



Comune di  
MILANO

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 890 DEL 10/05/2013**

SETT. SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE

Numero proposta: 1128

**OGGETTO: Istituzione del Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori. Criteri e indirizzi per la gestione.**

L'Anno duemilatredici, il giorno dieci, del mese di maggio, alle ore 10.45, nella sala giunta del palazzo municipale si è riunita la Giunta Comunale.

Si dà atto che risultano presenti i seguenti n. 10 amministratori in carica:

NOMINATIVO	CARICA	PRESENTE
PISAPIA GIULIANO	SINDACO	NO
DE CESARIS ADA LUCIA	VICE SINDACO	SI
BALZANI FRANCESCA	ASSESSORE	SI
BENELLI DANIELA	ASSESSORE	SI
BISCONTI CHIARA	ASSESSORE	NO
CAPPELLI FRANCESCO	ASSESSORE	SI
D'ALFONSO FRANCO	ASSESSORE	NO

DEL CORNO FILIPPO RAFFAELE	ASSESSORE	SI
GRANELLI MARCO	ASSESSORE	SI
MAJORINO PIERFRANCESCO	ASSESSORE	SI
MARAN PIERFRANCESCO	ASSESSORE	SI
ROZZA MARIA CARMELA	ASSESSORE	SI
TAJANI CRISTINA	ASSESSORE	SI

Assume la presidenza il Vice Sindaco DE CESARIS Ada Lucia

Partecipa, assistito dal personale della Segreteria Generale, il Segretario Generale MUSICO' Ileana

E' altresì presente: - Vice Segretario ZACCARIA Mariangela

**IL PRESIDENTE**

Constatata la legalità della riunione, invita la Giunta a trattare l'argomento segnato in oggetto;

Vista la proposta dell'Assessore DE CESARIS Ada Lucia in allegato e ritenuto la stessa meritevole di approvazione;

Dato atto che la medesima è corredata dei pareri previsti dall'art.49 del T.U. 18 agosto 2000, n. 267 nonché del parere di legittimità del Segretario Generale previsto dall'art. 2 - comma 1 - del Regolamento sul sistema dei controlli interni approvato con delibera CC n. 7 dell'11/02/2013;

Con votazione unanime

**DELIBERA**

Di approvare la proposta di deliberazione in oggetto;

COMUNE DI MILANO  
DIREZIONE CENTRALE SVILUPPO DEL TERRITORIO  
SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
DI GIUNTA COMUNALE

OGGETTO

**ISTITUZIONE DEL REGISTRO DELLE CESSIONI DEI DIRITTI EDIFICATORI. CRITERI E  
INDIRIZZI PER LA GESTIONE**

IL DIRETTORE DEL SETTORE  
PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE  
(Arch. Simona Collarini)

VISTO: IL DIRETTORE CENTRALE  
SVILUPPO DEL TERRITORIO  
(Arch. Giuseppina Sordi)

VISTO: L'ASSESSORE  
URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA,  
AGRICOLTURA  
(Avv. Ada Lucia De Cesaris)

## LA GIUNTA COMUNALE

### **Premesso** che:

- l'Amministrazione Comunale è dotata di un Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato dal Consiglio Comunale, con deliberazione in data 22.5.2012 n. 16, pubblicato sul BURL in data 21.11.2012 n. 47;
- il PGT prevede il riconoscimento di diritti edificatori e il loro trasferimento dalle aree a pertinenza indiretta alle aree a pertinenza diretta, con la tecnica della perequazione, nonché il trasferimento di diritti edificatori legati alle diverse forme di incentivazione previste dal PGT oltre ad altri casi specifici (quali realizzazione di servizi, interventi nei cortili, ecc);
- l'art. 11, comma 4, della L.R. 12/2005 e s.m.i. stabilisce che i Comuni istituiscano il Registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo le modalità stabilite dagli stessi Comuni;
- l'art. 7 delle Norme di Attuazione del Documento di Piano del PGT dispone in merito al Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori;
- l'art. 7 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT dispone che sul Registro delle Cessioni dei diritti edificatori siano annotati:
  - a. le cessioni al Comune delle aree;
  - b. i trasferimenti a terzi dei diritti edificatori o di quei diritti derivanti dagli interventi di cui agli artt. 9 e 10, nei limiti ivi indicati;
  - c. la disciplina delle aree ove sono realizzati servizi;
  - d. i diritti edificatori afferenti le aree di cui alla lett. a.

### **Considerato** che:

- con Decreto Legge 13.5.2011 n. 70 convertito con modificazioni in Legge 12.7.2011 n. 106 è stato aggiunto il n. 2 bis all'art. 2643 del Codice Civile che dispone che si devono rendere pubblici col 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.

### **Ritenuto** che:

- la molteplicità delle fattispecie di trasferimento dei diritti edificatori previste dagli atti del PGT richiede l'individuazione di indirizzi operativi improntati a criteri di trasparenza ed efficienza per la circolazione dei diritti edificatori;
- si rende necessaria, pertanto, al fine dell'istituzione del Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori, prevedere criteri ed indirizzi per la loro corretta gestione;
- la disciplina della funzione, struttura e gestione del Registro, delle modalità di annotazione nel Registro stesso delle aree e dei diritti edificatori, nonché del rilascio del relativo certificato è

contenuta nell'atto che si allega alla presente deliberazione alla lettera "A", avente ad oggetto "Istituzione del Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori. Criteri e indirizzi per la gestione".

- il Registro delle Cessioni è tenuto dal Responsabile del Servizio Gestione Pianificazione Generale che provvede all'annotazione dei diritti e al costante aggiornamento dei dati, nonché alle annotazioni successive, sotto la direzione e il coordinamento del Direttore del Settore Pianificazione Urbanistica Generale.

- il Registro cartaceo delle Cessioni dei diritti edificatori può essere consultato presso la Direzione Pianificazione Urbanistica Generale - Servizio di Gestione Pianificazione Generale dai soggetti interessati previa richiesta al Responsabile del Registro.

- il Registro delle Cessioni è tenuto altresì in forma digitale ed è reso pubblico sul sito web istituzionale, nel rispetto delle normative in materia di privacy.

#### **Visti:**

- gli artt. 48, 49 e 134 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 e s.m.i.;
- l'art. 43 dello Statuto del Comune di Milano;
- l'art. 11 della Legge Regionale 11.3.2005 n. 12 e s.m.i.;
- l'art. 7 delle Norme di Attuazione del Documento di Piano del PGT;
- l'art. 7 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT;
- il parere di regolarità tecnica, reso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 e s.m.i., dal Direttore del Settore Pianificazione Urbanistica Generale, allegato al presente provvedimento quale parte integrante;
- il parere di legittimità espresso dal Segretario Generale allegato al presente provvedimento quale parte integrante.

#### **DELIBERA**

1. di approvare i criteri e gli indirizzi contenuti nell'atto avente ad oggetto "Istituzione del Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori. Criteri e indirizzi per la gestione", allegato al presente provvedimento quale sua parte integrante e sostanziale (Allegato "A"), per la gestione del Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori, previsto dall'art. 11, comma 4, della L.R. 11.3.2005 n. 12 e s.m.i., che verrà istituito a cura del Direttore competente con decorrenza dalla data di efficacia della relativa determinazione dirigenziale;
2. di dare atto che il Settore Pianificazione Urbanistica Generale provvederà all'espletamento degli ulteriori e consequenziali adempimenti in attuazione dei criteri ed indirizzi di gestione del Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori di cui al precedente punto.

Firmato digitalmente da COLLARINI SIMONA, de cesaris ada Lucia, Giuseppina Sordi

**DIREZIONE CENTRALE SVILUPPO DEL TERRITORIO**  
**SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE**  
Servizio di supporto Giuridico-Amministrativo e Tecnico - DC

**ALLEGATO "A" alla proposta di deliberazione di Giunta comunale n. 1128/2013**

**ISTITUZIONE DEL**  
**REGISTRO DELLE CESSIONI DEI DIRITTI EDIFICATORI**  
**CRITERI E INDIRIZZI PER LA GESTIONE**

## 1. PREMESSA

L'amministrazione Comunale è dotata di un Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato dal Consiglio Comunale, con deliberazione in data 22.5.2012 n. 16, pubblicato sul BURL in data 21.11.2012 n. 47.

Il sistema di pianificazione e attuazione del Piano, costituito da Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi, individua principi e criteri di attribuzione dei diritti edificatori mirati a promuovere, da un lato, la trasformazione di determinati ambiti territoriali nonché il rinnovo del tessuto urbano esistente e, dall'altro, la realizzazione di servizi per l'attuazione della c.d. "città pubblica", anche attraverso il ricorso alla perequazione e al riconoscimento di incentivi/premialità.

Il presente documento prevede, al fine dell'istituzione del Registro delle cessioni dei Diritti Edificatori, criteri e indirizzi per la sua formazione e gestione, al fine di dare applicazione alle previsioni del Piano di Governo del Territorio.

## 2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

L'art. 2643 del Codice Civile disciplina gli atti soggetti a trascrizione e introduce al n. 2 bis l'obbligo di rendere pubblici col 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. 11, comma 4, della L.R. 12/2005 e s.m.i. dispone che *"i Comuni istituiscano il Registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite dagli stessi Comuni."*

L'art. 7 delle Norme di Attuazione del Documento di Piano del PGT approvato, avente ad oggetto il "Registro delle cessioni dei diritti" dispone:

*"1. Analogamente a quanto contenuto nell'art. 7 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole, i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori nonché delle aree che li generano, all'interno dei perimetri dei Piani Attuativi relativi alle aree di trasformazione, devono essere redatti nella forma di atto pubblico o di scrittura privata con sottoscrizioni autenticate, trascritti nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2643 comma 2 bis del Codice Civile, nonché annotati, all'atto della loro trascrizione nei Registri Immobiliari, nell'apposito Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori previsto all'art. 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i.*

*2. Il Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori, di cui all'art. 7 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole, è pubblico e consultabile.*

*3. Il Certificato di destinazione Urbanistica di cui all'art. 32 della L.R. 12/2005 è integrato con le informazioni relative alla cessione dei diritti edificatori interessanti l'area per la quale è stato richiesto.*

*4. Ogni intervento che comporti utilizzazione dei diritti edificatori deve essere accompagnato dal certificato di cui al precedente comma.*

*5. Il Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori è tenuto dal competente Ufficio del Settore Pianificazione Urbanistica Generale il quale provvede ad aggiornarlo con effetto immediato.*

*6. Il Registro delle Cessioni dei Diritti edificatori evidenzia inoltre le aree prive di diritto edificatorio in quanto divenute tali a seguito di cessione in proprietà delle stesse al Comune, ovvero tali a seguito di trasferimento dei diritti stessi tra privati.”*

L'art. 7 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT approvato dispone nei commi compresi tra i commi 7 e 10:

*"7. In particolare sono annotati sul Registro delle Cessioni dei diritti edificatori:*

*a. le cessioni al Comune delle aree;*

*b. i trasferimenti a terzi dei diritti edificatori o di quei diritti derivanti dagli interventi di cui agli artt. 9 e 10, nei limiti ivi indicati;*

*c. la disciplina delle aree ove sono realizzati servizi;*

*d. i diritti edificatori afferenti le aree di cui alla lett. a.*

*8. Il Registro delle Cessioni dei diritti edificatori è pubblico e consultabile da chiunque faccia domanda.*

*9. Il Certificato Urbanistico è emesso integrato con le informazioni relative alla cessione dei diritti edificatori interessanti l'area per la quale è stato richiesto. Ogni utilizzazione dei diritti edificatori deve essere accompagnata dal Certificato Urbanistico. Il Registro delle Cessioni dei diritti edificatori è tenuto dal competente Ufficio, che ha il compito della tenuta, aggiornamento, pubblicità e consultabilità del medesimo Registro.*

*10. L'esercizio della perequazione urbanistica sarà coordinato da un soggetto a maggioranza pubblica. L'istituzione, le funzioni e la disciplina di tale soggetto saranno definite dal Consiglio Comunale.”*

### **3. ORIGINE E RICONOSCIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI**

Il diritto edificatorio si traduce nella superficie lorda di pavimento mediante un indice di utilizzazione territoriale che il Piano di Governo del Territorio attribuisce alle aree, ovvero riconosce come esistente, secondo i criteri stabiliti dal Piano stesso e nel rispetto dei principi della L.R. 12/2005 che espressamente esclude l'edificabilità alle aree destinate all'agricoltura e a quelle non soggette a trasformazione urbanistica.

Le fattispecie di diritti edificatori, previste negli atti del Piano di Governo del Territorio, si distinguono per la loro origine, la loro natura e i modi di utilizzo.

Le aree di pertinenza diretta sono di regola aree di atterraggio di diritti edificatori, fatta eccezione per le limitazioni ed esclusioni espressamente previste dal P.G.T. Le aree di pertinenza indiretta sono aree di decollo dei diritti edificatori e l'utilizzo di questi ultimi è subordinato alla cessione gratuita di tali aree all'Amministrazione Comunale, nel rispetto della normativa in materia di qualità dei suoli.

Il Documento di Piano prevede una disciplina specifica per gli Ambiti di Trasformazione Urbana, declinando strategie, obiettivi e prescrizioni nelle singole schede di indirizzo (art. 2, 4 e 5 delle NDA del DDP). Le aree comprese in tali Ambiti non possono ricevere o trasferire diritti edificatori, fatta

eccezione per le aree incluse negli Ambiti Toffetti e Stephenson che possono ricevere una quota di diritti edificatori perequati o derivanti da benefici volumetrici o da trasferimenti edificatori (art. 5, comma 1, punto 1.1, delle NDA del DDP).

Il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi prevedono che i diritti edificatori:

- generati nelle aree o negli immobili esistenti di pertinenza diretta nel Tessuto Urbano Consolidato possano essere utilizzati *in loco*, secondo quanto consentito da detti strumenti, ovvero trasferiti nei casi in cui sia espressamente limitato o escluso il loro utilizzo nelle aree stesse (vincoli amministrativi e di tutela sovraordinata; v. artt. 6, 8, 13, 15, 17, 20, 22, delle NDA del PDR), ad eccezione delle aree incluse negli ambiti disciplinati dalle Norme Transitorie, fermo restando quanto previsto dall'art.31, comma 7 delle NDA del PDR;
- generati nelle aree o negli immobili esistenti di pertinenza diretta del Parco Regionale Nord Milano e del Parco Regionale Agricolo Sud Milano (qualora assoggettate alla disciplina dei Piani di Cintura Urbana) possano essere trasferiti nei casi in cui sia espressamente limitato o escluso il loro utilizzo nelle aree stesse qualora sussistano vincoli amministrativi e di tutela sovraordinata;
- generati nelle aree o negli immobili esistenti di pertinenza indiretta siano trasferiti in altre aree o immobili di pertinenza diretta, in quanto diritti edificatori perequati (artt. 5 e 6 delle NDA del PDS);
- realizzati nelle aree o negli immobili di pertinenza diretta e destinati in tutto o in parte a servizi alla persona, possano essere trasferiti in tutto o in parte in altri immobili o aree di pertinenza diretta (art. 8 delle NDA del PDS). L'utilizzo dei diritti edificatori, quale riconoscimento di una equivalente superficie lorda di pavimento da trasferire, è subordinato al perfezionamento con l'Amministrazione Comunale dell'atto di asservimento, di accreditamento o di convenzionamento dell'equivalente superficie lorda di pavimento che viene destinata a servizio.

E' ammesso il trasferimento di diritti edificatori afferenti le aree a pertinenza diretta comprese nel Tessuto Urbano Consolidato interessate da vincoli amministrativi e di tutela sovraordinata,.

Il Piano delle Regole prevede, altresì, il riconoscimento di diritti edificatori derivanti da incentivo/premialità e prevede che:

- per gli interventi edilizi mirati al raggiungimento di livelli di efficienza energetica, detti diritti possano essere utilizzati *in loco* e trasferiti in tutto o in parte (art. 10 delle NDA del PDR);
- per gli interventi di mantenimento e restauro degli immobili di interesse storico e artistico, come individuati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. con specifico atto di vincolo, che migliorino le prestazioni di efficienza energetica, detti diritti debbano essere trasferiti (art. 10 delle NDA del PDR);
- per gli interventi di restauro degli immobili di interesse storico e artistico, come individuati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. con specifico atto di vincolo, mirati alla conservazione dell'uso e dell'utilità pubblica, detti diritti debbano essere trasferiti (art. 10 delle NDA del PDR);
- per l'espletamento dei concorsi di progettazione, detti diritti possano essere utilizzati in tutto o in parte, ovvero trasferiti nei termini previsti dal Regolamento Edilizio (art. 11, comma 15, delle NDA del PDR);



- per la tutela delle attività produttive, detti diritti possano essere utilizzati in tutto o in parte ovvero trasferiti (art. 5, comma 5, delle NDA del PDR).

Ai fini dell'utilizzo dei diritti edificatori perequati o ai fini del riconoscimento e dell'utilizzo dei diritti edificatori derivanti dalle aree a pertinenza diretta sulle quali è limitata o esclusa l'edificabilità o derivanti dalla realizzazione di servizi alla persona o da incentivi/premialità, viene rilasciato, il c.d. "certificato dei diritti edificatori", in un unico esemplare, solo a seguito di:

- atto di trasferimento a titolo gratuito dell'area a pertinenza indiretta all'Amministrazione Comunale, nel rispetto della normativa in materia di qualità dei suoli;
- atto di cessione/asservimento all'uso pubblico dell'area ove è limitata o esclusa l'edificabilità;
- atto di trasferimento del diritto edificatorio afferente l'area ove è limitata o esclusa l'edificabilità;
- atto relativo all'asservimento, accreditamento o convenzionamento del servizio alla persona;
- atto/titolo di riconoscimento dell'incentivo/premialità.

L'utilizzo dei diritti edificatori è consentito dalla data di rilascio del suddetto certificato dei diritti edificatori e ogni intervento che comporti utilizzazione dei diritti edificatori deve essere accompagnato dal suddetto certificato. Qualora si intenda utilizzare tali diritti ai fini edificatori, alla richiesta di rilascio del permesso di costruire o alla presentazione di altro titolo abilitativo, deve essere allegata copia conforme all'originale di detto certificato.

#### **4. FUNZIONE E STRUTTURA DEL REGISTRO**

Gli atti di proprietà o di cessione di aree a pertinenza diretta o indiretta che generano diritti edificatori e gli atti di riconoscimento di superfici lorde di pavimento a seguito della realizzazione di servizi alla persona o per effetto di applicazione di incentivi/premialità vengono annotati e monitorati mediante il Registro delle cessioni dei diritti edificatori.

Il sistema di registrazione indica:

- le aree di decollo (aree di pertinenza indiretta e diretta);
- le aree di atterraggio (aree di pertinenza diretta);
- la quantità dei diritti edificatori generati dall'area di decollo (mq. di superficie lorda di pavimento);
- il successivo trasferimento dei diritti edificatori;
- lo sfruttamento finale dei diritti edificatori;
- le superfici lorde di pavimento derivanti dal riconoscimento di equivalenti superfici destinate a servizi alla persona di interesse pubblico o generale, asservite, accreditate o convenzionate;
- le superfici lorde di pavimento riconosciute a seguito di incentivi/premialità.

Il Registro delle cessioni dei diritti edificatori, fermo restando quanto dispone l'art. 7 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, riporta:

- 1) il numero progressivo;
- 2) i dati catastali, la superficie in mq. e la proprietà dell'area a pertinenza diretta e/o pertinenza indiretta, di ragione privata o pubblica;

- 3) l'indicazione in mq. di superficie lorda di pavimento dei diritti edificatori generati o maturati e l'entità dell'utilizzo degli stessi;
- 4) la natura giuridica e gli estremi di ogni atto di trasferimento dei diritti edificatori, il nome del notaio rogante, il numero di raccolta e di repertorio, la data e il numero di registrazione dell'atto, nonché la data e il numero di trascrizione dell'atto;
- 5) il nome e il cognome, luogo e data di nascita, o la ragione sociale e la sede, codice fiscale del soggetto a cui viene rilasciato il certificato attestante i diritti edificatori nonché la data del rilascio;
- 6) gli estremi dei titoli abilitativi degli interventi edilizi che utilizzano tali diritti;
- 7) l'annotazione delle successive volturazioni (anche nel caso di trasferimento parziale dei diritti edificatori);
- 8) eventuali note.

## **5. ANNOTAZIONE E GESTIONE DEL REGISTRO**

L'annotazione dei diritti edificatori nel Registro delle Cessioni e il rilascio del relativo certificato può avvenire:

- d'ufficio nel caso di diritti edificatori dell'Amministrazione Comunale;
- a richiesta del proprietario (o avente diritto) di area a pertinenza indiretta che, per l'attuazione delle previsioni del P.G.T., ha trasferito i diritti edificatori generati da detta area su area a pertinenza diretta di proprietà dello stesso, previa cessione a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale dell'area a pertinenza indiretta;
- a richiesta del proprietario (o avente diritto) di area a pertinenza diretta o di area a pertinenza indiretta che, per l'attuazione delle previsioni del P.G.T., ha acquistato i diritti edificatori e l'area di pertinenza indiretta o pertinenza diretta da un altro soggetto, previa cessione di quest'ultima a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale;
- a richiesta del proprietario (o avente diritto) di area a pertinenza indiretta che, per l'attuazione delle previsioni del P.G.T., ha ceduto a titolo oneroso o gratuito ad altro soggetto i diritti edificatori generati da detta area, previa cessione della stessa a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale;
- a richiesta del proprietario (o avente diritto) di area a pertinenza diretta che, per l'attuazione delle previsioni del P.G.T., ha acquistato da un altro soggetto i diritti edificatori afferenti ad un'area a pertinenza diretta per la quale è esclusa l'edificabilità, previa cessione a titolo gratuito o previo asservimento della stessa all'Amministrazione Comunale;
- a richiesta del proprietario (o avente diritto) di area a pertinenza diretta o di area a pertinenza indiretta che ha acquisito, a titolo oneroso o gratuito, i diritti edificatori generati da un'area a pertinenza diretta da altro soggetto;
- a richiesta del proprietario (o avente diritto) di diritti edificatori equivalenti alle superfici lorde di pavimento destinate a servizi alla persona di interesse pubblico o generale, riconosciute da atto di asservimento, accreditamento o convenzionamento perfezionato con l'Amministrazione Comunale;
- a richiesta del proprietario (o avente diritto) di diritti edificatori derivanti da incentivi e premialità (tutela delle attività produttive, procedure concorsuali e recupero degli immobili di interesse storico-artistico) riconosciuti dal titolo abilitativo;
- a richiesta del proprietario (o avente diritto) di diritti edificatori derivanti da incentivo (edilizia bioclimatica e risparmio energetico) a seguito di verifica della certificazione energetica dell'edificio;

Il Registro delle Cessioni è tenuto dal Responsabile del Servizio Gestione Pianificazione Generale che provvede all'annotazione dei diritti e al costante aggiornamento dei dati, provvedendo alle

annotazioni successive, sotto la direzione e il coordinamento del Direttore del Settore Pianificazione Urbanistica Generale.

Al momento dell'annotazione dei diritti edificatori nel Registro, il Responsabile rilascia al proprietario (o avente diritto) un certificato, in unico esemplare, a firma del Direttore del Settore Pianificazione Urbanistica Generale, attestante l'annotazione nel Registro con indicazione del numero progressivo, l'entità dei diritti edificatori e gli estremi dell'atto da cui derivano tali diritti (a titolo esemplificativo: atto notarile registrato e trascritto di cessione della proprietà dell'area a pertinenza indiretta al Comune; atto notarile registrato e trascritto; atto di asservimento, accreditamento o convenzionamento perfezionato con l'Amministrazione Comunale; titolo abilitativo edilizio; certificazione energetica).

In caso di successivo trasferimento dei diritti edificatori, il Responsabile del Registro:

- annota sul Registro la data dell'atto di trasferimento, la natura giuridica dell'atto e il nome del nuovo proprietario o avente diritto;
- rilascia un nuovo certificato originale attestante l'avvenuto trasferimento totale o parziale al successivo proprietario. Nel Registro vengono riportati i diritti edificatori relativi a tutti i trasferimenti di mq. di superficie lorda di pavimento riconosciuti come incentivo/premialità non utilizzati e/o consumati.

Il Servizio Gestione Pianificazione Generale provvede all'aggiornamento della cartografia urbanistica per rappresentare nella stessa: le aree a pertinenza indiretta i cui diritti edificatori sono stati trasferiti; le aree che hanno accolto gli stessi; le aree cedute al Comune o asservite all'uso pubblico; gli immobili in cui sono stati localizzati e/o trasferiti i diritti edificatori derivanti dal riconoscimento di equivalenti superfici destinate a servizi alla persona di interesse pubblico o generale, asservite, accreditate o convenzionate; gli immobili che hanno generato i diritti edificatori riconosciuti come incentivo/premialità; gli immobili nei quali sono stati localizzati i diritti edificatori riconosciuti come incentivo/premialità.

Il rilascio del certificato dei diritti edificatori è assoggettato al pagamento dei diritti di segreteria nella misura stabilita dall'Amministrazione Comunale.

## **6. GESTIONE E MODALITA' DI TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI**

I diritti edificatori di ragione privata generati o riconosciuti nelle forme e secondo le modalità sopra esposte, sono commerciabili mediante contratti interprivati nel rispetto di quanto dispone l'art. 2643 n. 2 bis del Codice Civile.

I diritti edificatori generati nelle aree a pertinenza diretta o indiretta, di proprietà dell'Amministrazione Comunale sono commerciabili in funzione del perseguimento dell'interesse pubblico secondo criteri definiti con separati provvedimenti dell'Amministrazione Comunale.

Il trasferimento dei diritti edificatori deve avvenire per atto pubblico o scrittura privata con sottoscrizioni autenticate, trascritti nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2643 n. 2 bis del Codice Civile.

All'atto notarile riguardante il trasferimento di diritti edificatori dovrà essere allegato il certificato dei diritti edificatori, in originale rilasciato al titolare – venditore – e nell'atto stesso dovrà essere previsto l'obbligo dell'acquirente di comunicare all'Amministrazione Comunale l'avvenuto acquisto di tali diritti ai fini dell'annotazione del passaggio di proprietà nel Registro a favore del nuovo avente titolo, pena l'inutilizzabilità degli stessi.

Nei successivi trasferimenti, l'atto notarile o la scrittura privata con sottoscrizioni autenticate dovrà contenere:

- l'indicazione degli estremi del precedente atto di trasferimento con le indicazioni catastali dell'area di pertinenza diretta o indiretta, o il titolo abilitativo da cui risulta il riconoscimento dei diritti edificatori;
- l'indicazione degli estremi dell'atto di cessione gratuita dell'area a pertinenza indiretta all'Amministrazione Comunale;
- l'indicazione degli estremi dell'atto di cessione al Comune o di asservimento all'uso pubblico dell'area a pertinenza diretta;
- l'indicazione degli estremi dell'atto di asservimento, accreditamento o convenzionamento perfezionato con l'Amministrazione Comunale per il riconoscimento dei diritti edificatori equivalenti alle superfici lorde di pavimento destinate a servizi alla persona di interesse pubblico o generale;
- l'indicazione degli estremi di tutti i passaggi di proprietà dei diritti edificatori successivi al primo trasferimento.

## **7. PUBBLICITA' E MODALITA' DI CONSULTAZIONE**

Il Registro cartaceo delle Cessioni dei diritti edificatori può essere consultato presso la Direzione Pianificazione Urbanistica Generale Servizio di Gestione Pianificazione Generale dai soggetti interessati previa richiesta al Responsabile del Registro.

Il Registro delle Cessioni è tenuto altresì in forma digitale ed è reso pubblico sul sito web istituzionale, nel rispetto delle normative in materia di privacy.

Firmato digitalmente da COLLARINI SIMONA in data 09/05/2013

FOGLIO PARERI RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE IL SEGUENTE OGGETTO:

ISTITUZIONE DEL REGISTRO DELLE CESSIONI DEI DIRITTI EDIFICATORI. CRITERI E INDIRIZZI PER LA GESTIONE.

Numero progressivo informatico: 1128

**PARERE DI REGOLARITÀ' TECNICA**  
*ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000*

**FAVOREVOLE**

IL DIRETTORE DEL SETTORE

ARCH. SIMONA COLLARINI.....

Firmato digitalmente da COLLARINI SIMONA in data 09/05/2013

FOGLIO PARERI RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE IL SEGUENTE

OGGETTO:

**ISTITUZIONE DEL REGISTRO DELLE CESSIONI DEI DIRITTI EDIFICATORI. CRITERI E INDIRIZZI PER LA GESTIONE**

Numero progressivo informatico: 1128

**D.C. Bilancio**

SETTORE CONTABILITA'

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

*ai sensi dell'art. 49 del T.U. n. 267/2000*

*Favorevole*

X *Non dovuto*

*Contrario per i seguenti motivi*

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA

Firmato digitalmente da FORNO BRUNA in data 10/05/2013



Comune di MILANO

**SEGRETERIA GENERALE**

**Oggetto:** Istituzione del Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori. Criteri e indirizzi per la gestione.

Proposta di deliberazione di Giunta comunale n. progressivo informatico 1128/2013.

**IL SEGRETARIO GENERALE**

Vista la proposta di deliberazione indicata in oggetto;

Visto il parere di regolarità tecnica espresso dal Direttore del Settore proponente;

Visto il parere di regolarità contabile espresso dal Direttore del Settore Contabilità;

Esprime

**PARERE DI LEGITTIMITA' FAVOREVOLE**

10 maggio 2013

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**Dr.ssa Ileana Musico**



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE N. 890 DEL 10/05/2013

---

Letto approvato e sottoscritto

IL Vice Sindaco  
Ada Lucia DE CESARIS



IL SEGRETARIO GENERALE  
Ileana MUSICO'



Copia della presente deliberazione, viene affissa in pubblicazione all'Albo Pretorio ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D.Lgs.267/2000 il 22 MAG. 2013 e vi resterà per 15 giorni consecutivi.

In pari data viene trasmessa comunicazione, ai sensi dell'art. 125 D.Lgs. 267/2000 ai signori Capigruppo Consilari.

IL SEGRETARIO GENERALE  
Ileana MUSICO'





Milano



Comune  
di Milano

**COMUNE DI MILANO**

**Dichiarazione di conformità dei documenti informatici con gli originali cartacei.**

Ai sensi del DPR 445/2000 attesto che il documento che precede, composto di n. 16 fogli, è copia conforme all'originale depositato presso la Segreteria Generale.

F.to digitalmente da  
Il Funzionario Amm.vo

ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

Documento	n° di registro
Istituzione del Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori. Criteri e indirizzi per la gestione.	890