



CITTA' DI PARABIAGO

Provincia di Milano

ORIGINALE

Firmato anche digitalmente

CONSIGLIO COMUNALE Delibera n. 56 Del 27-11-2014	Classificazione: Categoria 01 Classe 06 Fascicolo 11
---	---

OGGETTO: REGOLAMENTO PER L'UTILIZZO DEI DIRITTI EDIFICATORI E DEI CERTIFICATI DI CREDITO EDILIZIO SECONDO LE NORME DEL P.G.T. CON MODELLO DI CERTIFICATO E DI REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI - APPROVAZIONE.

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Sessione ordinaria di prima convocazione

Seduta pubblica

L'anno 2014 il giorno 27 del mese di Novembre, alle ore 20:30, in Parabiago, nella sede comunale, si è riunito il Consiglio Comunale come da avvisi scritti consegnati al domicilio dei consiglieri a mezzo dei messi comunali. La convocazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio a norma di legge.

I consiglieri assegnati ed in carica sono:

Componente	P.	A.G.	A.I.	Componente	P.	A.G.	A.I.
BORGHI FRANCO		X		ZAPPA TIZIANO		X	
TRAVERSONE VIVIANA MARIA		X		BELLONI GIANEMILIO	X		
LAZZATI LUIGI	X			MAGISTRO SPURIO SEBASTIANO	X		
CESARIO ALFREDO		X		LOTTERIO ANDREA	X		
PAPPALARDO FRANCESCO		X		RONCHI ALDO	X		
SCALVINI DIEGO	X			LONATI ELISA	X		
RIMOLDI PAOLO	X			MILANESI STEFANO	X		
CHERUBELLI ULISSE	X			MARAZZINI AGOSTINO GIUSEPPE		X	
SARTORI GIACOMO	X			ROSIELLO CLAUDIO	X		
MEZZANZANICA CESARE	X			MORGESE ROBERTO DANTE		X	
ALBERTI ANTONIO		X					

PRESENTI: N. 13

ASSENTI: N. 8

Partecipa con le funzioni di legge, il Segretario Generale, Dr. Domenico d'Apolito.

La Sig.a LONATI ELISA assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, invita i consiglieri a trattare l'argomento indicato in oggetto.

COMUNE DI PARABIAGO

CONSIGLIO COMUNALE DEL GIORNO 27.11.2011 - ORE 20.30
ARGOMENTO N. PRODC/53/2014

DELIBERAZIONE N. 56

OGGETTO: REGOLAMENTO PER L'UTILIZZO DEI DIRITTI EDIFICATORI E DEI CERTIFICATI DI CREDITO EDILIZIO SECONDO LE NORME DEL P.G.T. COMUNALE CON MODELLI DEL CERTIFICATO E DEL REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI - APPROVAZIONE

Consiglieri presenti in aula n. 13, nominativamente indicati nel frontespizio del presente verbale, su 21 assegnati e in carica.

Risultano, altresì, presenti gli Assessori esterni, Signori: Cucchi Raffaele, Ferrario Luca, Nebuloni Adriana, Raimondi Carlo, Sala Cesare.

Il Presidente cede la parola all'Assessore Cucchi Raffaele.

Segue l'intervento dell'Assessore Cucchi Raffaele, come integralmente riportato nel verbale di discussione che, una volta trascritto, costituirà parte integrante e sostanziale della presente.

Successivamente interviene il Consigliere Rosiello Claudio, come integralmente riportato nel verbale di discussione che, una volta trascritto, costituirà parte integrante e sostanziale della presente.

Quindi,

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- L'art. 11, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, (Legge per il governo del territorio) affronta i temi della compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica, precisando che *"... sulla base dei criteri definiti dal documento di piano, i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale possono ripartire tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale, confermate le volumetrie degli edifici esistenti, se mantenuti. Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva derivante dall'indice di edificabilità*

attribuito, i predetti piani ed atti di programmazione individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche in permuta con aree...". Il successivo comma 3 stabilisce che alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, non disciplinate da piani e da atti di programmazione, possono essere attribuiti, a compensazione della loro cessione gratuita al comune, aree in permuta o diritti edificatori trasferibili su aree edificabili previste dagli atti di PGT anche non soggette a piano attuativo.

- Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia, serie avvisi e concorsi n. 11 del 13.03.2013, si avvale di tali facoltà che la normativa regionale offre disciplinando, agli articoli 13, 14, 15 e 16 delle Norme del Documento di Piano, le possibilità di utilizzo dei diritti edificatori nell'ambito degli istituti di compensazione urbanistica, perequazione ed incentivazione ed introducendo il "Certificato di Credito Edilizio".
- Il "Certificato di Credito Edilizio", ai sensi di quanto indicato nell'attuale strumento urbanistico ed in particolare nelle Norme di Attuazione del Documento di Piano (cfr. artt. 13-15-16 – Elaborato DP7), del Piano dei Servizi (artt. 8 e 9 – Elaborato PS5) e del Piano delle Regole (art. 9 – Elaborato PR10) risulta essere il documento o atto comprovante il credito edilizio, costituito dal "diritto edificatorio" generato:
 - *a titolo di compensazione della cessione di aree a servizi (Aree destinate a servizi pubblici di iniziativa pubblica e privata; Corridoio di riqualificazione ecologica e ambientale lungo il canale Villoresi; Aree per Servizi Pubblici di Interesse Strategico - ASPS) senza corrispettivo in denaro all'Amministrazione Comunale;*
 - *a seguito di accordi convenzionali di Pianificazione Attuativa qualora, per effetto della cessione di aree e sedimenti morfologicamente indivisibili, la S.l.p. ceduta risulta essere superiore alla capacità edificatoria totale (riconoscendo l'eccedenza di S.l.p. quale diritto edificatorio);*
 - *a seguito dell'impegno ad eseguire l'opera pubblica prevista dal Piano dei Servizi (limitatamente alle Aree per Servizi Pubblici di Interesse Strategico) con un Programma Integrato di Intervento (P.I.I.), qualora la capacità edificatoria di compensazione dell'ASPS associata, esprimendo una S.l.p. stabilita in misura fissa (elaborato DP05.5) risulti effettivamente superiore a quella necessaria al raggiungimento della capacità edificatoria totale (riconoscendo l'eccedenza di S.l.p. quale diritto edificatorio);*
 - *dall'applicazione del meccanismo incentivante (art. 15 - Elaborato DP7) limitatamente agli interventi di pianificazione attuativa (Piani di Recupero),*

previsti all'interno della Città Storica, laddove l'incremento della capacità edificatoria espresso in S.l.p., alla stregua della capacità edificatoria di compensazione, non può essere impiegato all'interno del Piano di recupero medesimo.

RAVVISATA pertanto l'opportunità di procedere a dettare le modalità ed i criteri per il riconoscimento dei diritti edificatori attribuiti a titolo di compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica, nonché per acquisire e successivamente usare gli stessi, come attestati dal "Certificato di Credito Edilizio" previsto dal Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Parabiago, provvedendo altresì all'approvazione di un modello di certificato di credito edilizio e di Registro dei crediti edilizi.

CONSIDERATO che l'Ufficio Urbanistica ha predisposto bozza di Regolamento al fine di procedere all'utilizzo di tali diritti edificatori nonché alla loro commercializzazione, con allegati i modelli di certificato e di registro dei crediti edilizi.

SENTITO l'Assessore all'urbanistica ed Edilizia Privata;

VISTI gli elaborati a tale scopo predisposti dal Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata, costituiti da:

- REGOLAMENTO PER L'UTILIZZO DEI DIRITTI EDIFICATORI E DEI CERTIFICATI DI CREDITO EDILIZIO SECONDO LE NORME DEL P.G.T. COMUNALE;
- CERTIFICATO DI CREDITO EDILIZIO – MODELLO (ALL.A);
- REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI – MODELLO (ALL.B);

VISTO il parere della Commissione Congiunta LL.PP – Urbanistica ed Ambiente espresso nella seduta del 4-11-2014;

VISTO lo Statuto Comunale;

VISTO il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

VISTO l'art. 11, comma 4, della L.R. n. 12/2005 secondo cui: "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";

VISTI i pareri favorevoli del Dirigente del Settore Tecnico e del Dirigente del Settore Finanziario in ordine alla regolarità tecnica e contabile resi sulla presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;

Con n. 10 voti favorevoli. n. 3 contrari (Sigg.ri Sartori Giacomo, Rosiello Claudio e Mezzanzanica Cesare), resi per alzata di mano, presenti e votanti n. 13 Consiglieri Comunali;

DELIBERA

- 1) Di dare atto che le premesse sono parte integrante e sostanziale del dispositivo del presente provvedimento.
 - 2) Di approvare il "Regolamento per l'utilizzo dei diritti edificatori e dei certificati di credito edilizio secondo le norme del P.G.T. comunale", allegato alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale.
 - 3) Di approvare il modello di "Certificato di credito edilizio" e di "Registro dei crediti edilizi" (quest'ultimo da intendersi quale registro delle cessioni dei diritti edificatori ai sensi dell'art. 11, comma 4, della L.R. n. 12/2005), quali allegati A e B del suddetto regolamento.
 - 4) Di dare atto che il "Registro dei crediti edilizi" (cartaceo e digitale) non ha efficacia probatoria, ma solo indicativa in quanto i diritti edificatori sono liberamente commerciabili ai sensi dell'art. 11, comma 4, della L.R. 12/05 e dell'art. 2643 n. 2-bis) del Codice Civile.
 - 5) Di dare atto che per ogni annotazione su detto registro il Dirigente del servizio competente provvederà a rilasciare all'avente titolo, in un unico esemplare, apposito certificato attestante l'attribuzione dei diritti edificatori (certificato di credito edilizio).
 - 6) Di dare atto che il rilascio del certificato dei diritti edificatori è soggetto al pagamento dei diritti di segreteria nella misura stabilita con apposito atto deliberativo, secondo le tariffe previste per i certificati e le attestazioni in materia urbanistica-edilizia.
 - 7) Di dare atto che in caso di compensazione della cessione di aree a servizi o a seguito di accordi convenzionali il trasferimento della proprietà dell'area al Comune di Parabiago dovrà avvenire mediante atto notarile, registrato e trascritto, ad esclusivo carico del cedente che acquista i diritti edificatori.
 - 8) di autorizzare conseguentemente il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, a sottoscrivere tutti gli atti e documenti necessari ad acquisire le aree a servizi in compensazione, con ogni onere a carico della parte privata, ai sensi del vigente Statuto comunale e dell'art. 107 del Testo Unico degli Enti Locali approvato con D.Lgs. n. 267/2000;
 - 9) Di pubblicare il presente provvedimento, oltre che all'albo pretorio del Comune di Parabiago, anche nell'apposita sezione dedicata del sito internet istituzionale, garantendone la massima visibilità.
- Successivamente, con n. 10 voti favorevoli. n. 3 contrari (Sigg.ri Sartori Giacomo, Rosiello Claudio e Mezzanzanica Cesare), resi per alzata di mano, presenti e votanti n. 13 Consiglieri Comunali;

IL CONSIGLIO COMUNALE

DICHIARA il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134,c.4 del TUEL,
stante l'urgenza di dare esecuzione alle previsioni di P.G.T.

Verbale di delibera di Consiglio Comunale n. **56** del **27-11-2014**

Il presente verbale, previa lettura, è stato approvato e firmato a termine di legge da:

IL PRESIDENTE
(Sig.a Elisa Lonati)

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Domenico d'Apolito)

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale certifica che copia della presente deliberazione viene affissa all'Albo Pretorio on line di questo Comune il 15-12-2014 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi, come prescritto dall'art. 124 del T.U.EE.LL. approvato con D.Lgs. n. 267/2000.

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Domenico d'Apolito)

ORIGINALE

Il sottoscritto Segretario Generale

A T T E S T A

- Che la presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U.EE.LL. approvato con D.Lgs. 267/2000.

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Domenico d'Apolito)