



COMUNE DI POGLIANO MILANESE

CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

ORIGINALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 18 del 19/04/2024

OGGETTO: Approvazione del Regolamento per l'istituzione, la gestione, la conservazione e la pubblicizzazione del registro delle cessioni dei diritti edificatori

L'anno **duemilaventiquattro** il giorno **diciannove** del mese di **aprile** alle ore **18:30** nella Residenza Comunale, si è riunito il Consiglio Comunale convocato nelle forme di legge.

Eseguito l'appello, sono rispettivamente presenti ed assenti i seguenti sigg.:

Ruolo	Nominativo	Presente	Assente
Sindaco	LAVANGA CARMINE	Si	
Vicesindaco	MAGISTRELLI GABRIELE	Si	
Consigliere	CERRITO ALESSANDRO	Si	
Consigliere	ROSSI VALERIA	Si	
Consigliere	COLOMBO LUCA		Si
Consigliere	BELLONI CHIARA	Si	
Consigliere	GRIMOLDI ALESSANDRA	Si	
Consigliere	ANTONINI SARA	Si	
Consigliere	CONALBI DAVIDE ALFREDO	Si	
Consigliere di Minoranza	COZZI MARCO GIAMPIETRO	Si	
Consigliere di Minoranza	MARINONI BENIAMINO	Si	
Consigliere di Minoranza	ROBBIATI ELISA	Si	
Consigliere di Minoranza	CLERICI SAMUELE	Si	

Totale Presenti: 12	Totale Assenti: 1
----------------------------	--------------------------

Partecipa alla seduta il **Federica Coruzzi**, Vice Segretario Comunale del Comune.

Il Sig. **Carmine Lavanga** nella sua qualità di **Sindaco** assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- La L.R. 12/2005 e s.m.i. all'art. 8, comma 2, lettera g) stabilisce che il Documento di Piano debba definire gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione secondo i principi riportati all'art.11 della legge stessa.
- La Variante Generale al Piano di Governo del Territorio (PGT) recentemente entrata in vigore ha fatto propri i criteri per l'applicazione della perequazione e della compensazione urbanistica previsto dalla stessa LR 12/200, che al riguardo dispone *“che i diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione, sono commerciabili e vengono collocati privilegiando gli ambiti di rigenerazione urbana. I comuni istituiscono il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite dagli stessi comuni. Tali diritti edificatori acquisiscono efficacia, previo inserimento nel registro comunale istituito ai sensi dell'articolo 11, comma 4, ad avvenuta cessione delle aree”*
- Dispone infatti l'art. 85 delle Nta/Pgt, che il modello di perequazione urbanistica che viene applicato sul territorio comunale è quello cosiddetto *“diffuso”* e si applica in atterraggio sia sugli *Ambiti di Trasformazione previsti nel Documento di Piano (ATR)*, che sulle aree di cui al *“Capo II: Sistema Urbano Consolidato”* del Piano delle Regole, per la sola *destinazione residenziale*.
Non è prevista la cessione di aree ma un *vincolo di saturazione edificatoria, nonché il mantenimento della destinazione a verde da piantumare e mantenere – secondo il sesto d'impianto indicato nelle norme di D.d.P.*;
- Con Delibera n. 161 del 20.12.2023 la Giunta Comunale ha *“l'avvio del procedimento di approvazione del Regolamento per l'istituzione, la gestione, la conservazione e la pubblicizzazione del registro delle cessioni dei diritti edificatori”*

Dato atto che:

- Il meccanismo della perequazione consiste nell'assegnare un indice perequativo (*equivalente ad un indice territoriale*) ad un insieme di aree su cui non è consentita l'edificazione.
La SL generata da tale indice può essere ceduta sotto forma di diritto edificatorio ed utilizzata in specifiche aree di destinazione. I proprietari delle aree alle quali il P.G.T. attribuisce un diritto edificatorio trasferibile, possono chiedere al Comune di trasferire tali diritti ad aree edificabili che partecipano al procedimento perequativo;
- Nello specifico il PGT consente l'utilizzo dell'istituto perequativo indicando le *aree di decollo* dei diritti edificatori (SL) cedibili come ambiti di mitigazione ambientale soggetti a regime di perequazione.
L'edificabilità sarà consentita sia sugli ambiti di trasformazione che sulle aree presenti nel sistema urbano consolidato (per la sola destinazione residenziale) fino alla saturazione della SL ottenuta incrementando la SL massima prevista per l'area dell'apposito indice indicato. La possibilità di utilizzare tale edificabilità aggiuntiva è subordinata alla disponibilità di SL in decollo dagli ambiti di mitigazione ambientale soggetti a regime di perequazione.
- I diritti edificatori generati all'interno di un singolo lotto o comparto potranno essere ceduti da ogni proprietario, in valore corrispondente ai mq generati dalle superfici catastali di competenza.
Con l'acquisizione dei diritti edificatori viene ceduto anche l'obbligo di provvedere al pagamento degli oneri di urbanizzazione e alla realizzazione (o monetizzazione) degli standard corrispondenti alla SL acquisita.
- L'area di decollo resta di proprietà, con *vincolo di saturazione edificatoria*, nonché di *mantenimento della destinazione a verde* e facendosi carico della piantumazione dell'area generatrice secondo il sesto d'impianto indicato nelle norme di D.d.P. e della relativa manutenzione;

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e s.m.i.

- Il trasferimento di SL dovrà avvenire con apposito e specifico atto notarile tra il soggetto cedente e quello a favore del quale avviene la cessione. Tutti gli atti di cui al presente dettato normativo dovranno, a cura e spese degli operatori privati interessati, essere registrati e trascritti nei registri immobiliari.

Considerato che:

- Le aree in argomento sono – esclusivamente - quelle definite nella planimetria e nelle NTA del PGT come “*ambiti di protezione ambientale soggette a regime di perequazione*” identificate come: ATR 1, ATR 4, ATR 12.1;
- L'area di decollo resta di proprietà, cosicché il momento di generazione del diritto edificatorio, corrisponde al momento di costituzione del prescritto vincolo di saturazione edificatoria, nonché di mantenimento della destinazione a verde da piantumare e mantenere – secondo il sesto d'impianto indicato nelle norme di D.d.P.;
- Fintanto che non viene costituito il vincolo di cui sopra, che genera diritto edificatorio, tale diritto si intende solo potenziale, nel senso che lo stesso diventerà effettivo e concreto solo nel momento della ridetta trascrizione del vincolo, previa istanza e relativo assenso del Comune.

Ritenuto comunque opportuno introdurre una possibilità di *cessione gratuita al Comune* delle aree ridette, affinché il medesimo possa eventualmente programmare e gestire la sistemazione a verde di comparti significativi anche in momento successivo alla costituzione del vincolo;

Atteso che, per garantire la certezza nella circolazione dei diritti edificatori, gli atti e/o i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori devono essere resi pubblici col mezzo della trascrizione di cui all'art. 2643 c. 2 bis del Codice Civile.

Acquisita la proposta di Regolamentazione e di costituzione del Registro, elaborata dal *Servizio Sportello Unico Edilizia ed Attività Produttive, Attuazione Urbanistica e Tutela Ambientale*.

Visto ed acquisito il parere favorevole di regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, dal Responsabile del competente citato Servizio;

Dato atto che la presente deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

Visto il vigente Statuto ed i Regolamento Comunali;

Visti:

- La Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 “*Legge per il governo del territorio*”;
- Il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 “*Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli enti locali*” con particolare riferimento all'art. 42;

Sentita la Commissione Consiliare competente in data 19/04/2024

DELIBERA

1. Di approvare il *Regolamento per l'istituzione, la gestione, la conservazione e la pubblicizzazione del registro delle cessioni dei diritti edificatori* e del relativo modello di Registro, allegati alla presente deliberazione e della quale costituisce parte integrante e sostanziale (allegato A)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e s.m.i.

Presenti n 12.
Assenti n 1

DISCUSSIONE: ai sensi del vigente "Regolamento per le riprese audiovisive nelle sedute del Consiglio Comunale e loro diffusione", per il verbale si rinvia alla registrazione audio / video pubblicata sulla rete civica comunale.

Ultimata la discussione il Sindaco mette in votazione la proposta di deliberazione.

VOTAZIONE:

Presenti n12 .
Astenuti n ====
Votanti n...12
Favorevoli n 8
Contrari n...4 (Clerici S. Marinoni B. Robbiati E. Cozzi M.)

IL SINDACO

Visto l'esito della votazione

PROCLAMA

Approvata la proposta di deliberazione.

Inoltre, in relazione all'urgenza,

IL SINDACO

Chiede al Consiglio Comunale di votare l'attribuzione della immediata eseguibilità dell'atto:

VOTAZIONE:

Presenti n12 .
Astenuti n ====
Votanti n...12
Favorevoli n 8
Contrari n...4 (Clerici S. Marinoni B. Robbiati E. Cozzi M.)

Visto l'esito della votazione, si dichiara attribuita all'Atto l'immediata eseguibilità ai sensi dell'art. 134 comma 4° del D.Lgs. n. 267/2000

**IL PROPONENTE
LAVANGA CARMINE**

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

Il Sindaco
Carmine Lavanga

Il Vice Segretario Comunale
Federica Coruzzi