



**AREA TECNICA UNICA DEI COMUNI DI  
PONTE DI LEGNO E TEMU\***



*Ponte di Legno*

**REGOLAMENTO COMUNALE  
DEI DIRITTI EDIFICATORI  
E DISCIPLINA DEL RELATIVO REGISTRO**

**ALLEGATO A** **DELIBERAZIONE DI**  
**APPROVATO CON**

Consiglio Comunale N. 23 del 19/05/17

IL SEGRETARIO COMUNALE  
(Dott. Fabio Gregorini)

*Chellu*



## **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
- Art. 14 - Contenuti delle Convenzioni
- 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 attuazione di un ambito di trasformazione

Art. 23 - Contenuti delle Convenzioni

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.
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, 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, 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.
3. 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,*

*sviluppano il procedimento premiale all'interno degli ambiti stessi, anche mediante convenzionamento contestuale di più ambiti".*

4. 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, sviluppano il procedimento premiale attraverso il Registro premiale d'incentivazione degli interventi"*.
5. 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)"*.

### **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 alcuni immobili (aree e fabbricati) ricadenti nel territorio comunale e derivanti da incentivo/premialità.
2. I diritti edificatori, espressi in superficie lorda di pavimento (s.l.p.), 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;
  - 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;
  - 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;

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 edificatori vengono attestati dal Comune di Ponte di Legno anche 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 dei 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 tutti i soggetti, muniti di diritto 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 la concessione delle premialità sotto forma di diritti edificatori generati da interventi 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 ulteriore 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 negli indirizzi di cui all'art. 3.3 del Documento di piano e degli articoli 32 e 33 delle Norme di attuazione (con riferimento grafico all'elaborato R.a.02. del PGT).
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.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 (in quanto realizzate nel volume disponibile non soggetto all'acquisizione di capacità insediativa derivante dai meccanismi incentivanti)

#### **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 derivante dai meccanismi incentivanti;
2. Tali diritti sono utilizzabili per la realizzazione di nuovi edifici (ovvero per l'ampliamento di quelli esistenti) a destinazione diversa da quella turistica ricettiva alberghiera e non alberghiera localizzati all'interno dei vari Ambiti del TUC, intendendosi inclusi anche gli Ambiti urbani a destinazione turistico 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. Tali diritti sono utilizzabili altresì per la realizzazione di nuovi edifici (ovvero per l'ampliamento di quelli esistenti) a destinazione diversa da quella turistica ricettiva alberghiera negli Ambiti di potenziale trasformazione individuati dal Documento di Piano. 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, ma anche in deroga alle regole che stabiliscono il rapporto tra destinazione d'uso principale e destinazione d'uso complementare;
4. I diritti 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.**

I diritti edificatori sono rilasciati ai titolari degli immobili destinati ad attività turistica ricettiva disciplinati nel presente CAPO II e/o a soggetti dagli stessi indicati.

##### **2. Interventi che generano diritti edificatori**

I diritti edificatori sono rilasciati, previa la stipula di convenzione urbanistica con il Comune, volta a determinare la consistenza e la natura degli interventi edilizi di cui all'art. 3 lettere c-d-e-f del DPR

380/2001 che prevedono la realizzazione di interventi edilizi e di riqualificazione, anche mediante mero cambio d'uso riferito ad edifici esistenti di strutture ricettive a destinazione ricettiva alberghiera e non alberghiera di cui all'art.18 della L.R. 27/2015 ubicate nel Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.), ma fuori dagli ambiti urbani a destinazione turistico-ricettiva.

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 per gli interventi che prevedono la realizzazione 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, in tal caso consentendosi il rilascio dei diritti edificatori.

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 sono concessi nel rispetto di tutti i 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

*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 (es. un investimento di € 400.000 per realizzare una nuova SPA all'interno di una struttura ricettiva di 1.000 mq. consente il rispetto del requisito richiesto);
- sono ammesse anche richieste di vincolo d'uso parziale della struttura ricettiva, purchè sufficienti ad avere una propria funzionalità autonoma per tutta la durata del vincolo, nel qual caso i diritti edificatori saranno rilasciati con riferimento alla sola parte di struttura ricettiva sottoposta a vincolo
- sono rendicontabili anche le spese effettuate nei tre anni precedenti alla convenzione urbanistica che genera il diritto alla premialità

#### **4. Modalità di rilascio della incentivazione.**

1. L'emissione dei CDE 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
2. Il rilascio anticipato del certificato durante la costruzione della struttura a destinazione ricettiva, è ammesso su istanza del richiedente anche per motivi economici, salva l'applicazione del meccanismo penalizzante di cui ai successivi articoli nel caso di mancato completamento della struttura ricettiva entro 5 anni dal rilascio del diritto edificatorio.
3. L'utilizzo dei CDE è consentito dalla data di emissione per un periodo di dieci anni. Contestualmente all'utilizzo andrà riconsegnato l'originale del CDE e l'Ufficio provvederà all'annullamento.

#### **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 prevedente il consumo di suolo successivo assentito successivamente alla pubblicazione sul BUR 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 applicandosi (di norma) i seguenti indici:

- per lotti aventi estensione fino a 800 mq. di superficie fondiaria l'indice utilizzabile potrà spingersi fino ai valori stabiliti dall'art. 7 del D.M. 1444/68;

- alle eventuali superfici eccedenti sarà applicato l'indice massimo di 2,40 mc/mq.

### **Art. 13 - Presentazione della domanda**

1. All'atto della presentazione della richiesta di riconoscimento dei diritti edificatori, che può essere contestuale o successiva all'intervento che ne ha generato il diritto, il richiedente dovrà calcolare i diritti edificatori spettanti in funzione dei criteri di cui all'articolo 11, risultando, in particolare, il medesimo richiedente onerato dall'indicazione dei tempi di ritiro del certificato, in ogni caso successivo al rilascio del titolo edilizio relativo all'edificio ricettivo. La domanda 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**

1. Le convenzioni urbanistiche che generano il diritto ad ottenere i diritti edificatori, devono contenere gli obblighi e l'impegno a realizzare in un periodo determinato la struttura ricettiva, il vincolo di destinazione d'uso turistico-ricettivo della stessa decorrente dal rilascio o attestazione dell'agibilità 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 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, l'attuatore dell'intervento si impegna oltre che a realizzare la struttura ricettiva, 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, a pena di decadenza dei diritti edificatori concessi, 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.
3. Con deliberazione della giunta comunale saranno 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 prevedente 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 Municipale la verifica dell'effettivo svolgimento dell'attività legata al riconoscimento dei diritti edificatori 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 semplice comunicazione al Comune.
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 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 in termini di diritti edificatori “spendibili” a destinazione diversa da quella turistico ricettiva, comporta l’obbligo di realizzare, gestire e non mutare la destinazione d’uso della struttura ricettiva che ha generato il beneficio nel termine previsto dalla convenzione urbanistica. Decorso tale termine, prevarrà in ogni caso la previsione allora vigente del PGT.
2. In tal senso il titolo edilizio rilasciato al beneficiario di tale diritto dovrà prevedere la condizione risolutiva del titolo medesimo *in parte qua*, ossia relativamente alla parte di intervento consentito dalla generazione dei diritti edificatori di cui al presente Capo, con l’effetto che l’avveramento della condizione risolutiva determinerà l’annullamento parziale del titolo edilizio medesimo, con gli effetti di cui al successivo comma 3.
3. La mancata realizzazione o messa in esercizio della struttura ricettiva autorizzata e convenzionata, unita all’avvenuto utilizzo del volume attribuito con certificato per effetto del processo incentivante, configura la violazione degli obblighi convenzionali posti alla base del meccanismo incentivante previsto dal PGT, con conseguente applicazione, previo apposito procedimento in contraddittorio con il trasgressore, della eventuale disciplina prevista dall’art.38 del dpr n.380 del 2001. A titolo di penale convenzionale aggiuntiva, il beneficiario del diritto edificatorio dovrà versare al Comune un importo pari al 50% della sanzione pecuniaria eventualmente applicabile ex art.38 del T.U. dell’edilizia. Qualora tali diritti edificatori (e/o gli immobili interessati dall’utilizzo dei diritti edificatori) siano stati oggetti di trasferimento, il venditore e l’acquirente risponderanno in solido delle sanzioni e delle penali applicate.
4. 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.
5. 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.

6. Limitatamente alle modifiche alla destinazione d'uso turistico-ricettiva richieste per immobili già esistenti e/o assentiti alla data di adozione del PGT, il cambio d'uso è sempre ammesso nel periodo di durata delle convenzioni stipulate previo pagamento degli oneri di urbanizzazione dovuti per la nuova destinazione richiesta e la restituzione di diritti edificatori in misura pari al rapporto tra la durata del vincolo da convenzione una volta dedotto il periodo di funzionamento della struttura, e la durata del vincolo da convenzione, entrambe espressi in anni o frazioni di anno.

D = durata del vincolo da convenzione (anni);

d = periodo di esercizio della struttura ricettiva (anni o frazione di anno);

$\% = (D-d) / D$

7. 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.

8. Conseguentemente alla regolare messa in esercizio della struttura ricettiva di tipo non alberghiero, il mancato rispetto degli obblighi gestionali di cui al precedente articolo 18 ovvero la chiusura dell'attività comporterà, in disparte 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.

9. Conseguentemente alla 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 a camera.

10. 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 E PER GLI AMBITI A DESTINAZIONE SUAP**

##### **art.18 - Oggetto del presente capo. Definizioni.**

1. Il presente Capo disciplina la concessione delle premialità sotto forma di diritti edificatori generati da interventi 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, nonché di collocazione sul territorio e le eventuali tipologie ricettive escluse dal processo d'incentivazione premiale.
3. In ulteriore 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 negli indirizzi di cui all'art. 3.3 del Documento di piano e degli articoli 32 e 33 delle Norme di attuazione (con riferimento grafico all'elaborato R.a.02. del PGT).
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.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. 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 possono 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. Tali diritti sono utilizzabili per la realizzazione di nuovi edifici (ovvero per l'ampliamento di quelli esistenti) a destinazione diversa da quella turistica ricettiva alberghiera negli ambiti urbani a destinazione turistico-ricettiva, negli Ambiti di Trasformazione e negli Ambiti a destinazione SUAP. L'utilizzo deve avvenire nel rispetto degli indici di edificabilità massima, delle destinazioni d'uso ammesse e delle altre 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. Limitatamente ai diritti edificatori generati dagli Ambiti Urbani a destinazione turistica ricettiva interni al TUC, tali diritti sono utilizzabili altresì per la realizzazione di nuovi edifici (ovvero per l'ampliamento di quelli esistenti) a destinazione diversa da quella turistica ricettiva alberghiera ubicati in tutti gli altri Ambiti del TUC. L'utilizzo deve avvenire nel rispetto degli indici di edificabilità massima, delle destinazioni d'uso ammesse e delle altre prescrizioni urbanistiche riferite ai vari ambiti di intervento, mentre anche in questo caso 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 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.**

I diritti edificatori sono rilasciati ai titolari degli immobili destinati ad attività turistica ricettiva alberghiera disciplinati nel presente CAPO III e/o a soggetti dagli stessi indicati.

## **2. Interventi che generano diritti edificatori**

I diritti edificatori sono rilasciati previa la stipula di convenzione urbanistica con il Comune, volta a determinare la consistenza e la natura degli interventi edilizi di cui all'art. 3 lettere c-d-e-f del DPR 380/2001 che prevedono la realizzazione nuove strutture ricettive alberghiere negli Ambiti regolati dal presente Capo III.

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.**

I diritti edificatori 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 30% dell'intero intervento convenzionato;

## **4. Modalità di rilascio della incentivazione.**

1. L'incentivazione è definita all'interno della convenzione urbanistica che regola la realizzazione della struttura ricettiva alberghiera, ovvero in un suo atto integrativo.
2. Il rilascio del titolo edilizio che legittima la costruzione dei volumi diversi da quelli alberghieri (volumi premiali) potrà avvenire anche prima del completamento della struttura ricettiva, salva l'applicazione del meccanismo penalizzante di cui ai successivi articoli nel caso di mancato completamento della struttura ricettiva nei termini previsti dalla convenzione originaria..

## **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. Tale limite non trova applicazione nei tre SUAP precedentemente indicati e negli Ambiti Urbani a destinazione turistica ricettiva.

2. Ai fini del rispetto del limite di cui al comma precedente, si assume quale riferimento il primo intervento edilizio prevedente il consumo di suolo successivo assentito successivamente alla pubblicazione sul BUR del vigente PGT.

#### **Art. 22 - Presentazione della domanda di attuazione di un ambito di trasformazione**

1. Gli ambiti di trasformazione si attuano mediante pianificazione attuativa.
2. Le proposte di Piano Attuativo saranno collocate in una speciale graduatoria formata secondo l'ordine di presentazione al protocollo comunale. Non saranno tenute in considerazione mere richieste di fattibilità.
3. In particolare, le proposte di Piano Attuativo dovranno contenere la seguente documentazione necessaria ad una corretta valutazione ed istruttoria dell'intervento.
4. 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.
5. 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.
6. Detta limitazione non opera per gli interventi che non comportano aumento di consumo di suolo.

#### **Art. 23 - Contenuti delle Convenzioni**

1. Le convenzioni urbanistiche che generano il diritto ad ottenere i diritti edificatori, devono contenere gli obblighi e l'impegno a realizzare in un periodo determinato la struttura ricettiva alberghiera, il vincolo di destinazione d'uso turistico-ricettivo della stessa decorrente dal rilascio o attestazione dell'agibilità 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. 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, l'attuatore dell'intervento si impegna oltre che a realizzare la struttura ricettiva, anche a gestirla in modo attivo e/o farla gestire anche tramite terzi.
2. Per le strutture ricettive alberghiere 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 dell'attività legata al riconoscimento dei diritti edificatori di cui al presente Capo.

#### **Art. 25 - Obblighi dei beneficiari e penali convenzionali**

1. Il beneficio concesso in termini di diritti edificatori "spendibili" a destinazione diversa da quella turistico ricettiva alberghiera, comporta l'obbligo di realizzare, gestire e non mutare la destinazione d'uso della struttura ricettiva che ha generato il beneficio nel termine previsto dalla convenzione urbanistica. Decorso tale termine, prevarrà in ogni caso la previsione allora vigente del PGT.
2. In tal senso il titolo edilizio rilasciato al beneficiario di tale diritto dovrà prevedere la condizione risolutiva del titolo medesimo *in parte qua*, ossia relativamente alla parte di intervento consentito dalla generazione dei diritti edificatori di cui al presente Capo, con l'effetto che l'avveramento della condizione risolutiva determinerà l'annullamento parziale del titolo edilizio medesimo, con gli effetti di cui al successivo comma 3.
3. La mancata realizzazione o messa in esercizio della struttura ricettiva autorizzata e convenzionata, unita all'avvenuto utilizzo del volume per effetto del processo incentivante, configura la violazione degli obblighi convenzionali posti alla base del meccanismo incentivante previsto dal PGT, con

conseguente applicazione, previo apposito procedimento in contraddittorio con il trasgressore, della eventuale disciplina prevista dall'art.38 del dpr n.380 del 2001. A titolo di penale convenzionale aggiuntiva, il beneficiario del diritto edificatorio dovrà versare al Comune un importo pari al 50% della sanzione pecuniaria eventualmente applicabile ex art.38 del T.U. dell'edilizia. Qualora tali diritti edificatori (e/o gli immobili interessati dall'utilizzo dei diritti edificatori) siano stati oggetti di trasferimento, il venditore e l'acquirente risponderanno in solido delle sanzioni e delle penali applicate.

4. 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.
5. Conseguentemente alla regolare messa in esercizio della struttura ricettiva nessuna sanzione e/o penale è applicabile al beneficiario dei diritti edificatori.
6. Conseguentemente alla 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
7. 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:
  - a. la sovrapposizione del vincolo di destinazione d'uso ricettivo alberghiero che determinerà quindi la nuova scadenza senza aggiungersi al vincolo esistente
  - b. Un investimento nella struttura ricettiva pari a quello previsto *all'art. 11 comma 3 capoverso e)* del precedente *Capo II* (intendendosi qui richiamate anche le modalità di calcolo e le precisazioni ivi inserite)

## 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 al paragrafo 3.3 – LE ATTIVITA' - degli Indirizzi del Documento di Piano e degli articoli 32 e 33 delle NA del Piano delle Regole.
2. In ulteriore particolare, il presente Capo disciplina le modalità di concessione dei diritti edificatori, i criteri ed i contenuti delle convenzioni per la concessione dei diritti edificatori per prime case di cui all'art. 33.4 e 33.5 NA del Piano delle Regole, 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 Temù da almeno cinque 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 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 et 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 previa 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 dal Consiglio Comunale e se ritenute ammissibili, subordinate al pagamento di un importo che dovrà tenere conto della differenza del valore venale dell'immobile, rapportata alla data di scadenza del vincolo, oltre che della differenza tra il totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per la destinazione residenziale generica e quella agevolata di prima casa vigenti all'atto della richiesta,
3. La decadenza dei diritti edificatori per mancato mantenimento del vincolo implica l'avocazione dei medesimi in capo al Comune di Ponte di Legno.
4. L'abuso nell'utilizzo della premialità riconosciuta è oggetto di intervento sanzionatorio ai sensi dell'art.31 del dpr n.380 del 2001, fatto salvo l'eventuale accertamento di conformità ex art.36 del T.U. dell'edilizia.

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

1. Il diritto edificatorio transita agli eredi, anche se non in possesso dei requisiti di cui all'art.34. La deroga non trova applicazione in caso di donazione, od altro atto tra vivi, per essi dovendosi applicare i commi successivi.
2. L'unità immobiliare prima casa è sempre trasferibile 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. Tale disposizione si applica anche ai contratti di locazione ed analoghi.
3. Il trasferimento dell'unità immobiliare prima casa ad un soggetto privo dei requisiti soggettivi non è ammessa, fatta salva diversa determinazione del consiglio comunale cui compete anche la determinazione della eventuale penale.
4. In caso di successione ereditaria, la vendita dell'unità immobiliare da parte degli eredi a soggetto non in possesso dei requisiti soggettivi è ammessa previa pagamento degli oneri a nuovo previsti per la normale destinazione residenziale.

**CAPO V**  
**DISPOSIZIONI FINALI**

**Art. 33 - Applicazione del Regolamento**

Il presente Regolamento trova applicazione anche agli interventi edilizi riferibili ai Capi I, II e III, ultimati nel triennio precedente alla relativa entrata in vigore, ove il soggetto interessato si impegni a quanto ivi contenuto, previo unilaterale atto di impegno da rassegnarsi entro 6 mesi dall'entrata in vigore del Regolamento medesimo.

**Art. 34 - Entrata in vigore**

Il presente Regolamento entra in vigore dal 15° giorno di pubblicazione all'Albo Pretorio comunale della deliberazione di relativa approvazione.

