

“ Allegato A ”

CITTA' DI LONATO DEL GARDA

Provincia di Brescia

**LINEE GUIDA PER LA GESTIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI**

## INDICE

1. . Premessa e riferimenti normativi
2. . Origine e attribuzione dei diritti edificatori
3. . Il Registro dei diritti edificatori: struttura e funzione
4. . Gestione e compilazione del Registro
5. . Modalità di trasferimento dei diritti edificatori
6. . Estinzione dei diritti edificatori
7. . Consultazione e pubblicità del Registro
8. . Alienazione dei diritti edificatori di proprietà Comunale
9. . Entrata in vigore.

## **1. PREMESSA E RIFERIMENTI NORMATIVI**

Le presenti Linee Guida per la gestione dei diritti edificatori disciplinano:

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

Il comma 3 dell'art. 11 della L.R. 12/2005 prevede che alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, non disciplinate da piani attuativi o da atti di programmazione, possono essere attribuiti, a compensazione della loro cessione gratuita al Comune diritti edificatori trasferibili su aree edificabili previsti dagli atti di P.G.T. anche non soggette a piano attuativo e ricomprese sia nel Piano delle Regole che nel Documento di Piano.

I diritti edificatori potranno essere trasferiti negli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano e in tutti gli ambiti consentiti dal Piano delle Regole nei limiti prescritti dalle norme del P.G.T. vigente.

Nell'ordinamento giuridico esiste ormai a pieno titolo e trova specifica legittimazione il "diritto edificatorio", che esprime in termini quantitativi (volumetrici o di superficie) una capacità edificatoria, assumendo inoltre la caratteristica di originarsi per effetto della scissione tra la titolarità del fondo e l'esercizio dello jus aedificandi (afferente al fondo medesimo).

Il diritto edificatorio, infatti, ha la peculiarità di essere "sganciato" dalla titolarità di un'area e di circolare indipendentemente da questa, potendo essere utilizzato anche tra comparti o aree discontinue e distanti tra loro.

In questo senso va sottolineata l'indubbia differenza con la preesistente fattispecie della "cessione di cubatura", anche detta "asservimento di terreno a scopi edificatori", che poteva realizzarsi solo tra fondi finitimi o contigui, o comunque previamente individuati ed aventi la medesima destinazione urbanistica.

Il Decreto Legge n. 70/2011 (c.d. "Decreto Sviluppo"), convertito nella Legge n. 106/2011, con la finalità di garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori, inserisce, all'art. 2643 del Codice Civile il nuovo comma 2 bis, che prevede la trascrivibilità dei "contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale".

Qualsiasi “atto di trasferimento” dei diritti edificatori dovrà essere pertanto registrato e trascritto, ai sensi dell’art. 2643, comma 2 bis del Codice Civile, al fine di costituire vincolo sulle proprietà immobiliari interessate dall’operazione.

Le presenti Linee Guida hanno funzione regolamentare

## **2. ORIGINE E ATTRIBUZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI**

Per diritto edificatorio si intende la possibilità, determinata dalle presenti linee guida, di attribuire una quota volumetrica che il proprietario dell’area ceduta al Comune, funzionale all’attuazione del Piano dei Servizi vigente, potrà utilizzare su aree edificabili di sua proprietà o cedere agli ambiti territoriali previsti dal P.G.T. secondo le limitazioni previste dalle N.T.A. del P.G.T.

Il comma 4 dell’art. 11 della L.R. 12/2005 prevede che i diritti edificatori, attribuiti a titolo di compensazione della cessione gratuita delle aree al Comune, siano commercializzabili.

I diritti edificatori sono costituiti da volume edificabile e sono generati attraverso l’attribuzione di indici espressi in  $m^3/m^2$  all’insieme di aree previste nel Piano dei Servizi quali aree progetto e definite aree di decollo.

L’attribuzione degli indici compensativi ( $m^3/m^2$ ) deve tenere conto dei valori immobiliari delle aree che vengono cedute gratuitamente al Comune in relazione alla loro localizzazione individuata sulla tavola allegata.

Verranno applicati i seguenti indici compensativi per la determinazione del diritto edificatorio:

1 - zona 1-2 centro Lonato	0,50 $m^3/m^2$
2 - Zona 3 collinare BarcuZZi, Maguzzano, Lido	0,75 $m^3/m^2$
3 - zona 4-5 resto del territorio	0,35 $m^3/m^2$

L’Amministrazione Comunale predetermina il valore di trasferimento ad altro soggetto di ogni  $m^3$  di diritto edificatorio in  $€/m^3$  100,00.

Il valore potrà essere adeguato annualmente dalla Giunta Municipale in relazione all’andamento del mercato immobiliare delle aree.

Applicando i valori sopra determinati, ogni proprietario di aree cedute gratuitamente al Comune per avere attribuito un valore di  $€/m^3$  100,00 dovrà cedere una superficie pari al rapporto 1/0,5, 1/0,75, o 1/0,35 secondo le diverse zone (zona 1-2, zona 3 o zona 4.5) effettuando l’arrotondamento matematico in base al terzo decimale (arrotondamento per difetto se  $\leq$  a 5; per eccesso se  $>$  di 5). Pertanto in relazione a ciascuna zona, l’area ceduta darà luogo ad un numero di

diritti edificatori pari al rapporto tra la superficie dell'area espressa in mq e i seguenti indici numerici:

-	in zona 1-2 - Centro Lonato	2,00	m <sup>2</sup> di area
-	in zona 3 - Collinare BarcuZZi, Maguzza/no, Lido	1,33	m <sup>2</sup> di area
-	in zona 4-5 - Resto del territorio	2,86	m <sup>2</sup> di area

I diritti edificatori trasferibili non possono essere utilizzati in sostituzione della premialità prevista al comma 5 dell'art. 11 della L.R. 12/2005 assegnati a fronte di rilevanti benefici pubblici o della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico (+ 15% della volumetria ammessa). I diritti edificatori vengono attestati dal competente settore Urbanistica del Comune di Lonato del Garda con l'emissione del Certificato dei diritti edificatori, che attesta la titolarità dei diritti stessi. Questi diritti, posseduti dalle aree identificate dal Piano dei Servizi come "Aree di decollo", potenzialmente generano quote di volume trasferibile su comparti edificatori definiti dal P.G.T. (definite aree di atterraggio), in aggiunta al volume loro assegnato originariamente dal P.G.T. nel rispetto dei limiti previsti dalla normativa.

I suddetti diritti possono essere ceduti esclusivamente ai proprietari di "aree di atterraggio" che intendano ampliare i propri indici secondo quanto stabilito dalle N.T.A. del P.G.T.

Tali diritti pertanto dovranno essere utilizzati sulla proprietà e potranno a loro volta essere ceduti ad altri soggetti subentrati nella proprietà dell'area di atterraggio.

Il valore del diritto edificatorio, attualmente pari (salvo eventuali futuri aggiornamenti) a € 100,00 al mc., in base alla localizzazione (vedi tavola allegata) delle "aree di atterraggio" genereranno volumi edificabili equivalenti in ragione del rapporto 1/1, 1/0,59 e 1/1,43 secondo la zona interessata come indicato nella tabella che segue ed effettuando l'arrotondamento matematico in base al terzo decimale (arrotondamento per difetto se  $\leq$  a 5; per eccesso se  $>$  di 5). Pertanto in relazione a ciascuna zona di "atterraggio", i diritti edificatori daranno luogo ad un numero di mc di volumetria pari al rapporto tra la quantità di diritti edificatori espressi in mc e i seguenti indici numerici:

1 - Zona 1-2 centro Lonato	1,00 m <sup>3</sup>
2 - Zona 3 collinare BarcuZZi, Maguzzano, Lido	0,59 m <sup>3</sup>
3 - Zona 4-5 resto del territorio	1,43 m <sup>3</sup>

Nei casi in cui l'Amministrazione Comunale desse inizio ad una procedura espropriativa al fine di realizzare gli interventi di pubblica utilità previsti dal Piano di Governo del Territorio ha la possibilità di attribuire diritti edificatori fino alla emissione del decreto di esproprio (o alla sottoscrizione di accordo di cessione bonaria tra le parti), purché la cessione della proprietà dell'area di pubblica utilità sia volontaria e antecedente alla data di emissione del decreto.

### **3. IL REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI: STRUTTURA E FUNZIONE**

Il registro dei diritti edificatori contiene le seguenti informazioni:

1. numero progressivo;
2. dati catastali, superficie e proprietà dell'area di decollo;
3. quantità di diritti edificatori generati dall'area di decollo;
4. numeri certificato attestante i diritti edificatori generati dall'area di decollo;
5. diritti edificatori trasferiti;
6. diritti edificatori residui non utilizzati;
7. estremi dell'atto notarile 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;
8. dati catastali, superficie e proprietà dell'area di atterraggio;
9. estremi del titolo abilitativo col quale vengono utilizzati i diritti edificatori;
10. eventuale quota residua di diritti non utilizzati con il titolo abilitativo;
11. eventuali note.

Il registro dei diritti edificatori è reso pubblico, in forma sintetica, sul sito web istituzionale omettendo i dati relativi alle persone fisiche.

Per il calcolo dei diritti edificatori viene presa a riferimento l'area effettivamente risultante da rilievo topografico strumentale effettuato in sede di procedimento catastale finalizzato alla cessione dell'area stessa al Comune.

Le superfici delle aree di cui al punto 2) dell'elenco di cui al presente articolo, posso differire da quelle rilevate nelle visure catastali dei mappali che le compongono, pertanto i diritti edificatori verranno verificati e accertati dal competente Servizio Urbanistica sulle aree identificate e perimetrare in base al rilievo topografico.

### **4. GESTIONE E COMPILAZIONE DEL REGISTRO**

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

- In caso di cessione in proprietà delle relative aree di pubblica utilità a titolo gratuito in favore del Comune costituendo titolo di indennizzo concordato;
- Su richiesta del proprietario o del Comune che, in funzione dei diritti edificatori attribuiti, intenda cedere a titolo oneroso o gratuito ad altro soggetto i diritti edificatori derivanti dalle aree denominate "di decollo".
- Su richiesta del proprietario di un'area di atterraggio che, in funzione dei diritti edificatori acquisiti, intenda utilizzarli sull'area di proprietà

Per l'utilizzo dei diritti ai fini edificatori il titolare è tenuto ad allegare all'istanza di Permesso di Costruire, o altro idoneo titolo abilitativo, l'apposito certificato rilasciato dal competente Ufficio comunale attestante la disponibilità dei diritti edificatori stessi nonché l'atto notarile di acquisto.

Per i passaggi di proprietà dei diritti edificatori fanno fede gli atti notarili e le relative trascrizioni nei registri immobiliari. Ai possessori di diritti edificatori è fatto obbligo di comunicare all'Ufficio comunale competente ogni modifica inerente la proprietà o altri diritti reali che intervenga sull'area atterraggio di riferimento successivamente all'iscrizione nel Registro delle cessioni dei diritti edificatori.

Il registro è tenuto e viene compilato dal competente settore dell'Area Urbanistica e reso pubblico, in forma sintetica, sul sito web istituzionale omettendo i dati relativi alle persone fisiche. L'accesso al registro in forma integrale è consentito dai soggetti titolari di un interesse legittimo.

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

Per ogni annotazione sul registro, il responsabile del settore Urbanistica rilascia all'avente titolo, in un unico esemplare, "Certificato" attestante l'annotazione degli estremi dell'atto da cui deriva l'attribuzione dei diritti stessi.

Il rilascio del Certificato dei diritti edificatori è soggetto all'assolvimento dell'Imposta di bollo, nelle forme di legge, nonché al pagamento dei diritti di segreteria nella misura stabilita dal competente organo esecutivo comunale, a cui si demanda pertanto la definizione della specifica tariffa.

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

## **5. MODALITÀ DI TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI**

La cessione dei diritti edificatori avviene con atto pubblico da trascrivere nei registri immobiliari come da art. 2643, comma 2 bis, 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.

Il notaio che ha redatto l'atto di trasferimento di diritti edificatori ha l'obbligo di comunicare al Comune l'avvenuta cessione e gli estremi dell'atto e tale obbligo è previsto per ogni successivo atto di trasferimento..

L'acquirente deve chiedere il rilascio del certificato a suo nome allegando copia dell'atto medesimo e, ove occorra, ritira il certificato intestato al venditore.

Gli atti di trasferimento dei diritti edificatori, prima della loro iscrizione nel Registro e come condizione della stessa, devono essere redatti nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, nonché trascritti nei Registri Immobiliari, secondo le previsioni del comma 2bis dell'art. 2643 del Codice civile.

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

- l'indicazione degli estremi catastali dell'area di origine;
- gli estremi dell'atto relativo alla prima cessione avvenuta tra Comune e primo cessionario dei diritti;
- 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.

## **6. ESTINZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI**

Quando il titolare dei diritti edificatori intende utilizzarli su un'area di atterraggio deve allegare alla domanda per il rilascio del titolo abilitativo oppure all'istruttoria per l'approvazione del Piano attuativo o del Permesso di Costruire convenzionato, il Certificato rilasciato ai sensi degli artt. 4 e 5. L'Ufficio competente al rilascio dei titoli abilitativi all'esercizio di un'attività edificatoria o

all'istruzione delle pratiche relative all'approvazione dei Piani Attuativi o dei Permessi di Costruire convenzionati verifica che il richiedente sia l'ultimo proprietario risultante dal registro comunale dei diritti edificatori.

Se il nominativo corrisponde, l'Ufficio competente procede con l'istruttoria della pratica edilizia. Se invece il nominativo non corrisponde l'Ufficio stesso deve comunicarlo tempestivamente al richiedente il quale ha l'onere di allegare alla pratica l'atto notarile di acquisto dei diritti edificatori che contenga le informazioni elencate al precedente punto 5.

A seguito del rilascio del titolo abilitativo che esaurisce i diritti edificatori nell'area di atterraggio l'Ufficio competente ne annota gli estremi nel Registro.

A seguito del rilascio del titolo abilitativo che consuma i diritti edificatori il Certificato originale sarà annullato con l'apposizione di idonea indicazione. In caso di decadenza del titolo abilitativo, ovvero di mancata attuazione dell'intervento edilizio, il relativo diritto edificatorio apportato perde efficacia limitatamente allo specifico titolo abilitativo decaduto o non attuato.

## **7. CONSULTAZIONE E PUBBLICITÀ DEL REGISTRO**

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

Il registro cartaceo, è costituito dalla stampa del registro digitale indicante i nominativi dei proprietari delle aree di decollo e di quelli delle aree di atterraggio.

Il registro digitale viene pubblicato sul sito internet comunale, in apposita sezione, privato di quelle componenti che eventualmente fossero in contrasto con la legge sulla tutela della privacy.

La versione digitale del registro pubblicata sul sito internet comunale, nella parte relativa al titolare dei diritti e agli eventuali passaggi di proprietà degli stessi, riporta solo il nome dell'ultimo intestatario.

## **8. ALIENAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI DI PROPRIETÀ COMUNALE**

Il Comune è titolare di diritti edificatori, attribuiti dal P.G.T. su aree libere di sua proprietà ed individuate negli elaborati di PGT ed in particolare nel Piano dei Servizi (PS).

Il valore dei diritti edificatori, espresso in Euro/metro cubo (Euro/mc), è stato determinato inizialmente con il presente atto con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni aventi caratteristiche analoghe, ovvero sulla base di metodologie e tecniche estimative più coerenti con la natura dei beni da stimare, con riferimento alle principali "aree di atterraggio" sulle quali saranno

convogliati i diritti edificatori.

Detto valore sarà determinato al netto di IVA, se dovuta, di altre imposte e tasse, delle spese contrattuali e di ogni altro onere o spesa connessa al perfezionamento del contratto di trasferimento.

Il valore dei diritti edificatori venduti dal Comune sarà aggiornato successivamente, ogni biennio, dalla Giunta Comunale con proprio atto deliberativo, che provvederà altresì all' eventuale aggiornamento di tutti i relativi coefficienti su base statistica delle compravendite registrate nell'anno precedente, sempre con riferimento alle principali "aree di atterraggio" sulle quali i predetti diritti potranno essere convogliati.

La proposta di acquisto potrà essere presentata dal proprietario dell'area di "atterraggio" dei diritti edificatori o altro avente titolo, in base alla disciplina per la presentazione dei titoli abilitativi edilizi. La proposta di acquisto dovrà indicare espressamente la quantità espressa in metri cubi (numeri con un massimo di due decimali) di diritti edificatori .

Per quanto non espressamente indicato nelle presenti Linee Guida si rimanda alle disposizioni contenute nel vigente "Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare e mobiliare del Comune di Lonato del Garda".

## **9. DISPOSIZIONI FINALI**

Le presenti Linee Guida si applicano a tutti gli ambiti territoriali previsti dal Piano del Governo del Territorio. Gli indici e i rapporti previsti dall'art. 2 si applicano agli ambiti territoriali a destinazione residenziale. Per gli altri ambiti il Consiglio comunale provvederà a stabilire appositi indici.

Il responsabile dello sportello unico per l'edilizia e urbanistica potrà discostarsi dal modello del registro dei diritti edificatori e del certificato dei diritti edificatori indicato dagli artt. 3, 4 e 5 delle presenti linee guida, eliminando eventualmente quelle parti ritenute superflue o ridondanti, atteso che, in ogni caso, gli atti di trasferimento dei diritti edificatori, prima della loro iscrizione nel registro e come condizione della stessa, devono essere redatti nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, nonché trascritti nei registri immobiliari, secondo le previsioni del comma 2 bis dell'art. 2643 del codice civile

Le presenti linee guida entreranno in vigore un volta divenuta esecutiva la deliberazione di approvazione delle stesse.

Per tutto quanto non disciplinato con le presenti linee guida si rinvia alle specifiche norme contenute nel Piano di Governo del Territorio.

Le norme delle presenti linee guida si intendono automaticamente modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti comunitarie, statali e regionali nella materia disciplinata.