

**RELAZIONE ALLEGATA ALLA DELIBERA DI ESCLUSIONE DI AREE O SINGOLI IMMOBILI DALL'APPLICAZIONE DEI CRITERI APPROVATI DALLA GIUNTA REGIONALE CON DELIBERAZIONE N° XI / 3508 DEL 05/08/2020 PER L'ACCESSO ALL'INCREMENTO DELL'INDICE DI EDIFICABILITÀ MASSIMO DEL PGT (ART. 11, COMMA 5 DELLA L.R. 12/05)**

La Legge Regionale 26 novembre 2019 - n. 18 *“Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali”* riconosce, nel perseguire l'obiettivo di uno sviluppo sostenibile, gli interventi finalizzati alla rigenerazione urbana e territoriale, riguardanti ambiti, aree o edifici, quali azioni prioritarie per ridurre il consumo di suolo, migliorare la qualità funzionale, ambientale e paesaggistica dei territori e degli insediamenti, nonché le condizioni socio-economiche della popolazione.

Si definiscono AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA le parti di territorio nelle quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo per esse specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione volte a garantire uno sviluppo sociale ed economico sostenibile, nonché la loro reintegrazione funzionale nel sistema urbano esistente, anche attraverso l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche e l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente.

L'art. 3 comma 1 lett. p), della L.R. n. 18/2019, che ha sostituito l'art. 11 comma 5 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, prevede per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, l'incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT fino al 20 per cento, ove essi perseguano una o più delle finalità elencate, volte a promuovere alti livelli di qualità edilizia, negli ambiti dell'edilizia sociale e della mobilità sostenibile, della sicurezza delle costruzioni, della protezione dai rischi naturali e della riqualificazione e sostenibilità ambientale.

In particolare, le finalità da raggiungere con l'intervento edilizio che danno diritto all'incremento dell'indice di edificabilità, sono:

- a) la realizzazione di servizi abitativi pubblici e sociali, ai sensi della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 (Disciplina regionale dei servizi abitativi);
- b) l'aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;
- c) la demolizione o la delocalizzazione di edifici esistenti in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali;
- d) il rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;
- e) la riqualificazione ambientale e paesaggistica, l'utilizzo di coperture a verde, l'interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica;
- f) (lettera soppressa dall'art. 13, comma 1, lettera a), legge Reg. n. 13 del 2020);
- g) la demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT ai sensi dell'articolo 4, comma 9, della l.r. 31/2014;
- h) la realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità;
- i) il conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti;
- j) la bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, fatta salva la possibilità di avvalersi, in alternativa e ove ne ricorrano le condizioni, degli incentivi di cui all'articolo 21, comma 5, e all'articolo 21-bis, comma 2, della l.r. 26/2003, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione;
- k) gli interventi di chiusura di vani aperti finalizzati alla riduzione del fabbisogno energetico dell'edificio;
- l) l'applicazione di sistemi integrati di sicurezza e di processi di gestione dei rischi dei cantieri, basati sulla tracciabilità e sulle attività di controllo, con particolare attenzione al movimento terra e alla tracciabilità dei rifiuti, che si basino su tecnologie avanzate, utilizzando strumenti come la geolocalizzazione, la vi-

deosorveglianza e la protezione perimetrale, al fine di prevenire il rischio di reato nel corso di tutte le fasi dei cantieri relativi agli interventi finalizzati alla rigenerazione urbana;

m) l'eliminazione delle barriere architettoniche.

La norma prevede che eventuali incentivi volumetrici definiti dal PGT per gli interventi di cui al comma 5 non sono cumulabili con quelli previsti allo stesso comma 5.

L'art. 11 comma 5 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 prevedeva che la Giunta Regionale definisse i criteri per l'applicazione dell'incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT, attribuendo ai Comuni la facoltà di modulare tale incremento, in coerenza con i criteri previsti ai sensi dell'articolo 43, comma 2 quinquies.

La Giunta Regionale con deliberazione N° XI/3508 del 05/08/2020 ha approvato tali criteri, precisando che gli elementi prestazionali o le dotazioni che consentono l'accesso alle premialità siano da intendersi come aggiuntivi e/o maggiormente performanti rispetto a quelli già previsti per legge e per i quali proprietari ed operatori, sono già tenuti al rispetto della norma.

Lo stesso art. 11 della L.R. 12/2005 prevede inoltre per i Comuni la possibilità:

- di procedere con deliberazione di Consiglio Comunale all'esclusione di "aree o singoli immobili dall'applicazione di tutte o alcune delle disposizioni del presente comma... in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica" (ai sensi del comma 5 ter);
- di procedere con deliberazione di Consiglio Comunale ad "escludere aree o singoli immobili dall'applicazione del comma 5, nei casi non coerenti con le finalità di rigenerazione urbana" (ai sensi del comma 5 quater);
- di modulare l'incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT, in coerenza con i criteri regionali approvati. La modulazione potrà essere fatta "solo in aumento, fino ad un ulteriore 5%, in coerenza con l'applicazione del criterio di modulabilità previsto dalla legge e fatto salvo, nel caso vengano perseguite più finalità, il limite complessivo del 20%" (ai sensi della DGR N° XI/3508 del 05/08/2020);
- in fase di prima applicazione dei criteri di accesso all'incremento dell'indice di edificabilità, di valutare esigenze o casistiche che richiedano eventuali modifiche o rimodulazioni dei criteri attuativi anche in considerazione delle esperienze maturate sul territorio.

Alla luce di quanto sopra ed in considerazione degli adempimenti di competenza Comunale introdotti dalla normativa, si è provveduto ad analizzare il patrimonio edilizio esistente in ragione delle finalità della Legge e sulla base dei criteri approvati dalla Giunta Regionale.

A tal fine si è partiti dalla considerazione che la rigenerazione urbana non si deve confondere con la mera riqualificazione edilizia, poiché ha un obiettivo più vasto, vale a dire il contrasto al degrado urbano sia riguardo all'ambito ambientale e urbanistico, sia riguardo agli assetti socio-economici, culturali e occupazionali del territorio, mirando al contempo al recupero ambientale del sito e alla riconversione urbanistica dello stesso, alla riduzione del consumo di suolo, in una prospettiva di uso sostenibile del medesimo.

La ricognizione e la valutazione per quali aree ed edifici si ritenga più opportuno proporre l'esclusione dall'applicazione degli indici incentivanti è agevolata dall'articolazione del Documento di Piano e dalla dettagliata suddivisione in sub ambiti del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) del PGT, che ha consentito di individuare gli ambiti esclusi, in coerenza con l'impostazione dello strumento urbanistico ed in coincidenza della suddivisione del territorio già operata dallo stesso.

In questa prospettiva si sono distinti:

- i) gli ambiti che per valore territoriale e intrinseco, nonché per modalità di intervento puntualmente fissate dal PGT non evidenziano esigenze incentivanti di contrasto al degrado, ma piuttosto di conservazione dei loro valori ambientali, culturali e agricoli;
- ii) gli ambiti di completamento che prevedono quindi interventi di nuova costruzione;
- iii) gli ambiti commerciali e produttivi di completamento che ancora una volta non pongono come obiettivo prioritario l'eliminazione del degrado urbano;
- iv) gli ambiti del piano dei servizi.

Si è pertanto ritenuto di **ESCLUDERE DALL'APPLICAZIONE DELL'INCREMENTO DELL'INDICE MASSIMO DI EDIFICABILITÀ DEL PGT:**

- il NAF (Nuclei di Antica Formazione) disciplinato dall'art.15 del PGT Vigente:

Sono parti del territorio comunale interessate da agglomerati urbanistico – edilizi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio architettonico, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi. Vi rientra la città originariamente murata e le aree esterne alla strada di circonvallazione fisicamente e funzionalmente connesse per le quali si sono introdotte norme di tutela finalizzate a preservarne lo skyline ed i profili tipologici della città antica. Le previsioni di PGT sono volte quindi ad assicurare la tutela, anche dal punto di vista percettivo, della qualità ambientale del tessuto urbano di antica formazione.

- le Aree soggette a prescrizioni speciali disciplinate dall'art. 15.1.8 del PGT Vigente:

Sono gli ambiti finalizzati alla realizzazione di una “passeggiata lungo le Mura Venete”, rappresentati dalle aree principalmente adiacenti ad esse, per le quali è prevista una capacità edificatoria, a compensazione della cessione al Comune delle aree appositamente individuate per la realizzazione della “passeggiata”, commisurata alla realizzazione di interventi che non snaturino la percezione visiva sulle Mura e che ne salvaguardino l'importanza storica e paesaggistica. Ancora una volta le modalità di intervento individuate dal PGT sono volte a salvaguardare il contesto urbano e gli aspetti percettivi della componente storica del territorio comunale.

- gli Ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico, quali:

- Palazzi, ville suburbane, ex linificio di origine storica e monumentale collocati nella periferia di Crema o nelle frazioni di origine storica, disciplinati dall'art. 22.1 del PGT Vigente;
- Palazzi, ville ed edifici speciali che hanno mantenuto l'impianto architettonico tipologico originario, disciplinati dall'art. 22.2 del PGT Vigente;
- Cascine, disciplinate dall'art. 22.3 del PGT Vigente;
- Verde privato, disciplinato dall'art. 22.4 del PGT Vigente;

Pur nella loro specificità, questi Ambiti del territorio comunale sono accomunati da una valenza storica ed ambientale tale da comportare scelte di tutela e preservazione. La norma specifica di PGT in ogni caso consente, con prescrizioni particolari, di intervenire su di esse, tutelandone comunque la valenza paesaggistica.

- Le aree e gli immobili soggetti a Vincoli Ambientali di cui agli articoli 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004, ed in particolare:

- dall'Art. 136 D.Lgs 42/2004 - comma 1, lettere "A" e "B" e s.m.i.;
- dall'Art. 136 D.Lgs 42/2004 – comma 1, lettere "C" e "D" e s.m.i.;
- dall'Art. 142 D.Lgs 42/2004 (Colatore Cresmiero e Fiume Serio) e s.m.i.;

Sono aree ed immobili ricadenti in vincoli specifici, volti a salvaguardarne gli aspetti di natura ambientale e paesaggistica, per i quali è necessaria specifica autorizzazione paesaggistica.

- Le aree e gli immobili soggetti a Vincoli Monumentali di cui all'art.10 D.Lgs. 42/2004;

Sono immobili ed aree ricadenti in vincoli specifici, volti a salvaguardarne gli aspetti di natura architettonica e paesaggistica, per i quali è necessaria l'acquisizione di parere e/o autorizzazione da parte della Soprintendenza.

- Gli Ambiti ricadenti all'interno del Parco del Serio - Aree nel P.T.C. Regionale del Fiume Serio (l.r. 86/83) - Art 15.4 delle N.T.A. di PTCP;

Sono aree ed immobili ricadenti nel Parco Regionale del fiume Serio disciplinati da specifica normativa volta a salvaguardarne gli aspetti di natura ambientale e paesaggistica, per i quali è necessaria l'acquisizione di specifica autorizzazione paesaggistica da parte dell'Ente Regionale preposto (Parco del fiume Serio) o dal Comune.

- Gli Ambiti destinati all'attività agricola ed in particolare:

- Ambito agricolo, disciplinato dall'art. 23.1 del PGT Vigente;

Sono le aree destinate all'agricoltura nelle quali sono ammesse esclusivamente opere destinate a soddisfare le esigenze connesse alla conduzione delle aziende che esercitano l'attività agricola.

In tale ambito possono essere ricompresi gli edifici a destinazione non agricola, non ricompresi negli ambiti di valore paesaggistico classificati come cascine che possono tutti essere interessati da interventi edilizi fino alla ristrutturazione senza aumento della SIp e senza il cambio della destinazione d'uso.

- Parco agricolo del Moso disciplinato dall'art. 23.2 del PGT Vigente;

Si tratta delle aree agricole e/o a copertura vegetazionale, di valore ambientale e naturalistico, che hanno ottenuto il riconoscimento da parte della Provincia di carattere sovracomunale.

In tale ambito possono essere ricompresi gli edifici a destinazione non agricola, non ricompresi negli ambiti di valore paesaggistico classificati come cascine che possono tutti essere interessati da interventi edilizi fino alla ristrutturazione senza aumento della SIp e senza il cambio della destinazione d'uso.

- Il Tessuto urbano di completamento prevalentemente residenziale, quali:

- Ambito C1, disciplinato dall'art. 17.1 del PGT Vigente;
- Ambito C2, disciplinato dall'art. 17.2 del PGT Vigente;

Sono le aree ove sono previste nuove edificazioni a completamento della maglia edificata prevalentemente destinate alla funzione residenziale e dei relativi servizi primari, ancora da urbanizzare o di recente urbanizzazione e non caratterizzate da una pregressa edificazione, che non rientrano pertanto nel patrimonio edilizio esistente da riqualificare ai sensi della legge regionale n.18/2019.

- Gli Ambiti del Piano dei Servizi, ed in particolare:

- Ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi

Sono le aree e gli immobili disciplinati dal Piano dei Servizi che definisce le necessità di sviluppo ed integrazione dei servizi esistenti e le modalità di intervento, sia in riferimento alla realtà comunale consolidata che alle previsioni di sviluppo e riqualificazione del territorio comunale. Sono attrezzature e servizi pubblici d'interesse pubblico e generale:

- i servizi e le attrezzature pubblici realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune nell'ambito di piani attuativi;
- i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale regolati da apposito atto di asservimento, da convenzione, da regolamento d'uso, ovvero da atto di accreditamento, che garantisca lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel Comune e di quella non residente eventualmente servita, sulla base di valutazione espressa dalla Giunta Comunale;
- l'edilizia residenziale pubblica.

Dal momento che per le aree appositamente individuate dal Piano dei Servizi i parametri urbanistico-edilizi vengono determinati in sede di presentazione del piano attuativo o del permesso di costruire convenzionato, in relazione alle esigenze individuate dal Piano stesso, non vi sono ricadute concrete nell'applicazione di eventuali indici incentivanti.

- Ambito di applicazione del criterio compensativo per l'acquisizione delle aree appositamente indicate dal Piano dei Servizi, disciplinato dall'art. 17.3 del PGT Vigente;

Sono le aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale regolamentate dalla compensazione urbanistica con attribuzione di diritti edificatori, trasferiti a titolo di compensazione della cessione gratuita dell'area, che si esercitano sulle aree di concentrazione delle edificabilità appositamente individuate nello strumento urbanistico vigente. Sono aree ancora da urbanizzare o di recente urbanizzazione e non caratterizzate da una pregressa edificazione, che non rientrano pertanto nel patrimonio edilizio esistente da riqualificare ai sensi della legge regionale n.18/2019.

- Il Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale, disciplinato dall'art. 21 del PGT Vigente.

Comprende le aree destinate alle attività commerciali e/o direzionali che per loro natura non presentano le caratteristiche e le peculiarità della rigenerazione urbana che la nuova legge intende promuovere.

- Il Tessuto urbano di completamento e sovracomunale esclusivamente produttivo, disciplinato dagli articoli 20.2 e 20.3 del PGT Vigente.

Il tessuto urbano di completamento e sovracomunale esclusivamente produttivo comprende le aree di completamento destinate alle sole attività produttive industriali e artigianali. L'ambito per la eventuale localizzazione di un polo produttivo sovracomunale comprende le aree messe a disposizione per la realizzazione di un polo industriale di livello provinciale in coerenza con il PTC Provinciale ed il Piano d'Area di Crema che conservano il regime urbanistico di zona agricola, fino all'attuazione dell'iniziativa di pianificazione di livello sovracomunale. Trattandosi di aree ancora da urbanizzare e non caratterizzate da una pregressa

edificazione, non rientrano nel patrimonio edilizio esistente da riqualificare ai sensi della legge regionale n.18/2019.

Sono comunque escluse ai sensi del comma 5 quinquies dell'art. 11 della l.r. 12/2005 "gli interventi riguardanti le grandi strutture di vendita" come definite dal D.lgs. n. 114/1998 e successive modifiche.

Al fine di meglio esplicitare le scelte di cui sopra, si allega una tavola grafica (ALLEGATO "C") con l'individuazione delle aree esplicitamente escluse dall'applicazione dei criteri regionali approvati dalla Giunta Regionale con deliberazione n° XI/3508 del 05/08/2020, per l'incremento dell'indice edificabilità massimo del PGT (art. 11, comma 5 della L.R. 12/05).

## **AMBITI DI APPLICABILITÀ DELL'INCREMENTO DELL'INDICE DI EDIFICABILITÀ MASSIMO DEL PGT:**

### 1. Ambiti di Trasformazione disciplinati dal Documento di Piano

#### 2 .Per le restanti parti del territorio del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), quali:

- *Ambito con mantenimento dell'impianto architettonico tipologico originario quali ex cascine, edifici filo strada e opifici*, disciplinato dall'art. 16.1 del PGT Vigente;
- *Ambito di recente impianto urbanistico*, disciplinato dall'art. 16.2 del PGT Vigente;
- *Ambito di recente impianto urbanistico perimetrato*, disciplinato dall'art. 16.3 del PGT Vigente;
- *Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo direzionale*, disciplinato dall'art. 18 del PGT Vigente;
- *Tessuto urbano consolidato da riqualificare in senso produttivo direzionale*, disciplinato dall'art. 19 del PGT Vigente;
- *Tessuto urbano consolidato esclusivamente produttivo*, disciplinato dall'art. 20.1 del PGT Vigente;
- *Tessuto urbano consolidato da riqualificare (via Milano)*, disciplinato dall'art. 21 bis del PGT Vigente;

pur non specificatamente individuate come Ambiti di Rigenerazione Urbana si ritiene ammissibile l'applicazione degli indici incentivanti considerato lo spirito della norma che intende promuovere gli interventi sul patrimonio edilizio esistente utili ad elevarne la qualità, l'integrazione sociale (tramite servizi abitativi pubblici e sociali), la funzionalità, la sicurezza, le prestazioni ambientali, l'integrazione urbana e con il sistema della mobilità, la sostenibilità ambientale, la fruibilità da parte di categorie deboli e/o protette.

Rispetto a questi ambiti non vi sono esigenze di prevedere esclusioni dalle deroghe previste dal comma 5 ter dell'art. 11 LR 12/05.

## **RELAZIONE CON GLI ULTERIORI ADEMPIMENTI COMUNALI**

Nella predisposizione della delibera della quale la presente relazione costituisce parte integrante, si sono tenuti in considerazione anche gli ulteriori adempimenti Comunali previsti dalla nuova legislazione regionale quali:

- l'individuazione mediante deliberazione di Consiglio Comunale entro il 31 Dicembre 2020 degli *Ambiti di rigenerazione*, per i quali i Comuni possono prevedere azioni di semplificazione dei procedimenti e di incentivazione anche economica, usi temporanei e sviluppo di studi di fattibilità economica e urbanistica;
- l'individuazione degli ambiti di esclusione dall'applicazione della disciplina per il recupero dei piani terra (estensione delle norme per il recupero dei seminterrati ex legge n. 7/2017 anche ai piani terra) da assumere entro il 31 Dicembre 2020, termine oltre il quale entra in vigore la disciplina senza esclusioni - L.R. 18/19, art. 8, c. 2.;

- l'individuazione degli immobili dismessi che causano particolari criticità (salute, sicurezza idraulica e strutturale, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio) da assumere entro il 31 dicembre 2020, e aggiornabile annualmente;
- l'applicazione dell'art .4 comma 1 lett. c), della L.R. 18/2019 che ha aggiunto all'art. 43 della L.R. 12/2005, il comma 2 quinquies che prevede, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, la riduzione del contributo di costruzione, ove essi perseguano una o più delle finalità ivi elencate, volte a promuovere alti livelli di qualità edilizia, negli ambiti dell'efficientamento energetico e della mobilità sostenibile, della sicurezza delle costruzioni, della protezione dai rischi naturali e della riqualificazione e sostenibilità ambientale;
- la facoltà dei Comuni di modulare la riduzione del contributo di costruzione in coerenza con i criteri introdotti dalla rigenerazione urbana.

In particolare si tenga in considerazione che, in tutti i casi in cui una data finalità figuri sia nell'art. 11 comma 5 (incremento indice di edificabilità) che nell'art. 43 comma 2 quinquies (riduzione contributo di costruzione), le due forme di incentivazione non sono alternative e potranno pertanto essere utilizzate contemporaneamente per lo stesso intervento.

L'Amministrazione comunale, con la delibera da assumere ai sensi dell'art. 43, comma 2 quinquies, LR 12/05, ha cura di considerare e modulare entrambe le forme incentivanti.

È previsto inoltre che, nel caso di impossibilità di utilizzo o commercializzazione dei diritti edificatori attribuiti ai sensi dell'art. 11, comma 5 (incremento indice di edificabilità), per la medesima finalità possa eventualmente essere valutata dall'Amministrazione una modulazione che comporti una più significativa riduzione del contributo di costruzione.

È evidente come tutte queste forme di incentivazione comportino una significativa riduzione degli introiti comunali sotto forma di contributi di costruzioni, che finanziano gli interventi di manutenzione e riqualificazione del patrimonio pubblico esistente e per i quali dovranno essere trovate forme alternative di finanziamento per poter garantire le medesime prestazioni d'opera.

Il PGT contempla possibilità di trasferimento dei diritti edificatori all'art. 10 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole, in base al quale i diritti edificatori sono trasferibili tra i piani attuativi, anche se non contigui tra loro, ovvero con ampliamento del perimetro del piano attuativo. Inoltre i diritti edificatori sono trasferibili tra Ambiti di trasformazione secondo i criteri attuativi previsti dal capitolo 5 del Documento di Piano.

Anche i diritti edificatori incentivanti in discussione possono – in alternativa all'uso puntuale nell'ambito dell'intervento, essere commercializzati e trasferiti nel rispetto delle ipotesi contemplate nel PGT appena richiamate.

Condizione necessaria per il trasferimento è la trascrizione nei registri immobiliari dell'avvenuto utilizzo, del trasferimento dei diritti e dell'impossibilità di fruirne di ulteriori in futuro sia rispetto alle aree di decollo che di quelle di atterraggio, a valle della iscrizione nel registro dei diritti edificatori di cui all'art. 11, comma 4, LR 12/05.