COMUNE DI BERBENNO DI VALTELLINA
PROVINCIA DI SONDRIO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 45 Reg. Delib.

OGGETTO:

ISTITUZIONE DEL REGISTRO DELLE CESSIONI DEI DIRITTI EDIFICATORI. APPROVAZIONE REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE DEL P.G.T. IN TEMA DI PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE.

L'anno **duemilaventidue** addì **ventinove** del mese di **Settembre** alle ore 21.00 , in sessione Straordinaria di prima convocazione, previ inviti personali avvenuti nei modi e termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale.

RISULTANO:

		Presenti
FUMASONI VALERIO	**SINDACO**	**SI**
TAVELLI GIORGIO		**SI**
LIBERA CHIARA		**NO**
SCARAFONI MORIS		**SI**
ACHILLI MAURO		**SI**
MERAVIGLIA SARA		**SI**
MELONI ALBERTO		**SI**
SANNA ANDREA		**SI**
RAVIZZA WALTER		**SI**
NEGRI CARLO		**SI**
BIELLA MICHELE ANDREY		**SI**
BORDONI STEFANO LUCA		**NO**
BORELLINI DIMITRI		**NO**

Presenti: **10** Assenti: **3**

Partecipa all'adunanza il Segretario Comunale **MARILINA SPEZIALE**.

FUMASONI VALERIO, nella sua qualità di Sindaco, constata la legalità dell'adunanza ed invita a trattare l'argomento indicato in oggetto.

L'audio integrale della seduta è disponibile sul sito www.comune.berbenno.so.it nella sezione "audio sedute Consiglio Comunale".

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale **n. 24 del 12 luglio 2013** è stato approvato il Piano di Governo del Territorio del Comune di Berbenno di Valtellina, ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., la quale è divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi – **n. 48 del 27 novembre 2013**;
- con deliberazione di Consiglio Comunale **n. 11 del 25 marzo 2019** è stata approvata la prima variante al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi del Comune di Berbenno di Valtellina, la quale è divenuta efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. - Serie Avvisi e Concorsi - **n. 21 del 22 maggio 2019**;

Richiamati:

- l'art. 11, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 il quale affronta i temi della compensazione, perequazione e 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 cedersi gratuitamente al comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche in permuta con aree" …omissis…*
- 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" …omissis….

Dato atto che il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Berbenno di Valtellina si avvale di tali facoltà che la normativa regionale offre, disciplinando, all'art. 3 "Trasposizione della capacità edificatoria" dell'elaborato DN.01 – Criteri e indirizzi del Documento di Piano e all'art. 2.1 e seguenti "Compensazione, perequazione e incentivazione urbanistica" dell'elaborato RN.01 Norme Tecniche del Piano delle Regole, le possibilità di utilizzo dei diritti edificatori;

Ritenuto che il trasferimento dei diritti edificatori previsti dagli atti del vigente PGT richieda l'istituzione del Registro delle cessioni dei diritti edificatori e l'individuazione di indirizzi operativi improntati a criteri di trasparenza ed efficienza per la circolazione dei predetti diritti edificatori;

Evidenziato che il Registro delle cessioni dei diritti edificatori è tenuto dal Responsabile dell'Area Tecnico-manutentiva, "Responsabile del Registro", che provvede all'annotazione dei diritti, al costante aggiornamento dei dati, alle annotazioni successive e al rilascio dei certificati;

Visto l'allegato ***"Regolamento di attuazione del PGT in tema di perequazione, compensazione e incentivazione"*** **"ELABORATO BRB_MTSO"**, redatto dallo Studio Associato Maspes dell'Arch. Gian Andrea Maspes e dell'Ing. Pietro Maspes in data Maggio 2022, come aggiornato il settembre 2022 composto da n. 6 articoli e dai seguenti n. 3 allegati:
- Modello di "Il Registro dei Crediti Edificatori"
- Modello di "Il Registro dei Crediti edificatori (esempi per sezioni operative)"
- Modello di "Quantificazione della S.L.P. premiale, realizzazione diretta e Monetizzazione";

Interviene il **Consigliere Biella**, il quale formula una serie di osservazioni critiche *(contenuto integrale nel file audio al min. 1.10.56);*

Interviene il **Consigliere Negri** chiedendo la verbalizzazione dell'intervento.
Fa rilevare che, essendo portata all'attenzione di questo Consiglio comunale l'approvazione di un regolamento di attuazione del PGT, vigente dal 2013, ritiene si stia discutendo di un elaborato che avrebbe dovuto essere approvato nel 2013, ritiene inoltre che sarebbe stata auspicabile la costituzione di una commissione consiliare ad hoc, osserva che viene presentato un documento prolisso, ermetico, pienamente coerente con uno strumento urbanistico generale, che a suo avviso è inadeguato alle esigenze del Comune, dei cittadini e della attività economiche operanti sul territorio. Osserva infine che l'amministrazione aveva programmato dall'anno 2014, tra le priorità, l'adozione di una variate al PGT , e ne evidenzia il ritardo nell'attuazione.
Formula infine osservazioni critiche sostenendo che l'attuazione del regolamento penalizzerebbe le attività produttive, come già evidenziato dalla minoranza, in termini di immotivata maggiore onerosità per il perfezionamento delle pratiche edilizie.

Risponde il **Sindaco** in merito all'istituzione delle commissioni consiliari, osserva che la stessa non è obbligatoria per i Comuni con popolazione al di sotto dei 5.000 abitanti; sulla variante al PGT ricorda che la variante è stata fatta sulla base delle scelte di questa Amministrazione per le opere pubbliche negli anni 2018/2019.
Dichiara, inoltre, di non essere in alcun modo refrattario alle esigenze delle attività produttive, e cita ad esempio il caso delle attività di logistica.
Segue discussione generalizzata con intervento non autorizzato del pubblico, priva di ordine di chiamata e di intervento e non attinente all'argomento all'ordine del giorno.
(*intervento integrale nel file audio al min. 1.22.36)*;

Richiamati:

- Visto il D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000 e ss.mm.ii;
- Visto l'art. 11, della L.R. n. 12/2005;

Con voti n. 8 favorevoli, n. 2 contrari (Negri, Biella) e n. 0 astenuti resi in forma palese dai n. 10 Consiglieri presenti e votanti.

D E L I B E R A

---

1) Di dare atto che le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

2) Di istituire il Registro delle cessioni dei diritti edificatori, così come previsto dall'art. 11, comma4, della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i.

3) Di approvare l'allegato *"Regolamento di attuazione del PGT in tema di perequazione, compensazione e incentivazione"* "**ELABORATO BRB_MTSO**", redatto dallo Studio Associato

Maspes dell'Arch. Gian Andrea Maspes e dell'Ing. Pietro Maspes in data Maggio 2022, come aggiornato il settembre 2022 composto da n. 6 articoli e dai seguenti n. 3 allegati:

Modello di "Il Registro dei Crediti Edificatori"

Modello di "Il Registro dei Crediti edificatori (esempi per sezioni operative)"

Modello di "Quantificazione della S.L.P. premiale, realizzazione diretta e Monetizzazione";

4) Di dare atto che il Registro delle cessioni dei diritti edificatori 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. n. 12/2005 e dell'art. 2643 n. 2-bis) del Codice Civile;

5) Di dare atto che il rilascio del certificato dei diritti edificatori è soggetto all'assolvimento dell'imposta di bollo ed al pagamento dei diritti di segreteria nella misura di €uro 30,00, in analogia a quanto già richiesto oggi per l'emissione dei certificati di destinazione urbanistica;

6) Di dare atto che il Registro delle cessioni dei diritti edificatori è tenuto dal Responsabile dell'Area Tecnico-manutentiva, "Responsabile del Registro", che provvede all'annotazione dei diritti, al costante aggiornamento dei dati, alle annotazioni successive e al rilascio dei certificati;

7) Di demandare al Responsabile dell'Area Tecnico-manutentiva tutti gli adempimenti conseguenti per l'attuazione di quanto deliberato con il presente atto;

8) Di pubblicare il presente provvedimento, oltre che all'albo pretorio del Comune di Berbenno di Valtellina, anche nell'apposita sezione dedicata del sito internet istituzionale, garantendone la massima visibilità;

9) Di dare atto che il sopracitato Regolamento entrerà in vigore a seguito della pubblicazione all'albo pretorio, in conformità all'art. 68 dello Statuto Comunale.

Pareri

Comune di Berbenno di Valtellina

Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2022 / 53**

Ufficio Proponente: **Ufficio Uso ed Assetto del Territorio**

Oggetto: **ISTITUZIONE DEL REGISTRO DELLE CESSIONI DEI DIRITTI EDIFICATORI. APPROVAZIONE REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE DEL P.G.T. IN TEMA DI PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE.**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Ufficio Uso ed Assetto del Territorio)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 22/09/2022

Il Responsabile di Settore

Silvano Bongiolatti

Parere Contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 23/09/2022

Responsabile del Servizio Finanziario

Dott.ssa Maura Spagnolatti

Il presente verbale viene così sottoscritto con firma digitale:

IL SINDACO	IL SEGRETARIO COMUNALE
FUMASONI VALERIO	MARILINA SPEZIALE

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e depositato presso la sede del Comune di Berbenno di Valtellina. Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 39/93 si indica che il documento è stato emanato da:

SPEZIALE MARILINA in data 07/10/2022
FUMASONI VALERIO in data 07/10/2022

ATTESTAZIONE

Si attesta che copia della presente deliberazione:

☐ è stata pubblicata all'albo pretorio on-line del Comune per 15 giorni consecutivi a partire dal 07/10/2022 .

Berbenno in Valtellina, 06.12.2022

IL SEGRETARIO COMUNALE
MARILINA SPEZIALE

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e depositato presso la sede del Comune di Berbenno di Valtellina. Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 39/93 si indica che il documento è stato emanato da:

SPEZIALE MARILINA in data 06/12/2022