



COMUNE DI PONTE DI LEGNO

Provincia di Brescia

Via Salimmo n. 4 – 25056 Ponte di Legno (BS)

Tel. 0364.929800 – C.F. 00649470176 - P. IVA 00574390985

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA IGIENE E AMBIENTE – TERRITORIO

REGOLAMENTO COMUNALE DEI DIRITTI EDIFICATORI E DISCIPLINA DEL RELATIVO REGISTRO

Approvato con Delibera Consiglio Comunale n° 23 del 19/05/2017

Pubblicato all'albo on-line in data 05/07/2017

Modificato con Delibera Consiglio Comunale n° 05 del 07/03/2022

Pubblicato all'albo on-line in data 31/05/2022

Modificato con Delibera Consiglio Comunale n° 29 del 04/09/2026

Pubblicato all'albo on-line in data 25/09/2026

INDICE

CAPO I PRINCIPI COMUNI

- Art. 1 - Finalità
- Art. 2 - Riferimenti normativi
- Art. 3 - Origine e riconoscimento dei diritti edificatori
- Art.4 - Funzione e struttura del registro
- Art.5 - Compilazione del registro ed emissione della certificazione (CDE)
- Art.6 - Modalità di trasferimento dei diritti edificatori
- Art.7 - Utilizzo dei diritti edificatori
- Art.8 - Pubblicità del registro e modalità di consultazione

CAPO II MISURE DI INCENTIVAZIONE NEGLI AMBITI ALL'INTERNO DEL TUC, CON ESCLUSIONE DI QUELLI A DESTINAZIONE TURISTICO-RICETTIVA.

- Art.9 - Oggetto del presente capo. Definizioni.
- Art. 10 - Interventi eseguibili
- Art. 11 - Disciplina dell'incentivazione.
 - 1. Soggetti Beneficiari dell'incentivazione*
 - 2. Interventi che generano diritti edificatori*
 - 3. Misura della incentivazione*
 - 4. Modalità di rilascio dell'incentivazione*
- Art. 12 - Limite di edificabilità complessiva nel T.U.C. nei singoli ambiti.
- Art. 13 - Presentazione della domanda di riconoscimento dei diritti edificatori
- Art. 14 - Contenuti delle Convenzioni o atto equipollente
- Art. 15 - Gestione delle strutture ricettive
- Art. 16 - Obblighi dei beneficiari e penali convenzionali
- Art. 17 - Convenzioni vigenti in corso di validità

CAPO III FORME DI INCENTIVAZIONE PER GLI AMBITI URBANI A DESTINAZIONE TURISTICO- RICETTIVA, PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E PER GLI AMBITI A DESTINAZIONE SUAP

- Art. 18 - Oggetto del presente Capo. Definizioni.
- Art. 19 - Interventi eseguibili

Art. 20 - Disciplina dell'incentivazione

- 1. Soggetti Beneficiari dell'incentivazione*
- 2. Interventi che generano diritti edificatori*
- 3. Misura della incentivazione*
- 4. Modalità di rilascio dell'incentivazione*

Art. 21 - Limitazione del consumo di suolo e priorità degli interventi

Art. 22 - Presentazione della domanda di riconoscimento dei diritti edificatori

Art. 23 - Contenuti delle Convenzioni o atto equipollente

Art. 24 - Gestione delle strutture ricettive

Art. 25 - Obblighi dei beneficiari e penali convenzionali

Art. 26 - Convenzioni vigenti in corso di validità

CAPO IV **DISCIPLINA DELLE INCENTIVAZIONI RELATIVI ALLA RESIDENZIALITÀ**

Art. 27 - Oggetto del Capo. Definizioni.

Art. 28 - Soggetti Beneficiari – requisiti soggettivi

Art. 29 - Limite di edificabilità complessiva nel T.U.C.

Art. 30 - Presentazione della domanda, contenuti delle convenzioni e contributi di concessione.

Art. 31 - Obblighi dei beneficiari e penali

Art. 32 - Trasferimento di immobili realizzati con il beneficio prima casa

CAPO V **DISPOSIZIONI FINALI**

Art. 33 - Applicazione del Regolamento

Art. 34 - Entrata in vigore

CAPO I

PRINCIPI COMUNI

Art. 1 - Finalità

1. Il presente Regolamento attua gli indirizzi stabiliti dall'art. 3.3 del Documento di Piano e dall'art. 33.4 del Piano delle Regole del vigente PGT approvato con determinazione Commissariale n. 2 del 15 luglio 2015 ed efficace a seguito di pubblicazione sul BURL serie SAC n. 45 del 04/11/2015. **(ora art. 1.30 delle NTA del PGT approvate con la seconda variante)**
2. In particolare il presente Regolamento disciplina, nei successivi Capi, 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 NTA del Piano delle Regole, **(ora art. 1.30 delle NTA del PGT approvate con la seconda variante)** l'insediamento di residenti sul territorio comunale, agevolando la realizzazione della *prima casa*.
3. Il presente 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)
4. Il presente Capo prevede, in particolare, l'istituzione del Registro delle cessioni dei diritti edificatori ed i criteri ed indirizzi comuni per la sua formazione e gestione.

Art. 2 - Riferimenti normativi

1. L'art. 2643 del codice civile disciplina gli atti soggetti a trascrizione ed introduce, al n.2bis, 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.
2. L'art. 11, c.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.
3. L'art. 1.30 delle NTA del PGT vigente, disciplina i meccanismi premiali e incentivanti diretti ad agevolare il perseguimento di alcuni obiettivi di piano, fra i quali vi è il potenziamento della dotazione di strutture alberghiere e turistico-ricettive sul territorio comunale. Gli interventi diretti a tale potenziamento sono considerati interventi incentivati, e possono essere incentivati attraverso l'assegnazione, in favore di chi si impegni ad attuarli, di diritti edificatori incentivanti

(o premiali) per destinazioni diverse da quella alberghiera e turistico-ricettiva, secondo le modalità e le quantità precisante nel presente Regolamento.

Art. 3 - Origine e riconoscimento dei diritti edificatori

1. Per "diritto edificatorio" si intende la possibilità edificatoria concessa, a determinate condizioni, dallo strumento urbanistico generale vigente, ai proprietari di fabbricati, vincolati a destinazione turistica ricettiva, ricadenti nel territorio comunale.
2. I diritti edificatori, incentivanti, espressi in superficie lorda (s.l.), sono generati a seguito dei procedimenti premiali previsti dallo strumento urbanistico, secondo la disciplina specifica prevista nei capi successivi.
3. Per utilizzo dei diritti edificatori si intende l'effettivo concretizzarsi della possibilità edificatoria attraverso il rilascio del titolo edilizio che legittima la costruzione
4. I diritti edificatori, ai sensi dell'art.11, co.4, della L.R. n.12 del 2005 sono commerciabili.

Art.4 - Funzione e struttura del registro

1. Il registro dei diritti edificatori è redatto in formato digitale ed è composto da tre sezioni:
 - sezione A relativa ai diritti edificatori assegnati per la prima casa; **(CAPO IV)**
 - sezione B relativa ai diritti edificatori generati dalle incentivazioni legate alle strutture ricettive turistiche nel TUC, con esclusione delle strutture ricettive ubicate negli Ambiti a destinazione turistico-ricettiva; **(CAPO II)**
 - sezione C relativa ai diritti edificatori generati dalle incentivazioni legate alle strutture ricettive turistiche ricomprese negli Ambiti urbani a destinazione turistico-ricettiva del TUC, nei nuovi Ambiti di Trasformazione e negli Ambiti a destinazione SUAP; **(CAPO III)**
2. I dati essenziali da riportare in ciascuna delle sezioni sono i seguenti
 - numero progressivo di certificato attestante i diritti edificatori generati dall'area di origine;
 - dati catastali, superficie e proprietà dell'area di origine;
 - indicazione in mq di s/p dei diritti edificatori generati;
 - diritti edificatori trasferiti;
 - diritti edificatori utilizzati;
 - diritti edificatori residui non utilizzati;
 - 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;
 - dati catastali, superficie e proprietà dell'area di utilizzo;
 - estremi del titolo abilitativo;
 - eventuali note

3. Limitatamente ai "diritti edificatori" di cui alla *sez. B del comma 1* del presente articolo, I diritti vengono attestati dal Comune di Ponte di Legno con l'emissione del Certificato dei Diritti Edificatori (CDE) che ne dimostra la titolarità.

Art.5 - Compilazione del registro ed emissione della certificazione (CDE)

1. L'iscrizione dei diritti edificatori nel registro ed il rilascio della relativa certificazione avviene nei seguenti casi:
 - formazione di diritti edificatori a seguito delle misure incentivanti e premiali di cui al vigente PGT;
 - trasferimento di detti diritti edificatori;
2. Il registro viene compilato dal Responsabile del Servizio Edilizia Privata, Igiene e Ambiente, il quale deve curarne la pubblicazione sul sito istituzionale comunale e consentirne la consultazione anche in formato cartaceo da parte dei cittadini interessati e titolari di un legittimo interesse.
3. Il registro non ha efficacia probatoria, ma solo indicativa; per i passaggi di proprietà dei diritti edificatori fanno fede gli atti notarili e le relative note di trascrizione nei registri immobiliari.
4. Il Responsabile del Servizio Edilizia Privata, Igiene e Ambiente è competente altresì per l'emissione e per l'annullamento dei CDE, nei casi ivi previsti.
5. In caso di varianti al Piano di Governo del Territorio o di sua integrale revisione, il registro verrà modificato/aggiornato di conseguenza, per renderlo sempre aderente alle previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente.

Art.6 - Modalità di trasferimento dei diritti edificatori

1. Il trasferimento a terzi dei diritti edificatori deve avvenire con regolare atto notarile trascritto nei registri immobiliari ai sensi dell'art. 2643, comma 2bis del Codice Civile.
2. Il documento che dimostra il trasferimento dei diritti è l'atto notarile di acquisto degli stessi.
3. L'acquirente dei diritti edificatori è tenuto a comunicare al Comune l'avvenuto trasferimento di proprietà degli stessi a tale scopo allega copia dell'atto notarile
4. L'atto notarile di trasferimento dei diritti edificatori deve sempre contenere, anche nei passaggi di proprietà successivi al primo, le seguenti indicazioni:
 - estremi catastali dell'area di origine;
 - estremi dell'atto con il quale si sono generati i diritti edificatori;
 - estremi di tutti i passaggi di proprietà successivi al primo;
 - quantità dei diritti edificatori trasferiti;

Art.7 - Utilizzo dei diritti edificatori

1. La possibilità teorica di edificazione, rappresentata dai diritti edificatori, si concretizza unicamente nel momento di utilizzo degli stessi.
2. Il titolare dei diritti edificatori, secondo quanto previsto dal presente strumento urbanistico, ha facoltà di utilizzare tali diritti sulle aree indicate nei capi successivi per ogni misura incentivante, secondo le relative modalità attuative.
3. Il riscontro della effettiva titolarità dei diritti edificatori per i quali viene richiesto l'utilizzo, è condizione necessaria al rilascio del titolo edilizio richiesto.
4. A conclusione del procedimento che determina l'utilizzo dei diritti edificatori, il Servizio Edilizia Privata, Igiene e Ambiente annota l'intervenuto utilizzo degli stessi nel registro ed annulla i relativi CDE (laddove previsti).
5. Nel caso di utilizzo solo parziale dei diritti edificatori, a conclusione del relativo procedimento, il Servizio Edilizia Privata, Igiene e Ambiente annota gli estremi della pratica edilizia nel registro, aggiornando il dato relativo ai diritti edificatori residui ed annullando i CDE (laddove previsti) per una quantità pari a quella utilizzata; nel caso i CDE riconsegnati dall'utilizzatore avessero tagli maggiori rispetto alla capacità edificatoria utilizzata, il Servizio Edilizia rilascerà nuovi CDE per la differenza

Art.8 - Pubblicità del registro e modalità di consultazione

1. Il registro è consultabile presso la sede dell'Ente da parte di tutti i soggetti, muniti di interesse giuridicamente rilevante, secondo le modalità previste dal vigente regolamento di accesso agli atti amministrativi.
2. Il registro viene pubblicato per estratto, con aggiornamento semestrale, sul sito istituzionale comunale in apposita sezione, omettendo le componenti che eventualmente fossero in contrasto con le norme di tutela della privacy.

CAPO II

MISURE DI INCENTIVAZIONE PER STRUTTURE RICETTIVE UBICATE NEGLI AMBITI ALL'INTERNO DEL TUC, CON ESCLUSIONE DI QUELLI A DESTINAZIONE TURISTICO-RICETTIVA.

Art. 9 - Oggetto del presente capo. Definizioni.

1. Il presente Capo disciplina, in attuazione dell'art. 1.30 comma 5 lettera b) delle NTA del PGT vigente, la concessione delle premialità sotto forma di diritti edificatori incentivanti generati da interventi incentivati che riguardano strutture ricettive ubicate nei vari ambiti del TUC, con esclusione di quelle ubicate negli Ambiti a destinazione turistico ricettiva, nel rispetto della volumetria costruita ed entro il limite massimo di nuova edificabilità di 100.000,00 mc. nel T.U.C. nel quinquennio.
2. In particolare, il presente Capo disciplina le differenti misure della premialità incentivante concessa in base alla tipologia delle strutture ricettive, nonché di collocazione sul territorio e le eventuali tipologie ricettive escluse dal processo d'incentivazione premiale.
3. In particolare, il presente Capo regola i criteri ed i contenuti delle convenzioni, le eventuali garanzie da presentare congiuntamente ai progetti ed, infine, le penali e le sanzioni in caso di mancato rispetto degli impegni.
4. Nel presente Capo si fa rinvio alle definizioni contenute nell'art. 1.30 delle NTA del PGT approvate con la seconda variante).
5. Per la classificazione delle strutture ricettive il riferimento è la legge regionale 1 ottobre 2015 n. 27 "Politiche regionali in materia di turismo e attività del territorio lombardo" e s. m. e i..
6. I requisiti dimensionali, i requisiti di gestione e il vincolo d'uso disciplinati nel presente Capo sono da intendersi vincolanti anche per le nuove strutture turistico ricettive eventualmente realizzate senza richiesta di premialità.

Art. 10 – Interventi eseguibili

1. I diritti edificatori regolati nel presente *CAPO II* vengono attestati dal Comune di Ponte di Legno anche con l'emissione del Certificato dei Diritti Edificatori (CDE) che potranno essere utilizzati per realizzare la potenzialità edificatoria prevista dal Piano delle Regole e dal Documento di Piano solo subordinatamente all'acquisizione di capacità insediativa premiale derivante dai meccanismi incentivanti di cui all'art. 1.30 delle NTA del PGT vigente;
2. I diritti edificatori incentivanti sono utilizzabili per la realizzazione di nuovi edifici ovvero per l'ampliamento di quelli esistenti aventi destinazione diversa da quella turistica ricettiva e conforme alle destinazioni complementari riportate nelle NTA delle specifiche zone. In caso di

richiesta specifica prima della sottoscrizione della convenzione, i diritti edificatori potranno essere utilizzati anche negli ambiti "urbani a destinazione turistico ricettiva" ricettiva. L'utilizzo deve avvenire nel rispetto degli indici di edificabilità massima, delle destinazioni d'uso ammesse e delle altre prescrizioni urbanistiche riferite all'ambito di intervento.

3. I diritti edificatori incentivanti generati da interventi su strutture turistiche ricettive ubicate all'interno della Zona 1 della planimetria allegata al presente regolamento possono essere utilizzati nelle Zone 1 e 2 della medesima planimetria, mentre i diritti generati all'interno della Zona 2 della planimetria allegata al presente regolamento possono essere utilizzati unicamente nella medesima Zona 2;

Art. 11 - Disciplina dell'incentivazione.

1. Soggetti Beneficiari dell'incentivazione.

In attuazione dell'art. 1.30 delle NTA del PGT vigente i diritti edificatori (detti "incentivanti" o "premiali") sono rilasciati ai titolari degli immobili destinati ad attività turistica ricettiva disciplinati nel presente CAPO II e/o a soggetti dagli stessi indicati, che si siano impegnati formalmente verso il Comune all'esecuzione degli interventi di cui al successivo comma 2 (detti "interventi incentivati").

2. Interventi incentivati che generano diritti edificatori premiali

I diritti edificatori sono rilasciati, previa la stipula di convenzione urbanistica con il Comune, per gli interventi edilizi di cui al precedente art. 10, riconducibili all'art. 3 lettere b-c-d-e-f del DPR 380/2001 ad eccezione del mero cambio di destinazione d'uso senza opere.

La convenzione deve prevedere l'istituzione di un vincolo unilaterale d'obbligo di permanenza della destinazione d'uso ricettiva per la durata di almeno venti anni per i volumi già esistenti alla data di adozione del Pgt ovvero per ampliamento di detti volumi esistenti nel limite del 50%, mentre per i nuovi edifici, ovvero per gli edifici esistenti ampliati per un volume maggiore del 50%, la convenzione dovrà prevedere l'istituzione di un vincolo unilaterale d'obbligo di permanenza della destinazione d'uso ricettiva per la durata di almeno trenta anni.

La convenzione deve altresì prevedere le modalità di gestione e funzionamento della struttura turistico ricettiva.

Sono rilasciati diritti edificatori incentivanti per gli interventi edilizi incentivati che prevedono la realizzazione o la sistemazione delle "strutture ricettive alberghiere" (*Alberghi od Hotel, Residenze turistico-alberghiere, Alberghi diffusi, Condhotel*) e delle seguenti "strutture ricettive non alberghiere": *case per ferie, ostelli per la gioventù, case e appartamenti per vacanze*, purché,

queste ultime, siano organizzate in almeno n. 03 unità abitative, salvo, se in numero inferiore, l'eventuale affidamento delle medesime in gestione a strutture come l'albergo diffuso.

Le strutture non alberghiere denominate foresterie lombarde, locande, bed & breakfast non generano diritti edificatori.

Non generano, altresì, diritti edificatori i rifugi alpinistici, rifugi escursionistici e bivacchi fissi, nonché le aziende ricettive all'aria aperta, descritte rispettivamente ai punti 4.c, 4.f, 4.g e 4.h dell'art. 18 della legge regionale n. 27/2015.

3. Misura della incentivazione.

I diritti edificatori incentivanti sono concessi nel rispetto di tutti i seguenti parametri:

- 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) per gli interventi di ammodernamento mediante la presentazione di un computo metrico e relative fatture, viene assegnato 1mq. di slp per ogni ~~400~~ 600,00 € di investimento;

ESEMPIO:

- Entità dell'investimento certificato: 120.000,00 €.
- Durata del vincolo di destinazione d'uso: anni 40 - 20
- Parametro dell'incentivazione concessa: 1,00 mq / mq - 0,50 mq / mq
- Verifica entità dell'incentivazione massima: € 120.000,00 / 600,00 € = mq. 200,00;
- (caso A) vincolo: 40 anni; diritti edificatori concessi: mq. 200,00: superficie lorda di pavimento di struttura ricettiva da sottoporre a vincolo: mq. 200,00;
- (caso B) vincolo: 20 anni; diritti edificatori concessi: mq. 100,00: superficie lorda di pavimento di struttura ricettiva da sottoporre a vincolo: mq. 200,00;

Specifiche generali:

- sono ammesse anche richieste di vincolo di destinazione, di una parte della "struttura ricettiva", purché si tratti di una parte sufficiente ed idonea ad avere una propria funzionalità autonoma per tutta la durata del vincolo; qualora i diritti incentivanti non raggiungano le dimensioni di una struttura autonoma da vincolare, si provvederà all'apposizione del vincolo su una superficie maggiore rispetto ai diritti concessi;

- ai soli fini del calcolo della misura della incentivazione ammessa, per favorire il miglioramento energetico degli edifici alla SL computata secondo le N.T.A. del P.G.T. vigente verrà aggiunto un premio pari allo spessore virtuale di cm. 30 su tutto il perimetro dell'edificio dal filo interno;

Ai fini di quanto indicato al capoverso e) precedente si precisa che:

- per l'investimento considerato si terrà conto sia delle opere edili sia delle spese per arredi, macchinari e attrezzature necessarie per riqualificare la struttura ricettiva;
- gli interventi di riqualificazione non devono obbligatoriamente riguardare l'intera "struttura ricettiva" ma possono anche riguardare una porzione dell'immobile sottoposto a vincolo e per il quale si richiedono i certificati;
- sono rendicontabili anche le spese (mediante presentazione di fatture) effettuate nei tre anni antecedenti all'avvio dell'iter di riconoscimento dei diritti edificatori;

4. Modalità riconoscimento della incentivazione

1. Il rilascio dei certificati avviene, in via ordinaria, contestualmente ovvero nei giorni antecedenti il rilascio del Permesso di Costruire relativo all'intervento incentivato;
2. Il rilascio anticipato, rispetto al rilascio del Permesso di Costruire dell'intervento incentivato dei certificati può avvenire previa richiesta motivata (anche per motivi economici) del richiedente alla Giunta;
3. L'utilizzo dei CDE è consentito dalla data di emissione per un periodo di dieci anni. Vigè l'obbligo di comunicare la vendita dei CDE al Servizio Edilizia Privata che provvederà all'aggiornamento dei registri;

Art. 12 – Limite di edificabilità complessiva nel T.U.C. nei singoli ambiti.

1. Il Piano delle Regole, recependo gli obiettivi quantitativi e temporali stabiliti dagli indirizzi del Documento di Piano, ha posto un limite alle potenzialità edificatorie nel T.U.C. di complessivi 100.000 mc. di nuovo volume edificabile nel quinquennio.
2. Ai fini del rispetto del limite di cui al comma precedente, si assume quale riferimento il primo intervento edilizio che prevede il consumo di suolo, assentito successivamente alla pubblicazione sul BURL del vigente PGT.
3. Eventuali volumi concessi in deroga all'interno del TUC ai sensi dell'art. 40 della L.R. 12/2005, saranno conteggiati nel limite dell'edificabilità massima di 100.000 mc. previsti nel quinquennio. Tali deroghe saranno concesse dal Consiglio Comunale.

Art. 13 - Presentazione della domanda di riconoscimento dei diritti edificatori

1. All'atto della presentazione della richiesta di riconoscimento dei diritti edificatori in conformità ai disposti dell'art. 11 comma 4, il richiedente dovrà calcolare i diritti edificatori spettanti in funzione dei criteri di cui all'articolo 11 comma 3. La domanda ai sensi dell'art. 11 comma 3 lettera e) deve essere corredata da un preventivo di spesa che dovrà essere confermata a fine lavori con le relative fatture e ricevute dei pagamenti.
2. Il limite quantitativo previsto di 100.000 mc. di nuova edificabilità nel quinquennio (ottenuta sommando il volume delle strutture ricettive e dei conseguenti diritti edificatori emessi) è vincolante ai fini del rilascio di permessi di costruire; ciò non esonera gli uffici dall'istruire, in ogni caso, le richieste eccedenti il suddetto limite. In tal caso, il rilascio del titolo è subordinato alla sopravvenuta disponibilità di capacità edificatoria attribuita successivamente od alla intervenuta disponibilità per rinuncia all'edificazione da parte di altri soggetti già assegnatari.

Art. 14 - Contenuti delle Convenzioni o atto equipollente

1. Le convenzioni che riconoscono e generano i diritti edificatori incentivanti devono contenere precise indicazioni circa gli obblighi e le tempistiche di realizzazione e messa in esercizio della struttura ricettiva (termine massimo di sei anni decorrenti dalla data di rilascio del Permesso di Costruire, fatto salvo il riconoscimento di eventuali proroghe motivate, da concedersi dalla Giunta Comunale previa istanza dell'avente diritto), il vincolo di destinazione d'uso turistico-ricettivo della stessa decorrente dalla presentazione o attestazione della SCA (Segnalazione certificata di agibilità) e dal deposito della SCIA di apertura dell'attività al SUAP dell'Unione dei Comuni, nonché l'impegno alla gestione e funzionamento della medesima secondo le regole disciplinate dal presente regolamento
2. Devono inoltre indicare le modalità di calcolo delle sanzioni e delle penali in caso di inadempimento degli obblighi convenzionali.
3. Le convenzioni per la realizzazione di nuove strutture ricettive che non prevedono premialità, devono in ogni caso contenere l'obbligo di adeguamento ai requisiti dimensionali minimi e l'impegno ad apporre il vincolo d'uso definiti nell'art. 11 comma 2, e l'obbligo di adeguamento ai criteri di gestione di cui all'art. 15.
4. E' demandata alla Giunta l'approvazione degli schemi di convenzione allegate ai Permessi di Costruire Convenzionati, se del caso anche mediante l'adozione di schema-tipo validi per le diverse tipologie, nel rispetto dei vincoli, degli indirizzi e dei contenuti obbligatori determinati nel presente regolamento.

Il Responsabile del Servizio Edilizia Privata, Igiene e Ambiente, è l'organo, in ogni caso, competente alla stipula della medesima.

Art. 15 – Gestione delle strutture ricettive

1. Con la sottoscrizione della convenzione che attribuisce i diritti edificatori incentivanti, l'attuatore dell'intervento si impegna a realizzare la struttura ricettiva ed anche a gestirla in modo attivo e/o farla gestire anche tramite terzi.
2. Per le "strutture ricettive" si rinvia alla definizione e modalità di gestione previste dalla L.R. n. 27 del 2015 e ss.mm., nonché dei requisiti richiesti dalla disciplina regionale per l'attivazione della struttura, esigendosi, che, in ogni caso, le prenotazioni devono coprire un arco temporale di almeno sei mesi/anno, con la dimostrazione di un turn-over di almeno cinque differenti nuclei familiari/anno ed un'occupazione minima complessiva di almeno 25 notti. Tali obblighi non si applicano alla sola unità immobiliare del gestore/proprietario dell'immobile.
3. Con deliberazione della Giunta Comunale potranno essere dettate le norme di organizzazione, ulteriori a quelle di legge, disciplinanti le strutture ricettive non alberghiere, prevedendosi, in particolare, l'istituzione di un registro delle presenze che preveda la relativa sottoscrizione da parte dei clienti e la documentazione necessaria a dimostrare l'adeguata pubblicità della struttura.
4. In ogni caso, è rimessa alla Polizia Locale la verifica dell'effettivo svolgimento ~~dell'attività~~ delle attività di costruzione e di gestione che giustificano il riconoscimento e l'assegnazione dei diritti edificatori incentivanti di cui al presente Capo.
5. Per tutta la durata del vincolo gli immobili destinati a scopo ricettivo potranno in alternativa essere utilizzati quale abitazione principale di soggetti aventi i requisiti indicati nel *CAPO IV* del presente regolamento, mediante comunicazione all'ufficio Edilizia Privata in maniera tale che venga rilevato sul registro dei diritti edificatori.
6. Limitatamente alle unità immobiliari di cui al comma precedente (destinate a scopo ricettivo ma utilizzate quale abitazione principale di soggetti aventi i requisiti indicati nel CAPO IV del presente regolamento) che hanno beneficiato dei diritti edificatori, l'utilizzo quale abitazione principale è ammesso per un periodo massimo di 10 anni (che non saranno computati ai fini della durata del vincolo previsto dalla Convenzione e si aggiungeranno, pertanto, alla durata del medesimo) in vigenza del vincolo turistico ricettivo, decorso il quale il titolare dovrà ripristinare la gestione ricettiva ovvero potrà sciogliere l'obbligo convenzionale mediante la restituzione di diritti edificatori in misura pari al rapporto tra la durata del vincolo da convenzione e la durata residua del vincolo da convenzione.

Art. 16 - Obblighi dei beneficiari e penali convenzionali

1. Il beneficio concesso ai sensi del precedente art. 14 comma 1, in termini di diritti edificatori incentivanti a destinazione diversa da quella turistico ricettiva, trova la sua giustificazione urbanistica (secondo i principi della incentivazione urbanistica di cui all'art. 11 della L.R. n. 12/2005) nella assunzione formale dell'obbligo di realizzare, attivare e gestire e non mutare la destinazione d'uso della struttura ricettiva incentivata, nel termine previsto dalla convenzione urbanistica.
2. La mancata realizzazione e messa in esercizio della struttura ricettiva autorizzata e convenzionata (intervento incentivato), entro il termine convenzionalmente stabilito, configura grave violazione degli obblighi convenzionali posti alla base del meccanismo incentivante previsto dal PGT, con conseguente applicazione delle penali di cui al precedente art. 14 comma 2 a carico del soggetto inadempiente.
3. Se, prima della scadenza del termine convenzionalmente stabilito per la realizzazione e messa in esercizio della struttura ricettiva incentivata (o comunque prima della realizzazione e messa in esercizio della struttura ricettiva autorizzata e convenzionata), sia autorizzato l'utilizzo del volume (diritto edificatorio incentivante) attribuito con certificato per effetto del processo incentivante, il rilascio del relativo titolo edilizio dell'intervento incentivante dovrà essere subordinato alla formale assunzione, da parte del richiedente, dei seguenti impegni verso il Comune:
 - l'impegno personale a garantire, con il proprio patrimonio, l'obbligazione inerente al pagamento della penale eventualmente dovuta dal soggetto inadempiente per l'eventualità della mancata realizzazione e messa in esercizio della struttura ricettiva autorizzata e convenzionata, entro il termine convenzionalmente stabilito o quello eventualmente prorogato ai sensi dell'art. 14 che precede;
 - l'impegno ad ottenere da primario istituto bancario o assicurativo il rilascio, in favore del Comune, al momento della dichiarazione di fine lavori inerenti all'intervento incentivante (che sfrutta i diritti edificatori incentivanti), di una polizza di garanzia bancaria o polizza assicurativa a prima richiesta e senza eccezioni, per il pagamento della penale determinata in base al successivo comma 6, dovuta dal soggetto inadempiente per l'eventualità della mancata realizzazione e messa in esercizio della struttura ricettiva autorizzata e convenzionata, entro il termine convenzionalmente stabilito o quello eventualmente prorogato ai sensi dell'art. 14 che precede;
 - l'impegno, in caso di mancato ottenimento della predetta polizza di garanzia bancaria o polizza assicurativa a prima richiesta e senza eccezioni, a non presentare istanza o dichiarazione intesa ad ottenere l'agibilità degli edifici realizzati mediante lo

sfruttamento dei diritti edificatori incentivanti, fino a quando non sia realizzata e messa in esercizio la struttura ricettiva (incentivata) autorizzata e convenzionata (o fino all'ottenimento della predetta garanzia).

4. Tali impegni verso il Comune dovranno essere assunti formalmente mediante apposita convenzione accessiva al titolo edilizio (convenzionato) che autorizzi lo sfruttamento di diritti edificatori incentivanti. Si intende per titolo edilizio relativo all'intervento incentivante quello che autorizzi l'attuazione di una potenzialità edificatoria comprensiva, anche solo in parte, di diritti edificatori incentivanti (a destinazione extra turistico-ricettiva), originati dal meccanismo incentivante previsto dal PGT.
5. Per l'eventualità della mancata realizzazione e messa in esercizio della struttura ricettiva autorizzata e convenzionata (intervento incentivato) entro il termine convenzionalmente stabilito, o quello eventualmente prorogato ai sensi dell'art. 14 che precede, la misura della penale dovuta al Comune (e della corrispondente garanzia di cui al precedente comma 3, e salvo quanto stabilito nel seguente comma 6) sarà determinata assumendo, quale valore massimo dei diritti edificatori incentivanti, l'importo di € 2.000,00/mq di superficie.
6. Alla presentazione della comunicazione di fine lavori dell'intervento incentivante, l'Ufficio Tecnico Comunale verificherà lo stato di avanzamento lavori dell'intervento incentivato e procederà alla conseguente determinazione del valore della polizza di garanzia bancaria o polizza assicurativa a prima richiesta e senza eccezioni, da depositare per l'accettazione della fine lavori e l'attestazione dell'agibilità, secondo i seguenti criteri di riduzione percentuale del valore totale:
 - - **20%** per la completa realizzazione degli scavi;
 - - **20%** per la completa realizzazione della struttura al rustico;
 - - **30%** per la realizzazione delle chiusure perimetrali e della copertura;
 - - **30%** al completamento dell'intervento e messa in esercizio della struttura ricettiva.

Le riduzioni saranno applicate in relazione alle opere effettivamente realizzate e accertate dall'Ufficio Tecnico Comunale e potranno portare a richieste di svincolo parziale della garanzia, in relazione al progressivo avanzamento dei lavori dell'intervento incentivato. Qualora l'intervento incentivato non sia ancora iniziato, verrà mantenuto il valore massimo di € 2.000,00/mq.

I commi 2-3-4-5-6 regolano esclusivamente la ipotesi della mancata/parziale realizzazione o messa in esercizio della struttura ricettiva autorizzata e convenzionata (intervento incentivato); la diversa ipotesi del mancato mantenimento del vincolo di destinazione d'uso nel corso di validità delle convenzioni sottoscritte è regolato dai commi che seguono.

Qualora, previo accordo tra il soggetto incentivante e il soggetto incentivato, la garanzia prevista dai commi che precedono potrà essere prestata direttamente dal soggetto incentivato, in luogo del soggetto incentivante, a condizione che la stessa sia conforme alle caratteristiche sopra riportate e alle condizioni stabilite dalla convenzione e sia preventivamente accettata dall'Amministrazione Comunale.

7. Nel caso in cui la struttura ricettiva autorizzata e convenzionata, oggetto dell'intervento incentivato, non venga realizzata, completata o messa in esercizio, la presentazione della polizza e/o l'eventuale escussione della stessa, **non determina il venir meno degli obblighi urbanistici gravanti sull'area dell'intervento incentivato.**
8. Il trasferimento totale o parziale dell'azienda, la trasformazione, la fusione e la scissione societaria, nonché l'affitto dell'azienda non comportano violazione degli obblighi ed adempimenti stabiliti dalla convenzione, purché vengano contestualmente trasferiti tali obblighi ed adempimenti.
9. Possono essere richieste modifiche alla destinazione d'uso turistico-ricettiva per giustificate ed oggettive motivazioni e l'eventuale mutamento di destinazione d'uso è sottoposto alla deliberazione del Consiglio comunale, che determinerà in ordine all'ammissibilità della richiesta ed alla quantificazione della penale conseguente. La penale dovrà tener conto della differenza di valore tra la destinazione d'origine e la destinazione richiesta, della durata residua del vincolo e dei benefici ricevuti dal richiedente in termini di diritti edificatori.
10. Richieste motivate di eliminazione del vincolo di destinazione d'uso nel corso di validità delle convenzioni sottoscritte, saranno valutate dalla Amministrazione Comunale e se ritenute ammissibili, saranno subordinate a:
 - pagamento degli oneri di urbanizzazione dovuti per la nuova destinazione richiesta maggiorati degli interessi legali a partire dalla data della prima istanza;
 - riconsegna dei certificati edificatori, nei primi 10 anni dalla sottoscrizione i diritti dovranno essere riconsegnati nella totalità, negli anni successivi si applicherà la riduzione in proporzione agli anni di utilizzo con l'estinzione completa all'ultimo anno di vincolo, in alternativa pagamento di un importo pari al valore dei Certificati assegnato dall'Amministrazione Comunale con specifica Deliberazione, rapportato alla data di scadenza del vincolo.

Esempio: CDE 500 mq. – durata vincolo 40 anni – utilizzo struttura 30 anni ... riconsegna certificati: $500 - (500/40 \cdot 30) = 125 \text{ mq.}$;

11. La decadenza dei diritti edificatori per mancato mantenimento del vincolo implica l'avocazione dei medesimi in capo al Comune di Ponte di Legno. Conseguentemente alla regolare messa in

esercizio della struttura ricettiva nessuna sanzione e/o penale è applicabile al beneficiario dei diritti edificatori.

12. Dopo la regolare messa in esercizio della struttura ricettiva di tipo non alberghiero, il mancato rispetto degli obblighi gestionali di cui al precedente articolo 15 ovvero la chiusura dell'attività, comporterà eventuali sanzioni per violazione del D.P.R. 380/2001, l'applicazione di una penale in capo al titolare della struttura pari a €. 10.000,00 annui per ogni unità immobiliare, applicata per tutto il periodo nel quale si sono accertate le violazioni contrattuali gestionali. L'importo annuo di € 10.000 è da intendersi per unità immobiliari fino a 50 mq. di s.l.p., sui mq. eccedenti va aggiunto l'importo annuo di 200 €/mq.
13. Dopo la regolare messa in esercizio della struttura ricettiva di tipo alberghiero, il mancato rispetto degli obblighi gestionali di cui al precedente articolo 15, con assenza di esercizio della medesima per almeno un triennio continuato, comporterà, in disparte eventuali sanzioni per violazione del D.P.R. 380/2001, l'applicazione di una penale convenzionale in capo al titolare della struttura pari a €. 3.000,00 annui a camera.
14. Il gestore risponderà **in solido con il titolare delle strutture delle penali di cui ai precedenti commi.**

Art. 17 - Convenzioni vigenti in corso di validità

1. Per favorire la conservazione ed incoraggiare progetti imprenditoriali di ammodernamento ed ampliamento delle attività turistico-ricettive esistenti all'interno degli Ambiti disciplinati dal presente Capo II, le disposizioni ivi incluse sono applicabili anche per le strutture ricettive per le quali sono vigenti le convenzioni urbanistiche sottoscritte in precedenza.
2. In tali casi i diritti edificatori sono concessi tramite la sottoscrizione di un'integrazione alla convenzione originaria che preveda, oltre al resto, la sovrapposizione del vincolo di destinazione d'uso ricettivo che determinerà quindi la nuova scadenza senza aggiungersi al vincolo esistente.

CAPO III

FORME DI INCENTIVAZIONE PER GLI AMBITI URBANI A DESTINAZIONE TURISTICO- RICETTIVA, PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE (ADT) E PER GLI AMBITI A DESTINAZIONE SUAP

Art.18 - Oggetto del presente capo. Definizioni.

1. Il presente Capo disciplina, in attuazione dell'art. 1.30 comma 5 lettera a) delle NTA del PGT vigente, la concessione delle premialità sotto forma di diritti edificatori incentivanti generati da interventi incentivati che riguardano strutture ricettive ubicate negli Ambiti urbani a destinazione turistico-ricettiva, negli Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano e negli Ambiti a destinazione SUAP, nel rispetto della quantità massima di 150.000,00 mq di nuovo suolo trasformabile nel quinquennio prevista dal Documento di Piano.
2. In particolare, il presente Capo disciplina le differenti misure della premialità incentivante concessa in base alla tipologia delle "strutture ricettive alberghiere" di tipo Albergo e di tipo RTA, ed alle seguenti "strutture ricettive non alberghiere": case per ferie, ostelli per la gioventù, case e appartamenti per vacanze, purché, queste ultime, siano organizzate in almeno n. 03 unità abitative, nonché di collocazione sul territorio e le eventuali tipologie ricettive escluse dal processo d'incentivazione premiale.
3. In particolare, il presente Capo regola i criteri ed i contenuti delle convenzioni, le eventuali garanzie da presentare congiuntamente ai progetti ed, infine, le penali e le sanzioni in caso di mancato rispetto degli impegni.
4. Per la classificazione delle strutture ricettive il riferimento è la legge regionale 1 ottobre 2015 n. 27 "Politiche regionali in materia di turismo e attività del territorio lombardo" e s.m.i.; nel presente Capo si fa inoltre rinvio alle definizioni e alla disciplina contenuta nell'art. 1.30 delle NTA del PGT vigente.
5. I requisiti dimensionali, i requisiti di gestione e il vincolo d'uso disciplinati nel presente Capo sono da intendersi vincolanti anche per le nuove strutture turistico ricettive eventualmente realizzate senza richiesta di premialità;
6. Per il meccanismo di incentivazione regolato dal presente Capo III si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni contenute nei precedenti artt. 11 comma 4 e 13 comma 1 del presente Regolamento.

Art. 19 – Interventi eseguibili

1. I diritti edificatori regolati nel presente CAPO III vengono attestati dal Comune di Ponte di Legno nelle convenzioni urbanistiche che regolano la realizzazione delle strutture ricettive, le

quali posson o definire anche la localizzazione della premialità ovvero possono limitarsi a quantificare la premialità spettante demandando ad un atto convenzionale integrativo la sua esatta localizzazione;

2. I diritti edificatori incentivanti sono utilizzabili per la realizzazione di nuovi edifici ovvero per l'ampliamento di quelli esistenti aventi destinazione diversa da quella turistica ricettiva e conforme alle destinazioni complementari riportate nelle NTA degli Ambiti urbani a destinazione turistico-ricettiva, degli Ambiti di Trasformazione e degli Ambiti a destinazione SUAP. L'utilizzo deve avvenire nel rispetto degli indici di edificabilità massima, e di tutte le prescrizioni urbanistiche riferite ad ogni singolo ambito di intervento, mentre il rispetto delle regole che stabiliscono il rapporto tra destinazione d'uso principale e destinazione d'uso complementare è ammesso anche in forma cumulativa mediante convenzionamento di più ambiti (es. localizzare il ricettivo tutto in un Ambito e il residenziale in un altro);
3. I diritti edificatori premiali (o incentivanti) generati dagli "Ambiti Urbani a destinazione turistica ricettiva", interni al TUC, sono utilizzabili per la realizzazione di nuovi edifici ovvero per l'ampliamento di quelli esistenti, a destinazione diversa da quella turistica ricettiva alberghiera compatibili con le destinazioni complementari riportate nelle NTA, in tutti gli Ambiti edificabili all'interno del TUC. L'utilizzo deve avvenire nel rispetto degli indici di edificabilità massima, e di tutte le prescrizioni urbanistiche riferite ai singoli ambiti di intervento, mentre il rispetto delle regole che stabiliscono il rapporto tra destinazione d'uso principale e destinazione d'uso complementare è ammesso anche in forma cumulativa mediante convenzionamento di più ambiti (es. localizzare il ricettivo tutto in un Ambito e il residenziale in un altro);
4. I diritti edificatori incentivanti generati da interventi su strutture turistiche ricettive ubicate all'interno della Zona 1 della planimetria allegata al presente regolamento possono essere utilizzati nelle Zone 1 e 2 della medesima planimetria, mentre i diritti generati all'interno della Zona 2 della planimetria allegata al presente regolamento possono essere utilizzati unicamente nella medesima Zona 2.

Art. 20 - Disciplina dell'incentivazione.

1. Soggetti Beneficiari dell'incentivazione.

In attuazione dell'art. 1.30 delle NTA del PGT vigente, i diritti edificatori (detti "incentivanti" o "premiali") sono rilasciati ai titolari degli immobili (aree e fabbricati) destinati ad attività turistica ricettiva alberghiera disciplinati nel presente CAPO III, e/o a soggetti dagli stessi indicati, che si siano impegnati formalmente verso il Comune all'esecuzione degli interventi di cui al successivo comma 2 (detti "interventi incentivati").

2. Interventi incentivati che generano diritti edificatori premiali

I diritti edificatori incentivati sono rilasciati per interventi edilizi, di cui al precedente art. 19, riconducibili all'art. 3 lettere b-c-d-e-f del DPR 380/2001, ad eccezione del mero cambio di destinazione d'uso senza opere.

La convenzione deve prevedere l'istituzione di un vincolo unilaterale d'obbligo di permanenza della destinazione d'uso ricettiva per la durata di almeno quaranta anni.

La convenzione deve altresì prevedere le modalità di gestione e funzionamento della struttura turistico ricettiva di tipo alberghiera.

3. Misura della incentivazione ed utilizzo della stessa.

I diritti edificatori incentivanti sono concessi nel rispetto dei seguenti limiti:

- a) Per le strutture "ricettive alberghiere di tipo 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 alberghiere di tipo RTA" la superficie misurata in slp avente destinazione diversa da quella ricettiva alberghiera non potrà superare il 40% dell'intero intervento convenzionato;
- c) Per le "strutture ricettive non alberghiere": case per ferie, ostelli per la gioventù, case e appartamenti per vacanze, la superficie misurata in slp avente destinazione diversa da quella ricettiva alberghiera non potrà superare il 30% dell'intero intervento convenzionato;

Specifiche generali:

- ai soli fini del calcolo della misura della incentivazione ammessa, per favorire il miglioramento energetico degli edifici alla SL computata secondo le N.T.A. del P.G.T. vigente verrà aggiunto un premio pari allo spessore virtuale di cm. 30 su tutto il perimetro dell'edificio dal filo interno;
- dei CDE maturati, solamente un quantitativo massimo pari a 2500 mq potrà essere utilizzato all'interno delle zone facenti riferimento al capo II. Il Consiglio Comunale su specifica richiesta del proprietario dei CDE potrà derogare il limite di cui sopra (2500 mq) valutando l'equilibrio tra certificati emessi ed utilizzati.

4. Modalità di riconoscimento della incentivazione.

1. L'incentivazione e i relativi diritti premiali sono definiti all'interno della convenzione urbanistica destinata a regolare la realizzazione della struttura ricettiva (intervento incentivato), alberghiera, ovvero in un suo atto integrativo.
2. Il rilascio dei certificati avviene, in via ordinaria, contestualmente ovvero nei giorni antecedenti il rilascio del Permesso di Costruire relativo all'intervento incentivato.
3. Il rilascio anticipato, rispetto al rilascio del Permesso di Costruire dell'intervento incentivato dei certificati può avvenire previa richiesta motivata (anche per motivi economici) del richiedente alla Giunta.
4. Il rilascio del titolo edilizio che autorizza l'utilizzo dei diritti edificatori incentivanti (volumi premiali), e la correlata costruzione dei volumi diversi da quelli alberghieri e turistico-ricettivi, potrà avvenire anche prima del completamento della struttura ricettiva (intervento incentivato), con conseguente applicazione delle disposizioni di cui al successivo articolo 25, dirette a garantire il Comune per il caso di mancato completamento della struttura ricettiva nei termini previsti dalla convenzione originaria.
5. L'utilizzo dei diritti edificatori è consentito dalla data di emissione per un periodo di dieci anni. Vigge l'obbligo di comunicare la vendita dei CDE al Servizio Edilizia Privata che provvederà all'aggiornamento dei registri.

Art. 21 – Limitazione del consumo di suolo e priorità degli interventi

1. Per i quattordici ambiti di trasformazione previsti dall'attuale Documento di Piano, il PGT ha ritenuto compatibile nel quinquennio una soglia massima di trasformazioni sostenibili e dunque consentibili di mq 150.000 di consumo di suolo.
2. Ai fini del rispetto del limite di cui al comma precedente, si assume quale riferimento il primo intervento edilizio che prevede il consumo di suolo, assentito successivamente alla pubblicazione sul BURL del vigente PGT.

Art. 22 - Presentazione della domanda di riconoscimento dei diritti edificatori

1. Le proposte saranno collocate in una speciale graduatoria formata secondo l'ordine di presentazione al protocollo comunale. Non saranno tenute in considerazione mere richieste di fattibilità.
2. Le proposte di Piano Attuativo dovranno contenere la documentazione necessaria ad una corretta valutazione ed istruttoria dell'intervento.

3. La mancata integrazione documentale, entro il termine di sessanta giorni dalla apposita richiesta istruttoria, comporta la decadenza della richiesta ai fini della "prenotabilità" della trasformazione.
4. Il limite quantitativo previsto di 150.000 mq. di superficie consumabile nel quinquennio edificabilità nel quinquennio è vincolante ai fini del rilascio di permessi di costruire che prevedano il consumo di suolo; ciò non esonera gli uffici dall'istruire, in ogni caso, le richieste eccedenti il suddetto limite. In tal caso, il rilascio del titolo è subordinato alla sopravvenuta disponibilità di capacità edificatoria attribuita successivamente od alla intervenuta disponibilità per rinuncia all'edificazione da parte di altri soggetti già assegnatari. Detta limitazione non opera per gli interventi che non comportano aumento di consumo di suolo.

Art. 23 - Contenuti delle Convenzioni o atto equipollente

1. Le convenzioni che riconoscono e generano i diritti edificatori incentivanti devono contenere precise indicazioni circa gli obblighi e la tempistica di realizzazione della "struttura ricettiva" (termine massimo di sei anni decorrenti dalla data di rilascio del Permesso di Costruire, fatto salvo il riconoscimento di eventuali proroghe motivate, da concedersi dalla Giunta Comunale previa istanza dell'avente diritto), il vincolo di destinazione d'uso turistico-ricettivo della stessa decorrente dalla presentazione o attestazione della SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) e dal deposito della SCIA di apertura dell'attività al SUAP dell'Unione dei Comuni, nonché l'impegno alla gestione e funzionamento della medesima secondo le regole disciplinate dal presente regolamento.
2. Devono inoltre indicare le modalità di calcolo delle sanzioni e delle penali in caso di inadempimento degli obblighi convenzionali.
3. Le convenzioni per realizzazione di nuove strutture ricettive che non richiedono premialità devono in ogni caso contenere l'obbligo ad apporre il vincolo d'uso e l'obbligo di adeguamento ai criteri di gestione di cui al presente regolamento
4. La convenzione deve prevedere l'istituzione di un vincolo unilaterale d'obbligo di permanenza della destinazione d'uso ricettiva per la durata di quaranta anni.
5. E' demandata alla Giunta l'approvazione degli schemi di convenzione allegate ai Permessi di Costruire Convenzionati, se del caso anche mediante l'adozione di schema-tipo validi per le diverse tipologie, nel rispetto dei vincoli, degli indirizzi e dei contenuti obbligatori determinati nel presente regolamento. Il Responsabile del Servizio Edilizia Privata, Igiene e Ambiente, è l'organo, in ogni caso, competente alla stipula delle medesime. E' fatta salva la competenza del consiglio comunale per l'approvazione degli schemi di convenzione delle nuove lottizzazioni.

Art. 24 – Gestione delle strutture ricettive

1. Con la sottoscrizione della convenzione che attribuisce i diritti edificatori incentivanti, l'attuatore dell'intervento si impegna a realizzare la struttura ricettiva ed anche a gestirla in modo attivo e/o farla gestire anche tramite terzi.
2. Per le strutture ricettive si rinvia alla definizione e modalità di gestione previste dalla L.R. n. 27 del 2015 e ss.mm., nonché dei requisiti richiesti dalla disciplina regionale per l'attivazione della struttura.
3. In ogni caso, è rimessa alla Polizia Municipale la verifica dell'effettivo svolgimento delle attività di costruzione e di gestione che giustificano il riconoscimento e l'assegnazione dei diritti edificatori incentivanti di cui al presente Capo.

Art. 25 - Obblighi dei beneficiari e penali convenzionali

1. Il beneficio concesso ai sensi del precedente art. 23 comma 1, in termini di diritti edificatori incentivanti a destinazione diversa da quella turistico ricettiva, trova la sua giustificazione urbanistica (secondo i principi della incentivazione urbanistica di cui all'art. 11 della L.R. n. 12/2005) nella assunzione formale dell'obbligo di realizzare, attivare e gestire e non mutare la destinazione d'uso della struttura ricettiva incentivata, nel termine previsto dalla convenzione urbanistica.
2. La mancata realizzazione e messa in esercizio della struttura ricettiva autorizzata e convenzionata (intervento incentivato), entro il termine convenzionalmente stabilito, configura grave violazione degli obblighi convenzionali posti alla base del meccanismo incentivante previsto dal PGT, con conseguente applicazione delle penali di cui al precedente art. 23 comma 2 a carico del soggetto inadempiente.
3. Se, prima della scadenza del termine convenzionalmente stabilito per la realizzazione e messa in esercizio della struttura ricettiva incentivata (o comunque prima della realizzazione e messa in esercizio della struttura ricettiva autorizzata e convenzionata), sia autorizzato l'utilizzo del volume (diritto edificatorio incentivante) attribuito con certificato per effetto del processo incentivante, il rilascio del relativo titolo edilizio dell'intervento incentivante dovrà essere subordinato alla formale assunzione, da parte del richiedente, dei seguenti impegni verso il Comune:
 - l'impegno personale a garantire, con il proprio patrimonio, l'obbligazione inerente al pagamento della penale eventualmente dovuta dal soggetto inadempiente per l'eventualità della mancata realizzazione e messa in esercizio della struttura ricettiva autorizzata e convenzionata, entro il termine convenzionalmente stabilito o quello eventualmente prorogato ai sensi dell'art. 23 che precede;

- l'impegno ad ottenere da primario istituto bancario o assicurativo il rilascio, in favore del Comune, al momento della dichiarazione di fine lavori inerenti all'intervento incentivante (che sfrutta i diritti edificatori incentivanti), di una polizza di garanzia bancaria o polizza assicurativa a prima richiesta e senza eccezioni, per il pagamento della penale determinata in base al successivo comma 6, dovuta dal soggetto inadempiente per l'eventualità della mancata realizzazione e messa in esercizio della struttura ricettiva autorizzata e convenzionata, entro il termine convenzionalmente stabilito o quello eventualmente prorogato ai sensi dell'art. 23 che precede;
 - l'impegno, in caso di mancato ottenimento della predetta polizza di garanzia bancaria o polizza assicurativa a prima richiesta e senza eccezioni, a non presentare istanza o dichiarazione intesa ad ottenere l'agibilità degli edifici realizzati mediante lo sfruttamento dei diritti edificatori incentivanti, fino a quando non sia realizzata e messa in esercizio la struttura ricettiva (incentivata) autorizzata e convenzionata (o fino all'ottenimento della predetta garanzia).
4. Tali impegni verso il Comune dovranno essere assunti formalmente mediante apposita convenzione accessiva al titolo edilizio (convenzionato) che autorizzi lo sfruttamento di diritti edificatori incentivanti. Si intende per titolo edilizio relativo all'intervento incentivante quello che autorizzi l'attuazione di una potenzialità edificatoria comprensiva, anche solo in parte, di diritti edificatori incentivanti (a destinazione extra turistico-ricettiva), originati dal meccanismo incentivante previsto dal PGT.
5. Per l'eventualità della mancata realizzazione e messa in esercizio della struttura ricettiva autorizzata e convenzionata (intervento incentivato) entro il termine convenzionalmente stabilito, o quello eventualmente prorogato ai sensi dell'art. 23 che precede, la misura della penale dovuta al Comune (e della corrispondente garanzia di cui al precedente comma 3, e salvo quanto stabilito nel seguente comma 6) sarà determinata assumendo, quale valore massimo dei diritti edificatori incentivanti, l'importo di € 2.000,00/mq di superficie.
6. Alla presentazione della comunicazione di fine lavori dell'intervento incentivante, l'Ufficio Tecnico Comunale verificherà lo stato di avanzamento lavori dell'intervento incentivato e procederà alla conseguente determinazione del valore della polizza di garanzia bancaria o polizza assicurativa a prima richiesta e senza eccezioni, da depositare per l'accettazione della fine lavori e l'attestazione dell'agibilità, secondo i seguenti criteri di riduzione percentuale del valore totale:
- - **20%** per la completa realizzazione degli scavi;
 - - **20%** per la completa realizzazione della struttura al rustico;
 - - **30%** per la realizzazione delle chiusure perimetrali e della copertura;

- - **30%** al completamento dell'intervento e messa in esercizio della struttura ricettiva.

Le riduzioni saranno applicate in relazione alle opere effettivamente realizzate e accertate dall'Ufficio Tecnico Comunale e potranno portare a richieste di svincolo parziale della garanzia, in relazione al progressivo avanzamento dei lavori dell'intervento incentivato. Qualora l'intervento incentivato non sia ancora iniziato, verrà mantenuto il valore massimo di € 2.000,00/mq.

I commi 2-3-4-5-6 regolano esclusivamente la ipotesi della mancata/parziale realizzazione o messa in esercizio della struttura ricettiva autorizzata e convenzionata (intervento incentivato); la diversa ipotesi del mancato mantenimento del vincolo di destinazione d'uso nel corso di validità delle convenzioni sottoscritte è regolato dai commi che seguono (.

Qualora, previo accordo tra il soggetto incentivante e il soggetto incentivato, la garanzia prevista dai commi che precedono potrà essere prestata direttamente dal soggetto incentivato, in luogo del soggetto incentivante, a condizione che la stessa sia conforme alle caratteristiche sopra riportate e alle condizioni stabilite dalla convenzione e sia preventivamente accettata dall'Amministrazione Comunale.

7. Nel caso in cui la struttura ricettiva autorizzata e convenzionata, oggetto dell'intervento incentivato, non venga realizzata, completata o messa in esercizio, la presentazione della polizza e/o l'eventuale escussione della stessa, **non determina il venir meno degli obblighi urbanistici gravanti sull'area dell'intervento incentivato.**
8. Il trasferimento totale o parziale dell'azienda, la trasformazione, la fusione e la scissione societaria, nonché l'affitto dell'azienda non comportano violazione degli obblighi ed adempimenti stabiliti dalla convenzione, purchè vengano contestualmente trasferiti tali obblighi ed adempimenti.
9. Dopo la regolare messa in esercizio della struttura ricettiva nessuna sanzione e/o penale è applicabile al beneficiario dei diritti edificatori.
10. Dopo la regolare messa in esercizio della struttura ricettiva di tipo alberghiero, il mancato rispetto degli obblighi gestionali di cui al precedente articolo 18, con assenza di esercizio della medesima per almeno un triennio continuato, comporterà, in disparte eventuali sanzioni per violazione del D.P.R. 380/2001, l'applicazione di una penale convenzionale in capo al titolare della struttura pari a €. 3.000,00 annui per ognuna delle camere e/o € 5.000,00 annui per ognuna delle unità immobiliari che compongono la struttura
11. Il gestore risponderà in solido con il titolare delle strutture delle penali di cui ai precedenti commi;

Art. 26 - Convenzioni vigenti in corso di validità

1. Per favorire la conservazione ed incoraggiare progetti imprenditoriali di ammodernamento ed ampliamento delle attività turistico-ricettive esistenti all'interno degli Ambiti disciplinati dal presente Capo III, le disposizioni ivi incluse sono applicabili anche per le strutture ricettive alberghiere per le quali sono vigenti le convenzioni urbanistiche sottoscritte in precedenza.
2. In tali casi i diritti edificatori sono concessi tramite la sottoscrizione di un'integrazione alla convenzione originaria che preveda, oltre al resto, la sovrapposizione del vincolo di destinazione d'uso ricettivo che determinerà quindi la nuova scadenza senza aggiungersi al vincolo esistente

CAPO IV

DISCIPLINA DELLE INCENTIVAZIONI RELATIVI ALLA RESIDENZIALITÀ

Art. 27 - Oggetto del Capo. Definizioni.

1. Il presente Capo è redatto sulla base dei criteri indicati all'art. 1.30 delle NTA del PGT approvate con la seconda variante; disciplina le modalità di concessione dei diritti edificatori, i criteri ed i contenuti delle convenzioni per la concessione dei diritti edificatori per prime case nonché le sanzioni e le penali connesse nel caso di inosservanza degli impegni assunti in convenzione.

Art. 28 - Soggetti Beneficiari – requisiti soggettivi

1. Per beneficiare delle agevolazioni il richiedente deve, all'atto della richiesta risiedere nei Comuni di Ponte di Legno e/o Temù da almeno dieci (10) anni, secondo quanto certificato dall'iscrizione anagrafica.
2. La Giunta comunale può riconoscere il beneficio in presenza di circostanze oggettive attestanti lo stretto legame del richiedente al territorio, anche in assenza dei requisiti di cui al comma precedente.
3. In particolare, il beneficio può essere riconosciuto a soggetti, privi dei titoli di residenzialità, ove si impegnino alla realizzazione di interventi di c.d. *housing sociale*. In tal caso, il vincolo temporale utile al riconoscimento del premio volumetrico è pari a 30 anni.

Art. 29 – Limite di edificabilità complessiva nel T.U.C.

1. Il limite alle potenzialità edificatorie nel T.U.C. di complessivi 100.000 mc. di volume edificabile nel quinquennio, posto dal Piano delle Regole in attuazione degli indirizzi del Documento di Piano, comprende i volumi a destinazione residenziale prima casa.
2. Il limite quantitativo previsto di 100.000 mc. di edificabilità nel quinquennio è vincolante ai fini del rilascio di permessi di costruire; ciò non esonera gli uffici dall'istruire, in ogni caso, le richieste eccedenti il suddetto limite. In tal caso, il rilascio del titolo è subordinato alla sopravvenuta disponibilità di capacità edificatoria attribuita successivamente od alla intervenuta disponibilità per rinuncia all'edificazione da parte di altri soggetti già assegnatari.

Art. 30 - Presentazione della domanda, contenuti delle Convenzioni e contributi di concessione

1. All'atto della presentazione del progetto di costruzione di residenze da adibire ad abitazioni principali prima casa il richiedente dovrà esibire il possesso dei requisiti di cui all'art. 28, ovvero

indicare il soggetto che fruirà dell'abitazione (parente entro il quarto grado), e dovrà altresì impegnarsi al mantenimento ventennale della destinazione.

2. Le convenzioni urbanistiche attraverso le quali vengono concessi ai cittadini residenti i diritti edificatori per realizzare abitazioni prima casa devono contenere il vincolo di destinazione d'uso a residenza prima casa per venti (20) anni dell'unità immobiliare ovvero l'impegno inderogabile ad apporre il vincolo prima della richiesta di agibilità, con decorrenza dalla data di rilascio o attestazione dell'agibilità.
3. Esse devono inoltre indicare la differenza tra il totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per la destinazione residenziale generica sommato al costo di costruzione e quella agevolata di prima casa, che si intende applicabile per i primi 450 mc. di volume;
4. La convenzione potrà consentire l'alternativa ed eventualmente parziale e contestuale fruizione dell'immobile oggetto del beneficio di cui al presente Capo anche per finalità ricettive non alberghiere nella durata del vincolo. La stessa potrà avvenire solo previa comunicazione al Comune e secondo le regole di gestione definite nel Capo II del presente regolamento.
5. Limitatamente ai casi di cui al comma precedente nei quali il titolare dell'immobile vincolato ad abitazione principale oltre che destinare l'immobile ad attività ricettiva intenda anche avvalersi delle premialità disciplinate dal Capo II del presente regolamento, l'assegnazione di tali premialità è ammessa previo atto integrativo della convenzione che assoggetti l'immobile agli obblighi ivi previsti. In tal caso, il vincolo d'uso richiesto per la destinazione ricettiva decorrerà dalla data di avvio della nuova destinazione, non tenendosi in conto del periodo utilizzato quale abitazione principale

Art. 31 - Obblighi dei beneficiari e penali

1. I diritti edificatori concessi ai cittadini residenti per realizzare unità immobiliari a destinazione prima casa ovvero per l'ampliamento di unità immobiliari esistenti, comporta l'obbligo di non mutare la destinazione d'uso della unità immobiliare nel termine previsto dalla convenzione.
2. Richieste motivate di eliminazione del vincolo di destinazione d'uso a prima casa nel corso di validità delle convenzioni sottoscritte, saranno valutate dalla Amministrazione Comunale e se ritenute ammissibili, lo svincolo sarà subordinato a:
 - pagamento dell'importo degli oneri di urbanizzazione non versati, pari alla differenza tra quanto già versato e l'importo dovuto in base ai valori tabellari vigenti per la seconda casa al momento della richiesta, ridotto di 5 (cinque) punti percentuali per ogni anno di residenza.
 - riconsegna delle volumetrie / S.L. utilizzati per la realizzazione della prima casa (nei primi 10 anni dalla sottoscrizione le volumetrie / S.L. dovranno essere riconsegnate nella totalità,

a partire dall' inizio dell'undicesimo anno ci sarà una riduzione del 50% e progressivamente di altri 5 punti percentuali per ogni anno di utilizzo con l'estinzione completa alla fine del ventesimo anno). La restituzione potrà avvenire in due modalità alternative:

- utilizzando i certificati edificatori derivanti dal sistema incentivante normato nei capi precedenti
- pagando un importo pari al valore delle volumetrie / S.L. assegnato dall'Amministrazione Comunale con specifica Deliberazione.

3. L'abuso nell'utilizzo della premialità riconosciuta o l'utilizzo non conforme agli obblighi riportati sulla convenzione urbanistica è oggetto di intervento sanzionatorio che prevede il versamento dell'importo pari al valore dei Certificati assegnato dall'Amministrazione Comunale con specifica Deliberazione ed al doppio degli oneri di urbanizzazione dovuti (calcolato come sopra).

Art. 32 - Trasferimento di immobili realizzati con il beneficio prima casa

1. In caso di successione ereditaria le volumetrie / S.L. transitano agli eredi, anche se non in possesso dei requisiti di cui all'art. 28, i quali ne potranno disporre per se stessi e/o in alternativa gestirlo con le modalità previste per le Case Appartamenti per Vacanza (C.A.V.).
2. In caso di successione ereditaria, la vendita dell'unità immobiliare da parte degli eredi a soggetto non in possesso dei requisiti soggettivi è ammessa previo pagamento di quanto stabilito al comma 2 del precedente articolo.
3. L'unità immobiliare prima casa è sempre trasferibile (sia vendita che locazione) ad un soggetto in possesso dei requisiti soggettivi; l'atto di trasferimento dovrà riportare l'impegno dell'acquirente a mantenere la destinazione d'uso per il periodo residuo del vincolo.

CAPO V

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 33 - Applicazione del Regolamento

Il presente Regolamento trova applicazione anche agli interventi edilizi (che non abbiano ancora sottoscritto la Convenzione Urbanistica) riferibili ai Capi II e III, ultimati nel triennio precedente all'avvio dell'iter di riconoscimento dei diritti edificatori.

Art. 34 - Entrata in vigore

Il presente Regolamento entra in vigore dal giorno di pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale della deliberazione di relativa approvazione.