



# COMUNE DI SOLBIATE OLONA

Via Matteotti, 2 - 21058 Solbiate Olona (VA)

Telefono: 0331 649516 | Fax: 0331 641930

P. IVA: 00223640129

Posta Elettronica Certificata: [protocollo@comune.solbiateolona.va.legalmail.it](mailto:protocollo@comune.solbiateolona.va.legalmail.it)

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**Copia**

N. 11/C.C. del Registro delle Deliberazioni in data 01-03-2021

**OGGETTO: APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI E DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI DIRITTI EDIFICATORI PROVENIENTI DA AREE DI PROPRIETA' PUBBLICA E DESTINATE DAL PIANO DEI SERVIZI ALLACQUISIZIONE DI NUOVE AREE PER SERVIZI ED ALLA REALIZZAZIONE E/O RIQUALIFICAZIONE DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE.**

L'anno duemilaventuno addì uno del mese di marzo alle ore 19:00, In Videoconferenza.

Previa notifica degli inviti personali, avvenuta nei modi e termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione Ordinaria seduta Pubblica di Prima convocazione.

Risultano:

<b>Saporiti Roberto</b>	<b>Presente</b>	<b>Spagarino Donatella</b>	<b>Presente in videoconferenza</b>
<b>Franchetti Clara</b>	<b>Presente in videoconferenza</b>	<b>Monfrini Ottavio</b>	<b>Presente in videoconferenza</b>
<b>Bianchi Pamela</b>	<b>Presente in videoconferenza</b>	<b>Caprioli Samantha</b>	<b>Presente</b>

	<b>a</b>		
<b>Ghioldi Emanuele</b>	<b>Presente in videconferenza</b>	<b>Luigi Melis</b>	<b>Presente</b>
<b>Mantegazza Renzo</b>	<b>Presente in videconferenza</b>	<b>La Cognata Rita</b>	<b>Presente</b>
<b>Mendicino Elena</b>	<b>Presente in videconferenza</b>	<b>Nardi Giuseppe</b>	<b>Presente</b>
<b>Piazza Rita</b>	<b>Presente in videconferenza</b>		

Presenti...: 13  
Assenti...: 0

Gli assessori esterni, non facente parte del Consiglio Comunale, risulta:

<b>Leo Giuseppe</b>	<b>P</b>
<b>Catone Stefano</b> <b>Gianfrancesco</b>	<b>P</b>
<b>Cometti Fiorella</b>	<b>P</b>
<b>Panariello Annamaria</b>	<b>P</b>

Partecipa il Il Segretario Comunale Seminari Dott. Massimo.

Il Signor Saporiti Roberto, 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.

*Documento prodotto e conservato in originale informatico e firmato digitalmente, ai sensi dell'art. 20 Dlgs 82/2005.*

**OGGETTO: APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI E DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI DIRITTI EDIFICATORI PROVENIENTI DA AREE DI PROPRIETA' PUBBLICA E DESTINATE DAL PIANO DEI SERVIZI ALLACQUISIZIONE DI NUOVE AREE PER SERVIZI ED ALLA REALIZZAZIONE E/O RIQUALIFICAZIONE DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE.**

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

### **PREMESSO CHE:**

- Il Comune di Solbiate Olona 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. 9 del 11/04/2019 divenuta esecutiva dal 28/08/2019 a seguito di pubblicazione sul BURL serie avvisi e concorsi;
- 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, nonché aree di particolare tutela ambientale ed ecologica) come meglio individuate nell'elaborato Tav PdS 06 "Aree di compensazione e generazione dei meccanismi perequativi di piano";
- Il PGT ha attribuito alle predette aree di proprietà privata, 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 esser 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 - "Attuazione del Piano dei Servizi e Meccanismi di perequazione".*

### **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 ALTRESI'CHE:**

- L'amministrazione Comunale deve procedere alla definizione delle modalità per l'offerta ai privati dei diritti edificatori provenienti da aree di sua proprietà, al di là dell'assegnazione diretta per quantità non superiori a 60 mq. contestualmente al rilascio del titolo abilitativo, l'assegnazione dovrà avvenire di norma mediante bandi periodici;
- Per procedere all'attivazione dei bandi di assegnazione 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 dal Responsabile dell'Area Tecnica e allegata alla presente deliberazione;

**PRESO ATTO** che il valore economico dei diritti edificatori espressi dalle aree di proprietà pubblica ed individuate nell'elaborato di PGT Tav PdS 06 "Aree di compensazione e generazione dei meccanismi perequativi di piano", in funzione delle destinazioni funzionali degli interventi edificatori cui sono destinati, come da perizia di stima allegata, per l'anno 2021 è stato quantificato in:

*Valore diritti edificatori destinazione residenziale:* € 109,00 - 8,00 = € 101,00/mq  
*Valore diritti edificatori destinazione commerciali:* € 139,00 - 8,00 = € 131,00/mq  
*Valore diritti edificatori destinazione produttivi:* € 62,30 - 8,00 = € 54,60/mq

**VISTA** la legge regionale n. 12/2005;

**PRESO ATTO**, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, che il responsabile del servizio ha espresso parere in ordine alla regolarità tecnica, il responsabile del servizio finanziario ha espresso parere in ordine alla regolarità contabile della proposta;

UDITA la relazione svolta dal Sindaco Dott. Saporiti che introduce il punto all'ordine del giorno e cede la parola all'Assessore G.F. Catone;

UDITA la relazione svolta dall' Ass. Catone che illustra in dettaglio il contenuto del punto all'ordine del giorno soffermandosi, in particolare, sul fatto che quello della perequazione è un istituto essenzialmente destinato ad evitare il ricorso all'istituto dell'espropriazione forzata;

UDITA la relazione svolta dal Sindaco Dott. Saporiti che introduce il punto all'ordine del giorno e cede la parola all'Assessore G.F. Catone;

UDITA la relazione svolta dall' Ass. Catone che illustra in dettaglio il contenuto del punto all'ordine del giorno soffermandosi, in particolare, sul fatto che quello della perequazione è un istituto essenzialmente destinato ad evitare il ricorso all'istituto dell'espropriazione forzata;

UDITI gli interventi dei Signori:

Cons. Luigi Salvatore Melis che plaude alla presenza dell'Arch. Luca Antonini, Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, e che chiede all' Ass. Catone una valutazione circa il Piano Generale del Territorio vigente;

Ass. G.F. Catone che, in risposta al Cons. Melis, dichiara che nel P.G.T. vigente vi sono aspetti condivisibili e aspetti non condivisibili e che è intenzione dell' Amministrazione di dare seguito ai primi e correggere i secondi;

Cons. Luigi Salvatore Melis che chiede di sapere quali siano le finalità e gli interessi " sottostanti "il regolamento;

Ass. G.F. Catone che, in risposta, dichiara che la finalità principale perseguita dal regolamento da approvarsi è quello di dare attuazione al piano dei servizi;

Cons. Luigi Salvatore Melis che osserva come tali finalità gli fossero ben chiare già due anni fa e che valuta come contraddittorio l'atteggiamento tenuto dall'Amministrazione in carica che con i propri atti di fatto conferma la linea di condotta dell'Amministrazione precedente contravvenendo ai programmi politici originari suoi propri e che preannuncia voto favorevole alla proposta di deliberazione;

Ass. G.F. Catone che ribadisce la propria posizione circa il P.G.T. vigente basato, a suo parere, su stime di crescita demografica irrealistiche;

Cons. Luigi Salvatore Melis che osserva come l' Amministrazione in carica avrebbe potuto intervenire sugli aspetti critici del P.G.T. e non lo ha fatto e che insiste sulla circostanza che le sue linee di condotta vanno in direzione opposta rispetto alle dichiarazioni e alla posizioni adottate due anni fa;

DATO ATTO infine della circostanza che ad ore 19.35 si connette da remoto il Cons. Emanuele Ghioldi, risultato assente all'appello, di talchè il numero dei Consiglieri presenti e/o connessi da remoto transita da 11 ( undici) a 12 (dodici) , oltre alla presenza del Sindaco Dott. Roberto Saporiti;

Con voti unanimi favorevoli, espressi verbalmente a seguito di appello nominale esperito dal Segretario Comunale, dal Sindaco Roberto Saporiti, da nr. 4 (quattro) Consiglieri fisicamente presenti in aula e da nr. 8 (otto) Consiglieri connessi da remoto;

## **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 2021 redatto Responsabile dell'Area Tecnica;

**3-Di stabilire**, secondo la stima della valutazione di cui al punto 2 della presente

deliberazione, che, il valore economico dei diritti edificatori espressi dalle aree di proprietà pubblica ed individuate nell'elaborato di PGT Tav PdS 06 "Aree di compensazione e generazione dei meccanismi perequativi di piano", in funzione delle destinazioni funzionali degli interventi edificatori cui sono destinati, come da valutazione allegata, per l'anno 2021 è stato quantificato in:

- Valore diritti edificatori destinazione residenziale € 109,00 - 8,00 = € 101,00/mq
- Valore diritti edificatori destinazione commerciali € 139,00- 8,00 = € 131,00/mq
- Valore diritti edificatori destinazione produttivi € 62,30-8,00 = € 54,60/mq

**4-Di dare mandato** ai competenti uffici comunali per gli adempimenti conseguenti alla presente deliberazione e per gli adempimenti previsti dalla legge regionale 26 novembre 2019, n. 18 e dalla D.G.R. 5 agosto 2020 - n. XI/3509;

**5-Di pubblicare** il presente atto sul sito istituzionale [www.comune.solbiateolona.va.it](http://www.comune.solbiateolona.va.it) ai sensi e per gli effetti **del D.Lgs. n. 33/2013, nella sezione "Amministrazione Trasparente"**.

*Successivamente,*

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Successivamente, data l'urgenza di procedere, con separata votazione riportante il medesimo esito di quella relativa al merito del provvedimento

### **DELIBERA**

Di rendere il presente atto immediatamente eseguibile.

#### **Allegati:**

- A) Regolamento dei diritti edificatori
- B) Valutazione dei diritti edificatori per le aree di proprietà pubblica per l'anno 2021.

*Documento prodotto e conservato in originale informatico e firmato digitalmente, ai sensi dell'art. 20 Dlgs 82/2005.*

Allegato alla deliberazione di  
**C.C. n.11 del 01-03-2021**

**PARERE DEI RESPONSABILI DEI SERVIZI INTERESSATI A NORMA  
DELL'ART.49 DEL D.LGS. 18/08/2000, N.267**

**OGGETTO: APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO DEI DIRITTI  
EDIFICATORI E DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI  
DIRITTI EDIFICATORI PROVENIENTI DA AREE DI  
PROPRIETA' PUBBLICA E DESTINATE DAL PIANO DEI  
SERVIZI ALLACQUISIZIONE DI NUOVE AREE PER  
SERVIZI ED ALLA REALIZZAZIONE E/O  
RIQUALIFICAZIONE DELLE ATTREZZATURE  
PUBBLICHE.**

PARERE: Favorevole in ordine alla **Parere contabile**

Lì, 23-02-2021

**Il Responsabile del Servizio**

F.to Seminari Dott. Massimo

*firmato digitalmente ai sensi del codice dell'amministrazione  
digitale D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i*

PARERE: Favorevole in ordine alla **Parere tecnico**

Lì, 22-02-2021

**Il Responsabile del Servizio**

F.to Antonini Luca

*firmato digitalmente ai sensi del codice dell'amministrazione  
digitale D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i*

*Documento prodotto e conservato in originale informatico e firmato digitalmente, ai sensi dell'art. 20 Dlgs 82/2005.*

Il presente atto è stato letto, approvato e sottoscritto.

**Sindaco**

F.to Saporiti Roberto

*firmato digitalmente ai sensi del codice dell'amministrazione  
digitale D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i*

**Il Consigliere Anziano**

F.to Franchetti Clara

*firmato digitalmente ai sensi del codice dell'amministrazione  
digitale D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i*

**Il Segretario Comunale**

F.to Seminari Dott. Massimo

*firmato digitalmente ai sensi del codice dell'amministrazione  
digitale D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i*

---

**CERTIFICATO DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE**

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio del sito istituzionale di questo Comune dal giorno 12-03-2021 al giorno 27-03-2021 per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art.124, comma 1, del D.Lgs.vo n.267/2000 e articolo 32, comma 1, della Legge n. 69/2009.

**Il Segretario Comunale**

F.to Seminari Dott. Massimo

*firmato digitalmente ai sensi del codice dell'amministrazione  
digitale D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i*

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 01-03-2021

[..] per decorrenza del termine di cui all'art. 134, comma 3 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

[X] essendo stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Lì, 01-03-2021

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

F.to Seminari Dott. Massimo

*firmato digitalmente ai sensi del codice dell'amministrazione  
digitale D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i*



*Documento prodotto e conservato in originale informatico e firmato digitalmente, ai sensi dell'art. 20 Dlgs 82/2005.*