



APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE-TIPO PER I PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI AI SENSI DELL'ART. 9 DEL PIANO DELLE REGOLE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.

VERBALE

Il 30 marzo 2010 alle ore 10:00 nel palazzo comunale di Sesto San Giovanni, convocata la Giunta comunale, sono intervenuti i Signori:

N. progressivo	Cognome e Nome		Qualifica	Presenze
1	Oldrini	Giorgio	Sindaco	SI
2	Morabito	Demetrio	Vicesindaco	SI
3	Amato	Vincenzo	Assessore	SI
4	Brambilla	Ersilia	Assessore	SI
5	Chittò	Monica	Assessore	SI
6	Di Leva	Pasqualino	Assessore	SI
7	Pozzi	Alessandro	Assessore	SI
8	Teormino	Lucia	Assessore	SI
9	Urro	Giovanni	Assessore	SI
10	Zucchi	Claudio	Assessore	SI

Partecipa il Segretario generale supplente Massimo Piamonte.

Assume la presidenza il Sindaco Giorgio Oldrini, che riconosciuta legale l'adunanza dichiara aperta la seduta.

E' assente per questa deliberazione l'Ass. Chittò.

Il Sindaco sottopone alla Giunta comunale l'allegata proposta di delibera avente per oggetto:

APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE-TIPO PER I PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI AI SENSI DELL'ART. 9 DEL PIANO DELLE REGOLE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.

LA GIUNTA COMUNALE

- Vista l'allegata proposta di delibera;
- Ritenuto di apporla, riconoscendone il contenuto;
- Visti i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 - 1° comma del D. Lgs. n. 267/00, come da foglio allegato;
- Richiamato l'articolo 134 - 4° comma del D. Lgs. n. 267/00;
- Con voti unanimi, espressi nelle forme di legge, anche per quanto riguarda l'immediata eseguibilità della presente deliberazione;

DELIBERA

- di approvare la proposta avente per oggetto:

APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE-TIPO PER I PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI AI SENSI DELL'ART. 9 DEL PIANO DELLE REGOLE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.

- di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - 4° comma del D. Lgs.n. 267/00

La cartella contiene:

Proposta di deliberazione (1 pagina)
Relazione a firma Ing. Novaresi (2 pagine)
Schema di convenzione-tipo (9 pagine)
Allegato n. 1 (12 pagine)
Foglio pareri (1 pagina)

Approvazione dello schema di convenzione-tipo per i permessi di costruire convenzionati ai sensi dell'art. 9 del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio

LA GIUNTA COMUNALE

- Vista la relazione del Direttore del Settore Urbanistica ed i relativi allegati che si includono quale parte integrante del presente atto;
- Vista la D.C.C. n. 32 del 16 luglio 2009 di approvazione del Piano di Governo del Territorio;
- Visti i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 - 1° comma del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, come da foglio allegato;
- Visto l'art. 134, comma 4°, D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;
- con voti unanimi espressi nelle forme di Legge, anche per quanto l'immediata esecutività del presente atto.

DELIBERA

- 1) di approvare i *"Criteri e indicazioni operative per l'approvazione di permessi di costruire convenzionati per gli aspetti planivolumetrici ai sensi dell'art. 9 del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio"* (Allegato 1);
- 2) di approvare lo schema di convenzione accessiva al permesso di costruire (Allegato 2);
- 3) di dichiarare che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa a carico del bilancio comunale;
- 4) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo n. 267/2000.

RELAZIONE

In linea con i recenti orientamenti disciplinari e normativi, il Piano di Governo del Territorio di Sesto San Giovanni, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 16 luglio 2009 efficace con la pubblicazione sul BURL n. 44 del 4 novembre 2009, introduce e disciplina l'istituto del "permesso di costruire convenzionato" con l'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

In generale, l'ampliamento dell'ambito di applicazione dell'istituto dai centri storici alla città consolidata, da un parte deriva dalla necessità di ricorrere alla pianificazione attuativa solo quando si tratti di intervenire su un'area non urbanizzata o dismessa, con la realizzazione delle opere di urbanizzazione o il potenziamento di quelle esistenti; e, dall'altra deriva dal riconoscimento alla pianificazione attuativa di un ruolo di indirizzo piuttosto che di minuta definizione, lasciando quindi il governo gli interventi di minore rilevanza territoriale nel tessuto consolidato alla scala del progetto architettonico.

Il permesso di costruire convenzionato trova quindi applicazione nei casi di intervento edilizio nei quali siano preponderanti gli aspetti di disegno planivolumetrico rispetto a quelli relativi alla definizione del rapporto tra spazio pubblico e spazio privato e quindi nei casi di intervento scarsamente rilevanti per quanto attiene la capacità insediativa ed il bilancio urbanistico; in altre parole, è adatto ad autorizzare interventi pienamente definiti nelle caratteristiche urbanistiche generali e che necessitano prevalentemente di una precisazione degli aspetti planivolumetrici. D'altra parte, in questo quadro di snellimento operativo, è importante considerare che, essendo la progettazione architettonica di esclusiva responsabilità dell'operatore privato, il permesso di costruire convenzionato diviene per la pubblica amministrazione il momento essenziale di controllo della qualità dell'inserimento del progetto nel contesto urbano consolidato.

Il comma 4 del citato art. 9 delle N.T.A. del Piano delle Regole prescrive che la convenzione accessiva al permesso di costruire sia sottoposta alla preventiva approvazione della Giunta Comunale, e che la stessa possa approvare uno schema generale di convenzione.

Al fine di definire tale schema, sono stati predisposti i *"Criteri e indicazioni operative per l'approvazione di permessi di costruire convenzionati per gli aspetti planivolumetrici ai sensi dell'art. 9 del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio"* (Allegato 1), che descrivono e motivano dettagliatamente gli obblighi per l'operatore privato in relazione agli ambiti del

tessuto consolidato e agli interventi edilizi ove l'istituto può trovare applicazione sulla base delle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole.

La casistica di applicazione del permesso di costruire convenzionato è stata rimodulata nel documento citato in 6 "ambiti di applicazione" in ordine progressivo di onere richiesto agli operatori privati. Per ciascun ambito di applicazione dell'istituto quindi, oltre ai requisiti planivolumetrici ed alla dotazione di parcheggi pertinenziali, sono stati evidenziati, ove necessari, la necessità di congruaggio delle aree a standard (con la eventuale possibilità di monetizzazione o di reperimento all'esterno dell'area o di realizzazione diretta), la necessità di congruaggio o di versamento degli oneri di urbanizzazione e l'eventuale obbligo di prevedere una quota di edilizia residenziale convenzionata (con la possibilità di versare un contributo a riscatto del vincolo) o di una quota da destinare ad esercizi di vicinato da cedere o locare a prezzi convenzionati.

Sulla base del succitato documento, è stato redatto lo schema di convenzione-tipo di cui al comma 4 del citato art. 9 delle N.T.A. (Allegato 2).

Alla luce delle argomentazioni sopra sinteticamente esposte e approfonditamente esaminate nell'Allegato 1, si chiede quindi alla Giunta Comunale:

- 1) di approvare i *"Criteri e indicazioni operative per l'approvazione di permessi di costruire convenzionati per gli aspetti planivolumetrici ai sensi dell'art. 9 del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio"* (Allegato 1);
- 2) di approvare lo schema di convenzione accessiva al permesso di costruire (Allegato 2);
- 3) di dichiarare che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa a carico del bilancio comunale;
- 4) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo n. 267/2000.

Allegati:

- *"Criteri e indicazioni operative per l'approvazione di permessi di costruire convenzionati per gli aspetti planivolumetrici ai sensi dell'art. 9 del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio"* (Allegato 1)
- Schema di convenzione-tipo (Allegato 2)

Il Direttore
dott. ing. Gianmauro Novaresi

Sesto San Giovanni 18 marzo 2010



Allegato 1

Criteri e indicazioni operative per l'approvazione di permessi di costruire convenzionati per gli aspetti planivolumetrici ai sensi dell'art. 9 del Piano delle Regole del Piano di Governo del territorio

INTRODUZIONE

La Legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio" e s.m.i. ha esteso la possibilità di intervenire mediante "permesso di costruire convenzionato" entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato disciplinati dal Piano delle regole.

Il permesso di costruire convenzionato era stato introdotto come "concessione edilizia convenzionata" dall'art. 5 della Legge regionale 15 gennaio 2001 n. 1 (in sostituzione dell'art. 17 della Legge urbanistica regionale 15 aprile 1975 n. 51) per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione nei centri storici al fine di *"semplificare al massimo le possibilità operative nei centri storici e, quindi di favorirne il recupero attraverso una snellezza operativa che è anche economicità di azione e garanzia di buon risultato"* (Circolare regionale n. 41 del 13 luglio 2001).

L'ampliamento dell'ambito di applicazione dell'istituto dai centri storici alla città consolidata è in linea con i recenti orientamenti disciplinari che, da un parte, ravvisano la necessità di ricorrere alla pianificazione attuativa solo quando si tratti di intervenire su un'area non urbanizzata o dismessa, con la realizzazione delle opere di urbanizzazione o il potenziamento di quelle esistenti; e, dall'altra, riconoscono alla pianificazione attuativa un ruolo di indirizzo piuttosto che di minuta definizione, in particolare lasciando governare gli interventi di minore rilevanza territoriale nel tessuto consolidato alla scala del progetto architettonico.

Il permesso di costruire convenzionato trova applicazione in particolare nei casi di intervento edilizio nei quali siano preponderanti gli aspetti di disegno planivolumetrico rispetto a quelli relativi alla definizione del rapporto tra spazio pubblico e spazio privato e quindi nei casi di intervento scarsamente rilevanti per quanto attiene la capacità insediativa ed il bilancio urbanistico; in altre parole, è adatto ad autorizzare interventi pienamente definiti nelle caratteristiche urbanistiche generali e che necessitano prevalentemente di una precisazione degli aspetti planivolumetrici.

D'altra parte, in questo quadro di snellimento operativo, è importante considerare che, essendo la progettazione architettonica di esclusiva responsabilità dell'operatore privato, il permesso di costruire convenzionato diviene per la pubblica amministrazione il momento essenziale di controllo della qualità dell'inserimento del progetto nel contesto urbano consolidato.

AMBITI DI APPLICAZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Il Piano di Governo del Territorio di Sesto San Giovanni, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 16 luglio 2009 efficace con la pubblicazione sul BURL n. 44 del 4 novembre 2009,

disciplina l'istituto del permesso di costruire convenzionato con l'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e precisa in quali ambiti del tessuto consolidato e per quali interventi edilizi l'istituto possa trovare applicazione, come di seguito specificato.

Tabella 1: il permesso di costruire nella disciplina del P.G.T.

Dove	Quando
art. 5 "Disciplina dei mutamenti di destinazioni d'uso"	Per i mutamenti di destinazione d'uso comportanti o meno la realizzazione di opere edilizie, ammissibili previo recupero delle aree per parcheggi pertinenziali e delle aree per attrezzature pubbliche richieste dalla destinazione d'uso che si intende realizzare se carenti rispetto previste dal Piano dei servizi, nel caso di realizzazione diretta di queste ultime.
art. 7 "Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti"	Il recupero dei sottotetti esistenti può trovare applicazione, oltre che negli ambiti residenziali consolidati, anche negli ambiti di cui agli art. 15, 21, 23 e 24.
art. 8 "Attuazione del Piano delle Regole"	Per interventi con mutamento di destinazioni d'uso e necessitanti di congruaggio di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale. Per interventi di sostituzione edilizia, con demolizione e ricostruzione dei manufatti nel rispetto della volumetria pre-esistente. Per interventi di ristrutturazione edilizia, con la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti. Per gli ambiti di dimensioni pari o superiori a 2.000 mq di superficie fondiaria aventi un unico proprietario.
art. 16 "Ambito residenziale da riconversione produttiva"	Per interventi che interessano una superficie fondiaria dell'intero ambito o di parte dell'ambito inferiore a 2.000 mq
art. 23 "Nuclei di antica formazione: ambiti dei nuclei rurali"	Borgo rurale del Centro: interventi di cui all'art. 7 comma 4. Borgo di Cascina Gatti: interventi di ristrutturazione edilizia con possibilità di demolizione e ricostruzione totale o parziale con rispetto della sagoma e del sedime e interventi di cui all'art. 7 comma 4 bis.

La casistica di applicazione del permesso di costruire convenzionato del P.G.T. è stata rimodulata nella presente relazione in 6 "ambiti di applicazione" in ordine progressivo di onere richiesto agli operatori privati.

Per ciascun ambito di applicazione dell'istituto quindi, oltre ai requisiti planivolumetrici ed alla dotazione di parcheggi pertinenziali, si evidenziano, ove richiesti, la necessità di congruaggio delle aree a standard (con la eventuale possibilità di monetizzazione o di reperimento all'esterno



dell'area o di realizzazione diretta), la necessità di congruaggio o di versamento degli oneri di urbanizzazione e l'eventuale obbligo di prevedere una quota di edilizia residenziale o commerciale convenzionata (con la possibilità di versare un contributo a riscatto del vincolo).

AMBITO DI APPLICAZIONE 1: RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI

L'art. 7, comma 3, lettera d) delle N.T.A. del Piano delle regole prescrive il permesso di costruire convenzionato per il **recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti** *"al fine del recupero della dotazione di parcheggi pertinenziali e per gli aspetti plano-volumetrici"*.

Requisiti planivolumetrici

Il Piano delle regole richiama il rispetto dei limiti e dei presupposti dettati dalla L.R. 12/2005, titolo IV, capo I, inerenti in sintesi:

- la verifica della presenza di tutte le urbanizzazioni primarie, ovvero l'impegno da parte del soggetto interessato a realizzarle;
- il rispetto delle prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dal regolamento edilizio;
- il reperimento dei parcheggi pertinenziali (di cui al successivo paragrafo);
- la presenza di opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici dell'intero fabbricato;
- la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo sul costo di costruzione, eventualmente maggiorati nella misura massima del 20%, da destinare alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale;
- l'esame dell'impatto paesistico previsto dal piano paesistico regionale per i progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici in ambiti non sottoposti a vincolo paesaggistico.

Oltre ai presupposti dettati dalla "Legge per il governo del territorio", ai sensi del Piano delle regole, il recupero dei sottotetti ai fini abitativi deve rispettare i seguenti **requisiti generali** (art. 7, comma 3):

- a. gli interventi sulle coperture devono essere condotti considerando l'intero edificio in modo coerente, senza consistente alterazione degli elementi architettonici e del loro rapporto con il contesto, in particolare saranno ammesse modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde unicamente al fine di assicurare i parametri di altezza media prescritti dalla legge regionale;
- b. deve essere rispettata l'altezza massima degli edifici dei tessuti urbani circostanti.

Più in dettaglio, per alcuni ambiti particolari del tessuto consolidato la convenzione dovrà disciplinare **requisiti aggiuntivi** di carattere plano-volumetrico.

- Il recupero abitativo negli **ambiti consolidati prevalentemente residenziali con elementi di pregio ambientale** di cui all'art. 15, nel **Parco della Media Valle del Lambro** di cui all'art. 21 e nel **nucleo di antica formazione - borgo rurale del Centro** di cui all'art. 23 punto 3, deve inoltre rispettare altezza di colmo, imposta del tetto e linee di pendenza, il più possibile fedeli a quelle originarie e comunque fino al raggiungimento dell'altezza media ponderale di m 2,40 (comma 4, lett. a).
- Per il Parco della Media Valle del Lambro, inoltre, ai sensi dell'art. 21, comma 4, il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti è subordinato al parere espresso dagli organi di gestione del parco, e deve assicurare per le parti esterne dell'edificio deve essere mantenuto il carattere degli elementi costruttivi, dei materiali e dei colori della costruzione originaria.
- Nel recupero abitativo nel **nucleo di antica formazione borgo rurale Cascina Gatti** di cui all'art. 23 punto 2, devono essere mantenute le linee di pendenza, le altezze di colmo e di imposta del tetto, nel rispetto delle dimensioni esterne della sagoma esistente (comma 4bis, lett. a).
- Nell'ambito di cui all'art. 24 punto 3, relativo ai **“Quartieri operai e edilizia popolare rilevanti per l'impianto unitario originario”** (Quartiere Luigi Razza, in via Rovani; Quartiere semirurale IACP, in viale Edison/via Cantore; Quartiere Edison, in viale Edison; Quartiere Case INA, in via Fratelli di Dio; Quartiere Case IACP, in via Savona), il recupero dei sottotetti a fini abitativi potrà avvenire alle condizioni del piano o programma per l'Edilizia Residenziale Pubblica ERP. Considerato che allo stato attuale non sussiste un piano ERP che detti eventuali condizioni unitarie di intervento sui sottotetti, il permesso di costruire convenzionato dovrà garantire la compatibilità dell'intervento con i caratteri tipologici unitari del quartiere operaio. In alternativa al recupero a fini abitativi dei sottotetti soggetto a permesso di costruire convenzionato potrà essere promosso il ricorso a piani attuativi o programmi di recupero, anche di iniziativa pubblica, ricompresi in un progetto unitario che coinvolga l'intero complesso originario, ai sensi del citato art. 24, comma 3, ultimo alinea.

Parcheggi pertinenziali

Ai sensi dell'art. 7, comma 3, lettera c), per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi è obbligatoria la dotazione di parcheggi pertinenziali.

Per gli interventi (di nuova edificazione) a destinazione residenziale, il reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali è previsto nella misura di 1 mq ogni 3 mq di slp.

I parcheggi pertinenziali possono essere reperiti anche esternamente al lotto di intervento a condizione che il rapporto di pertinenza sia garantito da apposito atto impegnativo per il soggetto attuatore e i suoi aventi causa e trascritto nei registri immobiliari. La convenzione dovrà richiamare tale impegno.

AMBITO DI APPLICAZIONE 2: MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO



L'art. 5, comma 3 delle N.T.A. del Piano delle regole prescrive il permesso di costruire convenzionato, esclusi i casi in cui è espressamente previsto il piano attuativo, per i mutamenti di destinazione d'uso di immobili comportanti la realizzazione di opere edilizie, ammissibili previo recupero delle aree per parcheggi pertinenziali e delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale richieste dalla destinazione d'uso che si intende realizzare se carenti rispetto a quelle previste dal Piano dei servizi, nel caso di realizzazione diretta da parte dell'operatore di queste ultime.

L'art. 8, comma 3 delle N.T.A. del Piano delle regole estende l'obbligo di permesso di costruire convenzionato a **tutti gli interventi di mutamento della destinazione d'uso necessitanti del predetto congruaggio di aree a standard.**

Parcheggi pertinenziali

Ai sensi del succitato art. 5, comma 3, i mutamenti di destinazione d'uso di immobili comportanti la realizzazione di opere edilizie sono ammissibili previo recupero delle aree per parcheggi pertinenziali, se carenti.

Il reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali è definito in relazione alla differenza fra i parcheggi previsti per la destinazione d'uso esistente e la destinazione richiesta. Pertanto,

- da destinazione produttiva, residenziale, ricettiva o terziaria (sino a 500 mq slp) a destinazione terziaria (sopra i 500 mq) è richiesto un aumento delle aree per parcheggi pertinenziali da 1 mq per ogni 3 mq di slp a 2 mq per ogni 3 mq di slp;
- da destinazione produttiva, residenziale, ricettiva o terziaria (sino a 500 mq slp) a destinazione a destinazione commerciale (esclusi gli esercizi di vicinato) è richiesto un aumento delle aree per parcheggi pertinenziali da 1 mq per ogni 3 mq di slp al 120% della slp;
- da destinazione terziaria (sopra i 500 mq) a destinazione commerciale (esclusi gli esercizi di vicinato) è richiesto un aumento delle aree per parcheggi pertinenziali da 2 mq per ogni 3 mq di slp al 120% della slp.

I parcheggi pertinenziali possono essere reperiti **anche esternamente al lotto di intervento** a condizione che il rapporto di pertinenza sia garantito da **apposito atto impegnativo** per il soggetto attuatore e i suoi aventi causa e trascritto nei registri immobiliari. La convenzione dovrà richiamare tale impegno.

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e monetizzazione

I mutamenti di destinazione d'uso, ove ammessi, comportano una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale¹:

¹ Per uniformare le unità di misura delle aree a standard, queste sono tutte espresse in *mq a standard / mq di area*, come peraltro nell'art. 5 comma 2 delle NTA del Piano dei Servizi vigente. Pertanto, a parità di slp, la superficie a standard al servizio di insediamenti produttivi (10% della slp area) è normalizzata in 0,10 mq/mq; la superficie a standard al servizio di funzioni residenziali (26,5 mq/ab, con 1 ab = 50 mq slp) è pari a 0,53 mq/mq; la superficie a standard al servizio del terziario o commerciale è pari a 1,00 mq/mq.

- da destinazione produttiva a destinazione residenziale, con un aumento delle aree a standard da 0,10 a circa 0,53 (mq a standard / mq slp);
- da destinazione produttiva a destinazioni terziarie, commerciali o produttive di beni e servizi con un aumento delle aree a standard da 0,10 a circa 1,00 (mq a standard / mq slp);
- da destinazione residenziale a destinazioni terziarie, commerciali o produttive di beni e servizi con un aumento delle aree a standard da 0,53 a circa 1,00 (mq a standard / mq slp).

Ai sensi dell'art. 51, comma 5 della Legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., il Comune, nel Piano dei servizi, stabilisce i criteri e le modalità per cui, in luogo del reperimento totale o parziale delle aree o dotazione di attrezzature nelle aree o edifici interessati dal mutamento di destinazione d'uso, si dia luogo alla cessione di altra area o di immobile idonei nel territorio comunale o alla corresponsione all'amministrazione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, da determinarsi nello stesso Piano dei servizi, fatto salvo quanto già corrisposto in sede di piano attuativo o di permesso di costruire convenzionato.

L'art. 6 delle N.T.A. del Piano dei servizi definisce, in generale, i casi di applicazione, negli atti convenzionali, della monetizzazione o della realizzazione diretta di servizi costruiti in luogo della cessione in tutto o in parte al Comune delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

In relazione alla prima fattispecie citata, qualora la dimensione delle aree da reperire per effetto del mutamento di destinazione d'uso risultasse non significativa dal punto di vista urbanistico, ai fini del soddisfacimento della dotazione sopra citata è opportuno propendere per l'applicazione dell'art. 4 del Piano dei Servizi che al comma 4 ammette il ricorso alla **monetizzazione**, i cui proventi a norma dell'art. 46, comma 1, lett. a) della L.R. 12/2005 dovranno essere utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel Piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di aree a destinazione pubblica. Lo stesso art. 4 delle N.T.A. del Piano dei Servizi, al comma 2, ammette inoltre il **reperimento della dotazione dovuta al di fuori dell'ambito di intervento**, individuando il Parco della Media Valle del Lambro come ambito nel quale individuare in via preferenziale tale dotazione.

In relazione alla seconda fattispecie, di cui all'art. 6, comma 1 delle N.T.A. del Piano dei servizi, è ammessa la realizzazione di edifici ed opere destinati a servizi, definiti come **"servizi costruiti"**. Il corrispettivo in termini areali dell'opera ceduta ai fini della verifica del reperimento degli standard, è calcolato in base al rapporto fra il valore dell'opera stessa, accertato sulla base di uno specifico computo metrico estimativo, e il valore di monetizzazione². In questo caso la convenzione dettaglia anche gli aspetti relativi la realizzazione diretta dell'opera pubblica.

AMBITO DI APPLICAZIONE 3: SOSTITUZIONE E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

L'art. 8, comma 3 delle N.T.A. del Piano delle regole prescrive il permesso di costruire convenzionato, oltre che per gli interventi con modificazione di destinazioni d'uso necessitanti del con-

² Ad esempio, un "servizio costruito" del costo di 1,0 milioni di euro, equivarrebbe ai fini del bilancio urbanistico, ad uno standard areale di 1.000.000,00 (€) : 210 (€/mq) = 4.761,90 mq.



guaglio di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (di cui al precedente paragrafo), per gli interventi:

- di sostituzione edilizia, e come tale comportanti la demolizione e ricostruzione dei manufatti nei limiti dell'art. 27 della L.R. 12/2005, ovvero il rispetto della volumetria pre-esistente;
- e di ristrutturazione edilizia, con la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti, ovvero la ristrutturazione edilizia "fuori sagoma"³.

Parcheggi pertinenziali e aree per attrezzature pubbliche

In caso di aumento della volumetria o di mutamento della destinazione d'uso, per la determinazione dei parcheggi pertinenziali e delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico si rimanda alla disciplina dell'ambito 2.

AMBITO DI APPLICAZIONE 4: BORGO RURALE DI CASCINA GATTI

L'art. 23 "Nuclei di antica formazione: ambiti dei nuclei rurali" prescrive il ricorso al permesso di costruire, oltre che per gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi di cui all'art. 7 comma 4 e interventi di cui all'art. 7 comma 4 bis, per interventi di ristrutturazione edilizia con possibilità di demolizione e ricostruzione totale o parziale con rispetto della sagoma e del sedime nel Borgo di Cascina Gatti.

Parcheggi pertinenziali e aree per attrezzature pubbliche

In caso di mutamento della destinazione d'uso, per la determinazione dei parcheggi pertinenziali e delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico si rimanda alla disciplina dell'ambito 2.

Requisiti planivolumetrici

L'art. 23, comma 2 delle N.T.A. del Piano delle Regole disciplina gli interventi sul Borgo di Cascina Gatti (BR 1) mediante una scheda che definisce, in modo prescrittivo e vincolante, la categoria e la tipologia ammessa per gli edifici ivi individuati.

Per gli interventi di categoria b) relativi alla ristrutturazione edilizia con possibilità di demolizione e ricostruzione totale o parziale dell'edificio con il rispetto della sagoma e del sedime, la norma definisce una serie di criteri progettuali:

³ Secondo l'interpretazione data all'art. 8, comma 3, del Piano delle regole sarebbero esclusi dal permesso di costruire gli interventi di ristrutturazione, con o senza mutamento di destinazione d'uso ma senza necessità di conguaglio, sino al ripristino.

- rispetto dei caratteri stilistici unitari, delle tipologie, delle facciate, degli allineamenti e delle altezze dominanti;
- dei materiali e dei colori;
- delle cortine edilizie e dei tracciati stradali;
- conservazione degli elementi architettonici, dei manufatti e degli oggetti di valore storico-documentale;
- mantenimento degli spazi liberi o destinati a verde o a servizi e dei passaggi coperti o dei portici.

AMBITO DI APPLICAZIONE 5: AMBITO RESIDENZIALE DA RICONVERSIONE PRODUTTIVA CON SF INFERIORE A 2.000 MQ

L'art. 16 "Ambito residenziale da riconversione produttiva" disciplina gli ambiti puntuali occupati da attività produttive per le quali viene acconsentito un mutamento ad altro uso in ragione della loro collocazione rispetto al tessuto residenziale ed alla maglia stradale esistenti.

Parcheggi pertinenziali

Ai sensi dell'art. 6 del Piano delle regole, in relazione ed alle destinazioni d'uso ammissibili, la dotazione di aree per parcheggi pertinenziali indotta da un intervento di nuova costruzione su un ipotetico ambito di dimensione fondiaria massima (2.000 mq) varia da circa 470 mq per la residenza, le medie attività terziarie (sotto-categoria E.1) e ricettive, a 940 mq per le grandi attività terziarie (E.2), sino ad un massimo di quasi 1.700 mq per le attività commerciali.

I parcheggi pertinenziali possono essere reperiti **anche esternamente al lotto di intervento** a condizione che il rapporto di pertinenza sia garantito da **apposito atto impegnativo** per il soggetto attuatore e i suoi aventi causa e trascritto nei registri immobiliari. La convenzione dovrà richiamare tale impegno.

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e monetizzazione

Il permesso di costruire convenzionato è previsto per l'attuazione di ambiti o di parti di **ambiti con una superficie fondiaria inferiore a 2.000 mq**, al fine di assicurare il miglioramento della qualità morfologica del tessuto ove si colloca l'intervento e l'**integrazione della dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale**. Il permesso di costruire convenzionato potrà disciplinare altresì il trasferimento di slp tra lotti contigui o non contigui fra gli ambiti ricadenti nello stesso art. 16.

La destinazione principale è la residenza (A), con un indice di utilizzazione fondiaria (UF) per la nuova edificazione di 0,70 mq/mq. Sono ammesse anche le attività ricettive (B), le attività artigianali di servizio (C.3), alcune attività commerciali (D.1.1, D.1.2.1, D.1.3, D.2.3) e le attività terziarie (E). È ammessa sino alla ristrutturazione delle attività produttive esistenti se compatibili con la residenza.



In relazione alle destinazioni d'uso ammissibili, la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale indotta da un intervento di nuova costruzione su un ipotetico ambito di dimensione fondiaria massima (2.000 mq) varia da circa 750 mq per la residenza, sino ad un massimo di 1.400 mq per le attività terziarie, ricettive o commerciali.

Nel caso l'Amministrazione non reputi significativa dal punto di vista urbanistico la dimensione delle aree da reperire, ai fini del soddisfacimento della dotazione sopra citata è opportuno propendere per l'applicazione dell'art. 4 del Piano dei servizi che al comma 4 ammette il ricorso alla **monetizzazione**, i cui proventi a norma dell'art. 46, comma 1, lett. a) della L.R. 12/2005 dovranno essere utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel Piano dei Servizi, ivi compresa l'acquisizione di aree a destinazione pubblica. Lo stesso art. 4 delle N.T.A. del Piano dei Servizi, al comma 2, ammette inoltre il **reperimento della dotazione dovuta al di fuori dell'ambito di intervento**, individuando il Parco della Media Valle del Lambro come ambito nel quale reperire in via preferenziale tale dotazione.

In alternativa alla cessione ed alla monetizzazione, in applicazione dell'art. 6, comma 1 delle N.T.A. del Piano dei servizi, è ammessa la realizzazione di edifici ed opere destinati a servizi, definiti come **"servizi costruiti"**. Il corrispettivo in termini areali dell'opera ceduta ai fini della verifica del reperimento degli standard, è calcolato in base al rapporto fra il valore dell'opera stessa, accertato sulla base di uno specifico computo metrico estimativo, e il valore di monetizzazione. In questo caso la convenzione dettaglia anche gli aspetti relativi la realizzazione diretta dell'opera pubblica.

AMBITO DI APPLICAZIONE 6: AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO CON SF SUPERIORE A 2.000 MQ

L'art. 8, comma 3 delle N.T.A. del Piano delle Regole prescrive il permesso di costruire convenzionato - oltre che per gli interventi con modificazione di destinazioni d'uso necessitanti del congruaggio di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale di cui al precedente paragrafo "Ambito di applicazione 1" - per **gli interventi negli ambiti del tessuto consolidato con superficie fondiaria pari o superiore a 2.000 mq aventi un unico proprietario**, con l'esclusione degli ambiti disciplinati dall'art. 16 delle NTA del Piano delle regole.

Per analogia con gli ambiti disciplinati dall'art. 16 "Ambiti residenziali da riconversione produttiva", di cui al precedente paragrafo, il permesso di costruire convenzionato è previsto al fine di assicurare il miglioramento della qualità morfologica del tessuto ove si colloca l'intervento e **l'integrazione della dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale**. A differenza degli ambiti da riconversione produttiva, il trasferimento di slp tra lotti contigui o non contigui fra gli ambiti ricadenti nello stesso articolo è subordinato a piano attuativo.

Le destinazioni d'uso sono definite dalla disciplina di ambito, con un indice di utilizzazione fondiaria (UF) per la nuova edificazione di 0,70 mq/mq, con le eccezioni degli ambiti residenziali con elementi di pregio ambientale (UF = 0,20 mq/mq) e degli ambiti produttivi consolidati (UF = 1,00 mq/mq).

Parcheggi pertinenziali

Ai sensi dell'art. 6 del Piano delle regole, in relazione ed alle destinazioni d'uso ammissibili, la dotazione di aree per parcheggi pertinenziali indotta da un intervento di nuova costruzione su un ipotetico ambito di dimensione fondiaria minima (2.000 mq) varia da circa 470 mq per la residenza, le medie attività terziarie (sotto-categoria E.1) e ricettive, a 940 mq per le grandi attività terziarie (E.2), sino ad un massimo di quasi 1.700 mq per le attività commerciali.

I parcheggi pertinenziali possono essere reperiti **anche esternamente al lotto di intervento** a condizione che il rapporto di pertinenza sia garantito da **apposito atto impegnativo** per il soggetto attuatore e i suoi aventi causa e trascritto nei registri immobiliari. La convenzione dovrà richiamare tale impegno.

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e monetizzazione

In relazione alle destinazioni d'uso ammissibili, la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale indotta da un intervento di nuova costruzione su un ipotetico ambito di dimensione fondiaria minima (2.000 mq) varia da circa 750 mq per la residenza, sino ad un massimo di 1.400 mq per le attività terziarie, ricettive o commerciali.

Nel caso di ambiti con superfici fondiarie prossime alla dimensione minima la dimensione delle aree da reperire risulta non significativa dal punto di vista urbanistico, pertanto ai fini del soddisfacimento della dotazione sopra citata è opportuno propendere per l'applicazione dell'art. 4 del Piano dei Servizi che al comma 2 ammette il **reperimento della dotazione dovuta al di fuori dell'ambito di intervento**, individuando il Parco della Media Valle del Lambro come ambito nel quale reperire in via preferenziale tale dotazione, ed al comma 4 ammette il ricorso alla **monetizzazione**, i cui proventi a norma dell'art. 46, comma 1, lett. a) della L.R. 12/2005 dovranno essere utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel Piano dei Servizi, ivi compresa l'acquisizione di aree a destinazione pubblica.

In alternativa alla cessione ed alla monetizzazione, in applicazione dell'art. 6, comma 1 delle N.T.A. del Piano dei servizi, è ammessa la realizzazione di edifici ed opere destinati a servizi, definiti come **"servizi costruiti"**. Il corrispettivo in termini areali dell'opera ceduta ai fini della verifica del reperimento degli standard, è calcolato in base al rapporto fra il valore della stessa, accertato sulla base del valore delle opere e il valore espresso in €/mq determinato in base al valore della monetizzazione. In questo caso la convenzione dettaglia gli aspetti relativi la realizzazione diretta dell'opera pubblica.

Politiche di convenzionamento

In conformità con quanto di norma previsto per i piani attuativi e i programmi integrati promossi sul territorio comunale, può essere richiesta una **quota pari al 20% della superficie lorda di pavimento ammessa da destinare ad edilizia convenzionata**. In considerazione della limitata dimensione territoriale degli ambiti in oggetto, tale obbligo potrà essere oggetto di svincolo mediante la corresponsione di un contributo sull'affitto come, ad esempio, avvenuto per i programmi integrati diffusi nella città consolidata.



In alternativa parziale o totale a tale obbligo, in particolare lungo gli assi commerciali individuati ai sensi dell'art. 33 delle N.T.A. del Piano delle regole, tale quota della superficie lorda di pavimento ammessa può essere, in tutto o in parte, destinata ad **esercizi commerciali di vicinato** da locare o cedere a prezzi convenzionati ed a soggetti da concordare con l'Amministrazione, mediante procedure di evidenza pubblica.

Al fine di rendere equiparabili i 2 obblighi alternativi, si sono confrontati i prezzi della residenza e del commercio in città e si è individuato un **parametro di conversione**.

Con riferimento ai prezzi di cessione degli immobili comunali per ogni Zona della Borsa Immobiliare di Milano nella città di Sesto S. Giovanni per l'anno 2009 determinati con la D.C.C. n. 15 del 25 marzo 2009, il prezzo di cessione di un immobile commerciale risulta mediamente inferiore del 20% rispetto ad un immobile residenziale. Sulla base di tali dati, il valore di vendita di un mq di slp commerciale (V_c) rispetto al valore di un mq di slp residenziale (V_R) è così accertabile: $V_R = V_c * 1,25$; ovvero, nella determinazione della quota commerciale si può applicare un coefficiente correttivo di 1,25.

Inoltre, al fine di garantire la presenza di almeno un immobile di medie dimensioni da adibire a commercio di vicinato all'interno degli interventi di trasformazione con superficie fondiaria (SF) minima di 2.000 mq, in particolare, lungo gli assi commerciali - individuati nella tav. del PGT denominata PR.01 - Quadro pianificatorio ai sensi dell'art. 33 delle N.T.A. del Piano delle regole - la quota parte della superficie destinata ad esercizi commerciali di vicinato da locare o cedere a prezzi convenzionati non può essere inferiore al **40% della slp convenzionata** complessiva, ovvero, la quota commerciale minima non può essere inferiore all'8% della slp ammessa complessiva.

Esempio: Ambito nel tessuto consolidato con SF = 2.000 mq lungo un asse commerciale

ST = 2.000 mq, con UF = 0,70 mq / mq

slp ammessa = 1.400 mq

di cui convenzionata = min 20% del totale di mq di slp residenziale ammessa = min 280 mq

di cui min per commercio convenzionato = 280 mq * 40% = 112 mq

(equivalenti a 112 mq * 1,25 = 140 mq di residenza convenzionata)

mq di slp di residenza convenzionata residua da poter realizzare = 140 mq

Come per la residenza, anche per il commercio di vicinato convenzionato l'assegnazione degli spazi avverrà mediante procedure di selezione di evidenza pubblica. Nei requisiti per la selezione potranno essere privilegiate i giovani commercianti, oppure, a titolo esemplificativo, le attività di commercio equo e solidale o le cooperative antimafia.

I prezzi di locazione o cessione per il commercio di vicinato convenzionato e la durata del vincolo di convenzionamento verranno determinati in relazione all'ambito di intervento ed ai requisiti del bando di assegnazione.

Tabella 2: gli ambiti di applicazione del permesso di costruire convenzionato.

		Parcheeggi pertinenziali	Standard (con monetizzazione, reperimento esterno o realizzazione diretta)	Politiche di convenzionamento
1	Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti	SI	NO	NO
2	Mutamenti di destinazioni d'uso	SI	SI	NO
3	Ristrutturazione/sostituzione	SI (con aumento della vo- lumentria o mutamento della destinazione)	SI (con aumento della vo- lumentria o mutamento della destinazione)	NO
4	Cascina Gatti	SI	SI	NO
5	Ambito residenziale da ricon- versione produttiva SF < 2.000 mq)	SI	SI	NO
6	Ambiti > 2.000 mq	SI	SI	SI (contributo affitto o age- volazioni per commercio di vicinato)



PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ART. 9 NTA PIANO DELLE REGOLE)

SCHEMA DI CONVENZIONE-TIPO

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI E **(NOME E COGNOME O NOME SOCIETÀ)** PER DISCIPLINARE GLI ASPETTI PLANI-VOLUMETRICI DELL'INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIO RIGUARDANTE IL COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN **(VIA E NUMERO CIVICO)**, AI SENSI DELLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. **(NN)** DEL **(GG/MM/AAAA)**.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno **(AAAA)**, il giorno **(GG)** del mese di **(MM)**, avanti a me ufficiale rogante **(NOME e COGNOME)**, notaio in **(CITTÀ)**, sono comparsi i signori:

- **(NOME e COGNOME)**, nato a **(CITTÀ)**, il **(GG/MM/AAAA)**, domiciliato per la carica in Sesto San Giovanni, presso il palazzo comunale, che interviene al presente atto in rappresentanza del COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI, con sede in Sesto San Giovanni (MI), p.zza della Resistenza, 20, codice fiscale 02253930156, nella sua qualità di **(DIRETTORE/RESPONSABILE)** del **(SETTORE/SERVIZIO/SPORTELLLO UNICO PER L'EDILIZIA)**, autorizzato alla stipulazione dei contratti in forza di legge e in esecuzione della Deliberazione di Consiglio Comunale n. **(NN)** del **(GG/MM/AAAA)**, che si allega come parte integrante al presente atto sotto la lettera **(“L”)**;
- **(NOME e COGNOME)**, nato a **(CITTÀ)**, il **(GG/MM/AAAA)**, e residente **(CITTÀ)**, in **(VIA e NUMERO CIVICO)**, codice fiscale **(AAAAAABBABBABBBBA)**, che interviene al presente atto nella sua qualità di **(proprietario del compendio immobiliare sito in VIA e NUMERO CIVICO)** o **(presidente del consiglio di amministrazione e legale rappresentante della società “NOME”)** con sede in **(CITTÀ)**, in **(VIA e NUMERO CIVICO)**, iscritta nel Registro delle Imprese di **(CITTÀ)**, numero di iscrizione **(NNNNNNNNNNNNNNNNNN)** e codice fiscale **(AAAAAABBABBABBBBA)**, di seguito denominato “Soggetto Attuatore”, autorizzato per la sottoscrizione dei patti accordi e cessioni contenute nella presente convenzione con delibera del Consiglio di Amministrazione n. **(NN)** del **(GG/MM/AAAA)**, che si allega come parte integrante al presente atto sotto la lettera **(“L”)**;

PREMESSO CHE

- a) Il Soggetto Attuatore è proprietario nel Comune di Sesto San Giovanni del compendio immobiliare sito in **(VIA e NUMERO CIVICO)**, della superficie catastale di mq. **(NNNNNN)**, individuato nel Catasto edilizio urbano al foglio **(NN)**, mappali **(NN, NN, NN)** ed indicato nell'estratto di mappa catastale che si allega al presente atto sotto la lettera **(“L”)**. L'area è

stata oggetto di rilievo fisico certificato, che si allega al presente atto sotto la lettera ("L"), secondo il quale risulta di estensione pari a mq. (NNNNNN).

- b) Il Soggetto Attuatore dichiara la piena disponibilità dell'area suddetta e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione previa visione e sottoscrizione delle parti.
- c) L'area è pervenuta in proprietà al Soggetto Attuatore in forza di atto di (COMPRAVENDITA/ALTRO), registrato a (CITTÀ), che si allega al presente atto sotto la lettera ("L").
- d) L'area è classificata nel Piano di Governo del Territorio della città di Sesto San Giovanni, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 16 luglio 2009 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 44 del 4 novembre 2009, come ("NOME AMBITO"), ai sensi dell'art. (NN) delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, come risulta dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato in data (GG/MM/AAAA), Prot. Gen. n. (NNNN), che si allega al presente atto sotto la lettera ("L").
- e) L'area è gravata dai seguenti vincoli:
 - (EVENTUALE VINCOLO 1)
 - (EVENTUALE VINCOLO 2)
- f) Il Soggetto Attuatore ha presentato una domanda di permesso di costruire convenzionato, in data (GG/MM/AAAA), Prot. Gen. n. (NNNN), per la realizzazione di un intervento di (DESCRIZIONE SINTETICA INTERVENTO), ai sensi dell'art. (NN) delle N.T.A. del Piano delle Regole;
- g) (SE RICHIESTO) Sull'intervento in questione, sentiti i Settori/Commissioni preposti, si è espresso favorevolmente il Responsabile del Procedimento;
- h) Per l'intervento in questione è possibile procedere alla formalizzazione dei titoli abilitativi all'edificazione previa stipulazione della presente convenzione volta a disciplinare gli aspetti plani-volumetrici e (EVENTUALI ALTRI OBBLIGHI), secondo lo schema di convenzione e le condizioni previste dalla deliberazione di Giunta Comunale n. (NN) del (GG/MM/AAAA);
- i) (SE RICHIESTO) In relazione agli obblighi di concorso a (FABBISOGNI URBANIZZATIVI E/O DI STANDARD E/O DI EDILIZIA CONVENZIONATA) conseguenti alla realizzazione dell'intervento in oggetto, l'operatore si impegna a (CESSIONE AREE / MONETIZZAZIONE / REALIZZAZIONE DIRETTA OPERE / CONTRIBUTO PER SVINCOLO) secondo i contenuti e le modalità di cui all'art. (NN) della presente convenzione;

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO,
LE PARTI CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

Art. 1 - Premesse

1. Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente atto.



Art. 2 - Soggetto Attuatore

1. Il Soggetto Attuatore, come sopra rappresentato, si impegna nei confronti del Comune di Sesto San Giovanni ad attuare gli interventi sull'area di intervento in via (NOME VIA) in conformità alla capacità edificatoria, alle destinazioni d'uso e ai parametri urbanistici ed edilizi del Piano di Governo del Territorio, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 16 luglio 2009 ed efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. n. 44 del 4 novembre 2009, di seguito elencati.
2. Il Piano di Governo del Territorio disciplina come segue i compendi immobiliari indicati in premessa sub a):
 - Area di intervento in via (NOME VIA): ("NOME AMBITO"), disciplinato dall'art. (NN) delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Art. 3 - Finalità e contenuti dell'intervento

1. Le finalità progettuali del presente intervento sono:
 - (DESCRIZIONE FINALITÀ 1)
 - (DESCRIZIONE FINALITÀ 2)
2. L'intervento prevede:
 - (DESTINAZIONI URBANISTICA)
 - (UTILIZZAZIONE URBANISTICA)
3. Al fine di conseguire le finalità di cui al comma 1, il Soggetto Attuatore si obbliga a rispettare gli elementi prescrittivi vincolanti sotto il profilo planivolumetrico ed architettonico di seguito elencati:
 - (DESCRIZIONE ELEMENTO PRESCRITTIVO 1)
 - (DESCRIZIONE ELEMENTO PRESCRITTIVO 2)

Art. 4 - Cessione di aree per opere di urbanizzazione (SE RICHIESTA)

1. Ai fini della realizzazione di opere di urbanizzazione, il Soggetto Attuatore cede senza corrispettivo in denaro e con efficacia immediatamente traslativa al Comune, che accetta e acquista, la proprietà del seguente immobile (IMMOBILE), censita nel catasto di detto Comune al foglio (NN), mappale (NN) Confini (CONFINI)

(IN EVENTUALE ALTERNATIVA) L'atto di cessione della proprietà dell'area dovrà essere stipulato successivamente alla demolizione dei fabbricati su di essa insistenti, all'esecuzione delle opere di bonifica e/o messa in sicurezza certificate dall'emissione del relativo Decreto di avvenuta bonifica, nonché alla identificazione catastale della stessa a seguito di presentazione all'Ufficio del Territorio di Milano, a cura e spese del Soggetto Attuatore, di frazionamento catastale e di denuncia di accatastamento o di variazione relativa ai fabbricati.

2. Per una migliore identificazione dell'area ceduta le Parti fanno riferimento all'estratto di mappa che viene allegato al presente atto sotto la lettera ("L"), nel quale essi sono individuati con colore (COLORE).
3. Qualora, in base a misurazione strumentale, la superficie dell'area oggetto dell'obbligo di cessione risultasse inferiore a quella indicata al primo comma, il Soggetto Attuatore avrà l'obbligo di cedere al Comune la proprietà di altre aree fino al raggiungimento della metratura sopra indicata.
4. L'area come sopra ceduta resterà in detenzione e custodia del Soggetto Attuatore al solo fine della realizzazione delle opere di urbanizzazione e sarà consegnata al Comune all'avvenuto completamento, anche per stralci funzionali, delle opere medesime, dopo il rilascio del certificato di collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione ai sensi del successivo art. (NN). Per tutto il periodo in cui l'area rimarrà in detenzione e custodia del Soggetto Attuatore, tutti gli oneri di qualsiasi natura inerenti la suddetta area e tutte le corrispondenti responsabilità, anche di custodia e manutenzione, rimarranno a carico del Soggetto Attuatore stesso.
5. La Parte cedente dichiara che gli immobili oggetto delle cessioni sono ad essa pervenuti in forza dei seguenti atti:
 - atto di compravendita in data (GG/MM/AAAA) n. di rep. (NN) notaio (NOMENOTAIO), registrato a (LOCALITÀ) - Atti Pubblici il (GG/MM/AAAA) al n. (NN) serie (NN) e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano il (GG/MM/AAAA) ai nn. (NN);
6. A tali atti le Parti fanno riferimento per tutti i patti, condizioni, obblighi e servitù ivi contenuti o richiamati.
7. La Parte cedente, obbligandosi per l'evizione, garantisce che gli immobili da essa ceduti sono di sua esclusiva e piena proprietà e disponibilità e che sono liberi da vincoli, pesi, ipoteche, diritti di terzi, servitù apparenti e non apparenti e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione dei vincoli di destinazione urbanistica per essi previsti.

Art. 5 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione (SE RICHIESTA)

1. (...)

Art. 6 - Oneri di urbanizzazione



1. Il Soggetto Attuatore è tenuto a versare al Comune di Sesto San Giovanni gli oneri di urbanizzazione primaria e gli oneri di urbanizzazione secondaria relativi alla realizzazione degli interventi in oggetto, stimati rispettivamente in € (NNNNNN,NN) (euro (CIFRA/NN)) e € (NNNNNN,NN) (euro (CIFRA/NN)), secondo le tariffe e le tabelle attualmente vigenti nel Comune.
2. L'ammontare effettivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti, ai sensi dell'art. 38 comma 7 bis della Legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., verrà determinato in sede di presentazione dell'idoneo titolo abilitativo ad edificare secondo le tariffe e tabelle vigenti nel Comune e sarà corrisposto al Comune all'atto del rilascio del titolo abilitativo ad edificare.

Art. 7 - Contributo sul costo di costruzione

1. Il Soggetto Attuatore è tenuto a versare al Comune di Sesto San Giovanni un contributo sul costo di costruzione che verrà determinato all'atto del rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione degli edifici a destinazione privata in relazione alle concrete ed effettive caratteristiche progettuali degli edifici e ai parametri di determinazione del contributo vigenti e sarà corrisposto al Comune all'atto del rilascio del titolo abilitativo ad edificare.

Art. 8 - Parcheggi pertinenziali

1. (SE RICHIESTI)

ART. 9 - Monetizzazione (SE AMMESSA)

1. La dimensione delle di aree in cessione da destinare ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale attribuita al compendio immobiliare denominato area ("NOMEAREA"), compreso nell'ambito ("NOMEAMBITO"), è pari a mq. (NN) L'intervento in oggetto reperisce aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale in misura pari a mq. (NN), come previsto dall'articolo (NN) della presente convenzione. Per la mancata cessione dei restanti mq. (NN) si fa luogo a monetizzazione ai sensi degli articoli 46 e 90 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.
2. Pertanto, a titolo di (PARZIALE/TOTALE) monetizzazione della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale ai sensi degli articoli citati, il Soggetto Attuatore si obbliga a corrispondere al Comune l'importo di € (NNNNNN,NN) (euro (CIFRA/NN)). L'intera somma suddetta di € (NNNNNN,NN) (euro (CIFRA/NN)) viene corrisposta in un'unica soluzione all'atto della stipulazione della presente convenzione.

3. Ai sensi dell'art. 90, comma 5, della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, il Comune si obbliga a impiegare le somme ricevute a titolo di parziale monetizzazione per la mancata cessione di aree per la realizzazione di (ATTREZZATURAPUBBLICA).

Art. 10 - Convenzionamento alloggi (SE RICHIESTO ED EVENTUALE CONTRIBUTO PER SVINCOLO)

1. Il Soggetto Attuatore, con l'assenso del Comune, assolve all'obbligo di destinare alla locazione convenzionata una quota di almeno il 20 (venti) per cento della superficie lorda di pavimento a destinazione residenziale di competenza dell'ambito pari a mq. 1.440 mediante cessione in proprietà o locazione in godimento di n. (NN) unità abitative e i relativi box di pertinenza.
2. La quota di superficie lorda di pavimento destinata ad edilizia residenziale convenzionata verrà commercializzata alle condizioni da definire in apposita e separata convenzione ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 sulla base dello schema tipo di convenzione allegato al presente atto sotto la lettera ("L").
3. La convenzione stabilirà i prezzi di cessione degli alloggi da realizzare, sulla base di apposito piano finanziario relativo ai costi degli interventi.
4. In relazione alle modalità di convenzionamento di cui al presente articolo, il contributo per il rilascio dei permessi di costruire relativi agli interventi residenziali corrispondenti è ridotto alla sola quota relativa agli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, ferma restando la disciplina prevista dal presente atto per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione ed il relativo scomputo, nonché la riduzione degli oneri di urbanizzazione applicata dal Comune agli interventi di edilizia residenziale convenzionata ai sensi della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 del 20 dicembre 2001.
5. Il Comune si riserva di indicare al Soggetto Attuatore o ai suoi aventi causa, all'atto dell'approvazione della convenzione di cui al precedente comma 2, le categorie sociali alle quali cedere in via prioritaria in proprietà o, a scelta del soggetto obbligato, in locazione/godimento gli alloggi di cui al presente articolo.
6. (IN ALTERNATIVA) Il Soggetto Attuatore, con l'assenso del Comune, assolve all'obbligo di destinare alla locazione convenzionata una quota di almeno il 20 (venti) per cento della superficie lorda di pavimento a destinazione residenziale di competenza dell'ambito pari a mq. (NN) mediante monetizzazione del corrispettivo di € (NNNNNN,NN) (euro (CIFRA/NN)) secondo le modalità previste dall'art. (NN) dell'allegata "Convenzione ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 per la realizzazione di edilizia residenziale convenzionata".

Art. 11 - Convenzionamento esercizi di vicinato (SE RICHIESTO)



1. Il Soggetto Attuatore, con l'assenso del Comune, assolve all'obbligo di destinare a commercio di vicinato convenzionato una quota di almeno l'8 (otto) per cento della superficie lorda di pavimento di competenza dell'ambito pari a mq. (NN) mediante cessione in proprietà o locazione in godimento di n. (NN) unità immobiliari e i relativi parcheggi pertinenziali.
2. La quota di superficie lorda di pavimento destinata a commercio di vicinato convenzionato verrà commercializzata alle condizioni da definire in apposita e separata convenzione sulla base dello schema tipo di convenzione allegato al presente atto sotto la lettera ("L").
3. La convenzione stabilirà i prezzi di cessione degli immobili da realizzare, sulla base di apposito piano finanziario relativo ai costi degli interventi.
4. Il Comune si riserva di indicare al Soggetto Attuatore o ai suoi aventi causa, all'atto dell'approvazione della convenzione di cui al precedente comma 2, le categorie alle quali cedere in via prioritaria in proprietà o, a scelta del soggetto obbligato, in locazione/godimento gli immobili di cui al presente articolo.
5. (IN ALTERNATIVA) Il Soggetto Attuatore, con l'assenso del Comune, assolve all'obbligo di destinare a commercio di vicinato convenzionato una quota di almeno l'8 (otto) per cento della superficie lorda di pavimento di competenza dell'ambito pari a mq. (NN) mediante monetizzazione del corrispettivo di € (NNNNNN,NN) (euro (CIFRA/NN)) secondo le modalità previste dall'art. (NN) allegata al presente atto sotto la lettera ("L")

Art. 12 - Garanzie

1. A garanzia del corretto ed esatto adempimento delle obbligazioni assunte con la presente convenzione e nascenti dalla stessa, il Soggetto Attuatore, all'atto della stipulazione della presente convenzione, consegna al Comune di Sesto San Giovanni una fideiussione dell'importo di € (NNNNNN,NN), rilasciata in data (GG/MM/AAAA) dalla (NOME SOCIETÀ DI CREDITO).
2. Tale fideiussione bancaria o assicurativa dovrà impegnare il garante a pagare al Comune di Sesto San Giovanni l'importo sopra citato a semplice richiesta scritta entro 15 giorni e senza sollevare alcuna eccezione.
3. La fideiussione è stipulata con obbligo di automatico rinnovo fino a dichiarazione liberatoria da richiedersi da parte della Società e da rilasciarsi espressamente dal Comune entro 30 giorni dalla verifica di integrale adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la presente Convenzione. L'importo della fideiussione è stato determinato considerando il costo di costruzione riportato nel C.M.E per la realizzazione delle opere di urbanizzazione in cessione all'amministrazione comunale di Sesto San Giovanni, aumentate del 10 %.

Art. 13 - Obblighi in caso di successione

1. Il Soggetto Attuatore titolare del titolo di proprietà delle aree oggetto di intervento edilizio e dei relativi titoli abilitativi per esecuzione degli interventi, potrà cedere i singoli interventi edilizi rimanendo responsabile verso l'Amministrazione Comunale degli accordi e dei patti contenuti nella presente e solo nel caso di sostituzione nella prestazione delle garanzie contrattuali contenute nella presente dovrà chiedere preventivamente autorizzazione all'Amministrazione Comunale di Sesto San Giovanni per il subentro del nuovo operatore, che dovrà sottoscrivere gli impegni ed accettare patti e condizioni contenute nella presente convenzione

Art. 14 - Spese

1. Tutte le spese tecniche per l'istruttoria, il collaudo tecnico e amministrativo delle opere, l'accatastamento i diritti di segreteria per la stipulazione dell'atto, le imposte e le spese di registrazione e di trascrizione e gli oneri fiscali relativi e conseguenti alla presente convenzione sono a totale carico del Soggetto attuatori e dei suoi aventi causa.

Art. 15 - Durata della convenzione

1. La presente Convenzione, stipulata ai sensi di legge, ha una validità di anni (NN) dalla stipulazione.

Art. 16 - Trascrizione

1. La presente convenzione sarà trascritta presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, a cura del Comune e a spese del Soggetto Attuatore.

Art. 17 - Trattamento fiscale

1. Le Parti dichiarano che il trasferimento immobiliare di cui al presente atto non è da intendere rilevante ai fini dell'I.V.A., in quanto cessione di aree e di immobili qualificabili come opere di urbanizzazione in esecuzione della presente convenzione.
2. Le Parti chiedono pertanto l'applicazione del seguente trattamento fiscale (TRATTAMENTO)

Art. 18 - Allegati



- A. Delibera di Consiglio Comunale n. (NN) del (GG/MM/AAAA)
- B. Atto consiglio di amministrazione del (GG/MM/AAAA)
- C. Visura catastale
- D. Rilievo fisico dell'area
- E. Atto di compravendita
- F. Certificato di destinazione urbanistica
- G. Progetto planivolumetrico (EVENTUALE DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA SUGLI ASPETTI PLANI-VOLUMETRICI)
- H. Planimetria (O FRAZIONAMENTO CATASTALE) con l'indicazione dell'area oggetto di cessione (O ALTRA FORMA DI ASSOLVIMENTO DELL'ONERE) a favore del Comune di Sesto San Giovanni

Del presente atto io (NOME NOTAIO) ho dato lettura alle Parti che, approvandolo e confermandolo, con me lo sottoscrivono, omessa la lettura degli allegati per espressa volontà delle Parti stesse.

Questo atto consta di (NN) pagine e (NN) allegati.