



# Città di LONATO del GARDA

Provincia di Brescia

DELIBERAZIONE N. **47** del **23-10-2018**

**ORIGINALE**

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

ADUNANZA

di 1<sup>a</sup> CONVOCAZIONE

seduta

Pubblica

**OGGETTO: Approvazione delle linee guida per la gestione dei diritti edificatori**

L'anno **Duemiladiciotto**, addì **Ventitre**, del mese di **Ottobre**, alle ore **20:00**, nella Sala delle adunanze consiliari, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla Legge e dal regolamento comunale, sono stati convocati a seduta i Consiglieri Comunali.

All'appello risultano:

<b>Presenti</b>	<b>Assenti</b>
TARDANI ROBERTO CASTELLINI MASSIMO UGOLINI MICHELE BRESCIANI FIORENZO ORLINI ELENA LEONARDI VALENTINO FERRARINI NICOLA PAPA OSCAR VITELLO MICHELE SIMBENI FLAVIO PERINI PAOLA CARASSAI DANIELA MAGAZZA ROSSELLA	GIACOMELLI LAURA SCARPELLA FERRUCCIO LOCANTORE ANDREA RAZZI SILVIA
Presenti: <b>13</b>	Assenti <b>4</b>

Assiste all'adunanza il Segretario Generale MARINATO MARINA, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Sono presenti anche gli Assessori comunali: Zilioli Monica, Magagnotti Michela, Vanaria Roberto e Simonetti Christian.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Consigliere FERRARINI NICOLA, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.



# Città di LONATO del GARDA

Provincia di Brescia

## Deliberazione Consiglio Comunale n. 47 del 23-10-2018

**OGGETTO: Approvazione delle linee guida per la gestione dei diritti edificatori**

---

Illustra il presente punto all'ordine del giorno l'Assessore all'Urbanistica Zilioli Monica.

Il Presidente dà lettura dell'emendamento presentato dai consiglieri Carassai, Perini, Locantore, Simbeni e Magazza e pone in votazione la variazione del testo della deliberazione come previsto nell'emendamento medesimo, che viene approvato all'unanimità dai 13 consiglieri presenti ed aventi diritto di voto.

### IL CONSIGLIO COMUNALE

RICORDATO che il Comune di Lonato del Garda è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato ai sensi di quanto previsto dalla Legge Regionale 11.03.2005, n. 12 ed entrato in vigore in data 11.08.2010 (B.U.R.L. n. 32 - Serie inserzioni e concorsi, in data 11/08/2010);

RICHIAMATI gli atti relativi alle successive varianti apportate allo strumento urbanistico generale, di cui ai seguenti avvisi pubblicati sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia:

- n. 19 - Serie inserzioni e concorsi del 06/05/2015 (2<sup>a</sup> Variante generale al P.G.T);
- N. 43 - Serie Avvisi e Concorsi del 26/10/2016 (Correzione di errori materiali e rettifica degli atti del piano di governo del territorio (PGT) non costituenti variante);

RICHIAMATO l'art. 11, comma 3, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 che prevede che alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, non disciplinate da piani o da atti di programmazione, possono essere attribuiti, a compensazione della loro cessione gratuita al Comune (oltre che aree in permuta) diritti edificatori trasferibili su aree edificabili previsti dagli atti di P.G.T. anche non soggette a piano attuativo e ricomprese sia nel Piano delle Regole che nel Documento di Piano.

CONSIDERATO che nell'ordinamento giuridico e nella prassi negoziale sono diffuse da molto tempo forme di "micro pianificazione ad iniziativa privata" consistenti in accordi tra privati, qualificati come "cessioni di volumetria o di cubatura" con i quali il proprietario di un'area cede la potenzialità edificatoria della stessa o parte di essa ad un altro soggetto, pur attraverso l' "asservimento di terreno a scopi edificatori" e solo tra fondi finitimi o contigui;

ATTESO che in questi casi e secondo le disposizioni contenute nel citato art. 11 della L.R. 12/2005 viene richiamato il concetto di "diritto edificatorio" che esprime in termini quantitativi (volumetrici o di superficie) una capacità edificatoria, un diritto a se stante, cioè una *utilitas* vera e propria ed un valore economico che il titolare può liberamente disporre e negoziare, determinando, di fatto, una scissione tra la titolarità del fondo e l'esercizio dello *jus aedificandi* (afferente al fondo medesimo);

RILEVATO che le finalità del richiamato concetto di diritto edificatorio sono quelle indicate nel citato art. 11 della L.R. 12/2005 sotto i nomi di “compensazione, perequazione e incentivazione urbanistica” mediante i quali si tende (per i primi due istituti) far partecipare in modo esteso i proprietari delle aree agli oneri di urbanizzazione, superando la discriminazione derivante dalla zonizzazione(cioè la divisione del territorio in zone omogenee);

RICHIAMATO il comma 2 bis dell’art. 2643 del Codice Civile (introdotto dal D.L. n. 70/2011 c.d. “Decreto Sviluppo” convertito nella Legge n. 106/2011 con la finalità di garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori) che prevede la trascrivibilità dei “contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale”;

VISTO l’art. 28.2.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del Comune di Lonato del Garda che stabilisce che per l’ambito individuato come “Area di Decollo” è previsto un credito volumetrico pari a 12.000 mc da trasferirsi negli ambiti individuati dal Piano delle Regole e dal Documento di Piano;

DATO ATTO CHE, secondo il piano del governo del territorio del comune di Lonato del Garda i diritti edificatori possono essere trasferiti negli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano e in tutti gli ambiti consentiti dal Piano delle Regole nei limiti prescritti dalle norme del P.G.T. vigente;

RITENUTO di approvare le allegate “Linee guida per la gestione dei diritti edificatori”, con contenuto regolamentare, che consentiranno di dare attuazione alle previsioni del Piano del Governo del Territorio nella materia di cui trattasi;

ATTESO CHE le predette “Linee guida per la gestione dei diritti edificatori”, sono state sottoposte all’esame della Commissione consiliare per gli affari istituzionali in data 16/10/2018 , e la stesura finale recepisce le osservazioni espresse dalla stessa;

DATO ATTO che le “Linee guida per la gestione dei diritti edificatori” sono state depositate presso la segreteria per 15 giorni e di detto deposito è stato dato avviso pubblicato all’albo pretorio in data 4/10/2018;

RICHIAMATI l’art. 28 della L. 17 agosto 1942, n. 1150 e la L.R. 11.3.2005, n. 12;

VISTI i pareri favorevoli espressi, dal dirigente dello sportello unico per l’edilizia e urbanistica dott. Michele Spazzini, in ordine alla regolarità tecnica della proposta, dal dirigente dell’area economico-finanziaria, dott. Davide Bognioni, in ordine alla regolarità contabile e dal Segretario Generale, dott.ssa Marina Marinato, in relazione alla conformità della proposta stessa alla legge, allo statuto ed ai regolamenti, ai sensi degli artt. 50 e 52 dello Statuto comunale;

dopo ampia ed esauriente discussione, con gli interventi di alcuni consiglieri, di cui all’allegato depositato agli atti;

con voti favorevoli n. 9 consiglieri, astenutisi n. 4 consiglieri ( CARASSAI – MAGAZZA – PERINI – SIMBENI ) espressi, mediante un sistema elettronico, da n. 13 consiglieri comunali presenti ed aventi diritto al voto:

## **D E L I B E R A**

1) di approvare gli allegati elaborati costituiti da :

- “Linee guida per la gestione dei diritti edificatori”, avente contenuto regolamentare, che consentiranno di dare attuazione alle previsioni del Piano del Governo del Territorio nella materia di cui trattasi;
- “Modello di registro dei diritti edificatori”;
- “Estratto registro dei diritti edificatori”;
- “Schema” di certificato dei diritti edificatori;
- “Delimitazione delle microzone catastali”;

2) di conferire mandato al dirigente dello sportello unico per l’edilizia e urbanistica di dare pratica attuazione alle predette linee guida, autorizzando lo stesso ad apportare eventuali modifiche ed integrazioni al modello del registro dei diritti edificatori e del certificato dei diritti edificatori disciplinato dagli artt. 3, 4 e 5 delle linee guida, con il solo scopo di eliminare quelle parti ritenute ridondanti, atteso che, in ogni caso, gli atti di trasferimento dei diritti edificatori, prima della loro iscrizione nel registro e come condizione della stessa, devono essere redatti nella forma dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata, nonché trascritti nei registri immobiliari, secondo le previsioni del comma 2 bis dell’art. 2643 del codice civile;

3) di dare atto che, ai sensi dell’art. 3 della L. 241/1990, modificata dalla L. 15/2005, sul procedimento amministrativo, chiunque ritenga il presente atto amministrativo illegittimo e reputi di esserne direttamente leso, può proporre ricorso innanzi alla sezione di Brescia del Tribunale Amministrativo Regionale, presentando i propri rilievi entro e non oltre 60 giorni dall’ultimo di pubblicazione del provvedimento all’Albo Pretorio comunale.



# **Città di LONATO del GARDA**

*Provincia di Brescia*

Letto, approvato e sottoscritto

**IL PRESIDENTE  
(FERRARINI NICOLA)**

**IL SEGRETARIO GENERALE  
(MARINATO MARINA)**