



# COMUNE DI BIANDRONNO

Provincia di Varese

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 13 Registro Deliberazioni del 17-07-2025

**OGGETTO:** Approvazione del Regolamento dei diritti edificatori e determinazione del valore dei diritti edificatori provenienti da aree di proprietà pubblica e destinate dal Piano dei Servizi all'acquisizione di nuove aree per servizi ed alla realizzazione e/o riqualificazione delle attrezzature pubbliche.

L'anno duemilaventicinque, addì diciassette, del mese di luglio, alle ore 21:00, nella Sede Comunale, a seguito di regolare Convocazione nei modi e termini di Legge, si è riunito il Consiglio Comunale, in sessione Ordinaria in Prima Convocazione in seduta Pubblica.

Risultano:

<b>Porotti Massimo</b>	<b>P</b>	<b>Andreatti Camilla</b>	<b>P</b>
<b>Tabacchi Giulio</b>	<b>P</b>	<b>Giorgetti Giuseppe</b>	<b>P</b>
<b>Franzetti Marco</b>	<b>A</b>	<b>Parola Pietro</b>	<b>P</b>
<b>Renosto Lorena</b>	<b>P</b>	<b>Broggini Graziella</b>	<b>A</b>
<b>Collina Luigi</b>	<b>P</b>	<b>Pinorini Gabriele</b>	<b>P</b>
<b>Tieppo Andrea</b>	<b>P</b>	<b>Parola Cinzia</b>	<b>P</b>
<b>Siracusa Alfonso</b>	<b>P</b>		

Soave Elena in qualità di assessore esterno P

Presenti: 11

Assenti: 2

Partecipa il SEGRETARIO COMUNALE Foderà Debora, il quale provvede alla redazione del presente Verbale.

Il Sig. Porotti Massimo, SINDACO, assunta la Presidenza e constatata la legalità dell'Adunanza, dichiara aperta la Seduta e pone in discussione l'argomento segnato all'Ordine del Giorno.

**OGGETTO: Approvazione del Regolamento dei diritti edificatori e determinazione del valore dei diritti edificatori provenienti da aree di proprietà pubblica e destinate dal Piano dei Servizi all'acquisizione di nuove aree per servizi ed alla realizzazione e/o riqualificazione delle attrezzature pubbliche.**

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

*Prima dell'inizio della discussione del punto all'ordine del giorno interviene la consigliera Brogini per ribadire che nell'ultimo Consiglio è stata approvata la cessione a titolo gratuito della ciclabile tra cui una parte di terreno della proprietà di sua figlia, quindi, per questo motivo preferisce uscire dall'aula, per non avere eventuali conflitti.*

*Alle ore 21.55 la Consigliera Brogini esce dall'aula.*

*Relaziona sul punto l'Assessore Soave precisando che si tratta di un adempimento obbligatorio per legge. La l. 12/2005 ha voluto eliminare le zone disomogenee ma è possibile quantificare questi diritti edificatori che possono essere spostati per compensazione per un principio di uguaglianza.*

*Trattando di zone/ambiti i diritti edificatori connessi alle singole aree per essere spostati e quindi compensati è necessario munirsi di un regolamento che prevede come calcolare il valore dei diritti in base ai valori stabiliti dalla Agenzia delle Entrate e che saranno aggiornati negli anni.*

*Interviene il Capogruppo Parola per ribadire che la materia è complessa, chiedendo dove "atterreranno" alla fine questi diritti che si spostano da un'area all'altra e che a suo parere andavano previsti prima e non dopo l'approvazione della variante del PGT.*

*Risponde l'Assessore Soave precisando che è già stata approvata la variante.*

Premesso che:

- Il Comune di Biandronno è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) ed ha approvato la Variante Generale n. 1 al PGT con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 27/08/2024 divenuta esecutiva dal 09/07/2025 a seguito di pubblicazione sul BURL serie avvisi e concorsi BURL serie Avvisi e Concorsi n.28 del 09/07/2025;
- Il PGT ai sensi dell'art. 11, comma 3 della L.R. 12/2005 ha fatto propri i criteri per l'applicazione della perequazione e della compensazione urbanistica che interessa aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico (quali servizi, infrastrutture pubbliche) come meglio individuate nell'elaborato Tav PdS 05 "Aree di compensazione e generazione dei meccanismi perequativi";
- Il PGT ha attribuito alle aree di proprietà privata destinate a servizi, a fronte della cessione gratuita dell'area, al posto della corresponsione dell'indennità di esproprio, diritti edificatori trasferibili su aree edificabili ricomprese in ambiti di trasformazione, in piani attuativi, o in esecuzione diretta delle previsioni del PGT;
- Il PGT ha attribuito, ai fini della realizzazione degli interventi di riqualificazione o di messa in opera di nuovi servizi e/o attrezzature pubbliche, diritti edificatori anche ad aree di proprietà pubblica e destinate dal Piano dei Servizi alla realizzazione di nuovi servizi e/o attrezzature pubbliche, diritti edificatori trasferibili su aree edificabili ricomprese in ambiti di trasformazione, in piani attuativi, o in esecuzione diretta delle previsioni del PGT;
- Tale capacità edificatoria potrà essere trasferita alle aree cui il PGT assegna una capacità edificatoria aggiuntiva derivata dai meccanismi perequazione/compensazione nei limiti stabiliti dalla disciplina specifica degli ambiti e nel rispetto delle norme di PGT che regolano l'attuazione dei meccanismi di perequazione/compensazione ed in particolare:
- Documento di Piano Norme di Attuazione art. 6 "Perequazione, compensazione e traslazione di capacità edificatoria";
- Piano delle Regole Norme di Attuazione art. 4.4 - "Attuazione del Piano delle Regole e Meccanismi di perequazione";

- Piano dei Servizi Norme di Attuazione art. 3.1 - “Criteri generali di applicazione della perequazione, compensazione ed incentivazione”;
- Considerato che:
  - Il 4 comma dell’art. 11 della L.R. 12/2005 stabilisce che “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”;
  - Per procedere all’istituzione del registro delle cessioni dei diritti edificatori è necessario definire un Regolamento atto a disciplinare le modalità di formazione dei diritti edificatori, nonché quelle di assegnazione, utilizzo e gestione; le caratteristiche del registro dei diritti edificatori; le condizioni di rilascio, le modalità di trasferimento e le possibilità di monetizzazione dei diritti edificatori; la pubblicità del registro e le modalità di consultazione;
- Considerato altresì che:
  - L’Amministrazione Comunale deve procedere alla definizione delle modalità per l’offerta ai privati dei diritti edificatori provenienti da aree di sua proprietà, secondo il principio della trasparenza e dell’imparzialità e che a tal fine, al di là dell’assegnazione diretta per quantità non superiori a 100 mq. contestualmente al rilascio del titolo abilitativo, l’assegnazione dovrà, di norma, avvenire mediante bandi periodici;
  - Per l’assegnazione dei diritti edificatori assegnati alle aree di proprietà pubblica comunale, sia in forma diretta che mediante bandi, è necessario definire il valore economico dei diritti edificatori;
- Ritenuto che il criterio per la determinazione di tale valore economico possa essere quello di individuare il valore dei diritti quale valore di un’area edificabile, per le specifiche destinazioni funzionali compatibili con l’intervento di edificazione per cui si richiedono i diritti edificatori, opportunamente corretto in relazione alle condizioni di onerosità che incidono su tale valore in riferimento ai procedimenti urbanistici correlati all’utilizzo dei diritti edificatori, e detratto il valore agricolo dell’area, così come proposto dalla valutazione di stima disposta e allegata alla presente deliberazione;
- Preso atto che il valore economico di riferimento dei diritti edificatori espressi dalle aree destinate a servizi, già di proprietà pubblica, relativo alle destinazioni funzionali degli interventi edificatori cui sono destinati, come da perizia di stima allegata, per l’anno 2025 è stato quantificato in:
 

A)	Valore diritti edificatori destinazione residenziale	= € 138,79/mq
B)	Valore diritti edificatori destinazione commerciali	= € 135,88/mq
C)	Valore diritti edificatori destinazione produttivi	= € 60,64/mq
- Viste:
  - la legge regionale n. 12/2005;
  - il D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 del “Testo Unico delle leggi sull’ordinamento degli Enti Locali” e s.m.i.;
  - le competenze del Consiglio comunale di cui all’art. 42 del Decreto Legislativo 18/8/2000 n. 267;
- Preso atto che, ai sensi dell’art. 49 del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267 così come sostituito dall’art. 3, comma 1, lettera b), legge n. 213 del 2012:

- il Responsabile del Servizio ha espresso parere in ordine alla regolarità tecnica;
- la Responsabile del Servizio Finanziario ha espresso parere in ordine alla regolarità contabile;

Con voti 7 (sette) favorevoli, 4 (quattro) contrari Pietro Parola, Pinorini, Cinzia Parola e Tieppo espressi per alzata di mano

### **DELIBERA**

1. **di approvare** il Regolamento per la gestione del registro dei diritti edificatori relativi all'applicazione dei meccanismi di perequazione del PGT;
2. **di approvare** la Valutazione dei diritti edificatori per le aree di proprietà pubblica per l'anno 2025 allegato alla presente deliberazione, dando atto che il metodo di stima adottato costituirà la base metodologica per i successivi aggiornamenti del valore;
3. **di stabilire**, secondo la stima della valutazione di cui al punto 2 della presente deliberazione, che, il valore economico di riferimento dei diritti edificatori espressi dalle aree destinate a servizi, già di proprietà pubblica, relativo alle destinazioni funzionali degli interventi edificatori cui sono destinati, come da valutazione allegata, per l'anno 2025 è stato quantificato in:
  - A) Valore diritti edificatori destinazione residenziale = € 138,79/mq
  - B) Valore diritti edificatori destinazione commerciali = € 135,88/mq
  - C) Valore diritti edificatori destinazione produttivi = € 60,64/mq
2. **di dare mandato** ai competenti uffici comunali per gli adempimenti conseguenti alla presente deliberazione, in merito alla predisposizione degli strumenti correlati previsti dal Regolamento per la gestione dei diritti edificatori, nonché per gli adempimenti previsti dalla legge regionale 26 novembre 2019, n. 18 e dalla D.G.R. 5 agosto 2020 - n. XI/3509;
3. **di pubblicare** il presente atto sul sito istituzionale [www.comune.biandronno.va.it](http://www.comune.biandronno.va.it) ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 33/2013, nella sezione "Amministrazione Trasparente".

Successivamente,

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Con voti 7 (sette) favorevoli, 4 (quattro) contrari Pietro Parola, Pinorini, Cinzia Parola e Tieppo espressi per alzata di mano

### **DELIBERA**

DI CONFERIRE alla presente deliberazione l'immediata esecutività ai sensi dell'articolo 134, comma 4 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n.267.

Il presente Atto è stato letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
Porotti Massimo

*firmato digitalmente ai sensi del Codice  
dell'amministrazione  
digitale D.Lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii.*

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Foderà Debora

*firmato digitalmente ai sensi del Codice  
dell'amministrazione  
digitale D.Lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii.*

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 17-07-2025

- [.] per decorrenza del termine di cui all'art. 134, comma 3, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii.;
- [X] essendo stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii.;

Li, 17-07-2025

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Foderà Debora

*firmato digitalmente ai sensi del Codice  
dell'amministrazione  
digitale D.Lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii.*