



Comune di
Milano

Asta pubblica per la vendita dei diritti edificatori generati dalle aree a pertinenza indiretta di proprietà del Comune di Milano

22 febbraio 2023



RIFERIMENTI NORMATIVI

**Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.
Legge per il governo del territorio**

CAPO II - PIANIFICAZIONE COMUNALE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

Art. 11. Compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica

Sulla base dei criteri di cui al comma 1, nel piano delle regole i comuni, a fini di perequazione urbanistica, possono attribuire a tutte le aree del territorio comunale, ad eccezione delle aree destinate all'agricoltura e di quelle non soggette a trasformazione Urbanistica, un identico indice di edificabilità territoriale,.....

I Comuni istituiscono il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo le modalità stabilite dagli stessi Comuni.

RIFERIMENTI NORMATIVI

Piano di Governo del Territorio

Documento di Piano

art. 2 Perequazione urbanistica – principi generali

1. L'applicazione dei diritti edificatori in forma perequata prevista dal Documento di Piano è strumento di equità tra le parti interessate in relazione alla distribuzione dei benefici, delle opportunità e degli oneri derivanti dalle trasformazioni urbanistiche degli ambiti coinvolti e regolati dal Documento stesso. Essa è **inoltre finalizzata all'acquisizione a titolo gratuito da parte del Comune delle aree destinate alla realizzazione delle dotazioni territoriali pubbliche e di interesse pubblico e generale previste dal Piano dei Servizi.**

RIFERIMENTI NORMATIVI

Piano di Governo del Territorio

Piano delle Regole

art. 7 Perequazione urbanistica

1. Il Piano delle Regole definisce l'ambito di applicazione della perequazione urbanistica sulla base dei criteri contenuti nel Documento di Piano.

2. Nelle aree disciplinate dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi per le pertinenze indirette, **la perequazione attua il principio di equità, attribuendo a tutte il medesimo indice di edificabilità territoriale unico (indice di Utilizzazione territoriale perequato).**

3. **La perequazione urbanistica è finalizzata all'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale dei suoli per verde urbano, infrastrutture per la mobilità e i depositi dei trasporti metropolitani.**

4. **L'utilizzazione, anche in forma frazionata, dei diritti edificatori, comporta la cessione gratuita al Comune delle corrispondenti aree individuate dal Piano dei Servizi, previa verifica da parte del soggetto competente della necessita o meno della loro bonifica.** Ove sia necessario, le medesime dovranno essere bonificate, così come previsto dalla normativa vigente, a cura e spese dei soggetti responsabili della contaminazione dei suoli dei siti o dai relativi proprietari qualora i responsabili non fossero individuati, in armonia con i principi e le norme comunitarie, ai sensi del D.Lgs. 152/2006, nonché ai sensi delle vigenti norme per l'utilizzo pubblico.

Tali aree non concorrono al soddisfacimento delle dotazioni urbanistiche connesse agli interventi edilizi. In fase di attuazione l'Amministrazione comunale, verificata la congruità per estensione e conformazione delle aree cedute e la loro coerenza con i programmi comunali, valuterà forme e modalità di gestione pubblica e/o privata delle stesse.

RIFERIMENTI NORMATIVI

Piano di Governo del Territorio

Piano delle Regole

art. 7 Perequazione urbanistica

5. **L'impiego, anche in forma frazionata, dei diritti edificatori** di cui ai commi precedenti è libero e può essere esercitato su tutto il territorio comunale edificabile nel rispetto delle presenti norme e di quelle dei vigenti Regolamenti Edilizio e d'Igiene.

6. I contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori di cui ai precedenti commi, nonché delle aree che li generano, 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..

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

- a. le cessioni al Comune delle aree;
- b. i diritti relativi alle fattispecie di cui agli artt. 6 comma 5, 7, 11, 13 comma 11, 15 comma 4 e 5, 15 comma 6, 19 comma 3 lett. d, 21 comma 2 lett. b e 23 comma 3 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole, nei limiti ivi indicati;
- c. la disciplina delle aree ove sono realizzati servizi;
- d. i diritti relativi alle fattispecie di cui all'art. 50 comma 11 e all'art. 8 comma 3 punto 4 delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi."

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

AMBITO DI APPLICAZIONE

Piano di Governo del Territorio

Piano dei Servizi

art. 8 Individuazione e disciplina dei servizi localizzati esistenti e di nuova previsione

4. Pertinenze indirette

4.1 Alle aree per il verde urbano, per la mobilità stradale, per i depositi dei trasporti metropolitani di nuova previsione, che non siano già state oggetto di cessioni o utilizzate per corresponsione del fabbisogno di servizi o utilizzazione volumetrica, è riconosciuto un Indice di edificabilità territoriale (IT) unico pari a 0,35 mq/mq, ovvero pari all'edificato esistente.....

4.2 Tale diritto edificatorio è liberamente trasferibile ed utilizzabile su tutto il territorio comunale edificabile, previa cessione dell'area al Comune secondo la disciplina della perequazione urbanistica di cui all'art. 7 delle norme di attuazione del Piano delle Regole.....

4.3 Il predetto indice di edificabilità territoriale unico si applica anche alle aree già di proprietà comunale.....

PGT Piano di Governo del Territorio

Piano dei Servizi
Il sistema del verde urbano e delle infrastrutture per la mobilità

Versione: 2.001/2

Stato: 5.02/2

Autore: Studio di Architettura e Urbanistica

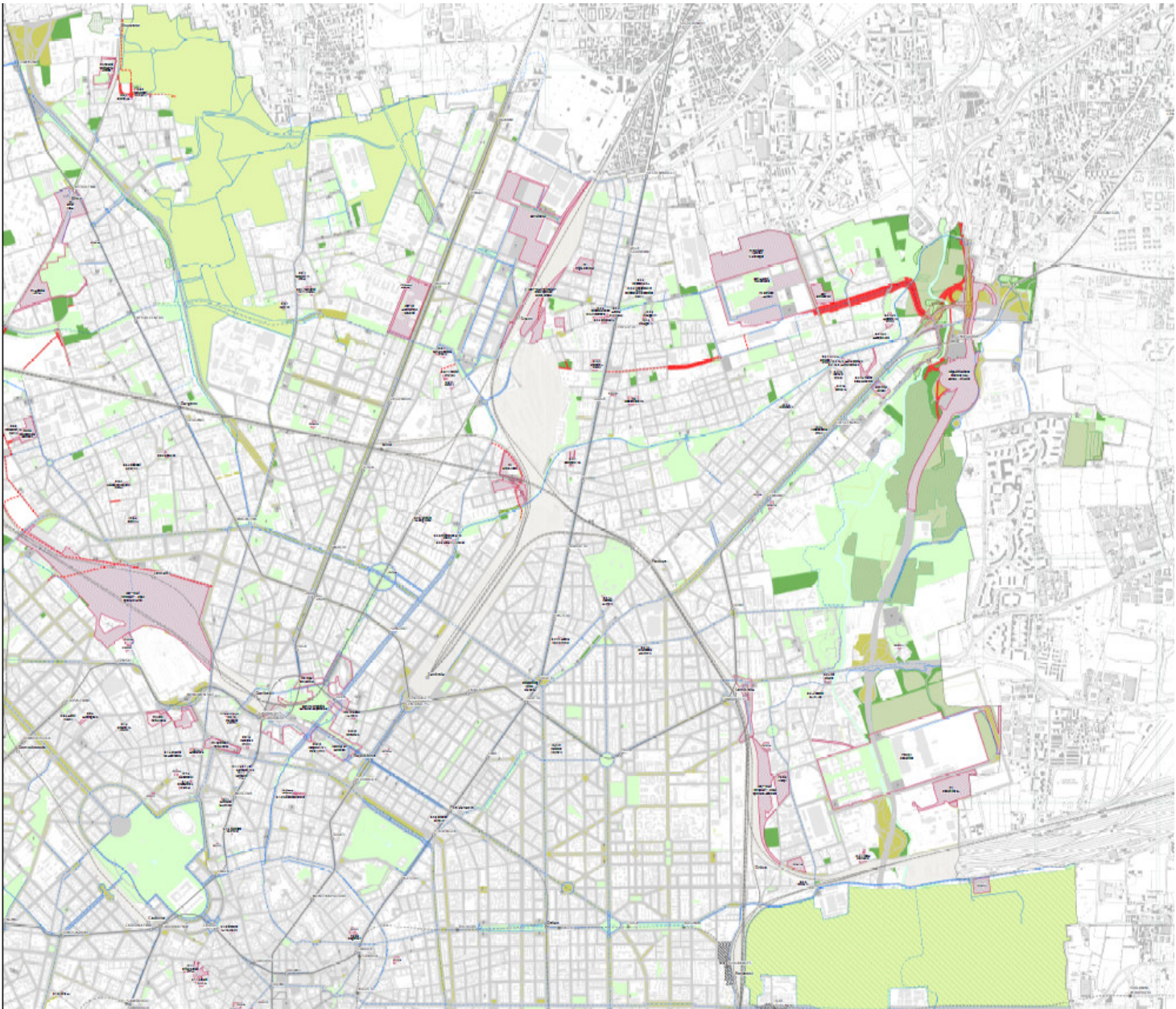
Approvazione: Consiglio Comunale del 12/11/2013

Distribuzione: 100 copie

ALLEGATO TECNICO A REGOLAMENTO COMUNICAZIONE DI INTERESSE PUBBLICO DEL 12/11/2013 DEL COMUNE DI GALLARATE VARESE. PROGETTO DI MODIFICA PRELIMINARE DEL P.G.T.

Scale: 1:5000

Responsabile: Studio di Architettura e Urbanistica



VERDE

- Verde urbano ordinario (art. 12.2.1.1)
- Verde urbano (art. 12.2.2.1)
- Verde urbano di nuova provvidenza (art. 12.2.2.1.1)

SERVIZI URBANISTICI

- Area di trasformazione (art. 12.2.2.1.1)

AREE DESTINATE A SPAZIO VERDE

- Verde urbano ordinario (art. 12.2.2.1.1)
- Verde urbano di nuova provvidenza (art. 12.2.2.1.1)

INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ E IL TRASPORTO PUBBLICO

- Infrastruttura per la mobilità e il trasporto pubblico (art. 12.2.2.1.1)
- Infrastruttura per la mobilità e il trasporto pubblico (art. 12.2.2.1.1)
- Infrastruttura per la mobilità e il trasporto pubblico (art. 12.2.2.1.1)
- Infrastruttura per la mobilità e il trasporto pubblico (art. 12.2.2.1.1)

AREE PER SOGGIORNO

- Area per il soggiorno (art. 12.2.2.1.1)
- Area per il soggiorno (art. 12.2.2.1.1)

ACCESSIBILITÀ E TRASPORTO PUBBLICO

- Accessibilità e trasporto pubblico (art. 12.2.2.1.1)
- Accessibilità e trasporto pubblico (art. 12.2.2.1.1)

AREE DESTINATE A SPAZIO VERDE

- Area di trasformazione (art. 12.2.2.1.1)
- Area di trasformazione (art. 12.2.2.1.1)
- Area di trasformazione (art. 12.2.2.1.1)

AREE DESTINATE A SPAZIO VERDE

- Area di trasformazione (art. 12.2.2.1.1)
- Area di trasformazione (art. 12.2.2.1.1)
- Area di trasformazione (art. 12.2.2.1.1)

AREE DESTINATE A SPAZIO VERDE

- Area di trasformazione (art. 12.2.2.1.1)
- Area di trasformazione (art. 12.2.2.1.1)
- Area di trasformazione (art. 12.2.2.1.1)

REGISTRO DIRITTI EDIFICATORI

<https://www.comune.milano.it/servizi/richieste-di-annotazione-relative-al-rilascio-di-certificati-dei-diritti-edificatori-e-registro-delle-cessioni-pgt>



[Home](#) > [Servizi](#) > [Diritti edificatori e Registro delle cessioni - PGT- Richieste di annotazioni relative al rilascio di certificati](#)

Diritti edificatori e Registro delle cessioni - PGT- Richieste di annotazioni relative al rilascio di certificati

Diritti Edificatori e Perequazione

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente prevede il riconoscimento di diritti edificatori e il loro trasferimento dalle aree a pertinenza indiretta alle aree a pertinenza diretta, con la tecnica delle perequazione, nonché il trasferimento di diritti edificatori legati alle diverse forme di incentivazione previste dallo stesso PGT per altri casi specifici.

I contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori sono annotati nel Registro delle cessioni dei Diritti Edificatori (art. 11 della LR 12/2005 e smi).

Vista la molteplicità della fattispecie di trasferimento dei diritti edificatori previste dagli atti del PGT vigente, con la Delibera di Giunta Municipale n. 890 del 10/05/2013 e la Determina Dirigenziale n. 29 del 18/07/2013, sono stati individuati ed esplicitati i criteri operativi e gli indirizzi per la corretta formazione e gestione dei diritti edificatori, nonché la struttura e la gestione del Registro, le modalità per la richiesta e la relativa annotazione nel Registro stesso delle aree e dei diritti edificatori generati, nonché le modalità per il rilascio del relativo certificato.

REGISTRO DIRITTI EDIFICATORI

Ai fini dell'utilizzo dei diritti edificatori perequati o ai fini del riconoscimento e dell'utilizzo dei diritti edificatori derivanti dalle aree a pertinenza indiretta, o da area a pertinenza diretta sulle quali è limitata o esclusa l'edificabilità, o derivanti dalle aree per le quali è previsto il trasferimento dei diritti edificatori afferenti (v. artt. 6, 7, 11, 15, 19, 21, 23, 26, 50), o derivanti dalla realizzazione di servizi alla persona, o da premialità, viene rilasciato, il **"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 del diritto edificatorio afferente l'area oggetto di demolizione dell'edificio esistente classificato come abbandonato o degradato;**
- **atto di cessione/asservimento all'uso pubblico/vincolo di destinazione funzionale/convenzionamento con il Comune di Milano per le aree/immobili ricadenti in ambito di rigenerazione;**
- **atto/titolo di riconoscimento della premialità.**

REGISTRO DIRITTI EDIFICATORI

 Milano Comune di Milano		PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO				AGGIORNAMENTO AL 04/11/2020	
Direzione Urbanistica Area Pianificazione Urbanistica Generale Unità Gestione Pianificazione Generale		REGISTRO DELLE CESSIONI DEI DIRITTI EDIFICATORI (*)					
N° CERTIFICATO	DATA	TITOLARE DEL CERTIFICATO	ENTITA' DEI DIRITTI EDIFICATORI RILASCIATI in mq. di SL (**)	AREA DI GENERAZIONE		ANNOTAZIONE n° Progressivo di riferimento	NOTE
				Foglio	Mappali		
1	23/09/2014	OMISSIS	4.417	368	3 - 668	3	Annullato per vendita
2	13/10/2014	MILANO COSTRUZIONI SRL P. IVA 07325700966	4.417	368	3 - 668	14	Annullato per vendita
3	16/10/2014	DREAMHOUSE IMMOBILIARE SRL P. IVA 05787500965	4.417	368	3 - 668	18	Annullato per vendita
4	19/11/2014	DREAMHOUSE IMMOBILIARE SRL P. IVA 05787500965	2.167	368	3 - 668	19	Annullato per vendita
5	19/11/2014	COSTRUZIONI ALBERTI E DAL MOLIN SRL P. IVA 02423990239	2.250	368	3 - 668	20	Impegnato in pratica edilizia
6	19/11/2014	FINMART SRL P.IVA 03507910960	3.441	87	250 - 253	1	Annullato per vendita
7	16/12/2014	GITRE SRL P.IVA 09680550150	560	329	241 - 300	9	Impegnato in pratica edilizia
8	19/01/2015	FINMART SRL P.IVA 03507910960	3.141	87	250 - 253	22	Annullato per vendita
9	19/01/2015	SPILLER SPA P.IVA 04647170283	300	87	250 - 253	23	Annullato per vendita
10	02/02/2015	ALCORINVEST SRL P.IVA 09501200159	2.296	361	353	4	Annullato per vendita

pag. 1

(*) Il Registro delle Cessioni è reso pubblico in forma digitale sul sito web istituzionale nel rispetto delle normative in materia di privacy. A tal fine si precisa che i dati personali, intesi come informazioni riferite esclusivamente a persone fisiche, identificate o identificabili, raccolti con le istanze di annotazione nel Registro dei Diritti Edificatori o comunque acquisiti per tale scopo, non sono oggetto di diffusione e/o di comunicazione a terzi, salvo che tali operazioni siano necessarie per dare attuazione a disposizioni di legge o di regolamento. Le informazioni relative a soggetti diversi dalle persone fisiche potranno essere oggetto di comunicazione e/o diffusione anche attraverso sito del Comune di Milano.

(**) L'acronimo "s.l.p." è stato sostituito nel Registro con l'acronimo "SL" a partire dall'emissione del Certificato n. 318, ai sensi del Testo Unico dell'Edilizia e s.m.i.

Iter Bando Asta pubblica

8 aprile 2022

Determinazione Dirigenziale n. 2768 – Aggiornamento dei valori dei diritti edificatori attribuiti alle aree a pertinenza indiretta di proprietà comunale

21 aprile 2022

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 – Approvazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari anno 2022

17 maggio 2022

Avviso pubblico esplorativo per la raccolta di manifestazioni di interesse per la vendita dei diritti edificatori comunali generati dalle aree a pertinenza indiretta di proprietà del Comune di Milano

16 giugno 2022

Termine raccolta manifestazioni di interesse

28 ottobre 2022

Deliberazione della Giunta Comunale n. 1547 - Approvazione degli indirizzi per la vendita mediante asta pubblica dei diritti edificatori generati da aree a pertinenza indiretta di proprietà comunale del Piano dei Servizi.

4 dicembre 2022

Determinazione Dirigenziale n. 11039 – approvazione del bando di asta pubblica per la vendita dei diritti edificatori generati da aree a pertinenza indiretta di proprietà comunale

5 dicembre 2022

Pubblicazione Bando per asta pubblica

6 febbraio 2023

Termine per la presentazione delle offerte

8 febbraio 2023

1 ^ seduta pubblica della Commissione di Gara

10 febbraio 2023

2 ^ seduta pubblica della Commissione di Gara

16 febbraio 2023

Determina Dirigenziale n. 1143 di approvazione delle operazioni di gara relative al bando per la vendita con asta pubblica dei diritti edificatori generati dalle aree a pertinenza indiretta di proprietà del Comune di Milano e aggiudicazione provvisoria

Risultati Manifestazione di interesse

Istanze presentate	n. 69		
Richiesta di	150.850,45 mq di SL di diritti edificatori		
Istanze con l'indicazione della Fascia di atterraggio	n. 64 - SL diritti 135.238,45 mq		
Istanze senza indicazione della fascia di atterraggio	n. 5 - SL diritti 15.612,00 mq		
Delle 64 istanze che hanno dichiarato la fascia di atterraggio pari a una richiesta di SL diritti 135.238,45 mq:			
Istanze con l'indicazione dell'area di atterraggio	n. 55 - SL diritti 113.706,45		
Istanze senza indicazione dell'area di atterraggio	n. 9 - SL diritti 21.532,00		
Atterraggio in fascia C	n. 2 - 2.005 mq	1 con indicazione fascia atterraggio	505 mq
		1 senza indicazione fascia atterraggio	1.500 mq
Atterraggio in Fascia D	n. 9 - 14.882 mq	6 con indicazione fascia atterraggio	10.782,65 mq
		3 senza indicazione fascia atterraggio	4.100 m
Atterraggio in Fascia E	n. 53 - 118.350,80 mq	48 con indicazione fascia atterraggio	102.418,80 mq
		5 senza indicazione fascia atterraggio	15.932 mq

Criteria Bando Asta pubblica

Vendita all'asta di diritti edificatori per complessivi **32.000 mq** di Superficie Lorda (SL)

Diritti edificatori posti in vendita **suddivisi in 160 lotti di 200 mq** di SL ciascuno

L'utilizzo dei diritti edificatori aggiudicati è ammesso nelle aree **ricadenti nella fascia «E»**

Il **valore unitario per mq di SL** del diritto edificatorio posto a base di gara è pari a **euro 427,00**, determinato da perizia tecnico-estimativa condotta dall'Ufficio provinciale di Milano dell'Agenzia delle Entrate

Valore complessivo di un singolo lotto posto a base d'asta è pari a euro 85.400, 00

Uno stesso soggetto potrà partecipare a diversi lotti a condizione che presenti domande distinte nel numero compreso da 1 a massimo 10 così da potersi aggiudicare **fino a un massimo di 2.000 mq di SL**

Aggiudicazione definitiva una volta espletate tutte le verifiche giuridico amministrative degli aggiudicatari provvisori

Gli atti di compravendita saranno stipulati a cura dei notai nominati dalle parti acquirenti entro 180 giorni dall'atto di aggiudica definitiva

Entro 18 mesi dalla data della stipulazione dell'atto di compravendita, l'acquirente dovrà presentare idoneo titolo abilitativo edilizio finalizzato all'atterraggio dei diritti edificatori.

Decorso detto termine, in mancanza di presentazione del titolo, il soggetto acquirente, nei successivi 18 mesi, potrà disporre l'alienazione dei diritti a terzi ad un prezzo pari o inferiore a quello finale di aggiudica, con diritto di prelazione del Comune di Milano.

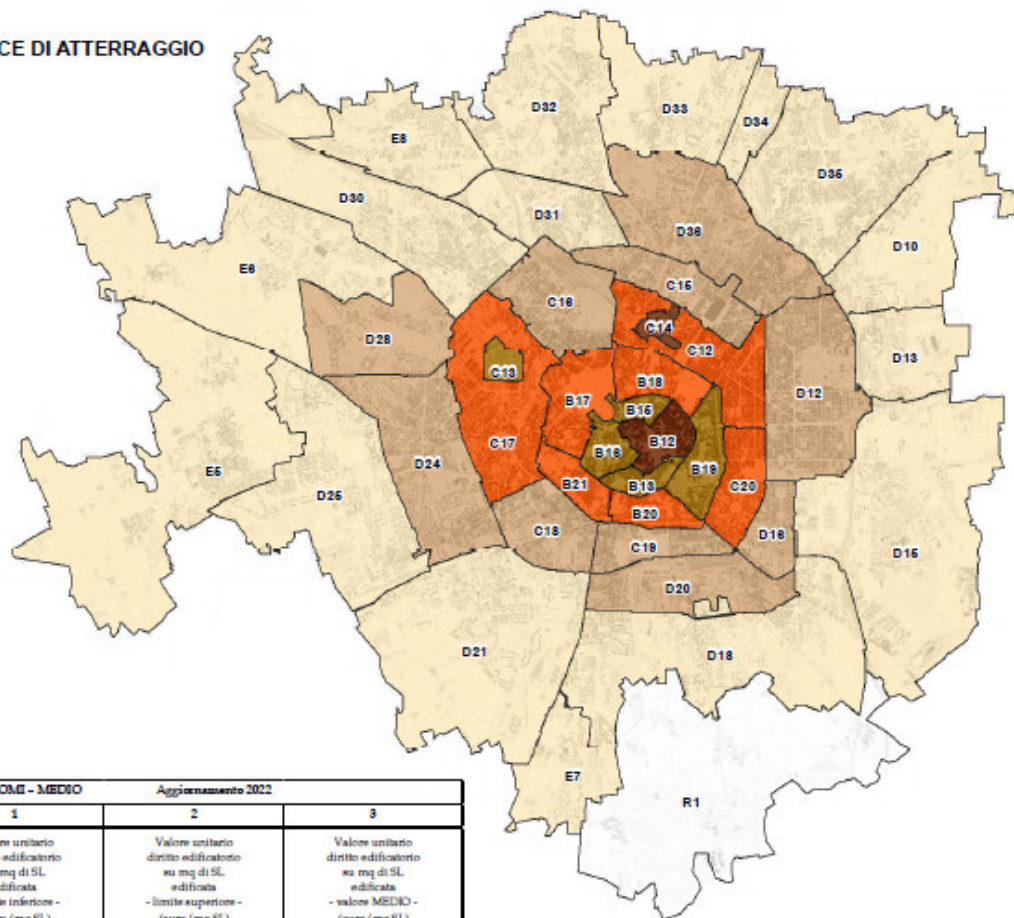
Aggiudicazione provvisoria

Offerte arrivate	N. 105
Offerte ritirate	N. 1
Offerte esaminate in gara	N. 104
Offerte escluse per violazione bando	N. 42
Offerte ammesse con graduatoria e aggiudica provvisoria	N. 62
di cui:	
Offerte aggiudicatarie in graduatoria provvisoria	N. 41
Offerte non aggiudicatarie in graduatoria provvisoria	N. 21
Lotti messi a bando	N. 160 (32.000 mq SL)
Lotti assegnati	N. 160 (32.000 mq SL)
Prezzo al mq a base d'asta	427,00 euro/mq
Prezzo al mq massimo offerto dei lotti aggiudicati provvisoriamente	960,00 euro/mq
Prezzo al mq minimo offerto dei lotti aggiudicati provvisoriamente	552,10 euro/mq
Valore complessivo a base d'asta	13.664.000 euro
Valore complessivo con i prezzi offerti al rialzo	21.732.416 euro

Classificazione Fasce di atterraggio

ALLEGATO A

CLASSIFICAZIONE FASCE DI ATTERRAGGIO VALORI OMI - MEDIO



Valori OMI - MEDIO		Aggiornamento 2022		
		1	2	3
Classificazione Fasce di Atterraggio		Valore unitario diritto edificatorio su mq di SL edificata - limite inferiore - (euro/mq SL)	Valore unitario diritto edificatorio su mq di SL edificata - limite superiore - (euro/mq SL)	Valore unitario diritto edificatorio su mq di SL edificata - valore MEDIO - (euro/mq SL)
Fascia «A»		3.567	4.424	3.966
Fascia «B»		2.215	3.567	2.891
Fascia «C»		1.166	2.215	1.691
Fascia «D»		696	1.166	931
Fascia «E»		427*	696*	562*

Firmato digitalmente da SILVANA COLLARINI in data 08/04/2022
V. collarini@comune.rosarno.ra.it

* la fascia rurale R1 non rientra nel conteggio della fascia periferica in quanto priva di valori residenziali OMI pertanto il limite inferiore di fascia risulta essere la zona E1

Fasce classificazione	Valore medio di fascia (€/MQ SLP)	Zone OMI
Fascia A	3.966	B12
		C14
		B13
		B15
Fascia B	2.891	B16
		B19
		C13
		B17
		B18
Fascia C	1.691	B20
		B21
		C12
		C17
		C20
		C15
Fascia D	931	C16
		C18
		C19
		D12
		D16
		D20
		D24
		D28
		D36
		Fascia E
D13		
D15		
D18		
D21		
D25		
D30		
D31		
D32		
D33		
D34		
D35		
E5		
E6		
E7		
E8		

Fasce di valore diritti edificatori MINIMO - MASSIMO (euro/mq SL)	
Fascia «A»	3.567 - 4.424
Fascia «B»	2.215 - 3.567
Fascia «C»	1.166 - 2.215
Fascia «D»	696 - 1.166
Fascia «E»	427 - 696