

ALLEGATO “A” alla deliberazione di Giunta Comunale n°164 del 19/05/2025

**ISTITUZIONE E GESTIONE
DEL REGISTRO/ARCHIVIO COMUNALE
DELLE PROCEDURE PEREQUATIVE, DELLE PREMIALITÀ
E DEI DIRITTI EDIFICATORI.

CRITERI E INDIRIZZI.**

1. Premessa

Il Territorio Comunale è disciplinato dal nuovo strumento urbanistico, Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) approvato in data 3 Ottobre 2023 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33, efficace dal 18 Dicembre 2023 come da pubblicazione sul BURC n. 273 del 18 Dicembre 2023.

L'intero impianto del P.S.C. di Lamezia Terme si basa sui caratteri della manovra perequativa, delle pratiche compensative, del trasferimento di diritti edificatori e delle condizioni di premialità immobiliare proposte e pertanto alle proprietà è offerta una pluralità di opzioni come per esempio poter trasferire, alienare, combinare il quadro dei diritti edificatori riconosciuti, a fronte della cessione dei terreni o di parti di essi all'Amministrazione Comunale.

Il presente documento prevede, al fine dell'istituzione del Registro/Archivio Comunale delle procedure perequative, delle premialità e dei Diritti Edificatori (RECODE), criteri e indirizzi per la sua formazione e gestione, al fine di dare applicazione alle previsioni del Piano Strutturale Comunale.

2. Normativa di Riferimento

L'art. 2643 del Codice Civile disciplina gli atti soggetti a trascrizione e introduce al n°2 bis l'obbligo di rendere pubblici col mezzo della trascrizione i contratti che trasferiscono, costituiscono, o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da norme statali o regionali ovvero da strumenti di pianificazione territoriale.

L'art. 54 comma 5) della Legge Urbanistica Regionale n°19/2002 e s.m.i. stabilisce che l'attuazione della perequazione urbanistica si realizza attraverso un accordo di tipo convenzionale che prevede la compensazione tra suolo ceduto o acquisito e diritti edificatori acquisiti o ceduti.

L'art. 25 del Regolamento Edilizio Urbanistico, dispone che l'Amministrazione promuove e attiva, per via sperimentale e con la necessaria gradualità, la formazione di un Registro/Archivio delle pratiche perequative e compensative e delle premialità, via via attivate in attuazione delle Norme del Piano, esteso altresì al tema dei diritti edificatori, con particolare riguardo alla registrazione e documentazione dei crediti edificatori maturati e dei diritti edificatori trasferiti ed ospitati, e dei relativi asservimenti fondiari, con i conseguenti vincoli di inedificabilità, oltre che agli Accordi di programma ed agli Accordi preliminari di cui agli Artt. 23 e 70 del R.E.U.

Il comma 1) dell'art. 25 del R.E.U. dispone inoltre che il registro debba essere utilizzato anche per l'asservimento di suoli non adiacenti utilizzati per costituire la Superficie minima di intervento, di cui all'art. 31 del REU, nel Territorio agroforestale, oltre che per altre analoghe eventuali casistiche relative ai diritti edificatori ed al loro trasferimento, nei casi previsti dalle norme del PSC, anche in conformità al comma 3 dell'art. 5 della Legge n. 106/2011.

3. Istituzione del Registro/Archivio Comunale delle procedure perequative, delle premialità e dei Diritti Edificatori (RECODE)

Il Registro/Archivio Comunale delle procedure perequative, delle premialità e dei Diritti Edificatori (RECODE), di cui all'Art. 25, del REU, annota le informazioni dei Diritti Edificatori generati e utilizzati nel territorio del Comune di Lamezia Terme in applicazione degli Artt. 16, 25, 53, 56, 61, 63, 65, 66, 68, 70, 71, 72, 74, 75, 76, 77, 78, 79 del REU.

Il Registro si articola in tre sezioni distinte:

- Sezione A, denominata “DEO”, che si riferisce alla registrazione delle procedure perequative, compensative ed all'iscrizione dei Diritti Edificatori Ordinari;

- Sezione B, denominata “DER”, che si riferisce all’iscrizione dei Diritti Edificatori derivanti da premialità per interventi di ristrutturazione e restauro in centro storico;
- Sezione C, denominata “DEA”, che si riferisce all’iscrizione dei suoli destinati ad uso Agricolo, asserviti per le costruzioni in zona agricola e per la costituzione della superficie minima di intervento in detti casi, disciplinati dagli Artt. 81, 82, 83, 84 del REU.

Il RECODE ha la funzione di monitorare il trasferimento e l’utilizzo dei diritti edificatori. È conservato ed aggiornato a cura del Comune. Il RECODE è composto da un elenco sommario dei Diritti Edificatori (ordinari, da ristrutturazione, da interventi in zona agricola), nonché dalle Schede per l’iscrizione dei Diritti Edificatori, è costituito da un unico elaborato (in formato digitale) tenuto e gestito dal Responsabile dell’Ufficio del Piano; una copia a stampa viene tenuta a disposizione di chiunque voglia visionarlo presso lo stesso Settore Governo del Territorio, previa richiesta al Responsabile del Registro.

4. Definizione della Sezione A: Diritti Edificatori Ordinari (DEO)

L’Art. 16 del REU definisce i Diritti Edificatori, i criteri e le modalità della sua applicazione e attuazione nei termini che seguono. Per Diritto Edificatorio si intende una quantità di superficie edificatoria riconosciuta in forza delle norme attuative del Piano Strutturale Comunale, con particolare riferimento alla manovra perequativa prevista all’Art. 16 e agli Artt. 25, 53, 56, 63, 65, 66, 68, 70, 71, 72, 74, 75, 76, 77, 78, 79 del REU.

Le fasi operative per il riconoscimento e l’operatività dei Diritti Edificatori Ordinari sono le seguenti:

- Istanza e quantificazione dei Diritti e della relativa capacità edificatoria secondo quanto indicato nel modello di istanza Allegato “A.1”;
- Iscrizione nel RECODE (scheda per la registrazione) a seguito di Atti pubblici di trasferimento e/o all’approvazione di interventi urbanistici e/o edilizi;
- Utilizzo del DEO e cancellazione o mutamento del DEO dal RECODE.

Dovranno altresì essere riportati nel Registro, ai fini delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio, i diritti edificatori di cui il proprietario del suolo se ne riserva la titolarità in caso di trasferimento della proprietà o di altro diritto reale sul suolo, nonché diritti edificatori oggetto di atto di trasferimento tra privati.

A tal fine il soggetto divenuto titolare dei tali diritti ha l’onere di farne richiesta producendo:

- l’Istanza;
- il titolo, in forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata;
- la nota di trascrizione effettuata ai sensi e per gli effetti dell’articolo 2643 del Codice Civile.

5. Definizione della Sezione B: Diritti Edificatori da Ristrutturazione e restauro (DER)

I Diritti Edificatori derivanti da interventi di Ristrutturazione e restauro sono disciplinati dall’Art. 61 commi 10 e 11 del REU, che prevede che la manovra perequativa di cui all’Art. 16 del REU riconosce particolari premialità in Diritti Edificatori a sostegno degli interventi di Recupero di fabbricati ricompresi nei centri storici. Tale premialità, tradotta in capacità edificatoria assicurata a favore dei proprietari interessati, può trovare pratica attuazione nei modi previsti ai commi 3 e 4 dell’Art. 53 del REU, rispettivamente su suoli di terze proprietà del Territorio Urbanizzato, nella comprovata disponibilità del proprietario del fabbricato oggetto dell’intervento di Recupero, ovvero su suoli resi disponibili dall’Amministrazione comunale nel quadro della richiamata manovra perequativa ovvero, ancora, attraverso la cessione di tali Diritti a terzi proprietari od operatori, anche ai sensi del comma 3 dell’Art. 5 della L.N. 106/2011.

La quantificazione dei Diritti Edificatori avviene secondo quanto previsto dall'art. 61 comma 10) del R.E.U. distinto per le seguenti categorie:

- Negli interventi di Restauro R3, di Restauro e risanamento conservativo R4, di Ristrutturazione edilizia R6.2, la premialità corrisponde ad una capacità edificatoria pari al 100% della Su del fabbricato oggetto di intervento di Recupero nel centro storico;
- Negli interventi di Ripristino tipologico R5, la premialità corrisponde ad una capacità edificatoria pari al 200% della Su del fabbricato oggetto di intervento di Recupero nel centro storico.

Le fasi operative per il riconoscimento e l'operatività dei Diritti Edificatori da Ristrutturazione e restauro sono le seguenti:

- Istanza e Quantificazione dei Diritti Edificatori e della relativa capacità edificatoria secondo quanto indicato all'Allegato "A.1";
- Iscrizione nel RECODE (scheda per la registrazione) a seguito dell'intervento edilizio di ristrutturazione, restauro o ripristino tipologico;
- Utilizzo del DER e cancellazione o mutamento del DER dal RECODE.

6. Definizione della Sezione C: Iscrizione dei suoli destinati ad uso agricolo, asserviti per le costruzioni in zona agricola e per la costituzione della superficie minima di intervento (DEA)

Per le zone agricole, in conformità agli indirizzi degli Artt. 50, 51 e 52 della L.R. 19/2002, l'Ambito del Territorio Agroforestale, ai fini delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio, dovranno essere riportati all'interno del Registro i suoli asserviti per le costruzioni in zona agricola ed i relativi Diritti Edificatori impiegati. Le fasi operative per il riconoscimento dei Diritti Edificatori e il relativo asservimento dei suoli corrispondenti sono le seguenti:

- Istanza e Quantificazione della capacità edificatoria e dei suoli da asservire secondo quanto indicato all'Allegato "A.1";
- Iscrizione nel RECODE (scheda per la registrazione) a seguito dell'approvazione del progetto e della sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo previsto dalla normativa vigente e relativa iscrizione del vincolo presso la Conservatoria dei registri immobiliari;
- Eventuale cancellazione dal RECODE in funzione di futuri mutamenti dello strumento urbanistico comunale.

7. Caratteristiche del Registro dei Diritti Edificatori

Nel Registro dei Diritti Edificatori sono annotati i seguenti elementi (in via esemplificativa e non esaustiva):

- a. n. progressivo dei Diritti Edificatori;
- b. capacità edificatoria complessiva e destinazione d'uso del Diritto Edificatorio;
- c. dati identificativi catastali della particella che ha conferito il Diritto Edificatorio;
- d. dati identificativi catastali della particella "di atterraggio" dei Diritti Edificatori;
- e. estremi degli atti comunali attinenti al riconoscimento dei Diritti Edificatori;
- f. estremi degli atti notarili attinenti all'acquisto o alla cessione di Diritti Edificatori;
- g. volture inerenti alle acquisizioni o alle cessioni di Diritti Edificatori avvenute nel tempo;
- h. eventuali annotazioni che precisino le modalità di conferimento dei Diritti Edificatori.

L'annotazione dei Diritti Edificatori nel Registro ha natura certificativa circa lo stato di diritto delle proprietà immobiliari per quanto attiene ai suddetti Diritti sotto il profilo della disciplina urbanistica, fermo restando che i profili civilistici relativi ai contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i Diritti Edificatori comunque denominati, sono normati dal Codice Civile.

Nel Registro, i Diritti Edificatori sono generalmente annotati in mq di capacità edificatoria espressa in superficie lorda.

8. Trasferimento dei Diritti Edificatori

I Diritti Edificatori sono liberamente commerciabili con richiamo all'Art. 5, comma 3 della L.N 106/2011 e s.m.i. ed all'Art. 54 della L.R. 19/2002 e s.m.i. I Diritti edificatori, in conformità alle previsioni del Piano Strutturale Comunale, sono trasferibili da terreni identificati come particelle nel Catasto dei Terreni o come Ente Urbano ad altri terreni anch'essi identificati come particelle nel medesimo Catasto. Il trasferimento dei Diritti Edificatori è definito dalle parti interessate ed avviene con atto notarile. Il Comune rilascia il Certificato urbanistico dei Diritti Edificatori che ne indica le quantità in relazione alla localizzazione e alla destinazione urbanistica dei Diritti stessi.

La trasferibilità dei Diritti Edificatori, nonché il loro utilizzo nell'ambito dei piani attuativi o dei titoli abilitativi degli interventi edilizi, sono assoggettati al REU del Piano Strutturale Comunale. Il Comune riconosce i Diritti Edificatori trasferiti tra proprietà che non risultino in contrasto con la disciplina urbanistica del Piano Strutturale Comunale e/o con atti e strumenti di pianificazione negoziata.

Ove non diversamente disposto nell'atto di trasferimento della particella catastale, il trasferimento della proprietà del terreno include quello della proprietà dei diritti edificatori ad esso afferenti.

Ogni qualvolta vengono posti in essere trasferimenti che costituiscano o modifichino i Diritti Edificatori, coloro che sono tenuti alla registrazione degli atti stessi hanno l'onere di richiedere al Comune le conseguenti volture da inserire nel Registro dei Diritti. Lo stesso onere incombe, nei casi di trasferimenti per causa di morte, a coloro che sono tenuti alla presentazione delle denunce di successione. Le volture devono essere richieste mediante la presentazione di apposita domanda, all'ufficio comunale competente.

Alle domande di voltura vanno allegati copia in carta libera degli atti civili o giudiziali od amministrativi che danno origine alle domande stesse o delle denunce di trasferimento, per causa di morte, queste ultime corredate dalle copie dei documenti relativi alla successione.

L'inadempimento a detto onere comporta l'inopponibilità all'ente dell'avvenuto trasferimento.

L'annotamento può comunque essere chiesto ed avvenire in ogni tempo, senza alcuna responsabilità per l'Ente.

9. Durata dei Diritti Edificatori

La titolarità dei Diritti Edificatori riconosciuti dal Comune è sottoposta ai limiti che riguardano l'efficacia temporale delle previsioni del Piano Strutturale Comunale.