



COMUNE DI PONTE DI LEGNO

Provincia di Brescia

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 23 del 19/05/2017

ORIGINALE

Oggetto :	APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO COMUNALE DEI DIRITTI EDIFICATORI E DISCIPLINA DEL RELATIVO REGISTRO.
-----------	--

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

L'anno **DUEMILADICIASSETTE** il giorno **DICIANNOVE** del mese di **MAGGIO** alle ore **18.00**, presso questa Sede Municipale, a seguito di regolare convocazione, si è riunito il Consiglio Comunale con l'intervento dei Signori:

COGNOME E NOME	FUNZIONE	PRESENZA
SANDRINI AURELIA	Sindaco	X
DONATI ENNIO GIACOMO	Consigliere	
MACULOTTI ANGELO ROCCO	Consigliere	X
MORESCHI FERDINANDO	Consigliere	X
CARETTONI VIRGINIA	Consigliere	X
CENINI DIEGO	Consigliere	X
RIZZI MARIO	Consigliere	X

Risultano presenti n. 6 consiglieri comunali.

Assume la Presidenza la Signora **Sandrini Aurelia** in qualità di **SINDACO** assistita dal **Segretario Comunale Dott. Fabio Gregorini**.

Sono altresì presenti gli Assessori esterni Ivan Faustinelli e Pedretti Aurelio.

Il Sindaco, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Il Consiglio Comunale, come sopra riunito, ha adottato il provvedimento entro riportato.

Il Sindaco introduce e precisa che il Piano di Governo del Territorio ha previsto di indirizzare tutti gli interventi di utilizzazione del territorio per incrementare e qualificare l'offerta turistica. Fa presente che per dare attuazione a questi indirizzi è necessario approvare uno specifico regolamento che si sviluppa sui seguenti temi:

- il diritto edificatorio è la possibilità edificatoria concessa dallo strumento urbanistico;
- i diritti edificatori sono espressi in superficie lorda di pavimento e sono generati a seguito dei procedimenti premiali;
- i diritti edificatori sono commerciabili ed il loro utilizzo si concretizza attraverso il rilascio del titolo edilizio.

Precisa altresì che gli interventi di utilizzo del territorio si fondano sui seguenti principi espressi dal PGT:

- gli interventi edilizi diversi da quelli turistico ricettivi potranno essere eseguiti solo se preceduti da interventi di nuova costruzione o riqualificazione/ampliamento di strutture ricettive;
- la realizzazione di nuove attività ricettive o la riqualificazione/ampliamento di quelle esistenti potrà godere del procedimento premiale di incentivazione, in termini di slp spendibile e commercializzabile;
- la realizzazione delle abitazioni destinate a residenza per prima casa usufruisce di una speciale e propria procedura di incentivazione.

Illustra quindi in sintesi i contenuti del Regolamento precisando che lo stesso suddivide in tre le zone urbanistiche del PGT, disciplinandone in modo differente le modalità dell'incentivazione.

Ambiti all'interno del TUC ad esclusione di quelli a destinazione turistico ricettiva:

Sono le ampie zone del territorio prevalentemente già edificate e nelle quali:

- la concessione di premialità è generata da interventi su strutture ricettive ed è utilizzabile per costruire nuovi edifici o ampliare quelli esistenti a destinazione diversa da quella turistica ricettiva;
- i diritti edificatori sono concessi nel rispetto dei seguenti limiti:
 - a) massimo di 1 mq di slp ogni mq di slp di struttura ricettiva sottoposta a vincolo per 40 anni;
 - b) massimo di 0,75 mq di slp ogni mq di slp di struttura ricettiva sottoposta a vincolo per 30 anni;
 - c) massimo di 0,50 mq di slp ogni mq di slp di struttura ricettiva sottoposta a vincolo per 20 anni;
 - d) massimo 2.500 mq di slp di diritti edificatori per singola struttura ricettiva;
 - e) investimento per almeno 400 €/mq per ogni mq di slp di diritti edificatori richiesti
- le strutture non alberghiere denominate foresterie lombarde, locande, bed & breakfast, i rifugi alpinistici, rifugi escursionistici e bivacchi fissi, nonché le aziende ricettive all'aria aperta, **non** generano diritti edificatori.
- i diritti generati all'interno della Zona 1 della planimetria allegata possono essere utilizzati nelle Zone 1 e 2 della medesima planimetria, quelli generati all'interno della Zona 2 possono essere utilizzati unicamente nella Zona 2;
- il rilascio della incentivazione avviene, in via principale, dopo l'attivazione della struttura ricettiva realizzata, e comunque nel termine di cinque anni dalla stipula della convenzione che ne origina il diritto, ovvero durante la costruzione della struttura ricettiva, salva, in questo caso, l'applicazione delle penali in caso di mancato completamento della struttura ricettiva entro 5 anni dal rilascio del diritto edificatorio;
- la convenzione deve prevedere un vincolo di permanenza della destinazione d'uso ricettiva per la durata minima di venti anni, nonché le modalità di gestione e di funzionamento della stessa, oltre a prevedere le penali nel caso di mancato adempimenti anche nella gestione;
- l'utilizzo dei certificati che attestano la premialità, è consentito per un periodo di dieci anni dalla data di emissione;

Ambiti urbani a destinazione turistico ricettiva, ambiti di trasformazione e SUAP:

In queste aree, tutte individuate e perimetrate dal PGT, valgono le seguenti regole:

- i diritti edificatori sono definiti all'interno della convenzione urbanistica che regola la realizzazione della struttura ricettiva alberghiera;
- sono rilasciati ai titolari degli immobili destinati ad attività turistica ricettiva alberghiera;

- la convenzione prevede l'istituzione di un vincolo di permanenza della destinazione d'uso ricettiva per la durata di almeno quaranta anni, nonché le modalità di gestione e funzionamento della struttura;
- I diritti edificatori sono concessi nel rispetto dei seguenti limiti:
 - a) per le strutture ricettive Albergo o Hotel la superficie misurata in slp avente destinazione diversa da quella ricettiva alberghiera non potrà superare il 50% dell'intero intervento convenzionato;
 - b) per le strutture ricettive di tipo RTA la superficie misurata in slp avente destinazione diversa da quella ricettiva alberghiera non potrà superare il 30% dell'intero intervento convenzionato;
- i diritti generati da interventi su strutture turistiche ricettive ubicate all'interno della Zona 1 della planimetria allegata possono essere utilizzati nelle Zone 1 e 2 della medesima planimetria, mentre i diritti generati all'interno della Zona 2 possono essere utilizzati unicamente nella medesima Zona 2;

Residenza prima casa

- Per le aree dove è ammessa dal PGT la destinazione residenziale, il regolamento riporta i requisiti in capo ai richiedenti per acquisire i diritti edificatori per prima casa, i contenuti delle convenzioni per la concessione di tali diritti da parte del Comune, nonché le sanzioni e le penali conseguenti all'inosservanza degli impegni assunti in convenzione.
- In particolare potranno beneficiare coloro che risiedono nei Comuni di Ponte di Legno e Temù da almeno cinque anni, a patto di sottoscrivere un vincolo di destinazione "Prima casa" dell'unità immobiliare con durata di 20 anni.
- Il beneficio è applicabile anche in presenza di circostanze oggettive attestanti lo stretto legame del richiedente al territorio, o a soggetti che si impegnino a realizzare interventi di c.d. housing sociale; in tal caso il vincolo temporale utile al riconoscimento del premio volumetrico è pari a 30 anni.
- Poiché le destinazioni "residenza per prima casa" e "ricettiva" sono riconosciute come obiettivo del PGT, possono tra loro essere scambiate senza necessità di ricorrere al procedimento incentivante.

In conclusione il Sindaco afferma che con l'approvazione e l'entrata in vigore del Regolamento si dà il via libera ad un nuovo metodo di sviluppo e gestione del territorio, basato sul criterio secondo cui chi realizza strutture ricettive, riceve in cambio a titolo di "premio", un beneficio in SLP spendibile sul territorio ed utilizzabile per "attivare", secondo gli indici già stabiliti dal Piano, destinazioni d'uso diverse da quella ricettiva (residenziali per seconda casa, commerciali, terziarie, ecc.).

Terminata l'illustrazione, il Sindaco dichiara aperto il dibattito.

Chiede e ottiene la parola il Consigliere Cenini Diego che ritiene eccessivamente discrezionale il criterio di attribuzione delle incentivazioni relative alla residenzialità contenute nel comma 2 dell'art. 28 del Regolamento, in base al quale la Giunta comunale può riconoscere il beneficio in presenza di circostanze oggettive attestanti lo stretto legame del richiedente al territorio anche in assenza del requisito della residenza da almeno cinque anni.

Ritiene che tale dispositivo sia troppo discrezionale ed ambiguo e che si presti ad utilizzi poco trasparenti.

Il Sindaco replica ed afferma che i timori espressi dal Consigliere Cenini sono frutto di una erronea interpretazione della norma regolamentare. Specifica che la stessa è stata pensata per situazioni particolari quali ad esempio i nativi di Ponte di Legno, studenti o lavoratori, che rientrano dopo aver spostato la residenza per un certo periodo.

I Consiglieri di Minoranza Rizzi e Cenini escono dall'aula non intendendo partecipare alla votazione.

Restano presenti n. 4 Consiglieri.

Quindi,

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che il Comune di Ponte di Legno è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato in via definitiva con Decreto del Commissario ad Acta n. 2 del 15.07.2015 ed entrato in vigore con la pubblicazione sul B.U.R.L. serie SAC n n. 45 in data 04.11.2015;

CONSIDERATO che:

- ✓ il documento "Indirizzi del Documento di Piano" nel paragrafo Azione, prevede la stesura ed approvazione di uno specifico regolamento comunale per attuare il procedimento premiale d'incentivazione previsto dal PGT, indicando anche contenuti e criteri del suddetto regolamento;
- ✓ le potenzialità edificatorie previste dal Piano delle Regole per ogni singolo ambito, derivanti dall'applicazione degli articoli delle NA, sono condizionate all'acquisizione di capacità insediativa derivante dai meccanismi incentivanti definiti dal capitolo 3.3 del documento "Indirizzi" del Documento di Piano;
- ✓ il Regolamento in oggetto attua gli indirizzi stabiliti dall'art. 3.3 del Documento di Piano e dall'art. 33.4 del Piano delle Regole del vigente P.G.T.;
- ✓ in particolare il Regolamento disciplina nei CAPI II – III - IV il modello di gestione del processo di incentivazione premiale degli interventi volto a favorire il miglioramento dell'offerta di ricettività turistica sul territorio comunale, nonché, ai sensi dell'art. 33.4, delle NA del Piano delle Regole, l'insediamento di residenti sul territorio comunale, agevolando la realizzazione della prima casa;
- ✓ il regolamento definisce altresì i requisiti dimensionali minimi delle strutture turistiche ricettive non alberghiere, i relativi requisiti di gestione ed il vincolo d'uso che sono da intendersi vincolanti anche per le nuove strutture eventualmente realizzate senza richiesta di premialità (in quanto realizzate nel volume disponibile non soggetto all'acquisizione di capacità insediativa derivante dai meccanismi incentivanti);

RICHIAMATI:

- ✓ l'art. 2643 del codice civile disciplina gli atti soggetti a trascrizione ed introduce, al n.2-bis, l'obbligo 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;
- ✓ l'art.11, co.4, della L.R. n.12 del 2005 dispone che i diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione sono commerciabili. I comuni istituiscono il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite dagli stessi comuni;
- ✓ l'art. 3.3 degli Indirizzi del Documento di Piano, al punto a) del paragrafo AZIONE prevede che "gli interventi edificatori di tipo ricettivo negli ambiti di trasformazione individuati nel Documento di Piano e quelli negli ambiti urbani a destinazione turistico-ricettiva del Tessuto urbano consolidato (TUC) come individuati nella tavola del Regime dei suoli del piano delle Regole, sviluppino il procedimento premiale all'interno degli ambiti stessi, anche mediante convenzionamento contestuale di più ambiti";
- ✓ l'art. 3.3 degli Indirizzi del Documento di Piano, al punto b) del paragrafo AZIONE, prevede che "gli interventi edificatori di tipo ricettivo ubicati nel Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.) ma fuori dagli Ambiti urbani a destinazione turistico-ricettiva, sviluppino il procedimento premiale attraverso il Registro premiale d'incentivazione degli interventi";
- ✓ l'art. 33.4 del Piano delle Regole dispone che "Nel rispetto dei parametri edilizi e delle modalità di intervento delle singole zone urbanistiche elencate all'art. 32, nonché del limite quantitativo fissato al punto 1 del presente articolo, è concesso ai cittadini residenti realizzare unità immobiliari con volume fino a 300 mc. per unità, da destinare a residenza principale. L'agevolazione è riservata ai cittadini residenti ed è regolata dal RIP (*cap.3.3 del Documento di Piano: Registro premiale degli interventi edilizi ed urbanistici*)";
- ✓ l'art. 11, comma 4, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 Legge per il governo del territorio;

ACQUISITO il visto di regolarità tecnica reso dal responsabile del Servizio Edilizia Privata Igiene e Ambiente, Geom. Michele Beltracchi, ai sensi dell'art. 49 – I comma – del Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000;

CON VOTI favorevoli n. 4 resi per alzata di mano dai n. 4 consiglieri presenti e votanti (i Consiglieri Rizzi e Cenini non partecipano alla votazione);

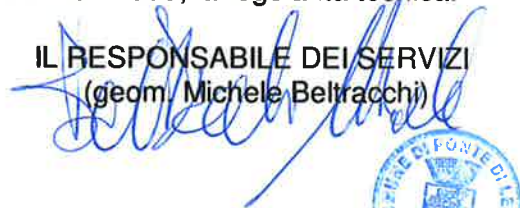
DELIBERA

1. **Di approvare**, il “Regolamento comunale dei diritti edificatori e disciplina del relativo registro”.
2. **Di demandare** alla Giunta Comunale l'approvazione degli schemi-tipo delle convenzioni che verranno allegate ai Permessi di Costruire Convenzionati, nel rispetto dei vincoli, degli indirizzi e dei contenuti obbligatori determinati nel presente regolamento.
3. **Di demandare** alla Giunta Comunale di indicare le norme organizzative cui le strutture ricettive che hanno beneficiato degli incentivi devono attenersi, che prevedono la tenuta di un registro delle presenze da sottoscrivere a cura dei clienti, nonché fornire adeguata dimostrazione della campagna pubblicitaria adottata per dare conoscenza alla struttura.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il sottoscritto geom. Michele Beltracchi Responsabile del Edilizia Privata, Igiene, Ambiente Territorio e Urbanistica attesta, ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. n. 267/2000, la regolarità tecnica.

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI
(geom. Michele Beltracchi)



Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Sindaco
Sandrini Aurelia



Il Segretario Comunale
Dott. Fabio Gregorini

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE
(Art. 124 – comma 1 - D.Lgs. 18/08/2000, n. 267)

N. _____ pubblicazione

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio, attesta che questa deliberazione, è stata affissa in copia all'albo online il giorno 5/07/2017 e vi rimarrà pubblicata per 15 giorni consecutivi dal 5/07/2017 al 20/07/2017.

Il Funzionario Delegato
Faustini Silvio



CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ
(Art. 134 – comma 3 - D.Lgs. 18/08/2000, n. 267)

Si attesta che la presente deliberazione è divenuta esecutiva in data _____ essendo decorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione all'albo pretorio di questo Comune.

Il Segretario Comunale

Ai sensi dell'art.3 della legge 241/1990, qualunque soggetto ritenga il presente atto amministrativo illegittimo e venga dallo stesso direttamente leso, può ricorrere al Tribunale Amministrativo Regionale, Sezione di Brescia, al quale è possibile presentare i propri rilievi in ordine alla legittimità del presente atto, entro e non oltre sessanta giorni dall'ultimo di pubblicazione all'albo pretorio.