

# ***COMUNE DI TEMU'***

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

Approvato con Delibera Consiglio Comunale n° 36 del 29/07/2017

Modificato con Delibera Consiglio Comunale n° 07 del 16/02/2025

## COMUNE DI TEMU'

Regolamento Comunale Dei Diritti Edificatori E Disciplina Del Relativo Registro (rev. 2025)

### INDICE

CAPO I .....	4
PRINCIPI COMUNI .....	4
Art. 1 - Finalità.....	4
Art.2 - Riferimenti normativi.....	4
Art.3 - Origine e riconoscimento dei diritti edificatori .....	4
Art.4 - Funzione e struttura del registro .....	5
1. Il registro dei diritti edificatori è redatto in formato digitale ed è composto da quattro sezioni: .....	5
2. I dati essenziali da riportare in ciascuna delle sezioni sono i seguenti .....	5
Art.5 - Compilazione del registro, ed emissione della certificazione (CDE) e controlli sull'attuazione degli interventi.....	5
Art.6 - Modalità di trasferimento .....	7
Art.7 - Utilizzo dei diritti edificatori .....	8
Art. 8 - Pubblicità del registro e modalità di consultazione .....	8
CAPO II.....	9
MISURE DI INCENTIVAZIONE ATTUATE PER COMPENSAZIONE .....	9
Art.9 - Oggetto del presente capo.....	9
Art.10 - Interventi eseguibili .....	9
Art.11 -Disciplina dell'incentivazione .....	9
1. Soggetti Beneficiari dell'incentivazione .....	9
2. Interventi che generano diritti edificatori .....	9
3. Misura della incentivazione .....	10
4. Modalità di rilascio dell'incentivazione .....	10
Art. 12 - Presentazione della domanda.....	10
Art. 13 - Contenuti della Convenzione .....	11
Art. 14 - Obblighi dei beneficiari e penali convenzionali .....	11
CAPO III .....	13
MISURE DI INCENTIVAZIONE ATTUATE CON BONUS URBANISTICO.....	13
Art.15 -Oggetto del presente capo .....	13
Art.16 - Disciplina dell'incentivazione .....	13
1. Soggetti Beneficiari dell'incentivazione .....	13
2. Modalità di rilascio dell'incentivazione .....	13
Art. 17 - Contenuti della Convenzione.....	13
Art. 18- Obblighi dei beneficiari e penali convenzionali .....	13
CAPO IV .....	15
MISURE DI INCENTIVAZIONE ATTUATE PER LA RIQUALIFICAZIONE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E EDIFICI DI INTERESSE CULTURALE .....	15
Art.19 -Oggetto del presente capo .....	15

## COMUNE DI TEMU'

Regolamento Comunale Dei Diritti Edificatori E Disciplina Del Relativo Registro (rev. 2025)

Art.20 - Disciplina dell'incentivazione .....	15
1. Soggetti Beneficiari dell'incentivazione .....	15
2. Modalità di rilascio dell'incentivazione .....	15
Art. 21 - Presentazione della domanda .....	15
CAPO V .....	16
Art.22 - Oggetto del presente capo .....	16
Art.23- Disciplina dell'incentivazione .....	16
1. Soggetti Beneficiari dell'incentivazione .....	16
2. Interventi che generano diritti edificatori e misura di incentivazione .....	16
a) Nuove strutture .....	16
b) Strutture esistenti: .....	16
3. Modalità di rilascio dell'incentivazione .....	17
Art. 24 - Presentazione della domanda .....	18
Art. 25 Contenuti della Convenzione .....	18
Art. 26 - Gestione delle strutture ricettive .....	19
Art. 27- Obblighi dei beneficiari e penali convenzionali .....	19
CAPO VI DISPOSIZIONI FINALI .....	20
Art. 28 - Cambio di destinazione d'uso di strutture turistico ricettive .....	20
Art. 29 - Caratteristiche delle polizze fideiussorie bancarie .....	20
Art. 30 - Contenuti delle convenzioni - schema tipo.....	20
Art. 31 - Applicazione del Regolamento .....	20
Art. 32 - Entrata in vigore .....	20
Allegati .....	21

## **COMUNE DI TEMU'**

*Regolamento Comunale Dei Diritti Edificatori E Disciplina Del Relativo Registro (rev. 2025)*

### **CAPO I**

#### **PRINCIPI COMUNI**

##### **Art. 1 - Finalità**

1. Il presente Regolamento attua gli indirizzi stabiliti dagli articoli 65, 66, 67, 68 delle Norme Tecniche del vigente PGT approvato con delibera di consiglio comunale n.12 del 05-04-2014 ed efficace a seguito di pubblicazione sul BURL serie SAC n. 3 del 14-01-2015, aggiornate con la prima variante divenuta esecutiva con la pubblicazione sul B.U.R.L. serie avvisi e concorsi n. 22 del 27/05/2020;
2. In particolare il presente Regolamento disciplina nei successivi Capi il modello di gestione del processo di incentivazione premiale degli interventi mirati a promuovere, da un lato, la trasformazione di determinati ambiti territoriali nonché il rinnovo del tessuto urbano esistente e, dall'altro, la realizzazione di servizi per l'attuazione della c.d. "città pubblica"
3. Il presente regolamento definisce altresì i requisiti di gestione ed il vincolo d'uso che sono da intendersi vincolanti sia per le strutture ricettive alberghiere che per quelle non alberghiere esistenti e/o di nuova costruzione, per gli agriturismi nel caso di richiesta di premialità.
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.

##### **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 (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.

## **COMUNE DI TEMU'**

*Regolamento Comunale Dei Diritti Edificatori E Disciplina Del Relativo Registro (rev. 2025)*

### **Art.4 - Funzione e struttura del registro**

**1. Il registro dei diritti edificatori è redatto in formato digitale ed è composto da quattro sezioni:**

- sezione A relativa ai diritti edificatori ricevuti a seguito di cessione di area all'A.C. su cui grava il vincolo preordinato all'esproprio poiché inserite nel PdS, secondo il meccanismo di compensazione (art 65 delle Norme Tecniche Vigenti);
- sezione B relativa ai diritti edificatori attuati con Bonus Urbanistico (art 66 delle Norme Tecniche Vigenti);
- sezione C relativa ai diritti edificatori generati da interventi di riqualificazione su manufatti nel nucleo di antica formazione o su edifici di interesse culturale;
- sezione D relativa ai diritti edificatori acquisiti in virtù del convenzionamento della sl a destinazione alberghiero / turistico - ricettivo;

**2. I dati essenziali da riportare in ciascuna delle sezioni sono i seguenti**

- le aree di decollo (aree di pertinenza indiretta e diretta);
- le aree di atterraggio (aree di pertinenza diretta);
- 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. I Diritti edificatori di cui alla sez. A , sez B, sez C, sez D del comma 1 del presente articolo vengono attestati dal Comune di Temù 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) e controlli sull'attuazione degli interventi**

**1. L'annotazione dei diritti edificatori nel Registro delle Cessioni e il rilascio del relativo certificato può avvenire:**

- d'ufficio nel caso di diritti edificatori dell'Amministrazione Comunale;
- a richiesta del proprietario (o avente diritto) di area a pertinenza indiretta che, per l'attuazione delle previsioni del P.G.T., ha trasferito i diritti edificatori generati da

## COMUNE DI TEMU'

*Regolamento Comunale Dei Diritti Edificatori E Disciplina Del Relativo Registro (rev. 2025)*

detta area su area a pertinenza diretta di proprietà dello stesso, previa cessione a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale dell'area a pertinenza indiretta;

- a richiesta del proprietario (o avente diritto) di area a pertinenza diretta o di area a pertinenza indiretta che, per l'attuazione delle previsioni del P.G.T., ha acquistato i diritti edificatori e l'area di pertinenza indiretta o pertinenza diretta da un altro soggetto, previa cessione di quest'ultima a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale;
  - a richiesta del proprietario (o avente diritto) di area a pertinenza indiretta che, per l'attuazione delle previsioni del P.G.T., ha ceduto a titolo oneroso o gratuito ad altro soggetto i diritti edificatori generati da detta area, previa cessione della stessa a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale;
  - a richiesta del proprietario (o avente diritto) di area a pertinenza diretta che, per l'attuazione delle previsioni del P.G.T., ha acquistato da un altro soggetto i diritti edificatori afferenti ad un'area a pertinenza diretta per la quale è esclusa l'edificabilità, previa cessione a titolo gratuito o previo asservimento della stessa all'Amministrazione Comunale;
  - a richiesta del proprietario (o avente diritto) di area a pertinenza diretta o di area a pertinenza indiretta che ha acquisito, a titolo oneroso o gratuito, i diritti edificatori generati da un'area a pertinenza diretta da altro soggetto;
  - a richiesta del proprietario (o avente diritto) di diritti edificatori equivalenti alle superfici lorde destinate a servizi alla persona di interesse pubblico o generale, riconosciute da atto di asservimento, accreditamento o convenzionamento perfezionato con l'Amministrazione Comunale;
  - a richiesta del proprietario (o avente diritto) di diritti edificatori derivanti da incentivi e premialità riconosciuti dal titolo abilitativo;
2. Il Registro delle Cessioni è tenuto dal Responsabile del Servizio Edilizia Privata Igiene e Ambiente Territorio che provvede all'annotazione dei diritti e al costante aggiornamento dei dati, provvedendo alle annotazioni successive.
3. Al momento dell'annotazione dei diritti edificatori nel Registro, il Responsabile rilascia al proprietario (o avente diritto) un certificato, in unico esemplare, a firma del medesimo, attestante l'annotazione nel Registro con indicazione del numero progressivo, l'entità dei diritti edificatori e gli estremi dell'atto da cui derivano tali diritti (a titolo esemplificativo: atto notarile registrato e trascritto di cessione della proprietà dell'area a pertinenza indiretta al Comune; atto notarile registrato e trascritto; atto di asservimento, accreditamento o convenzionamento perfezionato con l'Amministrazione Comunale; titolo abilitativo edilizio; certificazione energetica).
4. In caso di successivo trasferimento dei diritti edificatori, il Responsabile del Registro:
- annota sul Registro la data dell'atto di trasferimento, la natura giuridica dell'atto e il nome del nuovo proprietario o avente diritto;
  - rilascia un nuovo certificato originale attestante l'avvenuto trasferimento totale o parziale al successivo proprietario.
5. Nel Registro vengono riportati i diritti edificatori relativi a tutti i trasferimenti di mq. di superficie lorda riconosciuti come incentivo/premialità non utilizzati e/o consumati.
6. Il Servizio Edilizia Privata Igiene e Ambiente Territorio provvede all'aggiornamento della cartografia urbanistica per rappresentare nella stessa: le aree a pertinenza indiretta i cui diritti edificatori sono stati trasferiti; le aree che hanno accolto gli stessi; le aree cedute al

## **COMUNE DI TEMU'**

*Regolamento Comunale Dei Diritti Edificatori E Disciplina Del Relativo Registro (rev. 2025)*

Comune o asservite all'uso pubblico; gli immobili in cui sono stati localizzati e/o trasferiti i diritti edificatori derivanti dal riconoscimento di equivalenti superfici destinate a servizi alla persona di interesse pubblico o generale, asservite, accreditate o convenzionate; gli immobili che hanno generato i diritti edificatori riconosciuti come incentivo/premialità; gli immobili nei quali sono stati localizzati i diritti edificatori riconosciuti come incentivo/premialità.

7. Il rilascio del certificato dei diritti edificatori è assoggettato al pagamento dei diritti di segreteria nella misura stabilita dall'Amministrazione Comunale.
8. Il Servizio Edilizia Privata Igiene e Ambiente Territorio potrà effettuare, mediante specifici sopralluoghi, verifiche in merito all'effettiva realizzazione degli interventi che hanno generato i diritti edificatori annotati nel Registro.

### **Art.6 - Modalità di trasferimento**

1. I diritti edificatori di ragione privata generati o riconosciuti nelle forme e secondo le modalità sopra esposte, sono commerciabili mediante contratti inter privati nel rispetto di quanto dispone l'art. 2643 n. 2 bis del Codice Civile.
2. I diritti edificatori generati nelle aree a pertinenza diretta o indiretta, di proprietà dell'Amministrazione Comunale sono commerciabili in funzione del perseguimento dell'interesse pubblico secondo criteri definiti con separati provvedimenti dell'Amministrazione Comunale.
3. Il trasferimento dei diritti edificatori deve avvenire per atto pubblico o scrittura privata con sottoscrizioni autenticate, trascritti nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2643 n. 2 bis del Codice Civile.
4. All'atto notarile riguardante il trasferimento di diritti edificatori dovrà essere allegato il certificato dei diritti edificatori, in originale rilasciato al titolare - venditore - e nell'atto stesso dovrà essere previsto l'obbligo dell'acquirente di comunicare all'Amministrazione Comunale l'avvenuto acquisto di tali diritti ai fini dell'annotazione del passaggio di proprietà nel Registro a favore del nuovo avente titolo, pena l'inutilizzabilità degli stessi.
5. Nei successivi trasferimenti, l'atto notarile o la scrittura privata con sottoscrizioni autenticate dovrà contenere:
  - l'indicazione degli estremi del precedente atto di trasferimento con le indicazioni catastali dell'area di pertinenza diretta o indiretta, o il titolo abilitativo da cui risulta il riconoscimento dei diritti edificatori;
  - l'indicazione degli estremi dell'atto di cessione gratuita dell'area a pertinenza indiretta all'Amministrazione Comunale;
  - l'indicazione degli estremi dell'atto di cessione al Comune o di asservimento all'uso pubblico dell'area a pertinenza diretta;
  - l'indicazione degli estremi dell'atto di asservimento, accreditamento o convenzionamento perfezionato con l'Amministrazione Comunale per il riconoscimento dei diritti edificatori equivalenti alle superfici lorde di pavimento destinate a servizi alla persona di interesse pubblico o generale;
  - l'indicazione degli estremi di tutti i passaggi di proprietà dei diritti edificatori successivi al primo trasferimento.

## **COMUNE DI TEMU'**

*Regolamento Comunale Dei Diritti Edificatori E Disciplina Del Relativo Registro (rev. 2025)*

### **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 Territorio 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 Territorio 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 Privata Igiene e Ambiente Territorio 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.

## **COMUNE DI TEMU'**

*Regolamento Comunale Dei Diritti Edificatori E Disciplina Del Relativo Registro (rev. 2025)*

### **CAPO II**

#### **MISURE DI INCENTIVAZIONE ATTUATE PER COMPENSAZIONE**

##### **Art.9 - Oggetto del presente capo**

1. Il presente capo disciplina la concessione della premialità sotto forma di diritti edificatori generati dal principio di compensazione, secondo cui l'A.C. in cambio della cessione gratuita di un'area sulla quale intende realizzare un intervento pubblico può concedere al proprietario del suolo un altro terreno in permuta o della edificabilità che può essere trasferita su altre aree edificabili del DdP o del PdR. Questa edificabilità è liberamente commerciabile.
2. Il privato, dove previsto nel PdS, può realizzare in proprio l'intervento pubblico stipulando un'apposita convenzione con l'amministrazione comunale.
3. L'istituto della compensazione urbanistica ha come finalità il riconoscimento di un "ristoro" per quelle aree a cui la pianificazione attribuisce destinazioni urbanistiche pubbliche o d'interesse pubblico (opere di urbanizzazione primaria o secondaria, servizi pubblici) e che si trovano assoggettate ad vincolo preordinato all'esproprio. La compensazione urbanistica cerca di alleggerire il peso della scelta urbanistica sfavorevole e del vincolo preordinato all'esproprio permettendo al proprietario del fondo la cessione gratuita e volontaria dell'area all'Amministrazione comunale dietro riconoscimento di un diritto edificatorio (determinato dall'indice compensativo applicato a quel fondo) da spendere sul mercato immobiliare comunale.
4. Il Comune può utilizzare, ai fini dell'applicazione del meccanismo di compensazione, anche il proprio patrimonio di aree, indipendentemente dalla destinazione originaria di Piano, con permuta o altre forme consentite dalla legge, previa convenzione tra privato e pubblica amministrazione.

##### **Art.10 - Interventi eseguibili**

1. Il diritto maturato è liberamente commerciabile all'interno dell'ambito di maturazione del diritto e/o credito edificatorio nel quale matura, così come riportato nella tavola "Tav. C1 - Ambiti di maturazione dei diritti e crediti edificatori".
2. Il principio della compensazione urbanistica può anche essere applicato in sinergia con il principio dell'iniziativa privata convenzionata per realizzare opere, servizi pubblici previsti o realizzare e sviluppare obiettivi ambientali pubblici."

##### **Art.11 -Disciplina dell'incentivazione**

###### **1. Soggetti Beneficiari dell'incentivazione**

- Qualsiasi persona fisica o persona giuridica che effettui uno degli interventi di cui al comma 2 del presente articolo.

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

- Il trasferimento al Comune della proprietà di aree assoggettate al vincolo preordinato

## COMUNE DI TEMU'

Regolamento Comunale Dei Diritti Edificatori E Disciplina Del Relativo Registro (rev. 2025)

all'esproprio secondo il Piano dei servizi di progetto esterne a PA e PCC;

- Il trasferimento al Comune della proprietà che corrisponde di fatto alla viabilità da acquisire al patrimonio pubblico individuata nella tavola "PS3 Ricognizione con individuazione cartografica dei servizi esistenti e di progetto"
- Il trasferimento al Comune della proprietà di aree e / o edifici di rilevante valore storico-culturale;
- Il privato, dove previsto nel PdS, può realizzare in proprio l'intervento pubblico stipulando un'apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale nel quale vengono indicati i diritti edificatori maturati;
- Di regola non possono essere oggetto di cessione gratuita a favore del Comune aree soggette ad oneri di bonifica.
- Le aree a servizi da cui si acquisiscono i diritti edificatori non concorrono alla definizione della superficie territoriale delle aree interessate. La cessione gratuita al Comune delle corrispondenti aree non concorre al raggiungimento della dotazione minima di aree a servizi dovuta, ai sensi delle Norme di Attuazione del PdS per la realizzazione degli interventi previsti.
- L'indice compensativo non si applica alle aree già di proprietà comunale e di quelle cedute al Comune in esecuzione di Piani Attuativi, o comunque già diventate oggetto di trasformazione per servizi, alla data di approvazione del PGT.

### 3. Misura della incentivazione

- Le aree a servizio di progetto individuate nel Piano dei servizi e dunque assoggettate a vincolo preordinato all'esproprio, maturano un diritto edificatorio proporzionale all'indice compensativo attribuito. **L'indice compensativo definisce il gettito di SI per metro quadro di superficie (1mq di SI = 1 mq di area ceduta);**
- Quando nelle aree destinate a servizi e spazi pubblici o a volti di rilevante valore storico-culturale, sono presenti fabbricati la cui SI eccede quello che risulterebbe dall'applicazione dell'indice compensativo, la capacità edificatoria riconosciuta all'area è pari a quella della SI esistente o del volume reale esistente.

### 4. Modalità di rilascio dell'incentivazione

- Il trasferimento al Comune della proprietà delle aree individuate al comma 2 avviene tramite la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo che accompagnano il piano attuativo o il permesso di costruire convenzionato abilitanti la realizzazione degli interventi e sono annotati nell'apposito Registro dei Diritti Edificatori, sezione A, con conseguente rilascio del CDE.
- 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.
- I diritti edificatori acquisiti non presentano vincoli di destinazioni d'uso, nel rispetto delle destinazioni principali o di quelle escluse per l'area oggetto di intervento.

### Art. 12 - Presentazione della domanda

## **COMUNE DI TEMU'**

*Regolamento Comunale Dei Diritti Edificatori E Disciplina Del Relativo Registro (rev. 2025)*

1. All'atto della presentazione della richiesta di riconoscimento dei diritti edificatori, che può essere contestuale o successiva alla stipula della convenzione per trasferimento di aree o immobili di proprietà, il richiedente dovrà calcolare i diritti edificatori spettanti in funzione dei criteri di cui all'articolo 3;

### **Art. 13 - Contenuti della Convenzione**

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 pari a 10 anni la volumetria concessa, al trasferimento con atto notarile a proprie cure e spese delle aree o/e immobili che hanno generato i crediti maturati e le aree di atterraggio dei diritti maturati. Devono inoltre indicare le modalità di calcolo delle sanzioni e delle penali in caso di inadempimento degli obblighi convenzionali.
2. Il Responsabile del Servizio Edilizia Privata Igiene e Ambiente Territorio l'organo, in ogni caso, competente alla stipula della medesima.

### **Art. 14 - Obblighi dei beneficiari e penali convenzionali**

1. Il beneficiario è obbligato a procedere al trasferimento all'A.C dei beni che hanno generato il credito edificatorio, da effettuarsi con atto notarile a proprie cure e spese prima del termine della validità della convenzione. Il mancato trasferimento entro tali termini, unito 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 riscossione dell'intero importo della garanzia fideiussoria riportato in convenzione da parte dell'Amministrazione Comunale.
2. I diritti edificatori di ragione privata generati o riconosciuti nelle forme e secondo le modalità sopra esposte, sono commerciabili mediante contratti inter privati nel rispetto di quanto dispone l'art. 2643 n. 2 bis del Codice Civile.
  - I diritti edificatori generati nelle aree a pertinenza diretta o indiretta, di proprietà dell'Amministrazione Comunale sono commerciabili in funzione del perseguimento dell'interesse pubblico secondo criteri definiti con separati provvedimenti dell'Amministrazione Comunale.
  - Il trasferimento dei diritti edificatori deve avvenire per atto pubblico o scrittura privata con sottoscrizioni autenticate, trascritti nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2643 n. 2 bis del Codice Civile.
  - All'atto notarile riguardante il trasferimento di diritti edificatori dovrà essere allegato il certificato dei diritti edificatori, in originale rilasciato al titolare - venditore - e nell'atto stesso dovrà essere previsto l'obbligo dell'acquirente di comunicare all'Amministrazione Comunale l'avvenuto acquisto di tali diritti ai fini dell'annotazione del passaggio di proprietà nel Registro a favore del nuovo avente titolo, pena l'inutilizzabilità degli stessi.
  - Nei successivi trasferimenti, l'atto notarile o la scrittura privata con sottoscrizioni autenticate dovrà contenere:
    - l'indicazione degli estremi del precedente atto di trasferimento con le indicazioni catastali dell'area di pertinenza diretta o indiretta, o il titolo abilitativo da cui risulta il riconoscimento dei diritti edificatori;

## **COMUNE DI TEMU'**

*Regolamento Comunale Dei Diritti Edificatori E Disciplina Del Relativo Registro (rev. 2025)*

- l'indicazione degli estremi dell'atto di cessione gratuita dell'area a pertinenza indiretta all'Amministrazione Comunale;
- l'indicazione degli estremi dell'atto di cessione al Comune o di asservimento all'uso pubblico dell'area a pertinenza diretta;

## **COMUNE DI TEMU'**

*Regolamento Comunale Dei Diritti Edificatori E Disciplina Del Relativo Registro (rev. 2025)*

### **CAPO III**

#### **MISURE DI INCENTIVAZIONE ATTUATE CON BONUS URBANISTICO**

##### **Art. 15 - Oggetto del presente capo**

1. Il presente Capo disciplina la concessione delle premialità di cui all'art. 66 delle Norme Tecniche del PGT a termini del comma 5 dell'art. 11 della L.R. 12/2005 .

##### **Art. 16 - Disciplina dell'incentivazione**

###### **1. Soggetti Beneficiari dell'incentivazione**

Personе fisiche o persone giuridiche che intendano attivare e attuare in qualità di proprietari delle aree, Ambiti di trasformazione o PA comunque denominati che perseguano le finalità di cui al comma seguente:

###### **2. Modalità di rilascio dell'incentivazione**

- I crediti edificatori sono rilasciati tramite CDE e sono riportati all'interno della convenzione urbanistica che regola l'approvazione del Piano attuativo.
- L'utilizzo dei CDE è consentito dalla data di emissione per un periodo di dieci anni. Contestualmente all'utilizzo, ovvero alla avvenuta realizzazione del manufatto edilizio previsto dal Piano Attuativo, andrà riconsegnato l'originale del CDE e l'ufficio provvederà all'annullamento.
- I diritti edificatori acquisiti presentano vincolo di destinazione d'uso e sono legati unicamente al progetto urbanistico presentato per l'attuazione dell'Ambito di trasformazione o PA, pertanto non sono spendibili in altri ambiti o piani attuativi;

##### **Art. 17 - Contenuti della Convenzione**

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 pari a 10 anni la volumetria concessa, la quantificazione degli oneri, la Sl massima ammissibile, i servizi minimi da cedere e monetizzare, l'identificazione e quantificazione degli interventi proposti in progetto che se attuati danno pieno diritto all'utilizzo dei crediti edificatori ottenuti e i termini entro il quale tali interventi devono essere realizzati.
2. Obbligo al trasferimento a proprie cure e spese delle aree o/e immobili che hanno generato i crediti maturati e le aree di atterraggio dei diritti maturati. Devono inoltre indicare le modalità di calcolo delle sanzioni e delle penali in caso di inadempimento degli obblighi convenzionali.
3. Il Responsabile del Servizio Edilizia Privata Igiene e Ambiente Territorio è l'organo, in ogni caso, competente alla stipula della medesima.

##### **Art. 18- Obblighi dei beneficiari e penali convenzionali**

1. Il beneficiario è obbligato alla realizzazione degli interventi identificati nella convenzione quali significativi per il conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli

**COMUNE DI TEMU'**

*Regolamento Comunale Dei Diritti Edificatori E Disciplina Del Relativo Registro (rev. 2025)*

ordinariamente previsti entro i termini fissati nella convenzione per poter accedere ai crediti edificatori con la modalità del Bonus urbanistico.

## **COMUNE DI TEMU'**

*Regolamento Comunale Dei Diritti Edificatori E Disciplina Del Relativo Registro (rev. 2025)*

### **CAPO IV**

#### **MISURE DI INCENTIVAZIONE ATTUATE PER LA RIQUALIFICAZIONE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E EDIFICI DI INTERESSE CULTURALE**

##### **Art.19 -Oggetto del presente capo**

1. Il presente Capo disciplina la concessione delle premialità sotto forma di diritti edificatori generati da interventi che riguardano la salvaguardia, la riqualificazione e la valorizzazione del nucleo di antica formazione e edifici di interesse culturale di cui all'art. 67 delle Norme Tecniche del PGT a termini del comma 5 dell'art. 11 della L.R. 12/2005 .

##### **Art.20 - Disciplina dell'incentivazione**

###### **1. Soggetti Beneficiari dell'incentivazione**

- Proprietari di immobili ricadenti nei NAF del Comune di Temù;

###### **2. Modalità di rilascio dell'incentivazione**

- I crediti edificatori sono rilasciati tramite CDE a seguito della di verifica esperita dai competenti uffici comunali, e sono riportati all'interno dell'apposito registro, alla sezione C.
- L'utilizzo dei CDE è consentito dalla data di emissione per un periodo di dieci anni. Contestualmente all'utilizzo, ovvero alla avvenuta realizzazione del manufatto edilizio previsto dal Piano Attuativo, andrà riconsegnato l'originale del CDE e l'ufficio provvederà all'annullamento.

##### **Art. 21 - Presentazione della domanda**

1. La richiesta di premialità è avanzata contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo relativamente all'intervento da realizzare nel Nucleo di Antica Formazione.

## COMUNE DI TEMU'

Regolamento Comunale Dei Diritti Edificatori E Disciplina Del Relativo Registro (rev. 2025)

### CAPO V

#### **CREDITI ACQUISITI IN VIRTU' DEL CONVENZIONAMENTO DELLA SLP A DESTINAZIONE ALBERGHIERO / TURISTICO - RICETTIVO**

##### **Art.22 - Oggetto del presente capo**

1. Il presente Capo disciplina le differenti misure della premialità incentivante concessa in base alla tipologia delle strutture turistico-ricettive, nonché di collocazione sul territorio in relazione alla programmazione del Documento di Piano e all'azzoneamento del Piano delle Regole di cui all'art. 68 delle Norme Tecniche del PGT a termini del comma 5 dell'art. 11 della L.R. 12/2005 .
2. Per la classificazione delle strutture ricettive alberghiere e non alberghiere 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.;
3. Il presente capo è applicabile anche per le strutture in uso e/o destinate ad Agriturismo come definite dalla Legge Regionale n.31 del 5 dicembre 2008 e s.m.e.i., aventi potenzialità ricettiva in camere.

##### **Art.23- Disciplina dell'incentivazione**

###### **1. Soggetti Beneficiari dell'incentivazione**

- Persone fisiche o persone giuridiche che convenzionano S.l. a destinazione turistico-ricettiva di strutture esistenti o in progetto;

###### **2. Interventi che generano diritti edificatori e misura di incentivazione**

###### **a) Nuove strutture**

Il riconoscimento del credito è disciplinato dall'art. 68 comma 1 delle NTA del PGT.

###### **b) Strutture esistenti:**

Il credito viene riconosciuto a tutte le strutture (ALBERGHIERO / TURISTICO-RICETTIVO) che prevedano un nuovo obbligo di destinazione per almeno 25 anni e un investimento per almeno 600,00 euro al mq per ogni mq di sl di diritti edificatori richiesti, con un minimo di 30.000,00 euro di spesa.

Sono ammesse anche richieste di vincolo d'uso parziale della struttura ricettiva, purché 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 genererà il diritto alla premialità, previa presentazione delle fatture fiscali.

Ai fini del calcolo delle Sl da incentivare, si utilizzano le NTA del PGT vigente;

Per incentivare il miglioramento energetico degli edifici, le Sl, in tutti i casi verranno calcolate aggiungendo uno spessore di cm. 30 di muratura calcolato dal filo interno;

Ai fini di quanto sopra indicato si precisa che le seguenti "spese" GENERANO diritti edificatori:

## COMUNE DI TEMU'

Regolamento Comunale Dei Diritti Edificatori E Disciplina Del Relativo Registro (rev. 2025)

- Interventi edilizi volti al miglioramento del soggiorno del turista (miglioramento delle stanze da letto, dei bagni privati, delle stanze comuni delle strutture e rifacimento degli interni);
- Interventi edilizi volti al miglioramento e creazione dei servizi a disposizione del turista (miglioramento e creazione dei servizi quali ristorante, cucina, saune, centri benessere, piscine, zone di asilo, zone di accoglimento, sale giochi, hall, bar e simili);
- Interventi edilizi volti al miglioramento dell'aspetto della struttura (manutenzione straordinaria delle finiture del fabbricato, efficientamento energetico della struttura, efficientamento sismico della struttura);
- Le "spese" di impiantistica (cavidotti, tubazioni ecc.) posizionate all'interno dei muri necessarie all'apporto del miglior comfort alla struttura;
- L'acquisto di macchinari e apparecchi per l'attivazione di nuovi servizi che comportano anche un intervento edilizio quali elettrodomestici, televisori, impianti di POS e WI-FI e qualsiasi altro strumento utilizzato;
- Progettazione specialistica necessarie per la realizzazione o la riqualificazione della struttura ricettiva.
- Le spese per arredi macchinari e attrezzature, potranno essere computate all'interno dell'investimento sino ad un massimo di 300,00 euro al mq, e da sole non potranno generare incentivi.
- Gli interventi di riqualificazione e/o realizzazione di spa-centri benessere, anche in aree esterne e/o pertinenziali e accessorie degli immobili principali, generano la premialità di 1 mq di Sl a destinazione residenziale ogni 600,00 euro di investimento indipendentemente dalla Sl realizzata.

le seguenti "spese" NON GENERANO diritti edificatori sulle attività esistenti:

- Opere di manutenzione ordinaria che riguardano in generale l'immobile, le aree adiacenti e gli impianti della struttura quali: impianto elettrico, idraulico, termico, sanitario, antincendio e di connessione internet, delle linee vita e degli ascensori della struttura;
- Il solo acquisto di macchinari e apparecchi volti all'ordinaria esecuzione dei servizi preesistenti quali: elettrodomestici, televisori, impianti di POS e WI-FI e qualsiasi altro strumento utilizzato;
- L'acquisto e il rinnovamento di mobilia nelle stanze private e del personale;
- Il solo acquisto di suppellettili, tendaggi.

### 3. Modalità di rilascio dell'incentivazione

- La modalità di rilascio dell'incentivazione è subordinata alla stipula di una convenzione secondo le seguenti modalità:
  - ✓ per le **nuove strutture turistico/ricettive** (alberghiere e non alberghiere) previste in **ATA o PA /PCC del TUC**: l'incentivazione è definita all'interno della convenzione che regola la realizzazione della struttura ricettiva. L'emissione del CDE avviene a fine lavori (con certificato di fine lavori) con conseguente annotazione dei crediti maturati nel Registro.

Per donare un aiuto economico all'investitore l'Amministrazione concede il rilascio anticipato dei diritti anche prima della fine delle opere e della messa in esercizio

## COMUNE DI TEMU'

Regolamento Comunale Dei Diritti Edificatori E Disciplina Del Relativo Registro (rev. 2025)

dell'immobile turistico ricettivo.

- ✓ per la riqualificazione delle **strutture esistenti che hanno già o che si intendono vincolare a destinazione d'uso ricettiva alberghiero o non alberghiero e per gli agriturismo** (ai sensi della L.R n.27 del 2015 e LR n.31 del 2008): l'incentivazione è definita da una convenzione unitamente alla richiesta del titolo abilitativo edilizio previsto (ai sensi del DPR 380, Titolo II).

L'emissione del CDE avviene a fine lavori (con certificato di fine lavori) con conseguente annotazione dei crediti maturati nel Registro.

Per l'emissione anticipata dei certificati e dunque il possibile trasferimento o contestuale utilizzo degli incentivi è possibile ricevere l'emissione del CDE a seguito della stipula della convenzione e solo dopo l'avvenuta trascrizione nei registri immobiliari del vincolo di destinazione d'uso a destinazione turistico-ricettiva per 25 anni.

- I crediti maturati a seguito della Sl a destinazione turistico-ricettiva sono annotati nell'apposito Registro dei Diritti Edificatori, sezione D e hanno validità di 10 (dieci) anni dalla data di rilascio. Contestualmente all'utilizzo andrà riconsegnato l'originale del CDE e l'ufficio provvederà all'annullamento.

### Art. 24 - Presentazione della domanda

1. **Per gli ambiti di trasformazione alberghieri, per i Piani attuativi comunque denominati del TUC**, che prevedono nuove costruzioni, attuandosi mediante strumento attuativo e dunque previo convenzione urbanistica, la premialità sarà definita e richiesta all'interno della stessa convenzione, al momento della presentazione del progetto urbanistico stesso.
2. **Per le strutture esistenti** il convenzionamento della Sl (esistente) a destinazione turistico-ricettiva per almeno 25 anni avviene tramite convenzione da allegare alla richiesta del titolo abilitativo. Alla convenzione, in cui è indicata la superficie interessata dall'intervento, deve essere allegato il computo metrico estimativo a firma di un tecnico abilitato: il computo dovrà chiaramente identificare l'impegno di spesa totale e l'importo corrispondente alle opere edili, di progettazione e di arredo.

### Art. 25 Contenuti della Convenzione

1. **Per le nuove strutture:** il convenzionamento dovrà prevedere un obbligo di destinazione d'uso di almeno 25 anni a decorrere dal rilascio o attestazione di agibilità da trascriversi a cura dell'avente titolo nei registri immobiliari. Per donare un aiuto economico all'investitore l'Amministrazione concede il rilascio anticipato dei diritti anche prima della fine delle opere e della messa in esercizio dell'immobile turistico ricettivo.
2. La convenzione dovrà altresì riportare le eventuali penali previste in caso di mancato adempimento degli obblighi stipulati, così come previsto al successivo art. 27 del presente Regolamento.
3. **Per le strutture esistenti:** Il convenzionamento dovrà prevedere un nuovo obbligo di destinazione per almeno 25 anni e un impegno di spesa pari almeno a 30.000 euro, certificato da computo metrico estimativo a firma di tecnico abilitato da presentare al momento della richiesta del titolo abilitativo, oltre che i preventivi di spesa. La

## COMUNE DI TEMU'

Regolamento Comunale Dei Diritti Edificatori E Disciplina Del Relativo Registro (rev. 2025)

convenzione dovrà inoltre prevedere la consegna delle fatture dei lavori a fine esecuzione per consentirne il controllo da parte del Comune, il quale, in caso di difformità procederà in contraddittorio all'applicazione della sanzione pecuniaria prevista all'art. 27 del presente regolamento.

4. La convenzione dovrà altresì riportare le eventuali penali previste in caso di mancato adempimento degli obblighi stipulati, così come previste al successivo art. 27 del presente Regolamento.

### **Art. 26 - 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. In ogni caso, è facoltà del Comune, anche mediante la Polizia Locale, verificare l'effettivo svolgimento dell'attività legata al riconoscimento dei diritti edificatori di cui al presente Capo.

### **Art. 27- 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 nei termini previsti dalla convenzione urbanistica.
2. La mancata realizzazione/riqualificazione e/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, per cui sono previste le seguenti penali:
  - ✓ **per gli ATA o PA o PCC del Tuc** in cui sono previste nuove strutture e per i quali si è richiesto il rilascio anticipato del CDE come da art. 68 delle NTA del PGT; verrà applicata una penale pari a dodici volte l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria della destinazione residenziale non incentivata (seconda casa) in vigore al momento della regolarizzazione, per ogni mq di sl;
  - ✓ Per le riqualificazioni delle **strutture esistenti**, convenzionate a destinazione d'uso Turistico ricettivo per almeno 25 anni che, a seguito della verifica delle fatture fiscali, non hanno rispettato per difetto il requisito degli impegni di spesa minimi stabiliti di cui all'art. 23 si configura la violazione degli obblighi convenzionali posti alla base del meccanismo incentivante previsto dal PGT, con conseguente applicazione di una penale pari a dodici volte l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria della destinazione residenziale non incentivata (seconda casa) in vigore al momento della regolarizzazione, per ogni mq di sl di struttura residenziale realizzata in eccedenza rispetto all'investimento documentato;
3. 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.

## **COMUNE DI TEMU'**

*Regolamento Comunale Dei Diritti Edificatori E Disciplina Del Relativo Registro (rev. 2025)*

### **CAPO VI**

#### **DISPOSIZIONI FINALI**

##### ***Art. 28 - Cambio di destinazione d'uso di strutture turistico ricettive***

Il Comune potrà valutare la concessione del cambio di destinazione d'uso di strutture vincolate a termini dell'art. 23, anche prima della scadenza del vincolo, previa richiesta motivata e documentata da sopravvenute circostanze eccezionali, anche di natura economica, salvo il versamento in favore del Comune di oneri compensativi pari a dodici volte l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria della destinazione residenziale non incentivata (seconda casa) per ogni mq di sl vincolata soggetta a cambio d'uso.

##### ***Art. 29 - Caratteristiche delle polizze fideiussorie bancarie ...omississ...***

##### ***Art. 30 - Contenuti delle convenzioni - schema tipo***

Sono allegati al presente Regolamento e ne costituiscono parte integrante gli schema-tipo di convenzione validi per le diverse misure di incentivazione premiale, nel rispetto dei vincoli, degli indirizzi e dei contenuti obbligatori determinati nel presente regolamento.

##### ***Art. 31 - Applicazione del Regolamento***

Il presente Regolamento trova applicazione anche agli interventi edilizi riferibili ai Capi IV, V ultimati entro la data di adozione del vigente PGT (data di pubblicazione sul BURL n. 2 del 08/01/2014) , ove il soggetto interessato si impegni quanto ivi contenuto, previo unilaterale atto di impegno da rassegnarsi entro 6 mesi dall'entrata in vigore del Regolamento medesimo.

##### ***Art. 32 - Entrata in vigore***

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

## **COMUNE DI TEMU'**

*Regolamento Comunale Dei Diritti Edificatori E Disciplina Del Relativo Registro (rev. 2025)*

### **Allegati**

*All. A\_art. 65\_compensazione\_schema di convenzione*

*All. B\_art.66\_incentivazione\_schema di convenzione*

*All. C\_art.67\_bonus riqualificazione NAF\_schema di convenzione*

*All. D\_art.68\_SL\_turistico ricettivo\_schema di convenzione*