

Deliberazione N. 43
adottata il 27/09/2016

ORIGINALE

Adunanza ordinaria di 1ª convocazione – seduta pubblica con inizio alle ore 18:00

OGGETTO: ISTITUZIONE DEL REGISTRO COMUNALE PER I DIRITTI EDIFICATORI ED I TRASFERIMENTI DI CAPACITA' EDIFICATORIA NEGLI AMBITI DEL P.G.T., ART. 3.3 DELLE DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO E ART. XII° - TITOLO QUARTO - DISPOSIZIONI GENERALI DELLE NTA DEL PIANO DELLE REGOLE

Presiede la seduta il Presidente Avv. ANDREA COLOGNO

Partecipa il Segretario Generale Dr.ssa GRAVALLESE IMMACOLATA

All'appello risultano:

IMERI Juri Fabio	Sindaco	Presente
RIGANTI Jacopo Lorenzo	Consigliere	Presente
CIOCCA Alessandro	Consigliere	Presente
FERRI Giulio	Consigliere	Presente
GIUSSANI Francesco	Consigliere	Presente
PREMOLI Monica	Consigliere	Presente
COLOGNO Andrea	Consigliere	Presente
CONTI Maria Adelaide	Consigliere	Presente
FUMAGALLI Giancarlo	Consigliere	Presente
GHIGGINI Marco	Consigliere	Presente
FRIGERIO Lorena	Consigliere	Presente
MOLTENI Erik	Consigliere	Presente
ROSSONI Laura Clementina	Consigliere	Presente
SONZOGNI Stefano	Consigliere	Presente
RONCHI Cristina	Consigliere	Presente
CALVI Emanuele	Consigliere	Presente
PIGNATELLI Gianluca	Consigliere	Presente

e con la partecipazione degli assessori:

PEZZONI Giuseppe	SI	VAILATI Sabrina	SI
MANGANO Basilio Antonino	SI	ZOCCOLI in PRANDINA Giuseppina	SI
NISOLI Alessandro	SI		

Constatata la presenza del numero legale, il Presidente dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato

Relazione l'Assessore Nisoli.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- il Comune di Treviglio è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 12 del 07.12.2012, vigente dal 30.05.2012 con l'avvenuta pubblicazione sul B.U.R.L. n. 22 serie avvisi e concorsi;
- il Documento di Piano del PGT prevede all'art. 3 comma 3 delle Disposizioni di Attuazione -Parte II il riconoscimento di diritti edificatori da attribuire in sostituzione dell'indennità di espropriazione a compensazione della cessione delle aree per servizi pubblici o infrastrutture pubbliche individuate sulle tavole del Piano dei Servizi, necessarie per la realizzazione di opere di competenza comunale. Tali diritti edificatori possono essere realizzati negli ambiti di trasformazione applicando (sulla superficie ceduta) l'It 0,12 mq/mq per i servizi pubblici e per le infrastrutture pubbliche, nei limiti degli obiettivi quantitativi di sviluppo di piano;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 29.04.2015 è stata approvata la Variante n. 5 al PGT relativa a modifiche e integrazioni al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi, che introduce nelle Disposizioni generali al Titolo Quarto - Art. XII° la possibilità di trasferire la capacità edificatoria da un'area detta di "decollo" ad una denominata di "atterraggio", al fine di favorire l'uso di volumetrie di lotti che per conformazione fisica e dimensionale non consentono l'utilizzo in loco della capacità edificatoria;
- l'art. 11 comma 4 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 prevede che i comuni istituiscano il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite dagli stessi comuni;
- l'art. XII° delle Disposizioni generali del PdR prevede che il trasferimento di volumetria/SLP, una volta stipulato l'atto notarile, venga inserito nel Registro Comunale da istituirsi con apposito provvedimento;

CONSIDERATO CHE:

- il Codice Civile al comma 2 bis dell'art. 2643 dispone che si debbano rendere pubblici con il mezzo della trascrizione i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali ovvero da strumenti di pianificazione territoriale;
- l'art. XII° delle NTA del PdR dispone che il trasferimento della capacità edificatoria (quindi del volume edificabile) debba essere oggetto di apposito atto notarile, registrato e trascritto a firma dei proprietari delle aree interessate e che tale atto sia stipulato previa attestazione esplicita rilasciata dal Comune di Treviglio che costituisce allegato dello stesso.

VERIFICATO CHE al fine di garantire i criteri di trasparenza, efficienza e corretta gestione dei diritti edificatori e dei trasferimenti di volume si rende necessario istituire apposito registro riportante i seguenti dati:

- numero progressivo;
- riferimenti catastali e proprietà dell'area di origine/decollo;
- riferimenti catastali e proprietà dell'area di recapito/atterraggio;
- diritti/capacità edificatori trasferiti (volumetria/s.l.p.);
- riferimenti/estremi dell'attestazione di conformità urbanistica rilasciata dal Comune;
- estremi di registrazione e trascrizione dell'atto notarile di trasferimento della capacità edificatoria/diritti edificatori;
- annotazioni circa lo sfruttamento finale dei diritti edificatori;

il tutto come meglio descritto nel prospetto allegato A);



PRECISATO CHE:

- il Registro dei diritti edificatori e dei trasferimenti di capacità edificatoria è tenuto dal Servizio Edilizia ed Urbanistica che provvede all'annotazione e aggiornamento dei dati;
- il Registro è consultabile presso il Servizio Edilizia ed Urbanistica negli orari di apertura al pubblico, è sempre disponibile nella sezione trasparenza del sito istituzionale dell'Ente nel rispetto delle normative vigenti in materia di privacy.

PRESO ATTO che come disposto all'art. XII° delle NTA:

- è inibita la possibilità di trasferimento di capacità edificatoria negli ambiti di valore storico (nucleo antico e frazioni, edifici storici in ambito esterno al nucleo antico) e non potrà riguardare gli ampliamenti una tantum ammessi dalle NTA del PdR;
- sono inoltre esclusi dalla possibilità di trasferimento di s.l.p/volume il tessuto con prevalenza di edifici singoli su lotto isolati degli Ambiti in relazione con il territorio rurale e le Aree residenziali degli Ambiti/Insediamenti produttivi;
- l'utilizzo della volumetria/SLP oggetto del trasferimento è subordinato al versamento di un contributo per oneri di urbanizzazione pari alla misura maggiore tra le tariffe previste per la zona in cui ricade l'area "di decollo" e la zona in cui ricade l'area di "atterraggio" senza riduzioni eventualmente previste per particolari tipologie di costruzioni. Tale contributo verrà versato in sede di rilascio del Permesso di Costruire o formazione di altro titolo abilitativo e si sommerà ai contributi dovuti per l'intervento calcolati con riferimento alla zona in cui ricade l'area "di atterraggio".

PRECISATO INOLTRE CHE:

- l'art. XII° delle NTA del PdR non inibisce il trasferimento di capacità edificatoria negli ambiti del tessuto urbano consolidato denominati "Ambiti di progettazione Unitaria – art. 24" che costituiscono le aree intercluse o di completamento del tessuto già costruito e pertanto si intendono ammessi tra le aree di "atterraggio" e "decollo" secondo le seguenti modalità:
 - gli ambiti 1 (Same), 2 (Geromina), 3 (Via Da Verrazzano), 4 (Brignano Nord), 5 (Brignano Sud), 6 (Stadio Zanconti), 7 (Via Del Bosco), 9 (Bianchi) sono compresi e partecipano ai trasferimenti delle aree di cui alla lettera c "Ambiti in relazione con il territorio rurale" ad esclusione del "Tessuto con prevalenza di edifici singoli sul lotto isolati";
 - ambiti 8 (Viale Aldo Moro), 11 (Bonelli), 12 (Via Calvenzano San Maurizio) e 13 (Via Sant'Eutropio sono compresi e partecipano ai trasferimenti delle aree di cui alla lettera d "Ambiti /insediamenti produttivi" posti a sud della ferrovia ad esclusione delle "Aree residenziali";
 - ambito 10 (Ex Foro Boario) è compreso e partecipa ai trasferimenti delle aree nelle aree di cui alla lettera b tra le aree degli Ambiti centrali della corona periferica non compresi tra quelli di cui alla lettera a;
- il versamento degli oneri di urbanizzazione relativi al trasferimento volumetrico di cui all'art. XII° è calcolato sull'intera capacità edificatoria trasferita, a titolo di corrispettivo dovuto per l'avvenuta acquisizione di s.l.p/volumetria aggiuntiva;
- l'atto notarile di trasferimento della capacità edificatoria dovrà sempre riportare il vincolo di asservimento dell'area di decollo in favore dell'area di atterraggio, con impegno a mantenere in condizioni di decoro, igiene e salubrità i lotti cedenti;
- nel caso in cui non sia immediatamente individuata l'area di recapito/atterraggio per i diritti edificatori attribuiti in sostituzione dell'indennità di esproprio (art. 3.3 delle Disposizioni di Attuazione DdP), l'utilizzo successivo o rivendita degli stessi dovrà risultare da atto pubblico registrato e trascritto da inoltrare al Servizio Edilizia e Urbanistica per l'aggiornamento del registro comunale, previa richiesta di attestazione di conformità urbanistica.

VERIFICATO che la proposta di deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on-line del Comune in data 14/09/2016 – Prot. n. 47543, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 14.03.2013 n. 33;

VISTO lo Statuto Comunale;

RISCONTRATA, altresì, la propria competenza, ai sensi dell'art.42, comma 2 del TUEL;

ACQUISITO sulla proposta di deliberazione il parere di regolarità tecnica, reso ai sensi dell'art. 49 comma 1 del TUEL, dal Dirigente Responsabile del Servizio interessato (documento allegato sub. 1);

ACQUISITO sulla proposta di deliberazione il parere di regolarità contabile, reso ai sensi dell'art. 49 comma 1 del TUEL, dal Dirigente Responsabile del Servizio Finanziario (documento allegato sub. 1);

PRESO ATTO dell'esito della verifica in ordine alla conformità della proposta di deliberazione alla legge, allo statuto e ai regolamenti svolta dal Segretario Generale (documento allegato sub. 1);

UDITI gli interventi e le dichiarazioni di voto dei Consiglieri, come integralmente riportati nel Resoconto della seduta;

CON LA SEGUENTE VOTAZIONE, resa a mezzo di sistema elettronico di rilevazione:

- Favorevoli n. 11 (Imeri, Fumagalli, Cologno, Conti, Ferri, Ghiggini, Ciocca, Premoli, Giussani, Riganti, Frigerio);
- Astenuti n. 6 (Rossoni, Sonzogni, Molteni, Calvi, Ronchi, Pignatelli);

UDITA la proclamazione dell'esito della votazione da parte del Presidente del Consiglio,

DELIBERA

DI ISTITUIRE il Registro dei diritti edificatori e dei trasferimenti volumetrici, ai sensi dell'art. 3.3 delle Disposizioni di Attuazione del Documento di Piano e dell'art. XII° delle NTA Piano delle Regole, riportante i seguenti dati:

- numero progressivo;
- riferimenti catastali e proprietà dell'area di origine/decollo;
- riferimenti catastali e proprietà dell'area di recapito/atterraggio;
- diritti/capacità edificatori trasferiti (volumetria/s.l.p.);
- riferimenti/estremi dell'attestazione di conformità urbanistica rilasciata dal Comune;
- estremi di registrazione e trascrizione dell'atto notarile di trasferimento della capacità edificatoria/diritti edificatori;
- annotazioni circa lo sfruttamento finale dei diritti edificatori;

il tutto come meglio descritto nel prospetto allegato A);

DI DARE ATTO CHE:

- il Registro dei diritti edificatori/trasferimenti di capacità edificatoria è tenuto dal Servizio Edilizia ed Urbanistica che provvede all'annotazione e aggiornamento dei dati;
- il Registro è consultabile presso il Servizio Edilizia ed Urbanistica negli orari di apertura al pubblico ed è sempre disponibile e consultabile nella sezione trasparenza del sito istituzionale dell'Ente nel rispetto delle normative vigenti in materia di privacy.

DI PRECISARE CHE:

- l'art. XII° delle NTA del PdR non inibisce il trasferimento di capacità edificatoria negli ambiti del tessuto urbano consolidato denominati "Ambiti di progettazione Unitaria - art. 24" che costituiscono le aree intercluse o di completamento del tessuto già costruito e pertanto si intendono ammessi tra le aree di "atterraggio" e "decollo" secondo le seguenti modalità:
 - gli ambiti 1 (Same), 2 (Geromina), 3 (Via Da Verrazzano), 4 (Brignano Nord), 5 (Brignano Sud), 6 (Stadio Zanconti), 7 (Via Del Bosco), 9 (Bianchi) sono compresi e partecipano ai trasferimenti delle aree di cui alla lettera c "Ambiti in relazione con il territorio rurale" ad esclusione del "Tessuto con prevalenza di edifici singoli sul lotto isolati";
 - ambiti 8 (Viale Aldo Moro), 11 (Bonelli), 12 (Via Calvenzano San Maurizio) e 13 (Via Sant'Eutropio) sono compresi e partecipano ai trasferimenti delle aree di cui alla lettera d "Ambiti /insediamenti



produttivi" posti a sud della ferrovia ad esclusione delle "Aree residenziali";

– ambito 10 (Ex Foro Boario) è compreso e partecipa ai trasferimenti delle aree nelle aree di cui alla lettera b tra le aree degli Ambiti centrali della corona periferica non compresi tra quelli di cui alla lettera a;

- il versamento degli oneri di urbanizzazione relativi al trasferimento volumetrico di cui all'art. XII° è calcolato sull'intera capacità edificatoria trasferita, a titolo di corrispettivo dovuto per l'avvenuta acquisizione di s.l.p./volumetria aggiuntiva;
- l'atto notarile di trasferimento della capacità edificatoria dovrà sempre riportare il vincolo di asservimento dell'area di decollo in favore dell'area di atterraggio, con impegno a mantenere in condizioni di decoro, igiene e salubrità i lotti cedenti;
- nel caso in cui non sia immediatamente individuata l'area di recapito/atterraggio per i diritti edificatori attribuiti in sostituzione dell'indennità di esproprio (art. 3.3 delle Disposizioni di Attuazione DdP), l'utilizzo successivo o rivendita degli stessi dovrà risultare da atto pubblico registrato e trascritto da inoltrare al Servizio Edilizia e Urbanistica per l'aggiornamento del registro comunale, previa richiesta di attestazione di conformità urbanistica.



Letto, approvato e sottoscritto:

Il Presidente Avv. ANDREA COLOGNO

Il Segretario Generale Dr.ssa GRAVALLESE IMMACOLATA