



COMUNE DI BRESCIA

settore Pianificazione urbanistica

Determinazione dirigenziale n. 636 - **25/03/2020**

OGGETTO: ISTITUZIONE DEL REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI.
DEFINIZIONE DELLE MODALITÀ DI GESTIONE DEI DIRITTI
EDIFICATORI

Il Responsabile della struttura
"SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA"

Premesso:

- che l'art. 2643, comma 2-bis del codice civile, così come modificato con legge n. 106 del 12.7.2011, prescrive di rendere pubblici col mezzo della 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;
- che l'art. 11, comma 4, della legge regionale n. 12 del 11.3.2005, dispone la commerciabilità dei diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e compensazione oltreché l'obbligo per i Comuni di istituire un Registro delle cessioni dei diritti edificatori aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite dagli stessi comuni;
- che il PGT vigente del Comune di Brescia, nel suo sistema di pianificazione, individua principi e criteri di attribuzione dei diritti edificatori volti a promuovere, da un lato, la trasformazione di determinati ambiti territoriali e il rinnovo del tessuto urbano esistente, dall'altro la realizzazione di servizi anche attraverso il ricorso a meccanismi di tipo compensativo che consentano l'incremento del patrimonio pubblico;
- che l'art 45 delle NTA del vigente PGT prevede all'ultimo comma che "allo scopo della corretta gestione dei diritti edificatori viene istituito presso gli uffici comunali un apposito Registro sul quale devono essere annotati obbligatoriamente tutti i diritti generati, con espresso riferimento ai mappali di provenienza e, in sede di rilascio dei permessi di costruire, ai mappali su cui vengono allocati detti diritti";

Dato atto:

- che le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PGT prevedono che i diritti edificatori prodotti in forma diretta dalle aree di pertinenza di edifici esistenti, comprese nel Tessuto Urbano Consolidato (TUC), possano essere utilizzati in loco sul fondo che direttamente li produce, ovvero essere trasferiti presso altri ambiti, con le limitazioni di cui all'art. 8 e con le finalità degli artt. 45, 53, lett. d), e 88 delle Norme medesime;
- che i diritti edificatori trasferibili previsti dal PGT di Brescia si rinvergono:
 - o 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;
 - o 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);
 - o art 88 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";
 - o previsioni specifiche del PGT e diritti generati da alcune convenzioni urbanistiche;

Riscontrato che le aree con vincolo di acquisizione per attrezzature e spazi aperti di uso e di interesse pubblico, individuate dal PGT e di cui ai richiamati art. 53, punto d, e 88 delle NTA, sono state evidenziate nell'apposita "tavola dei diritti edificatori di compensazione" allegata al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;

Riscontrato che ai sensi degli artt. 8 e 45 delle NTA del PGT è prevista l'istituzione del Registro dei Diritti Edificatori, le cui funzioni, struttura e gestione, nonché le modalità di annotazione e il rilascio dei relativi certificati sono contenuti nell'atto che si allega alla presente determinazione e avente ad oggetto "Modalità di gestione dei diritti edificatori";

Ritenuto di prevedere l'istituzione, unitamente al registro e alle modalità applicative, anche di due tipologie di istanze:

- MODELLO A: richiesta certificato di Diritti Edificatori Potenziali e di annotazione nel registro;
- MODELLO B: richiesta di annotazione di Diritti Edificatori Effettivi acquisiti;

Evidenziato:

- che il Registro dei Diritti Edificatori è depositato e conservato presso il Settore Pianificazione Urbanistica che provvede all'annotazione dei diritti e al costante aggiornamento dei dati, all'effettuazione delle annotazioni successive nonché al rilascio dei certificati;
- che il Registro cartaceo dei Diritti Edificatori può essere consultato presso il Settore Pianificazione Urbanistica - Ufficio Servizio Amministrativo, ed è tenuto anche in forma digitale nonché reso pubblico per estratto sul sito web istituzionale, nel rispetto delle normative in materia di privacy;

Vista la relazione amministrativa del 24.2.2020 in atti e riscontrato che dell'istituzione del registro summenzionato è stata informata la Giunta Comunale in data 4.3.2020;

Ravvisata la propria competenza alla istituzione ed alla regolamentazione del Registro in quanto previsto sia dalla l.r. n. 12/2005 e ss.mm.ii. sia dalle NTA del PGT vigente;

Visti:

- l'art. 2643, comma n. 2-bis, del codice civile;
- l'art. 11 della L.R. n. 12 del 11.3.2005 e s.m.i.;
- gli artt. 8, 45, 53 lett. d) e 88 delle N.T.A. del vigente PGT;

d e t e r m i n a

- a) di istituire per le motivazioni e con le modalità esposte in premessa, il registro dei diritti edificatori del Comune di Brescia, allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale, dando atto che le aree con vincolo di acquisizione per attrezzature e spazi aperti di uso e di interesse pubblico, individuate dal PGT e di cui ai richiamati art 53, punto d, e 88 delle NTA, sono state evidenziate nell'apposita "Tavola dei diritti edificatori di compensazione", anch'essa allegata al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;
- b) di approvare altresì il documento "Modalità di gestione dei diritti edificatori", allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;
- c) di approvare infine i modelli di istanza A e B, allegati anch'essi alla presente determinazione:

- MODELLO A: Richiesta certificato di Diritti Edificatori Potenziali e di annotazione nel Registro;
 - MODELLO B: Richiesta annotazione dei Diritti Edificatori Effettivi acquisiti;
- d) di dare atto che il Settore Pianificazione Urbanistica provvederà all'espletamento degli ulteriori e consequenziali adempimenti per la gestione del Registro di cui al precedente punto;
- e) di dare atto che l'importo dei diritti di segreteria è stato già determinato con deliberazione della Giunta Comunale n. 28 del 22.2.2020 ed è stato fissato in € 110,00;
- f) di trasmettere il presente provvedimento al Settore Sportello Unico dell'Edilizia, attività produttive e attività commerciali;
- g) di dare comunicazione della presente determinazione mediante elenco ai Capigruppo consiliari e di metterla a disposizione dei Consiglieri presso la Segreteria Generale;
- h) di comunicarla alla Giunta Comunale.

Il responsabile
ALESSANDRO ABENI / ArubaPEC
S.p.A.