

Il Sole 24 ORE

ambiente&sicurezza24

archinfo

sistema24 edilizia

sistema24 appalti

sistema24 immobili

smart24solution

excellent

str vision



Edilizia e Territorio

Accedi

VANTAGGI PER
L' ABBONATOABBONATI
SUBITORINNOVA IL TUO
ABBONAMENTO

Inserisci i termini da cercare...



multimedia

blog

shopping24

[Home](#) | [Norme](#) | [Sportello edilizia](#) | [Bandi](#) | [Regioni](#) | [Città](#) | [Sicurezza e Lavoro](#) | [Infrastrutture24](#) | [Progetti e Concorsi](#) | [Social housing](#) | [Real Estate](#) | [Materiali e tecnologie](#)

PGT MILANO

Basi normative molto esili per la trasferibilità di diritti edificatori nel piano di Milano

di Alberto Roccella (associato di diritto urbanistico all'Università degli studi di Milano)

30 agosto 2012 Cronologia articolo

Tweet

Accedi a My24



Il 22 maggio 2012 il consiglio comunale di Milano ha definitivamente approvato il nuovo piano di governo del territorio che entrerà in vigore in autunno, dopo la sua pubblicazione.

Il pgt reca diversi elementi di novità rispetto alla proposta deliberata nel 2011 dal precedente consiglio comunale, ma conserva la caratteristica fondamentale della trasferibilità dei diritti edificatori, in funzione di perequazione delle aree, in forma innovativa rispetto ad altre forme di perequazione sperimentate in passato. Si tratta, infatti, di una perequazione estesa al tessuto urbano consolidato e non limitata a specifici ambiti soggetti a pianificazione attuativa

(perequazione di comparto). Si tratta peraltro di una perequazione che poggia su basi normative molto esili: due disposizioni della legge regionale sul governo del territorio e la recente modifica del codice civile che ha assoggettato a trascrizione i contratti i quali trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori (l.r. 12/2005, art. 11, commi 2 e 4; d.l. 13 maggio 2011, n. 70, convertito in l. 12 luglio 2011, n. 106, art. 5, comma 3, che ha modificato l'art. 2643 del codice civile).

In vista del nuovo pgt, Osmi Borsa immobiliare, Azienda speciale della Camera di Commercio di Milano, ha promosso una ricerca (M. De Carli, a cura di, La libera circolazione dei diritti edificatori nel comune di Milano e altrove. Urbanistica, diritto civile, diritto amministrativo, fiscalità, catasto, servizi al mercato, Franco Angeli, 2012) e l'ha presentata in un convegno dedicato alla Borsa dei diritti edificatori. Verso un mercato immobiliare trasparente per la circolazione dei diritti. La ricerca e il convegno hanno mostrato vari aspetti problematici di un possibile futuro mercato dei diritti edificatori.

Un primo aspetto problematico è costituito dalla mancanza di una specifica disciplina tributaria dei contratti di trasferimento dei diritti edificatori. Una recente circolare dell'Agenzia delle entrate (circolare n. 27/E del 21 giugno 2012) ha chiarito il regime fiscale del trasferimento tra società di capitali di un'area gravata da vincolo di inedificabilità assoluta, da trasferire successivamente al Comune in cambio del riconoscimento di un diritto volumetrico di valore corrispondente all'area ceduta, da utilizzare su un'area diversa. La parte di corrispettivo relativa alla cessione dell'area non edificabile è soggetta a imposta di registro nella misura ordinaria dell'otto per cento; la parte di corrispettivo relativa alla cessione dei diritti edificatori è invece soggetta a iva con aliquota ordinaria, attualmente del ventuno per cento. L'Agenzia delle entrate ritiene quindi che la cessione di diritti edificatori sia soggetta al medesimo regime tributario della cessione delle aree, edificabili e non edificabili. Rimane, tuttavia, un margine di incertezza per il futuro: lo sviluppo del mercato dei diritti edificatori potrebbe anche indurre Governo e Parlamento a modificare la disciplina attuale, gravando la rendita fondiaria, alla quale i diritti edificatori sono collegati, di un carico tributario più pesante.

Dossier



Codice appalti: il testo

Il nuovo testo del Codice dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture (Dl 163/2006) come emerge, modificato per l'ennesima volta, dopo la conversione in legge dei decreti Sviluppo (DI 83/2012) e Spending review (DI 95). Nel Dossier on line (per gli abbonati e acquistabile singolarmente): il testo integrale rinnovato, il tabellone che evidenzia tutte le novità degli ultimi 12 mesi, i commenti degli esperti. Tra le modifiche l'allargamento della procedura negoziata, la spinta al project financing, le limitazioni della responsabilità solidale nei subappalti, le cause di esclusione tassative.

[Accesso Abbonati](#)


13. Mostra Internazionale di Architettura
Padiglione Italia

Il Padiglione Italia, lo speciale di Progetti e Concorsi



Materiali e Tecnologia



Martina, la talpa più grande d'Europa termina una galleria della Variante di valico

A terminato la prima parte del suo lavoro la maxi-talpa Herrenknecht ribattezzata Martina. A dispetto del suo nome gentile, Martina è un vero "mostro". Questa macchina made in Germany è una fresa ...

Social Housing



Mani libere al fondo social housing gestito da Cassa Depositi, potrà investire più del 40% nei fondi locali

Il premier Mario Monti ha firmato, su proposta del Ministero delle Infrastrutture, il Dpcm che elimina il tetto alla partecipazione del Fia (Cassa Depositi) ai fondi social housing locali

Un secondo aspetto problematico è costituito dalla peculiarità dei diritti edificatori i quali non sono assimilabili ai beni mobili e ai valori mobiliari oggetto di scambio nelle borse tradizionali. Le aree sono beni infungibili, giacché ciascuna di esse ha caratteristiche sue proprie che la contraddistinguono. Il valore dei diritti edificatori dipende largamente dalle caratteristiche delle aree in cui essi vengano sfruttati, cioè delle aree di atterraggio secondo il lessico ormai diffuso, che induce a parlare anche di aree di decollo e di volo per il trasferimento dei diritti. Perché si realizzi un mercato dei diritti edificatori veramente trasparente non è sufficiente che il Comune stabilisca la quantità complessiva di diritti edificatori (che dipende dall'indice di utilizzazione territoriale prescelto e dall'estensione delle aree cui esso viene assegnato), ma occorre valutare anche lo specifico vantaggio per le singole aree di atterraggio. Sarebbe dunque preferibile consentire la trasferibilità dei diritti edificatori solo entro ambiti omogenei predeterminati: questa soluzione rimane certamente nella disponibilità del Comune mediante una futura, possibile, variazione del pgt.

Un terzo aspetto problematico è quello della stabilità dei diritti edificatori, premessa indispensabile per lo sviluppo di un vero mercato. Ma la stabilità dei diritti edificatori previsti dal pgt non è assicurata dalla legislazione regionale, la quale, anzi, è ispirata al principio opposto: il Comune conserva sempre la possibilità di variare il pgt quando ragioni sopravvenute suggeriscano la convenienza di migliorarlo (l.r. Lombardia 12/2005, art. 9, comma 5, e art. 10, comma 6, rispettivamente per il piano dei servizi e il piano delle regole; ma v. già la l. 1150/1942, art. 10, settimo comma). Sono fatti salvi soltanto i permessi di costruire già rilasciati prima delle variazioni di pianificazione, sempre che utilizzati entro i termini di decadenza per l'inizio e la fine dei lavori (d.P.R. 380/2001, art. 15). Inoltre la libera trasferibilità dei diritti edificatori costituisce una scelta del pgt, ma non è imposta dalla legge regionale. Il Comune potrebbe quindi sempre ritornare a una pianificazione di tipo tradizionale, senza trasferibilità dei diritti edificatori in funzione di perequazione delle aree.

È stata prospettata la tesi che in ogni caso di variazione della pianificazione sfavorevole ai proprietari il Comune debba indennizzare i titolari dei diritti edificatori attribuiti in precedenza, come se si trattasse di un'espropriazione. Ma questa tesi non ha alcun fondamento normativo e non si accorda con la disciplina del pgt il quale attribuisce l'indice di utilizzazione territoriale, e quindi i diritti edificatori, a titolo gratuito, senza alcun corrispettivo a carico dei proprietari dei terreni. Questi ultimi saranno chiamati a un sacrificio economico solo nel caso in cui decidano di utilizzare effettivamente i diritti edificatori (propri o acquistati), chiedendo il permesso di costruire che comporta il pagamento del relativo contributo. Non è dunque coerente col sistema che, in caso di variazione del pgt, il Comune debba corrispondere indennizzi, assumendo oneri a carico della collettività, per l'estinzione di diritti edificatori in precedenza attribuiti a titolo gratuito. D'altra parte i Comuni che non abbiano inteso adottare misure di perequazione possono sempre mutare, nel rispetto della legge, le previsioni di edificabilità non ancora realizzate senza alcun indennizzo; non c'è ragione, nel silenzio della legislazione (statale e regionale), per precludere tale possibilità al Comune che, come quello di Milano, abbia invece previsto la trasferibilità dei diritti edificatori. Appare dunque plausibile la previsione che un vero e trasparente mercato dei diritti edificatori possa nascere solo a seguito di un adeguamento del pgt e dell'emanazione di nuove disposizioni legislative, sia statali che regionali, sul regime di questi diritti.

CLICCA PER CONDIVIDERE



©RIPRODUZIONE RISERVATA

Commenta la notizia

Leggi e scrivi

Permalink

In Evidenza



Basi normative molto esili per la trasferibilità di diritti edificatori nel piano



La nuova perequazione urbanistica "sconfinata": uno



Emilia Romagna, ordinanza per la ricostruzione leggera (B e C). Domande



L'Aquila, costerà 6,5 miliardi ricostruire il centro. Ordinanza Errani per la



Piano città in Gazzetta, guida alla lettura del decreto e analisi dei punti

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

Mediacenter



14 FOTO

I progetti premiati con il Leone D'oro



Viaggio nei padiglioni dei diversi Paesi alla Biennale 2012

19 FOTO



Un video di Luigi Prestinzenza Puglisi sul Padiglione Italiano alla Biennale di Venezia

Durata: 03:14



Video di Paola Pierotti sul Padiglione Italiano alla Biennale di architettura

Durata: 02:51