

REGIONE SICILIANA  
COMUNE DI RAGALNA



PIANO REGOLATORE GENERALE

# Regolamento per l'applicazione e gestione della Perequazione Urbanistica

MARZO 2024

SINDACO

Salvatore Chisari

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

geom. Rosario Abate

CONSULENZA

UNIVERSITA' DI CATANIA  
DIPARTIMENTO INGEGNERIA CIVILE E ARCHITETTURA  
LAB. PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E AMBIENTALE

prof. ing. Riccardo Privitera (responsabile scientifico)

GRUPPO DI CONSULENZA

prof. ing. Riccardo Privitera, prof. ing. Daniele La Rosa,

ing. Giulia Jelo

## INDICE

### **PARTE PRIMA – Finalità, principi e modelli**

Art. 1 – Obiettivi e finalità	2
Art. 2 – Il Principio della Perequazione	2
Art. 3 – I modelli di Perequazione Urbanistica	2

### **PARTE SECONDA – Il dispositivo della perequazione urbanistica**

Art. 4 – Il dispositivo della perequazione urbanistica “per comparto”	5
Art. 5 – Il dispositivo della perequazione urbanistica “a distanza”	5

### **PARTE TERZA – L’attuazione della perequazione urbanistica**

Art. 6. – Attuazione della perequazione urbanistica “per comparto”	6
Art. 7 – Attuazione della perequazione urbanistica “a distanza”	6
Art. 8 – Il Programma delle priorità della Dorsale Verde	7
Art. 9 – Compravendita dei suoli e dei relativi diritti edificatori	8

### **PARTE QUARTA – Valori immobiliari dei suoli con diritti edificatori**

Art. 10 – Valori immobiliari	10
------------------------------	----

### **PARTE QUINTA – Procedure per la perequazione urbanistica**

Art. 11 - Trasferimenti dei diritti edificatori e della proprietà	11
---	----

### **PARTE SESTA – Gestione del trasferimento dei diritti edificatori**

Art. 12 - Registro di Trasferimento dei Diritti Edificatori	12
---	----

### **PARTE SETTIMA – Monitoraggio**

Art. 13 – Monitoraggio dell’efficienza ed efficacia della Perequazione Urbanistica	13
--	----

## **PARTE PRIMA – Finalità, principi e modelli**

### *Art. 1 – Obiettivi e finalità*

Il presente Regolamento fornisce istruzioni operative per l'applicazione e gestione della Perequazione Urbanistica agli interventi di nuova edificazione ed alle proposte di interesse pubblico secondo quanto previsto dall'art. 33 c.2 ed art. 39 c.1 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Regolatore Generale di Ragalna (PRG). Queste istruzioni operative si configurano come prescrizioni supplementari ed integrative utili a chiarire e rendere applicabili le modalità di attuazione della Perequazione Urbanistica come già precisate al Titolo III (Capi I, II e III e artt. 33-56) delle NTA, anche in coerenza con quanto stabilito dall'art. 9 “*Perequazione e compensazione*” e dall'art. 35 “*Perequazione Urbanistica*” della Legge Regionale 13 agosto 2020, n. 19.

### *Art. 2 – Il Principio della Perequazione*

Il PRG di Ragalna, come specificato nell'art. 33 delle NTA, si ispira al principio della Perequazione, un principio cioè di equità che sostiene il pari trattamento delle proprietà fondiarie per la realizzazione del progetto della città pubblica. In particolare la Perequazione Urbanistica consente di perseguire, da un lato, la giustizia distributiva dei benefici derivanti da trasformazioni urbanistiche previste dal PRG (fra i proprietari dei suoli) e, dall'altro, un'equa distribuzione degli oneri per la realizzazione delle dotazioni territoriali (fra i proprietari e la collettività).

Il dispositivo sul quale si basa la Perequazione è quello dall'attribuzione di diritti edificatori ai privati a fronte di una richiesta di extra-oneri per consentire la realizzazione di dotazioni territoriali pubbliche. I diritti edificatori sono espressi in termini di plafond perequativo (art. 34 delle NTA) inteso come il volume da assegnare all'unità di superficie di suolo che può essere utilizzato nella stessa unità che lo ha generato o anche su suoli diversi; gli extra-oneri sono invece quantificati come aree da cedere al pubblico in quota proporzionale ai diritti edificatori ricevuti.

Il PRG di Ragalna mira dunque all'eliminazione dell'apposizione dei vincoli espropriativi e della loro reiterazione, del duplice regime immobiliare che discrimina i proprietari espropriandi rispetto ai proprietari dei suoli suscettibili di rendite fondiarie, e soprattutto propone dispositivi che consentano all'Amministrazione comunale locale di reperire i suoli necessari per le dotazioni territoriali a costo nullo per la collettività.

### *Art. 3 – I modelli di Perequazione Urbanistica*

La Perequazione Urbanistica si attua, nel PRG di Ragalna, secondo le regole previste da due distinti modelli: la perequazione “per comparto” (1) e la perequazione “a distanza” (2).

1. La perequazione “per comparto” si attua all'interno di specifici Ambiti di Perequazione (APT\_1, APT\_2, APD) laddove il PRG attribuisce diritti edificatori a tutte le particelle fondiarie ricadenti all'interno dei loro perimetri. I diritti edificatori sono assegnati per mezzo del Plafond Perequativo (PLA) che attribuisce potenzialità volumetriche in modo proporzionale all'estensione della superficie fondiaria di ciascuna particella delle APT\_1 e APT\_2 pari a 0,20 mc/mq e pari a 0,80 mc/mq per le particelle della APD (art. 40 delle NTA). La capacità edificatoria totale del comparto, quale somma delle capacità edificatorie di tutte le singole particelle, può essere utilizzata soltanto nelle Zone di Concentrazione Volumetrica (ZCV) che si trovano all'interno del comparto stesso e che hanno, esse stesse, generato diritti edificatori da sommare agli altri (artt. 37 e 41 delle NTA). A fronte della concessione di tale potenzialità edificatoria, il dispositivo della perequazione prevede la cessione al pubblico della proprietà di tutte le rimanenti aree private che si trovano dentro il comparto e cioè quelle individuate come Dorsale Verde (DV), viabilità, parcheggi ed attrezzature di Interesse Comune che sono state liberate dei loro diritti edificatori dopo il trasferimento alle ZCV (Schede parametriche, art. 37

delle NTA). In altri termini, i diritti edificatori “decollano” dalle aree mittenti (tutte le particelle fondiarie del comparto e cioè DV, ZCV, parcheggi e attrezzature di interesse comune) ed “atterrano”, per essere utilizzati, all’interno delle aree riceventi rappresentate, in questo caso, dalle ZCV.

2. La perequazione “a distanza” si attua fra ambiti spaziali distinti, anche non contigui. Da un lato, il PRG individua gli ambiti della Dorsale Verde (DV) quali aree mittenti generatrici di diritti edificatori con  $PLA=0,15$  mc/mq (art. 36 delle NTA). Dall’altra parte, gli Ambiti di Densificazione Perequata (ADP), denominati anche “Zone C non sature (Cns)”, sono riconosciuti quali aree riceventi, anch’esse però dotate di un potenziale edificatorio con  $PLA=0,35$  mc/mq (art.35 delle NTA). I diritti edificatori “decollano” dunque dagli ambiti DV ed “atterrano” nelle Cns sommandosi, qui, alla capacità edificatoria delle stesse Cns per generare un indice di edificabilità fondiaria pari a  $0,50$  mc/mq (art. 35 c.4 delle NTA). Le trasformazioni urbane in zona Cns, potranno dunque essere attuate esclusivamente a condizione che venga attivato il processo di trasferimento dei diritti edificatori dalle aree mittenti DV (con  $PLA=0,15$  mc/mq) a quelle riceventi Cns (con  $PLA=0,35$  mc/mq), consentendo il raggiungimento dell’indice di edificabilità fondiaria massimo di  $0,50$  mc/mq. In caso contrario, sebbene le zone Cns siano dotate di  $PLA$  pari a  $0,35$  mc/mq, l’intervento non potrà essere attuato ed il potenziale edificatorio resterà non utilizzabile.

## PARTE SECONDA – *Il dispositivo della perequazione urbanistica*

### Art. 4 – *Il dispositivo della perequazione urbanistica “per comparto”*

1. I soggetti privati che possono proporre l'intervento edilizio sono esclusivamente tutti i proprietari dei lotti che ricadono all'interno dei comparti APT (1 e 2) e APD, ai quali sono assegnati diritti edificatori con PLA =0,20 mc/mq e PLA =0,80 mc/mq (come individuati nelle tavole di Zonizzazione in scala 1:2.000 del PRG). Indipendentemente dalla loro localizzazione all'interno del perimetro del comparto (in ZCV ma anche in DV, zona F1-Istruzione di progetto in Dorsale, zona F4-Parcheggi di progetto in DV, anche quando sono soggette a Rischio R3 ed R4 da Piano di Assetto Idrogeologico e/o soggette a vincolo di inedificabilità assoluta sulle acque pubbliche, ma escluse le aree demaniali ricadenti dentro l'alveo del Torrente Rosario), tutte le particelle catastale concorrono, proporzionalmente alla loro estensione, alla formazione della volumetria totale che, però, si potrà realizzare soltanto all'interno della ZCV. Tutto il resto delle aree del comparto (DV e zone F1 ed F4) dovrà essere ceduto all'Amministrazione comunale.
2. I soggetti privati devono preliminarmente costituirsi in Consorzio per contribuire, ciascuno con la propria quota di diritti edificatori proporzionale all'estensione dei loro lotti, alla formazione della volumetria complessiva per la realizzazione dell'intervento edilizio unitario in ZCV ed alla conseguente cessione, all'Amministrazione comunale, della proprietà integrale di tutti gli altri suoli ricadenti in DV, zona F1 ed F4. In questo modo, l'Amministrazione comunale otterrà, senza alcun onere finanziario aggiuntivo, la disponibilità di tali aree mentre i privati avranno realizzato i loro benefici economici attraverso l'utilizzo dei diritti edificatori assegnati dall'Amministrazione comunale per mezzo del PRG ed alla piena proprietà della superficie fondiaria in ZCV dove sarà realizzato l'intervento edilizio.

### Art. 5 – *Il dispositivo della perequazione urbanistica “a distanza”*

1. I soggetti privati che possono proporre l'intervento edilizio sono esclusivamente i proprietari dei “lotti liberi per l'atterraggio dei diritti edificatori” che si trovano all'interno dei 57 comparti di zona Cns (come individuati nella Tav. P5.2 del PRG denominata “*Carta degli ambiti di densificazione perequata – ADP*”) ai quali è assegnato un Plafond Perequativo =0,35 mc/mq. Tali soggetti devono preliminarmente acquisire (*acquistare*) la quota di diritti edificatori dai proprietari delle aree della DV, pari a 0,15 mc/mq per tutte le aree tranne quelle all'interno delle Centralità di Piazza Cisterna e Piazza S. Barbara che presentano, invece, un valore =0,35 mc/mq. Le aree della DV che possono dunque cedere i diritti edificatori sono tutte quelle che si trovano esclusivamente all'interno delle seguenti zone territoriali omogenee del PRG (con esclusione di quelle che si trovano all'interno dei perimetri delle APT\_1, APT\_2, APD):
  - zona F1 – *Istruzione di progetto in dorsale*
  - zona F3 - *Verde pubblico attrezzato in Dorsale Verde* (che include la Dorsale Verde interna, la Dorsale Verde esterna e le Aree fuori Dorsale);
  - zona F3 - *Verde pubblico attrezzato in Dorsale Verde all'interno delle Centralità di Piazza Cisterna e Piazza S. Barbara* (Aree fuori Dorsale);
  - zona F4 – *Parcheggi di progetto in Dorsale Verde*;
  - zona F4 - *Parcheggi di progetto in Dorsale Verde all'interno delle Centralità di Piazza Cisterna e Piazza S. Barbara*;

- zona F5 – *Attrezzature ed impianti di Interesse Comune di progetto in dorsale*
- Zona F6 – *Piazze e spazi pubblici in Dorsale Verde;*
- Zona F6 – *Piazze e spazi pubblici in Dorsale Verde all'interno delle Centralità di Piazza Cisterna e Piazza S. Barbara;*
- Zona F8 – *Parchi suburbani;*
- Zona C\_Erp – *Edilizia residenziale pubblica, convenzionata e agevolata in dorsale.*

I soggetti privati, proprietari dei lotti fondiari che ricadono all'interno di queste aree in DV possono, di conseguenza, cedere (*vendere*) i loro diritti edificatori (0,15 mc/mq) ai proprietari dei lotti in zona Cns.

2. I soggetti privati che hanno ceduto (venduto) ai proponenti gli interventi in zona Cns, i diritti edificatori delle loro particelle catastali ricadenti in DV, dovranno conseguentemente cedere all'Amministrazione comunale la proprietà integrale dei loro suoli. In questo modo, l'Amministrazione comunale otterrà, senza alcun onere finanziario aggiuntivo, la disponibilità di tali aree mentre i privati avranno realizzato i loro benefici economici attraverso la vendita dei diritti edificatori assegnati dall'Amministrazione comunale per mezzo del PRG.
3. Acquisiti i diritti edificatori, i proponenti potranno procedere alla realizzazione dell'intervento edilizio in zona Cns, seguendo le regole di attuazione riportate nel successivo Titolo di questo Regolamento.
4. A seguito dell'intervento edilizio in zona Cns, l'Amministrazione comunale avrà ottenuto la disponibilità di aree a costo nullo per la futura progettazione e realizzazione delle seguenti attrezzature pubbliche in DV:
  - attrezzature per l'istruzione (F1);
  - verde pubblico attrezzato (in zona F3);
  - parcheggi (in zona F4);
  - attrezzature di interesse comune (F5);
  - piazze e spazi pubblici (in zona F6);
  - parchi suburbani (in zona F8);
  - edilizia residenziale pubblica (Erp).

## PARTE TERZA – *L'attuazione della perequazione urbanistica*

### Art. 6. – *Attuazione della perequazione urbanistica “per comparto”*

1. L'attuazione degli interventi edilizi negli APT\_1, APT\_2 e APD avviene secondo quanto già indicato nel CAPO II – Attuazione della Perequazione, artt. 39-56.

### Art. 7 – *Attuazione della perequazione urbanistica “a distanza”*

1. L'attuazione degli interventi edilizi nei “lotti liberi per l'atterraggio dei diritti edificatori” che si trovano all'interno dei comparti di zona Cns può avvenire soltanto negli ambiti aventi dimensioni minime pari a 2.000 m<sup>2</sup>.

Questo limite minimo non si applica solo nel caso dei lotti interclusi, dove invece sarà possibile avviare la trasformazione edilizia anche in presenza di superfici fondiarie più ridotte.

2. Quando il trasferimento dei diritti edificatori avviene da un'area mittente della DV con PLA=0,15 mc/mq, bisognerà garantire che quest'area abbia una pari superficie fondiaria a quella dell'area ricevente in zona Cns. Ciò significa che, se si promuove un intervento edilizio in un'area in zona Cns di superficie fondiaria =2.000 mq, bisognerà acquisire i diritti edificatori (pari a 0,15 mc/mq) da un'area di altrettanta estensione e cioè =2.000 mq. La volumetria massima che si potrà realizzare sarà pari a 1000 mc (=2000 mq x 0,35 mc/mq + 2.000 mq x 0,15 mc/mq).
3. Quando il trasferimento dei diritti edificatori avviene da un'area mittente della DV con PLA=0,35 mc/mq, l'estensione dell'area sarà minore e dovrà essere pari a 0,429 volte (= rapporto tra 0,15 mc/mq e 0,35 mc/mq) dell'area ricevente in zona Cns. In altri termini, per avviare una trasformazione edilizia in un ambito di zona Cns di superficie fondiaria =2.000 mq sarà sufficiente acquisire i diritti edificatori generati da un ambito di DV (PLA =0,35 mc/mq) con estensione di 858 mq (=2000 mq x 0,429). La volumetria massima che si potrà realizzare sarà comunque pari a 1000 mc (=2000 mq x 0,35 mc/mq + 858 mq x 0,35 mc/mq).
4. Gli ambiti delle aree mittenti della DV sono articolati in particelle catastali distinte. I privati proponenti l'intervento edilizio, proprietari delle particelle catastali in zona Cns, dovranno acquisire tutte quelle particelle mittenti in DV la cui somma delle superfici fondiarie sia corrispondente alla superficie fondiaria delle particelle riceventi in Cns.  
Nell'ambito di un determinato procedimento di trasferimento di diritti edificatori, ciascuna particella catastale in DV dovrà essere acquisita per intero anche quando la sua superficie fondiaria (o la somma delle superfici fondiarie di più particelle) superi quella della particella o particelle in area ricevente Cns. In questo caso, i privati acquisiranno un ammontare di diritti edificatori superiore a quello utilizzabile per l'intervento in zona Cns così che la quota eccedente resterà di proprietà degli stessi che potranno rivenderla successivamente. La proprietà dei suoli delle particelle catastali acquisite anche in eccedenza dovrà, invece, essere interamente trasferita all'Amministrazione comunale.
5. Casi particolari
  - Se il privato proponente l'intervento edilizio in zona Cns è anche proprietario di una o più particelle in zona DV, siano esse contigue o meno al lotto di trasformazione, o anche proprietario di una particella che ricade in parte in zona Cns ed in parte in DV, potrà cederle all'Amministrazione comunale per acquisire il necessario PLA =0,15 mc/mq. Se

tali particelle in DV non dovessero avere il richiesto livello di priorità, il proprietario potrà andare in deroga al Programma delle priorità della Dorsale Verde e procedere comunque con l'intervento utilizzando le proprie particelle.

- Nel caso in cui una o più particelle ricadenti in zona Cns risultano libere da edificazione e non costituiscono pertinenza di un fabbricato all'interno di un determinato lotto, ma non sono ricomprese fra i 57 APD di cui alla Tav. P5.2 del PRG denominata "*Carta degli ambiti di densificazione perequata*", il proprietario potrà comunque entrare nel meccanismo della perequazione "a distanza", fermo restando che, ad eccezione dei lotti interclusi, l'attuazione potrà avvenire in ambiti aventi dimensioni minime pari a 2.000 m<sup>2</sup>.
  - Se un lotto, formato da una o più particelle ricadenti in zona Cns ma fuori dalle ADP, è già edificato ma la densità fondiaria è minore di 0,50 mc/mq, il proprietario potrà entrare nel meccanismo della perequazione "a distanza" al fine di acquisire i diritti edificatori che consentano il raggiungimento dell'indice di edificabilità fondiaria massimo di 0,50 mc/mq. Anche qui, ad eccezione dei lotti interclusi, l'attuazione potrà avvenire in ambiti aventi dimensioni minime pari a 2.000 m<sup>2</sup>.
6. Unitamente al necessario titolo abilitativo, prescritto dal dispositivo normativo della Legge Regionale 10 agosto 2016 n.16, è richiesta la presentazione di uno "Schema di verifica di accessibilità e trasformabilità" per l'intero ambito, che fornisca una rappresentazione della viabilità di accesso esistente e quella privata di progetto ma anche la localizzazione delle eventuali unità immobiliari, che descrivi le condizioni di rispetto delle distanze delle costruzioni previste dalle strade pubbliche e dagli edifici limitrofi, e che indichi anche le aree mittenti in DV che hanno ceduto i loro diritti edificatori (0,15 mc/mq) per il raggiungimento dell'indice di edificabilità fondiaria pari a 0,50 mc/mq (art. 35 c.5 delle NTA).

#### Art. 8 – *Il Programma delle priorità della Dorsale Verde*

1. Al fine di poter acquisire progressivamente le parti della DV con suscettività funzionali più rilevanti, l'Amministrazione comunale predispose il Programma delle priorità della Dorsale Verde che individua stralci funzionali con differenti livelli di priorità di acquisizione. Tale programma costituisce lo strumento a disposizione dei proponenti privati per orientare la scelta delle aree da cedere all'Amministrazione, la cui individuazione è funzionale ad evitare la frammentarietà delle cessioni e a consentire l'attuazione progressiva ed organica del progetto di Dorsale Verde così come previsto dal PRG (art. 36 c.5 delle NTA).
2. Gli stralci funzionali del Programma delle priorità della Dorsale Verde rappresentano parti della DV, a differente livello di priorità di acquisizione, all'interno dei quali è possibile ricercare i terreni da acquistare per ottenere i diritti edificatori e trasferire la proprietà dei suoli all'Amministrazione comunale. Gli stralci funzionali sono individuati all'interno delle tre componenti in cui viene suddivisa la DV (come specificato all'art. 36 c.7 delle NTA):
  - Dorsale Interna (l'alveo del Torrente Rosario, così come individuato dalle mappe catastali e le aree ricadenti all'interno della fascia di inedificabilità assoluta, ma anche gli ambiti contigui al torrente Rosario, ma esterni alla fascia di inedificabilità);



- Dorsale Esterna (altri impluvi significativi, nonché alcuni ambiti ad elevata naturalità non in contiguità con il Torrente Rosario e con le aree naturali ad esso limitrofe);
- Aree Fuori Dorsale (aree verdi e altri spazi pubblici, al di fuori della dorsale, diffusi nell'intero sistema urbano).

A ciascuno stralcio funzionale viene attribuito un livello di priorità che varia da P1 (priorità alta) a P2 (priorità intermedia) fino a P3 (priorità bassa).

Ciò significa che nella fase di avvio del processo di trasferimento dei diritti edificatori, i privati proponenti l'intervento edilizio in zona Cns dovranno prima acquisire i diritti edificatori delle particelle ricadenti dentro gli stralci funzionali della DV con priorità P1 e poi, esaurite queste, passare alle particelle con livello P2 e poi, in ultimo, alle particelle con livello P3 di priorità.

3. Il Programma delle priorità della Dorsale Verde è delineato e riportato nell'**ALLEGATO A** che costituisce parte integrante di questo Regolamento. L'**ALLEGATO A** si compone di un Quadro D'Unione (fuori scala) dove sono rappresentati tutti gli stralci funzionali della DV e di ulteriori 29 tavole (formato A4) in scala 1: 2.000 dove vengono identificati, in dettaglio, gli stralci funzionali della DV con relative destinazioni d'Uso (ZTO), Plafond Perequativo (mc/mq) e Livelli di Priorità.
4. L'Amministrazione comunale potrà decidere di non rispettare strettamente il Programma delle Priorità della Dorsale Verde nel caso di motivi contingenti legati, per esempio, al caso in cui si dovessero ottenere dei finanziamenti pubblici utilizzabili soltanto in una specifica area della DV o si rendesse comunque necessario, per motivi di pubblica utilità, la realizzazione urgente di una determinata attrezzatura pubblica. Una tale variazione del Programma dovrà essere accompagnata da un'opportuna delibera/atto che esponga le ragioni per le quali non si è potuto rispettare le priorità fissate dal Programma.
5. Il Programma può essere soggetto a revisioni periodiche, per consentire all'Amministrazione comunale di adeguare le priorità di acquisizione delle aree anche in funzioni di eventuali progetti e finanziamenti esterni.

#### *Art. 9 – Compravendita dei suoli e dei relativi diritti edificatori*

1. La compravendita dei suoli e dei relativi diritti edificatori delle aree in Dorsale Verde, è finalizzata a spostare le potenzialità volumetriche dagli ambiti della DV alle zone Cns (ADP) per consentire l'intervento edilizio e permettere il trasferimento all'Amministrazione comunale della proprietà dei suoli liberati dai diritti edificatori. La procedura per la realizzazione delle trasformazioni edilizie è basata sull'iniziativa privata dei proponenti gli interventi edilizi nelle Cns che, dopo aver individuato in DV le particelle catastali di pari superficie a quelle di loro proprietà nelle Cns, possono attivarne il processo di compravendita.
2. Prima dell'attivazione del processo di compravendita, però, i privati devono acquisire l'approvazione da parte dell'Amministrazione comunale, che dovrà accertare la corrispondenza fra la scelta delle aree in DV quali aree mittenti dei diritti edificatori compiuta dai privati proponenti e quanto fissato nel Programma delle priorità della Dorsale Verde di cui al precedente art. 7.

3. Per i casi in cui la compravendita dei suoli in DV, funzionale all'acquisizione dei diritti edificatori, non si renda possibile a seguito di trattativa fra privati, l'Amministrazione comunale può consentire, ai proponenti l'intervento edilizio, di versare al Comune il corrispondente valore di mercato delle aree in DV che avrebbero dovuto altrimenti acquisire. A questo scopo, l'Amministrazione comunale istituisce un apposito capitolo di bilancio vincolato nel quale depositare le somme provenienti dai privati proponenti l'intervento edilizio, allo scopo di utilizzarle per una eventuale futura transazione.
4. Qualora i privati non avessero già acquistato i diritti edificatori di determinate aree della DV e ceduto i suoli all'Amministrazione comunale, quest'ultima potrà acquistare gli stessi se ritenuti funzionali alla realizzazione urgente di determinate attrezzature pubbliche. In questo caso, i diritti edificatori generati dal PLA di tali aree, resteranno a disposizione dell'Amministrazione comunale che potrà, in una fase successiva, cederli ai privati interessati a compiere interventi in zone Cns.  
Ciò nonostante, se l'acquisto di tali aree della DV si mostrasse non praticabile, l'Amministrazione comunale potrà sempre optare per la procedura di esproprio per pubblica utilità ai sensi della L. 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni.
5. Per completare la realizzazione della DV raggiungendo le sue finalità di pubblico interesse, l'Amministrazione comunale, in caso di inerzia dei proprietari, potrà procedere, ai sensi della L. 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni, all'acquisizione delle aree tramite espropriazione. L'acquisizione mediante procedure di esproprio potrà avvenire secondo l'ordine prioritario del Programma.
6. I privati proponenti gli interventi edilizi non potranno acquisire i diritti edificatori da qualsiasi area della DV ma dovranno rispettare i livelli di priorità stabiliti dal Programma delle priorità della Dorsale Verde e riportati nella "Mappa delle priorità di acquisizione" in Allegato A. Ciò significa che la compravendita dei diritti edificatori dovrà essere effettuata obbligatoriamente con le aree della DV a maggiore livello di priorità.

## **PARTE QUARTA – Valori immobiliari dei suoli con diritti edificatori**

### *Art. 10 – Valori immobiliari*

1. L'art. 33 c.2 delle NTA del PRG di Ragalna prescrive la predisposizione di un regolamento attuativo che tenga conto del prevalente interesse pubblico delle aree da cedere e del loro valore immobiliare economico. I valori immobiliari dei suoli con diritti edificatori rappresentano altresì lo strumento alla base dei criteri e delle regole che disciplinano i trasferimenti dei diritti edificatori nel rispetto dei principi di equità e di trasparenza nella fase di compravendita e trasferimento dei diritti edificatori fra i privati.
2. La compravendita dei diritti edificatori, fra i proprietari delle aree in zona Cns e quelli nelle aree della DV deve avvenire nel rispetto dei valori immobiliari dei suoli stabiliti nell'Allegato B del presente Regolamento. Sulla scorta delle quotazioni immobiliari fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ma anche quale esito di una attenta e puntuale indagine del mercato locale delle compravendite degli immobili nel territorio comunale di Ragalna, l'Amministrazione comunale fissa i valori immobiliari dei suoli (€/mq) quali valori massimi da porre alla base dei contratti di compravendita di terreni con relativi diritti edificatori quando si attua la perequazione "a distanza":
  - valore immobiliare dei terreni in Dorsale Verde con PLA= 0,15 mc/mq;
  - valore immobiliare dei terreni (€/mq) in zona Cns e in Dorsale Verde negli ambiti delle Centralità urbane, entrambi con PLA= 0,35 mc/mq.
3. I valori immobiliari di compravendita dei suoli con diritti edificatori sono determinati ed indicati nell'**ALLEGATO B** che costituisce parte integrante di questo Regolamento. Nell'ALLEGATO B è anche riportata la descrizione dell'approccio e delle fonti utilizzate per la stima dei valori immobiliari di cui al precedente punto 2. La stima di tali valori immobiliari deve essere oggetto di periodici aggiornamenti, con una frequenza di almeno una volta l'anno, per tener conto delle oscillazioni del mercato ed adeguarne i valori alle eventuali mutate condizioni.

## **PARTE QUINTA – Procedure per la perequazione urbanistica**

### *Art. 11 - Trasferimenti dei diritti edificatori e della proprietà*

1. Il trasferimento dei diritti edificatori dalle particelle di terreno catastalmente individuate della DV a quelle della zona Cns, avviene a seguito di un atto di compravendita dei suoli e dei diritti edificatori delle aree della DV da parte dei privati proprietari delle aree delle zone Cns (ADP) proponenti l'intervento edilizio.
2. Ogni trasferimento di proprietà dei suoli e dei diritti edificatori attinenti alle aree dell'intervento dovrà essere effettuato con atto pubblico trascritto nei registri immobiliari ai sensi dell'art. 2643 del Codice Civile come modificato dall'art. 5 c.3 della Legge 12 luglio 2011, n. 106 (art. 52 delle NTA). In particolare, la proprietà delle particelle catastali ricadenti all'interno della DV verrà acquisita dai privati acquirenti e contestualmente, nello stesso atto pubblico o con altro atto, trasferita all'Amministrazione comunale, mentre la proprietà dei diritti edificatori resterà ai privati acquirenti.
3. Ciascun proponente l'intervento edilizio dovrà comunicare all'Amministrazione comunale l'avvenuto trasferimento di proprietà dei suoli e dei diritti edificatori (art. 52 delle NTA) nella sede dell'istanza del titolo abilitativo, allegando altresì il relativo atto pubblico di compravendita.

## **PARTE SESTA – Gestione del trasferimento dei diritti edificatori**

### **Art. 12 - Registro di Trasferimento dei Diritti Edificatori**

1. Per controllare e monitorare il trasferimento dei diritti edificatori, l'Amministrazione comunale istituisce e gestisce un apposito Registro di Trasferimento dei Diritti Edificatori nel quale vengono annotate le cessioni dei diritti edificatori delle particelle catastali mittenti della DV e le acquisizioni dei diritti edificatori delle particelle catastali riceventi in zona Cns. Nel Registro sono annotati tutti gli atti di trasferimento dei diritti edificatori compiuti sia dai privati proponenti gli interventi edilizi ma anche quelli effettuati su iniziativa dell'Amministrazione comunale.
  
2. Il Registro di Trasferimento dei Diritti Edificatori contiene:
  - l'elenco di tutte le particelle catastali alle quali il PRG ha assegnato il PLA;
  - la superficie fondiaria di ogni particella catastale;
  - lo status delle particelle catastali in termini di area mittente in DV (zona F3, F4, F6, F8) o area ricevente in zona Cns e relativo ambito di Densificazione Perequata (ADP);
  - il PLA assegnato dal PRG ad ogni singola particella (PLA =0,15 mc/mq, PLA =0,20 mc/mq, PLA =0,35 mc/mq, PLA =0,80 mc/mq);
  - la volumetria massima generata da ogni singola particella catastale in funzione della loro superficie fondiaria e del PLA assegnato dal PRG;
  - lo status di particella in DV che ha ceduto tutti i diritti edificatori attribuitigli dal PRG ed i riferimenti delle particelle in zona Cns che li hanno ricevuti;
  - l'indicazione del trasferimento di proprietà all'Amministrazione comunale della particella in DV che ha ceduto i suoi diritti edificatori;
  - lo status di particella in zona Cns che ha ricevuto tutti i diritti edificatori ed i riferimenti delle particelle in DV che li hanno ceduti;
  - lo status di particella in zona Cns che ha ricevuto più diritti edificatori di quelli utilizzabili per l'intervento edilizio ed i riferimenti della quota eccedente di diritti edificatori nonché delle particelle in DV che li hanno ceduti;
  - il PLA e la conseguente volumetria totale raggiunti dalle particelle in zona Cns che hanno acquisito i diritti edificatori dalle particelle in DV;
  - gli estremi dell'atto di compravendita dei suoli e dei diritti edificatori relativi alle particelle oggetto di trasferimento;
  - eventuali altri dati che l'Amministrazione comunale ritiene utile inserire.
  
3. Per mezzo del Registro di Trasferimento dei Diritti Edificatori, l'Amministrazione comunale può emettere idoneo ed aggiornato certificato che, qualora richiesto, attesti tutte le trascrizioni di diritti edificatori avvenute in ciascuna particella catastale.  
Lo stato dei diritti edificatori di ciascuna particella catastale dovrà anche essere riportato nei Certificati di Destinazione Urbanistica rilasciati dall'Amministrazione comunale.

## **PARTE SETTIMA – Monitoraggio**

### *Art. 13 – Monitoraggio dell'efficienza ed efficacia della Perequazione Urbanistica*

Il sistema di monitoraggio dell'efficienza ed efficacia del modello di perequazione e del meccanismo di trasferimento dei diritti edificatori previsto in seno a questo Regolamento, si basa essenzialmente sulla possibilità di controllare ed adeguare nel tempo le scelte fatte relativamente a:

- Programma delle priorità della Dorsale Verde (art.7 ed ALLEGATO A);
- Valori immobiliari dei suoli con diritti edificatori (art. 9 ed ALLEGATO B).

Entrambi questi due aspetti, fondamentali per una efficace applicazione della Perequazione Urbanistica, saranno oggetto di periodiche revisioni e aggiornamenti. Il Programma delle priorità della Dorsale Verde (ALLEGATO A) potrà essere soggetto a revisioni periodiche, per consentire all'Amministrazione comunale di adeguare le priorità di acquisizione delle aree anche in funzione di eventuali progetti e finanziamenti esterni. I valori immobiliari dei suoli con diritti edificatori (ALLEGATO B) dovranno altresì essere controllati ed aggiornati per tener conto delle oscillazioni del mercato ed adeguarli alle eventuali mutate condizioni.