



CITTÀ DI
CASALE MONFERRATO

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE

**REGOLAMENTO
PER LA CESSIONE E L'UTILIZZO
DEI DIRITTI EDIFICATORI
E ISTITUZIONE DEL RELATIVO
REGISTRO
IN ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.**

approvato con deliberazione C.C. n. 58 del 29.11.2022

S O M M A R I O

ART. 1 - OGGETTO E FINALITA' DEL REGOLAMENTO

ART. 2 - CORRISPETTIVO DEI DIRITTI EDIFICATORI

ART. 3 - PROCEDURA PER LA CESSIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI

ART. 4 - DECADENZA

ART. 5 - UTILIZZO DEI DIRITTI EDIFICATORI

ART. 6 - REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI

ART. 7 - NORME FINALI E DI RINVIO

ART. 8 - ENTRATA IN VIGORE

ART. 1
OGGETTO E FINALITA' DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento disciplina la procedura per la cessione dei diritti edificatori, i corrispettivi, i termini e vincoli per l'utilizzo successivo, in attuazione dell'art. 14.16 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C., come espressione della potestà conformativa del territorio di cui il Comune è titolare nell'esercizio della propria attività di pianificazione.

ART. 2
CORRISPETTIVO DEI DIRITTI EDIFICATORI

1. I criteri per la determinazione del valore di mercato dei diritti edificatori afferenti la destinazione residenziale all'interno delle zone omogenee del territorio comunale come individuate dal P.R.G.C. sono determinati con apposita perizia di stima approvata contestualmente al presente Regolamento.
2. I corrispettivi saranno aggiornati annualmente con provvedimento dell'organo competente.

ART. 3
PROCEDURA PER LA CESSIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI

1. In relazione alla particolare natura premiale dei diritti edificatori e tenuto conto della predeterminazione dei presupposti normativi fissati dal PRGC, la cessione da parte del Comune avviene al corrispettivo fissato ai sensi dell'art. 2, in assenza di procedure competitive.
2. Mediante avviso pubblico è resa nota alla cittadinanza la possibilità di richiedere la cessione dei diritti edificatori alle condizioni e modalità disciplinate dal P.R.G.C. e dal presente regolamento.
3. Contestualmente alla presentazione della domanda di permesso di costruire allo Sportello Unico per l'Edilizia, secondo le regole ordinarie del DPR 380/2001 e ss.mm., l'interessato deve presentare un'istanza di prenotazione dei diritti edificatori necessari per eseguire l'intervento edilizio, utilizzando il fac simile che sarà allegato all'Avviso di cui al c. 2.
4. Nell'istanza di cui al c. 3 l'interessato deve
 - indicare la quantità espressa in metri cubi di volumetria residenziale aggiuntiva che richiede, dimostrando di aver esaurito la volumetria a disposizione e che quella richiesta rispetta del limite del 20% del volume edificato;
 - indicare la finalità a cui i diritti edificatori sono diretti in conformità a quanto previsto dal PRGC;
 - indicare la zona omogenea di appartenenza;
 - assumere l'impegno a versare gli oneri (corrispettivo art. 2 e corrispettivo per la monetizzazione degli standards urbanistici) e a sottoscrivere la convenzione prima del rilascio del permesso di costruire;
 - dichiarare la regolarità edilizia-urbanistica dell'immobile/unità immobiliare per cui si chiedono i diritti edificatori.
5. Il rilascio del permesso di costruire è condizionato
 - a) alla sottoscrizione della convenzione con la cessione dei diritti edificatori previo versamento del corrispettivo di cui all'art. 2 e dell'importo della monetizzazione

- degli standard urbanistici, quantificati in misura definitiva nell'istruttoria del titolo edilizio;
- b) alla corresponsione del contributo di costruzione determinato per il tipo di intervento edilizio oggetto del permesso, ai sensi del Dpr 380/2001 T.U. Edilizia;
6. La cessione dei diritti edificatori si perfeziona con la stipula di una convenzione, registrata e trascritta a cura di un Notaio di fiducia dell'interessato e con spese a carico di quest'ultimo.
7. Il fac simile di convenzione è approvato con successivo atto dell'organo competente.

ART 4.

DECADENZA

1. La prenotazione e la domanda di permesso di costruire decadono automaticamente qualora, prima della sottoscrizione della convenzione di cessione dei diritti edificatori, si verifichi uno dei seguenti casi:
 - a) mancata sottoscrizione della convenzione entro 120 giorni dalla comunicazione del Comune;
 - b) vendita o altro trasferimento di diritto reale, pignoramento ecc. che riguarda l'immobile/unità immobiliare;
 - c) rinuncia volontaria dell'interessato;
 - d) decesso dell'interessato, salvo eventuale proroga richiesta dagli eredi. Il termine della proroga non sarà comunque superiore a sei mesi;
2. Nei casi di decadenza sopra descritti, la volumetria residenziale aggiuntiva prenotata ritorna in disponibilità del Comune e potrà nuovamente essere ceduta previa istanza, se ancora disponibile.

ART. 5

UTILIZZO DEI DIRITTI EDIFICATORI

1. Con la trascrizione della convenzione, i diritti edificatori sono vincolati all'immobile/unità immobiliare e non possono essere trasferiti separatamente dallo/a stesso/a.
2. La convenzione vincola l'interessato e tutti successivi proprietari dell'immobile/unità immobiliare.
3. L'intervento edilizio per cui si sono ottenuti i diritti edificatori deve essere realizzato nel rispetto della convenzione e del permesso di costruire.
4. Il mancato avvio o la mancata conclusione dei lavori assentiti con il permesso di costruire, sono soggetti alle conseguenze ordinarie del Dpr 380/2001 T.U. Edilizia ma non comportano la perdita dei diritti edificatori acquisiti con la convenzione né la decadenza della stessa. Tuttavia, qualora l'interessato o il terzo avente causa, intendano successivamente avviare o concludere i suddetti lavori saranno vincolati al rispetto della convenzione, fermo restando l'onere di richiedere un nuovo titolo edilizio in luogo di quello scaduto.

5. Non è ammessa la retrocessione al Comune dei diritti edificatori dopo la stipula della convenzione nè il rimborso degli oneri versati (corrispettivo del diritto edificatorio e di monetizzazione).

ART. 6

REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI

1. E' istituito il "registro dei diritti edificatori" secondo il fac simile allegato al presente Regolamento, in cui sono riportate le seguenti informazioni:
 - data e protocollo di arrivo dell'istanza di permesso di costruire
 - dati dell'immobile e della proprietà
 - quantità diritti edificatori convenzionati
 - finalità per cui sono richiesti i diritti edificatori
 - corrispettivi definitivi
 - estremi della convezione
 - estremi del permesso di costruire e dell'agibilità
 - quota residua di volumetria riferita all'immobile/unità immobiliare
 - eventuali note
 - quota residua generale di volumetria ai sensi dell'art. 14.16 del PRGC

ART. 7

NORME FINALI E DI RINVIO

1. Per tutto quanto non disciplinato con il presente Regolamento si rinvia alle specifiche norme del P.R.G.C.
2. Il primo avviso successivo all'approvazione del presente Regolamento, resterà pubblicato per 12 (dodici) mesi, salvo esaurimento della cubatura disponibile prima della sua scadenza.

ART. 8

ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente Regolamento entra in vigore a far tempo dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione.