

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

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

COMUNE DI TEMU'

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

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

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 dall'art.li ~~91,92, 93, 94~~ del Documento di Piano **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.
3. ~~L'art.91 del Documento di piano prevede il principio incentivante di compensazione ai sensi dell'art. 11, commi 3 e 4 della L.R. 12/2005, secondo cui in cambio di una cessione gratuita di un area sulla quale l'A.C. intende realizzare un servizio pubblico, può ottenere un altro terreno o della edificabilità da spendere su altro terreno del DdP o del PdR.~~
4. ~~L'art. 92 del Documento di Piano prevede l'incentivazione ai sensi del comma 5 dell'art. 11 della L.R. 12/2005 secondo cui : a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, una disciplina di incentivazione in misura non superiore al 15% della volumetria ammessa per interventi ricompresi in piani attuativi finalizzati alla riqualificazione urbana e in iniziative di edilizia residenziale pubblica, consistente nell'attribuzione di indici differenziati determinati in funzione degli obiettivi di cui sopra. Analoga disciplina di incentivazione può essere prevista anche ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, in coerenza con i criteri e gli indirizzi regionali previsti dall'[articolo 44, comma 18](#), nonché ai fini del recupero delle aree degradate o dismesse, di cui all'[articolo 1, comma 3-bis](#), e ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del [decreto legislativo n. 42 del 2004](#).~~
5. L'art. 95 delle Norme di Attuazione del Documento di Piano del PGT approvato, avente ad oggetto il "Registro dei diritti edificatori" dispone:

COMUNE DI TEMU'

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

- ~~—“1. Il comune istituisce il registro dei diritti edificatori con atto e regolamento successivo all’approvazione del piano di governo del territorio da tenere aggiornato e rendere pubblico, secondo quanto definito dalla normativa vigente e dai successivi commi.~~
- ~~—2. Nel registro dei diritti edificatori devono essere registrati:~~
 - ~~— i diritti derivanti da compensazione;~~
 - ~~— i diritti derivanti da incentivazione;~~
 - ~~— i diritti derivanti dalla riqualificazione dei nuclei di antica formazione e edifici di interesse culturale.~~
 - ~~— i crediti acquisiti in virtù del convenzionamento della Slp a destinazione urbanistica alberghiero / turistico-ricettivo~~
- ~~—3. Il Certificato di destinazione Urbanistica di cui all’art. 32 della legge regionale n. 12/2005 è integrato con le informazioni relative alla cessione / acquisizione dei diritti edificatori interessanti l’area per la quale è stato richiesto.~~
- ~~— Ogni intervento che comporti utilizzazione dei diritti edificatori deve essere accompagnato dal certificato di cui al precedente comma.~~
- ~~— Il Registro dei diritti edificatori evidenzia inoltre le aree prive di diritto edificatorio in quanto divenute tali a seguito di cessione in proprietà delle stesse al Comune, ovvero tali a seguito di trasferimento dei diritti stessi tra privati.~~
- ~~— Il Registro dei diritti edificatori è tenuto dal competente Ufficio del Settore Urbanistica il quale provvede ad aggiornarlo con effetto immediato.~~
- ~~— I diritti maturati sono liberamente commerciabili all’interno dell’ambito di maturazione dei diritti e/o crediti edificatori nei quali maturano, così come riportato nella tavola “Tav. C1 - Ambiti di maturazione dei diritti e crediti edificatori”.”~~

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 quattro sezioni:
 - sezione A relativa ai diritti edificatori ricevuti a seguito di cessione di area all’A.C. su

COMUNE DI TEMU'

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

cui grava il vincolo preordinato all'esproprio poiché inserite nel PdS, secondo il meccanismo di compensazione (art 91 del Documento di Piano 65 delle Norme Tecniche Vigenti);

- sezione B relativa ai diritti edificatori attuati con Bonus Urbanistico (art 92 del Documento di Piano 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 slp 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 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

COMUNE DI TEMU'

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

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 ~~di pavimento~~ 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** ~~Gestione Pianificazione Generale~~ che provvede all'annotazione dei diritti e al costante aggiornamento dei dati, provvedendo alle annotazioni successive, ~~sotto la direzione e il coordinamento del Direttore del Settore Pianificazione Urbanistica Generale.~~
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 ~~Direttore del Settore Pianificazione Urbanistica Generale~~ **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 ~~di pavimento~~ riconosciuti come incentivo/premialità non utilizzati e/o consumati.
6. Il Servizio **Edilizia Privata Igiene e Ambiente Territorio** ~~Gestione Pianificazione Generale~~ provvede all'aggiornamento della cartografia urbanistica per rappresentare nella stessa: le

COMUNE DI TEMU'

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

aree a pertinenza indiretta i cui diritti edificatori sono stati trasferiti; le aree che hanno accolto gli stessi; le aree cedute al 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** ~~Gestione Pianificazione Generale~~ 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** ~~Gestione Pianificazione Generale~~ 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** ~~Gestione Pianificazione Generale~~ 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 all'esproprio secondo il Piano dei servizi di progetto esterne a PA e PCC;

COMUNE DI TEMU'

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

- 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 Sl_p per metro quadro di superficie ($1mq$ di Sl_p = $1mq$ 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 Sl_p eccede quello che risulterebbe dall'applicazione dell'indice compensativo, la capacità edificatoria riconosciuta all'area è pari a quella della Sl_p 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

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

COMUNE DI TEMU'

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

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. ~~Nella Convenzione dovrà altresì riportare gli estremi della polizza fideiussoria bancaria, il cui ammontare sarà pari al valore venale della volumetria generata da premialità, da svincolare nel momento di cessione effettiva al Comune delle Aree. Qualora le aree, al momento della sottoscrizione della convenzione, sono già state formalmente cedute, non sarà necessario procedere con fideiussione bancaria.~~
2. Il Responsabile del Servizio **Edilizia Privata Igiene e Ambiente Territorio Gestione Pianificazione Generale** è 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

COMUNE DI TEMU'

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

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;
 - 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. ~~92~~ **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

Persone 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 Slp 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 Gestione Pianificazione Generale** 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. 93 **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'azonamento del Piano delle Regole di cui all'art. 94 **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 SLP 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. ~~94 comma 4~~ **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 ~~400~~ **600,00** euro al mq per ogni mq di SLP 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 SI da incentivare, si utilizzano le NTA del PGT vigente;

Per incentivare il miglioramento energetico degli edifici, le SI, 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 ~~200~~ 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 Slp a destinazione residenziale ogni ~~400~~ 600,00 euro di investimento indipendentemente dalla Slp-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 mobili 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, ~~sezione D~~.

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 l'emissione anticipata dei certificati e dunque il possibile trasferimento o contestuale utilizzo degli incentivi è possibile: ricevere l'emissione del CDE una volta terminata la realizzazione al rustico della struttura con destinazione turistico ricettiva; oppure a seguito della stipula di una fideiussione bancaria a favore del Comune di importo pari ad euro 1.000,00 ogni mq di slp prodotta.~~

- ✓ 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 agriturismi** (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 Slp 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 Slp (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.** ~~Solo nel caso di richiesta anticipata dei crediti maturati, e dunque del relativo certificato (CDE), ancorché~~

COMUNE DI TEMU'

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

~~non terminato l'intervento che effettivamente li genera è possibile:~~

- ~~— sottoscrivere una polizza fideiussoria bancaria a favore del Comune di importo pari ad euro 1.000,00 ogni mq di Slp generata da premialità (che verrà escussa dal Comune se non si realizzerà la struttura ricettiva nei termini di validità della convenzione);~~
- ~~— richiedere il rilascio del CDE dal momento in cui è terminato il rustico della struttura turistico-ricettiva, con obbligo di completarla entro il termine di validità del titolo edilizio.~~

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 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. 94 68 delle NTA del PGT, **in virtù di quanto stipulato in convenzione verrà escussa dal Comune la fideiussione bancaria; verrà applicata una penale pari a dodici volte l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria della destinazione residenziale non**

COMUNE DI TEMU'

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

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 **sette 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_p 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 sette **dodici** volte l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria della destinazione residenziale non incentivata (seconda casa) per ogni mq di slp vincolata soggetta a cambio d'uso.

Art. 29 - Caratteristiche delle polizze fideiussorie bancarie

~~Le garanzie fideiussorie bancarie in favore del Comune di Temù, di cui al presente regolamento, devono obbligatoriamente avere le seguenti caratteristiche:~~

~~la garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.~~

~~...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