



CITTA' di LAMEZIA TERME

PROVINCIA DI CATANZARO

SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO

REGISTRO GENERALE N. 1831 del 03/11/2025

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 80 del 03/11/2025

PROPOSTA N. 3121 del 20/10/2025

OGGETTO: Istituzione del Registro/Archivio comunale delle procedure perequative, delle premialità e dei diritti edificatori in attuazione dell'art. 25 del Regolamento Edilizio Urbanistico del P.S.C.

IL DIRIGENTE

Premesso che:

-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;

-nel Territorio urbanizzato, i servizi di nuova previsione sono acquisiti alla proprietà comunale attraverso diverse possibili forme, mediante un sistema di indennizzi che comportano una corrispondente capacità in diritti edificatori riconosciuta sistematicamente al sistema proprietario;

-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;

-ai sensi dell'art. 25 del Regolamento Edilizio Urbanistico, dopo l'approvazione del PSC 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 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.;

-l'art. 25 comma 1) del R.E.U. dispone 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;

-i suoli confermati nella proprietà privata, utilizzati per determinare diritti edificatori trasferiti vengono classificati come inedificabili, quanto meno per l'intero periodo di validità del PSC, essi stessi vengono opportunamente ricompresi nel Registro dei diritti edificatori;

-con delibera di Giunta Comunale n°384 del 20/12/2024 è stato istituito l'Ufficio del Piano, ai sensi delle disposizioni dell'art. 71 bis della Legge Urbanistica della Calabria n.19/2002 e dell'art.1.1.3 comma 2) del Regolamento Edilizio Urbanistico del P.S.C.;

-l'Ufficio del Piano provvede alla gestione della strumentazione urbanistica generale e di dettaglio ed in particolare gestisce il sistema informativo cartografico, con sistemi compatibili con il Sistema Informativo Territoriale e Osservatorio delle Trasformazioni Territoriali (S.I.T.O.) regionale, aggiorna il quadro conoscitivo, monitorizza i dati territoriali e ambientali di riferimento della VAS, anche al fine di fornire servizi e dati per gli altri servizi comunali;

-con delibera di Giunta Comunale n°164 del 19/05/2025 sono stati approvati i criteri e gli indirizzi ai fini dell'istituzione e gestione del Registro/Archivio comunale delle procedure perequative, delle premialità e dei diritti edificatori, previsto dall'art. 25 del Regolamento Edilizio Urbanistico del P.S.C.;

Considerato che:

- la sopra citata delibera di Giunta Comunale n°164 del 19/05/2025 dava atto della competenza del Settore Governo del Territorio a provvedere all'espletamento degli ulteriori adempimenti conseguenti all'approvazione dei criteri ed indirizzi di gestione del Registro dei diritti edificatori, compresa l'istituzione del Registro stesso;

-le discipline di funzione, struttura e gestione del Registro, delle modalità di annotazione nel Registro stesso delle aree e dei diritti edificatori, nonché il rilascio del relativo certificato (Certificato urbanistico dei diritti edificatori) è contenuta nell'Allegato "A" alla deliberazione di Giunta Comunale n°164 del 19/05/2025;

Ritenuto pertanto di dover istituire il Registro/Archivio comunale delle procedure perequative, delle premialità e dei diritti edificatori in attuazione dell'art. 25 del Regolamento Edilizio Urbanistico del P.S.C.;

Considerato ancora che:

- il Registro dei diritti edificatori (RECODE) viene istituito nella forma ed articolazione in tre sezioni di cui allo specifico allegato al presente atto, del quale costituisce parte integrante e sostanziale. E' modificabile attraverso specifica determinazione dirigenziale qualora col suo uso emergesse la necessità di migliorare la struttura delle sue funzioni e la specificazione e articolazione delle voci riportate;

-il Registro dei diritti edificatori è tenuto dal Responsabile dell'Ufficio del Piano che provvede all'annotazione dei diritti ed al costante aggiornamento dei dati, nonché alle annotazioni successive, sotto la direzione e il coordinamento del Dirigente del Settore Governo del Territorio;

-il Registro dei diritti edificatori è tenuto in forma digitale. Una copia a stampa viene tenuta a disposizione, presso gli uffici del Settore Governo del Territorio, per la consultazione dei soggetti interessati, previa richiesta al Responsabile del Registro;

-costituiscono allegati organici del Registro dei diritti edificatori i seguenti documenti approvati con delibera di Giunta Comunale n°164 del 19/05/2025:

-Allegato A "*Istituzione e Gestione del Registro/Archivio comunale delle procedure perequative, delle premialità e dei diritti edificatori. Criteri e indirizzi*";

-Allegato A.1 "*Modello di Istanza*";

Dato atto che non sussistono situazioni di conflitto di interesse, anche potenziale, da parte del sottoscritto Dirigente e del RUP Pianif. Terr. Antonio Ruberto, ai sensi dell'art. 6 bis della legge 241/1990 come introdotto dalla legge anti corruzione n.190/2010;

Visti:

-la Legge Urbanistica Regionale n°19/2002 e successive modifiche ed integrazioni;

-la Legge 12 luglio 2011, n. 106, Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70;

-il Piano Strutture Comunale (P.S.C.) e il Regolamento Edilizio Urbanistico (R.E.U.) approvati con deliberazione del Consiglio Comunale n° 33 del 3 Ottobre 2023 ed entrati in vigore il 18/12/2023, come da pubblicazione sul B.U.R.C. n. 273 del 18/12/2023;

- la Delibera di Giunta Comunale n°164 del 19/05/2025 di approvazione di criteri ed indirizzi ai fini dell'istituzione e gestione del Registro/Archivio comunale delle procedure perequative, delle premialità e dei diritti edificatori, previsto dall'art. 25 del Regolamento Edilizio Urbanistico del P.S.C.;

-la Delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 23/04/2025 con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2025-2027;

-la Deliberazione di Giunta Comunale n. 197 del 06/06/2025 con la quale è stato approvato il Piano Integrato di Attività ed Organizzazione (PIAO) 2025-2027 e successiva Deliberazione della Giunta comunale n. 227 del 29/08/2025 di variazione al PIAO 202-2027;

-il Decreto sindacale n. 32 del 15/09/2025 con il quale il sottoscritto è stato confermato nell'incarico di Dirigente del Settore Governo del Territorio;

- il D.Lgs 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni;

- lo Statuto Comunale;

- il Regolamento Comunale per il funzionamento dei Servizi e degli Uffici;

DETERMINA

Di richiamare la premessa con quanto in essa contenuto quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

Di istituire il Registro/Archivio comunale delle procedure perequative, delle premialità e dei diritti edificatori in attuazione dell'art. 25 del Regolamento Edilizio Urbanistico del P.S.C.;

Di stabilire che:

- il Registro dei diritti edificatori (RECODE) viene istituito nella forma ed articolazione in tre sezioni di cui allo specifico allegato al presente atto, del quale costituisce parte integrante e sostanziale. E' modificabile attraverso specifica determinazione dirigenziale qualora col suo uso emergesse la necessità di migliorare la struttura delle sue funzioni e la specificazione e articolazione delle voci riportate;

-il Registro dei diritti edificatori è tenuto dal Responsabile dell'Ufficio del Piano che provvede all'annotazione dei diritti ed al costante aggiornamento dei dati, nonché alle annotazioni successive, sotto la direzione e il coordinamento del Dirigente del Settore Governo del Territorio;

-il Registro dei diritti edificatori è tenuto in forma digitale. Una copia a stampa viene tenuta a disposizione, presso gli uffici del Settore Governo del Territorio, per la consultazione dei soggetti interessati, previa richiesta al Responsabile del Registro;

-costituiscono allegati organici del Registro dei diritti edificatori i seguenti documenti approvati con delibera di Giunta Comunale n°164 del 19/05/2025:

-Allegato A "Istituzione e Gestione del Registro/Archivio comunale delle procedure perequative, delle premialità e dei diritti edificatori. Criteri e indirizzi";
-Allegato A.1 "Modello di Istanza";

Di disporre la pubblicazione del presente atto all'Albo Pretorio Comunale online e sul sito internet del Comune alle sezioni tematiche di interesse (Piano Strutture Comunale, Sportello Unico Edilizia) e sulla sezione del sito "Amministrazione trasparente" - Pianificazione e Governo del Territorio - Atti di Governo del Territorio.

VISTO DI REGOLARITA' TECNICA

Il Dirigente, ai sensi dell'art. 147/bis del TUEL 267/2000 e dell'art. 11 del Regolamento sui controlli interni, in ordine alla proposta n.ro 3121 del 20/10/2025, esprime parere **POSITIVO**.

Lamezia Terme, lì 03/11/2025

Il Dirigente

MOLINARO GIANFRANCO

Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO - DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 80 del 03/11/2025 - Pag. 3 di 3