rilevazione strumentale effettuata in sede di frazionamento catastale per la cessione dell'area stessa al Comune.

4. Il cedente può cedere al Comune anche un'area maggiore rispetto a quella individuata dal PGT come *area di decollo*, ma i diritti edificatori gli verranno riconosciuti solo per la superficie coincidente con l'*area di decollo*.

5. Nel caso di cessione al Comune solo di una parte dell'*area di decollo*, purchè rispondente ai criteri indicati negli Indirizzi e criteri del Documento di Piano del PGT vigente, la quantità di diritti generati sarà calcolata tenendo conto della quota di area ceduta rispetto al mappale intero, con l'ausilio degli strumenti di tipo cartografico.

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 decollo 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



Registro delle cessioni dei diritti edificatori. Criteri per la gestione

Articolo 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 in proprietà delle relative aree a titolo gratuito a favore del Comune;
 - in caso di trasferimento tra soggetti privati di diritti edificatori derivanti da aree già cedute al Comune e non ancora utilizzati, ovvero tra Comune e soggetto terzo in caso di diritti edificatori derivanti da edificabilità di pertinenza delle aree di proprietà comunale destinate alla realizzazione di nuovi servizi pubblici.
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 l'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.

Articolo 6 – Cessione al Comune dell'area di decollo: modalità ed effetti

1. La cessione a titolo gratuito al Comune dell'area di decollo, 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 decollo 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 Slp di pertinenza sulle aree di atterraggio previste dal vigente PGT, ovvero con riserva, per sé o loro aventi causa, di localizzazione della Superficie lorda di pavimento di cui viene chiesto il trasferimento in un secondo momento, su aree di proprietà sua o di terzi, ricadenti negli ambiti di atterraggio consentiti. L'ufficio competente all'istruttoria provvederà all'acquisizione



Registro delle cessioni dei diritti edificatori. Criteri per la gestione

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 decollo da parte di un soggetto attuatore del Piano Attuativo o richiedente il Permesso di Costruire convenzionato, nei cui ambiti la Superficie lorda di pavimento 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 di atterraggio relative al Piano Attuativo o ad intervento edilizio convenzionato.

2. Gli atti 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 di pavimento oggetto di trasferimento, nonché 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 una mappa cartografica con evidenziate le aree cedute al Comune ai sensi del presente articolo.

Articolo 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, 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 decollo, di cui alla lettera a) comma 1 del precedente articolo, potrà intervenire la cessione a terzi dei diritti edificatori di pertinenza dell'area,



Registro delle cessioni dei diritti edificatori. Criteri per la gestione

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.

Articolo 8 – Utilizzo dei diritti edificatori

1. Nel caso in cui il titolare dei diritti edificatori intenda utilizzarli su un'area di atterraggio 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. 6 e 7.

2. In caso di intervenuta acquisizione dell'area di decollo da parte del soggetto attuatore del Piano Attuativo nel cui ambito la Superficie lorda di pavimento 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 l'intervento.

3. Ad intervenuta stipula della convenzione urbanistica, da cui risulta l'attribuzione e/o l'utilizzo dei diritti edificatori nell'area di atterraggio, l'Ufficio preposto ne annota gli estremi nel Registro.

Articolo 9 – Pubblicità del registro e modalità di consultazione

Il Registro cartaceo è consultabile on-line sul sito istituzionale del Comune, depurato dell'allegata Raccolta degli atti di cessione diritti edificatori e degli atti aventi ad oggetto la cessione al Comune



Registro delle cessioni dei diritti edificatori. Criteri per la gestione

delle aree di decollo, nonché, unitamente all'allegata Raccolta, presso l'Ufficio preposto alla sua gestione da parte dei cittadini interessati e titolari di un interesse legittimo.

[illegible]



Area: Politiche del Territorio
Direzione: Pianificazione Urbanistica

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. 85 Reg/26 Prop. Del. del 14/05/2010, con efficacia dal 21/07/2010, e successive modifiche intervenute

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 suintestata Direzione

ATTESTA

☐ Che il Sig. nato a
 il.....C.F. residente a
 Via.....n.....

☐ Che la società con sede a
 Via.....n.....P.I./C.F.
 è titolare di diritti edificatori per complessivi mq di s.l.p., generati dalla potenzialità edificatoria dell'area identificata al Foglio n. mappale/i n.Sez. Cens..... e:

☐ derivanti dalla cessione al Comune di Bergamo dell'area identificata al Foglio n. mappale/i n.
 Sez. Cens..... superficie pari a mq.....con atto n.....in data
 Notaio.....registrato a.....ai nn.....in datae
 trascritto nei RR.II.di.....ai nn.....in data.....

☐ derivanti dal trasferimento dei diritti edificatori di cui all'atto n.....in data.....
 Notaio.....registrato a.....ai nn.....in datae
 trascritto nei RR.II.di.....ai nn.....in data.....

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

Il presente certificato si rilascia in unico esemplare.

Bergamo, lì

IL DIRIGENTE