



**Deliberazione della Giunta comunale  
N. 334 del 29.10.2013**

**APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE SOSTITUTIVO, REDATTO AI SENSI DELLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 380 DEL 22 DICEMBRE 2011, RELATIVO AGLI INTERVENTI EDILIZI DA EFFETTUARSI SUL COMPLESSO IMMOBILIARE "EX MUTUO SOCCORSO" DI VIA FALCK 44 - RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO N. 04/2012.**

**VERBALE**

Il 29 ottobre 2013 alle ore 10.15 nel palazzo comunale di Sesto San Giovanni, riunita la Giunta comunale, sono intervenuti i Signori:

| N. progressivo | Cognome e Nome     | Qualifica   | Presenze |
|----------------|--------------------|-------------|----------|
| 1              | Chittò Monica      | Sindaco     | SI       |
| 2              | Cagliani Felice    | Vicesindaco | SI       |
| 3              | Iannizzi Elena     | Assessore   | SI       |
| 4              | Innocenti Rita     | Assessore   | SI       |
| 5              | Marini Edoardo     | Assessore   | SI       |
| 6              | Montrasio Virginia | Assessore   | SI       |
| 7              | Perego Roberta     | Assessore   | SI       |
| 8              | Piano Alessandro   | Assessore   | SI       |

Partecipa il Vice Segretario generale Rossella Fiori.

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



## LA GIUNTA COMUNALE

Vista l'**allegata** proposta deliberativa:

Approvazione schema di convenzione sostitutivo, redatto ai sensi della deliberazione di Giunta Comunale n. 380 del 22 dicembre 2011, relativo agli interventi edilizi da effettuarsi sul complesso immobiliare "ex Mutuo Soccorso" di via Falck 44 - richiesta di permesso di costruire convenzionato n. 04/2012.

Visti i **pareri** allegati alla stessa;

Con **voti unanimi** espressi in forma palese;

## DELIBERA

1- di **approvare** l'allegata proposta deliberativa ad oggetto:

Approvazione schema di convenzione sostitutivo, redatto ai sensi della deliberazione di Giunta Comunale n. 380 del 22 dicembre 2011, relativo agli interventi edilizi da effettuarsi sul complesso immobiliare "ex Mutuo Soccorso" di via Falck 44 - richiesta di permesso di costruire convenzionato n. 04/2012.

Esce l'Assessore Piano.



**Approvazione schema di convenzione sostitutivo, redatto ai sensi della deliberazione di Giunta Comunale n. 380 del 22 dicembre 2011, relativo agli interventi edilizi da effettuarsi sul complesso immobiliare "ex Mutuo Soccorso" di via Falck 44 - richiesta di permesso di costruire convenzionato n. 04/2012**

### **LA GIUNTA COMUNALE**

- vista la relazione del Direttore del Settore Governo del Territorio che si intende far parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- ritenuto di approvare la sopraindicata relazione, riconoscendone il contenuto;
- vista la Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio" e successive modifiche e integrazioni;
- vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 16 luglio 2009 "Controdeduzioni alle Osservazioni al P.G.T. ed allo studio geologico, idrogeologico e sismico, ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 e S.M.I. - Approvazione del Piano di Governo del Territorio" nonché le successive deliberazioni di approvazione di varianti agli atti del P.G.T. medesimo ;
- vista la Delibera di Giunta Comunale n. 380 del 22 dicembre 2011 avente per oggetto "Approvazione degli schemi di convenzione "convenzione-tipo", "recupero abitativo sottotetti", "mutamento di destinazione d'uso" relative ai permessi di costruire convenzionati, di cui all'art. 9 del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio, a seguito di approvazione della variante alle Norme Tecniche di Attuazione (nta) del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.);
- richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 15 novembre 2011 con la quale è stata definitivamente approvata la "variante e precisazioni normative alle nta del P.G.T.", divenuta efficace a seguito di pubblicazione sul BURL "serie avvisi e concorsi" n. 48 del 30 novembre scorso;
- richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n. 156 del 15 maggio 2012 avente per oggetto "approvazione schema di convenzione, redatto ai sensi della deliberazione di Giunta Comunale n. 380 del 22 dicembre 2011, relativo agli interventi edilizi da effettuarsi sul complesso immobiliare "ex Mutuo Soccorso" di via Falck 44 - richiesta di permesso di costruire convenzionato n. 04/2012";
- visti i pareri espressi ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 ;
- con voti unanimi espressi nelle forme di Legge.

### **DELIBERA**

- di prendere atto e di condividere i contenuti della presente relazione, quale parte integrante e sostanziale della deliberazione;



- di approvare lo schema di convenzione, disciplinante interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di nuovo edificio destinato ad attività e servizi di interesse pubblico generale ed a residenza, mediante demolizione degli immobili afferenti alla Società Mutuo Soccorso di via Falck n. 44, allegato alla presente relazione, comprensivo di schema di convenzione gestionale, relativo alle attività di interesse pubblico generale. Tale schema sostituisce integralmente il testo allegato alla deliberazione di Giunta Comunale n. 156 del 15 maggio 2012 ;
- di dare mandato ai competenti uffici comunali di procedere alle verifiche ed ai conseguenti atti per la sottoscrizione della convenzione approvata con il presente atto nonché per il rilascio del permesso di costruire convenzionato 04/2012 ;
- di dichiarare che la deliberazione non comporta impegno di spesa a carico del bilancio comunale.





**Approvazione schema di convenzione sostitutivo, redatto ai sensi della deliberazione di Giunta Comunale n. 380 del 22 dicembre 2011, relativo agli interventi edilizi da effettuarsi sul complesso immobiliare "ex Mutuo Soccorso" di via Falck 44 - richiesta di permesso di costruire convenzionato n. 04/2012**

## RELAZIONE

In data 15 maggio 2012, con deliberazione n. 156, la Giunta Comunale ha approvato schema di convenzione relativo ad interventi edilizi, inerenti la richiesta di permesso di costruire n. 4/2012, da effettuarsi sul complesso immobiliare "ex Mutuo soccorso" di proprietà della Fondazione Istituto Geriatrico "La Pelucca" onlus, ubicata in via Falck 44. Tale schema, previsto dal combinato disposto degli articoli 5 e 7 rispettivamente delle nta del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi e conforme allo schema generale approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 380 del 22 dicembre 2011 disciplinava, in particolare:

- la realizzazione, mediante recupero della slp esistente, pari a complessivi mq. 1.306,22, di nuovo edificio, destinato a residenza, sviluppato su 6 piani oltre al piano terra e due piani interrati ad uso autorimesse, da realizzarsi in fregio a via Falck ;
- la realizzazione, all'interno del medesimo edificio, quali servizi di interesse pubblico, di n. 16 mini alloggi protetti per anziani (MAP) - sviluppati ai piani primo e secondo, di servizi di assistenza agli anziani, denominati "casa dell'anziano" (ambulatori, spazi comuni e di relazione, sale per attività motoria, centro orientamento ai servizi per gli anziani) - localizzati al piano terreno e destinati sia ai fruitori del servizio MAP sia all'utenza esterna, di nuova sede della società "Mutuo Soccorso", ubicata a piano terra (da adibire a spazi museali dedicati alla storia della società medesima) per una slp complessiva di circa mq. 955. Tale slp non è stata conteggiata ai fini della determinazione della slp complessiva di progetto, in coerenza con le previsioni dell'articolo 3 delle nta del Piano dei Servizi ;
- l'apposizione di vincolo di destinazione d'uso sessantennale agli spazi destinati ad attrezzature di interesse pubblico unita all'obbligo di cessione al Comune, in luogo della monetizzazione delle aree standard generate dall'insediamento nell'immobile in progetto di funzioni residenziali (pari a mq. 692,24) di quota di proprietà di tali spazi, pari al 10,55%. Tale quota, riscattabile trascorsi cinque anni dal rilascio del certificato di agibilità relativo all'immobile mediante versamento di somma corrispondente alla monetizzazione della superficie a standard non reperita, è stata determinata in ragione del rapporto tra l'importo unitario di monetizzazione delle aree standard (€/mq 210) ed il costo di realizzazione degli spazi medesimi (€ 1.377.577,78) ;
- il reperimento dei parcheggi pertinenziali alle funzioni da insediare ;
- la corresponsione, a titolo di monetizzazione delle aree a parcheggio pubblico, indotte dall'insediamento delle attrezzature di interesse pubblico della somma di € 60.144,00 ;
- determinazione e modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo di costruzione relativi alle funzioni residenziali d'insediare ;
- le garanzie finanziarie da prestare per assicurare la completa realizzazione delle attrezzature di interesse pubblico previste ;

Con la delibera sopra richiamata la Giunta Comunale ha anche approvato schema di convenzione inerente la gestione diretta, da parte della Fondazione Istituto Geriatrico "La Pelucca" onlus, delle attrezzature di uso pubblico previste - con particolare riferimento ai MAP - anche in virtù dei servizi socio assistenziali, erogati dalla medesima fondazione a favore della popolazione anziana residente nel territorio comunale, disciplinati da convenzione stipulata con l'Amministrazione Comunale, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 13/12/2004, avente scadenza il 31/12/2024.

In data 26 giugno 2013, al prot. gen. 46639, la Fondazione Istituto Geriatrico "La Pelucca" ha presentato proposta progettuale sostitutiva che - confermando l'impostazione generale dell'intervento edilizio, nonché la slp residenziale prevista, pari a complessivi mq. 1306,16 - ha ridotto, da mq. 954,65 a mq. 632,93, la quantità di slp da destinare ad attrezzature di interesse pubblico. Tale diminuzione comporta la non realizzazione di un intero piano destinato a MAP che, pertanto, ridotti al numero di 7, risultano ubicati al piano primo dell'edificio in progetto, mentre rimangono invariate per dimensione e schema distributivo le funzioni presenti al piano terreno ("casa dell'anziano", sede museale Società Mutuo Soccorso). Tale modifica è stata in particolare determinata dal prolungarsi del periodo di contrazione del mercato immobiliare che rende meno certa la tempistica di rientro dell'investimento per la realizzazione delle superfici residenziali, necessaria alla Fondazione per assicurare la realizzazione delle strutture di interesse pubblico, nonché per oggettive difficoltà a raggiungere accordo per l'edificazione in aderenza, necessario per la realizzazione dell'immobile previsto dal progetto originario, con i proprietari del fabbricato, identificato con il mappale 22 del foglio 23.

L'altezza dell'edificio in progetto, a seguito della riduzione di slp destinata ad attrezzatura di interesse pubblico sopra descritta, si riduce a sei piani fuori terra consentendo, rispetto alla soluzione progettuale precedente, l'allineamento in gronda con l'edificio sopra citato, posto in aderenza al confine meridionale del lotto, determinando un sensibile miglioramento dell'inserimento dell'immobile da realizzare nel contesto edilizio urbano anche contribuendo al completamento della cortina edilizia del tratto di via Falck compreso tra le vie Dante Alighieri e Giovanna d'Arco.

Il costo di realizzazione delle attrezzature di interesse pubblico previste, stimato da computo metrico allegato alla nuova proposta in €. 1.050.559,53 risulta, comunque, ancora ben superiore rispetto all'ammontare dell'importo di monetizzazione indotto dalla destinazione residenziale da insediare, pari ad €. 145.374,60.

Anche sulla scorta delle citate modifiche progettuali si sono variati alcuni contenuti dello schema di convenzione, già oggetto di approvazione da parte della Giunta Comunale con sopraindicato atto n. 156/2012. In data 25/10/2013, con nota prot. gen. n. 75847, il soggetto proponente ha quindi trasmesso aggiornato schema di convenzione.

Tale aggiornato schema di convenzione contempla, principalmente, le seguenti variazioni:

- rideterminazione dell'importo della monetizzazione dei parcheggi pubblici, previsti dall'articolo 4 comma 1 della nta del Piano dei Servizi in caso di insediamento di attività privata di interesse pubblico, da corrispondersi da parte del proponente al momento della sottoscrizione della convenzione - €. 39.874,80 ;
- ridefinizione della percentuale di proprietà comunale delle strutture di interesse pubblico da realizzare, calcolata mediante rapporto tra l'importo unitario di monetizzazione delle aree a servizi (€/mq 210) ed il costo di realizzazione delle attrezzature di interesse pubblico (€. 1.050.559,53) - 13,84% ;
- apposizione di vincolo perpetuo, al posto di 60 anni, per gli spazi da destinare ad attrezzature di interesse pubblico.

Restano inalterati tutti gli impegni da assumersi da parte della Fondazione "La Pelucca", suoi aventi causa, previsti nella convenzione già approvata che vengono pedissequamente riportati.

Alla luce delle anticipate argomentazioni si chiede, quindi, alla Giunta Comunale:

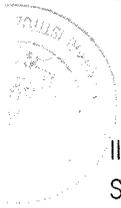


- di prendere atto e di condividere i contenuti della presente relazione, quale parte integrante e sostanziale della deliberazione;

- di approvare lo schema di convenzione, disciplinante interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di nuovo edificio destinato ad attività e servizi di interesse pubblico generale ed a residenza, mediante demolizione degli immobili afferenti alla Società Mutuo Soccorso di via Falck n. 44, allegato alla presente relazione, comprensivo di schema di convenzione gestionale, relativo alle attività di interesse pubblico generale. Tale schema sostituisce integralmente il testo allegato alla deliberazione di Giunta Comunale n. 156 del 15 maggio 2012;

- di dare mandato ai competenti uffici comunali di procedere alle verifiche ed ai conseguenti atti per la sottoscrizione della convenzione approvata con il presente atto nonché per il rilascio del permesso di costruire convenzionato 04/2012;

- di dichiarare che la deliberazione non comporta impegno di spesa a carico del bilancio comunale;



Il Responsabile  
Servizio Tessuto Urbano Consolidato  
Arch. Leonardo Visca Gilardi

Sesto San Giovanni, 28/10/2013



Il Direttore  
Arch. Paolo Guido Riganti

SCHEMA DI CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI E  
FONDAZIONE ISTITUTO GERIATRICO "LA PELUCCA" ONLUS RELATIVO  
ALLA REALIZZAZIONE DI NUOVO FABBRICATO A DESTINAZIONE  
RESIDENZIALE COMPRENSIVO DI SUPERFICIE DA ADIBIRE AD  
ATTREZZATURA DI INTERESSE PUBBLICO, IN VIA FALCK N. 44, AI  
SENSI DELL'ARTICOLO 5 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
(NTA) DEL PIANO DELLE REGOLE E DELL'ARTICOLO 7 DELLE NTA DEL  
PIANO DEI SERVIZI E DELLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N.  
380 DEL 22 dicembre 2011

N. \_\_\_\_\_ repertorio

N. \_\_\_\_\_ di raccolta

**R E P U B B L I C A I T A L I A N A**

Addì *giorno/mese/anno (in lettere)*

GG mese 2013

In Sesto San Giovanni, presso il Palazzo Comunale in Piazza  
della Resistenza n. 20

avanti a me dottor \_\_\_\_\_, Notaio residente in  
(Comune di residenza), iscritto presso il Collegio Notarile  
del distretto \_\_\_\_\_, sono personalmente  
comparsi:

- (*Rappresentante Comune*) domiciliato per la funzione a Sesto  
San Giovanni (MI) in Piazza della Resistenza n. 20, il quale  
interviene al ricevimento del presente atto non in proprio ma  
nella sua qualità di \_\_\_\_\_ (decreto sindacale P.G.  
\_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_) e quindi in rappresentanza organica  
dell'Ente Autarchico Territoriale:



"COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI" con sede in Sesto San Giovanni (MI) in Piazza della Resistenza n. 20, Codice Fiscale 02253930156, autorizzato alla stipulazione dei contratti in forza di legge in relazione alla carica rivestita e in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. 156 del 15 maggio 2012 che in copia conforme all'originale in data \_\_/\_\_/2011 si allega al presente pubblico atto sotto la lettera "\_\_" e della determina dirigenziale a contrarre n. \_\_ del \_\_ \_\_\_\_\_ 2012 che in copia conforme all'originale in data \_\_/\_\_/2012 si allega al presente pubblico atto sotto la lettera "\_\_" ;

- sig.ra (proponente/i), nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_/\_\_/\_\_, residente in \_\_\_\_\_ (\_\_) in via \_\_\_\_\_ n. \_\_, Codice Fiscale \_\_\_\_\_, che interviene al presente atto nella qualità legale rappresentante della Fondazione Istituto Geriatrico "La Pelucca" onlus, con sede in Sesto San Giovanni, via Campanella 8/10, iscritta nel registro delle Persone Giuridiche Private tenuto dalla regione Lombardia al n. 1.809, Codice fiscale/P.IVA 85001850156, di seguito denominata Soggetto Attuatore.

Compurenti della cui identità personale io Notaio sono certo

**premesse che**

a) il Soggetto Attuatore svolge, presso le proprie strutture, in forza di convenzione, allegata al presente atto sotto la lett. "\_\_" - approvata con delibera di Consiglio Comunale n.

59 del 23/12/2004 e sottoscritta in data \_\_\_\_\_ - servizi di assistenza socio sanitaria a favore della popolazione anziana residente nel territorio comunale. Le funzioni assistenziali svolte dal Soggetto Attuatore comprendono, tra l'altro, la gestione diretta del servizio per anziani denominato "Mini Alloggi Protetti - M.A.P.", di seguito "M.A.P." ;

b) il Soggetto Attuatore è proprietario altresì, nel Comune di Sesto San Giovanni, di immobili ubicati in via Giorgio Enrico Falck n. 44, distinti nel N.C.U. del detto Comune al foglio 23 mappali 24, 25, 229, comprendenti edificio - sviluppato su tre piani fuori terra - cortile di pertinenza e fabbricati accessori. Il lotto sul quale insistono i fabbricati come sopra individuati sviluppa una superficie fondiaria complessiva pari a mq. 1.111,10. Gli immobili risultano individuati nell'estratto di mappa catastale , rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Milano il \_\_\_/\_\_\_/20\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_, che si allega al presente atto sotto la lettera "\_\_\_".

c) L'edificio principale, ubicato perpendicolarmente a via Falck, è stato realizzato, in più fasi, a partire dal 1925 e, in ultimo, terminato nei primi anni '80. Tale immobile, attualmente in disuso, è stato inizialmente destinato a sede della Società di Mutuo Soccorso ed in seguito adibito ad istituto scolastico. Relativamente agli immobili esistenti



risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi edilizi:  
pratica edilizia n. 280/1925 del 15/04/1925, pratica edilizia  
n. 173/1954 del 30/07/1954, pratica edilizia n. 2848/1981 del  
17/07/1981, pratica edilizia n. 2221/1991 del 02/12/1991;

d) Il Soggetto Attuatore dichiara la piena disponibilità di  
tutti gli immobili sopradescritti e, conseguentemente, di  
essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi  
derivanti dalla presente convenzione previa visione e  
sottoscrizione delle parti.

e) Quanto sopra è pervenuto in proprietà al Soggetto  
Attuatore in forza di atto di donazione del 27 dicembre 2005  
n. 13419/5522 di repertorio a rogito del dott.avv. Rosario  
Franco, Notaio in \_\_\_\_\_ (registrato a  
\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ serie \_\_\_\_\_,  
trascritto a Milano 2 il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_  
/\_\_\_\_\_

Atto/i che in copia autentica si allega/no al presente atto  
sotto la lettera "\_\_\_".

f) Gli immobili oggetto di intervento sono classificati 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 pienamente efficace in seguito ad  
avviso pubblicato sul B.U.R.L. n.44 del 4 novembre 2009, così  
come modificato da successive varianti come "ambito



consolidato prevalentemente residenziale", ai sensi dell'art. 14 delle NTA del Piano delle Regole.

g) Gli immobili non sono gravati da vincoli.

h) Il Soggetto Attuatore ha presentato, ai sensi dell'art. 5 delle NTA del Piano delle Regole, dell'articolo 7 delle NTA del Piano dei Servizi ed in conformità ai contenuti della delibera di Giunta Comunale n. 380 del 22 dicembre 2011, richiesta di permesso di costruire convenzionato in data 1 marzo 2012, prot. gen. n. 14426/2012 e rubricata al n. 04/2012 - **successivamente integrata in data 26 giugno 2013, prot. gen. 46639, per modifiche alla slp da destinare ad attrezzature di interesse pubblico come sotto individuate** - che prevede :

- demolizione dell'edificio esistente e dei fabbricati accessori, aventi superficie lorda di pavimento (slp) complessiva, determinata sulla scorta dei titoli edilizi rilasciati, pari a mq. 1.306,20

- costruzione di nuovo edificio, sviluppato su n. 6 piani fuori terra - oltre a piani interrati per autorimesse e locali accessori - destinato a residenza per una slp pari a mq. 1.306,16, di poco inferiore alla slp dell'edificio esistente ed oggetto di demolizione, nonché, ai piani terreno e primo a servizi per gli anziani denominati "Casa dell'Anziano", a sede museale della Società Mutuo Soccorso

(piano terreno) ed a " struttura M.A.P." (piano primo) -  
aventi slp pari a mq.632,93;

i) Il Soggetto Attuatore, allo scopo di incrementare i servizi offerti al precedente punto a), ha manifestato la volontà di voler convenzionare, ai sensi dell'art. 7 delle NTA del Piano dei Servizi, con l'Amministrazione Comunale e mantenendone la proprietà, l'utilizzo e la gestione degli spazi destinati alla "Casa dell'Anziano", alla sede-museo del Società Mutuo Soccorso ed a "struttura M.A.P. (mini alloggi protetti)", al fine del loro riconoscimento quale attrezzatura di interesse pubblico generale;

l) Sugli interventi edilizi proposti dal soggetto attuatore, si sono espressi favorevolmente la commissione comunale per il paesaggio, nella seduta del -- ---- 2013, **nonché il competente Ufficio Territoriale di Igiene Edilizia con parere rilasciato in data 5 settembre 2013 prot. 62992;**

m) Il soggetto attuatore ha sottoscritto con le proprietà confinanti i necessari accordi finalizzati a disciplinare le modalità di edificazione in aderenza ai fabbricati esistenti dell'edificio oggetto della richiesta di permesso di costruire n. 04/2012;

n) E' stata positivamente conclusa da parte del Responsabile del Procedimento l'istruttoria della documentazione tecnico progettuale, parte integrante e sostanziale della richiesta di permesso di costruire n. 04/2012 presentata dal soggetto



attuatore, al fine della verifica di conformità ai disposti normativi ed edilizi vigenti;

o) Per gli interventi proposti, descritti ai precedenti punti h) ed i) è possibile procedere alla formalizzazione dei titoli abilitativi all'edificazione previa stipulazione della presente convenzione, volta in particolare a disciplinare:

- gli aspetti plano-volumetrici,
- la dotazione di parcheggi pertinenziali,
- il soddisfacimento della dotazione di aree per attrezzature pubbliche indotte dai medesimi ai sensi dell'art. 9 comma 2 delle NTA del Piano delle Regole.
- le modalità gestionali ed utilizzo degli spazi dell'attrezzatura di interesse pubblico destinata, alla "Casa dell'Anziano", al museo della Società Mutuo Soccorso ed a "struttura M.A.P.", in conformità ai contenuti di cui all'articolo 7 delle NTA del Piano dei Servizi.

p) Il presente atto è stato redatto secondo modalità ed indirizzi previsti dalla deliberazione di Giunta Comunale n. 380 del 22/12/2011, avente ad oggetto "approvazione degli schemi di convenzione "recupero abitativo sottotetti", "mutamenti di destinazione d'uso" e "convenzione-tipo", per i permessi di costruire convenzionati, ai sensi dell'articolo 9 delle nta del Piano delle Regole allegato Piano di Governo del Territorio - ed è stato approvato, unitamente allo schema di convenzione gestionale, con delibera del medesimo organo



n. --- del --/--/2013, **sostitutiva di precedente deliberazione del medesimo organo n. 156 del 15/05/2012.**

**tutto ciò premesso e considerato,**

le parti convengono e stipulano quanto segue:

**Art. 1 - Premesse**

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

**Art. 2 - Soggetto Attuatore**

1. Il Soggetto Attuatore si impegna nei confronti del Comune di Sesto San Giovanni ad attuare, come già evidenziato nel punto h) delle premesse, gli interventi edilizi sugli immobili di proprietà, distinti in catasto, a parte del foglio 23, con i mappali 24, 25, 229, ubicati in via Giovanni Falck n. 44, in conformità alla capacità edificatoria, alle destinazioni d'uso ed ai parametri urbanistici ed edilizi del Piano di Governo del Territorio vigente, .

**Art. 3 - Finalità e contenuti dell'intervento**

1. L'intervento, oggetto di richiesta di permesso di costruire prevede, in particolare:

a) totale demolizione dei fabbricati esistenti, sul lotto di proprietà ;

b) edificazione di nuovo edificio, sviluppato su sei piani fuori terra, comprensivo di due piani interrato ad uso autorimesse e locali accessori, occupato, ai piani terreno e primo, da attrezzatura di interesse pubblico, destinata a



servizio agli anziani denominata "Casa dell'Anziano", a sede-  
museo della storica società di Mutuo Soccorso - ubicate al  
piano terreno - ed a "struttura M.A.P." - ubicata al piano  
primo - avente una slp di mq. 632,93. Nei restanti piani è  
previsto l'insediamento di funzione residenziale per una slp  
pari a mq. 1.306,16, inferiore alla slp dei fabbricati  
principale ed accessori - distinti con i mappali 24, 25, 229  
del foglio 23 - oggetto di demolizione, così come risultante  
dai titoli abilitativi edilizi rilasciati ;

2. 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 plano-volumetrico,  
individuati nelle tavole da 1 pcc.2 a 10 pcc.2, che si  
allegano al presente atto sotto la lettera "\_", e soggetti  
al parere favorevole della commissione per il paesaggio,  
espresso nella seduta del -- ---- 2013, nonché del competente  
Ufficio Territoriale di Igiene edilizia ed urbanistica,  
rilasciato in data \_\_/\_\_/2013, prot. \_\_\_\_\_.

3. La proposta progettuale per cui è previsto il permesso di  
costruire convenzionato 04/2012 potrà essere oggetto di  
successive varianti, da richiedersi nei modi previsti dalla  
legislazione vigente, nonché dei regolamenti comunali  
vigenti, senza che ciò comporti revisione del presente atto,  
purché non comportino, in particolare, incremento della slp  
destinata a residenza e diminuzione della slp adibita ad



attrezzatura di interesse pubblico e siano rispettate, tra l'altro, le disposizioni inerenti la dotazione di parcheggi pertinenziali nonché di superfici destinate ad attrezzature di pubblico interesse, come stabilito negli articoli successivi.

**Art. 4 - Convenzionamento degli spazi afferenti all'attrezzatura di interesse pubblico**

1. Il Soggetto Attuatore, con il presente atto, costituisce vincolo di destinazione ad "attrezzatura di interesse pubblico", sulla superficie del piano terra e primo - così come individuata negli elaborati grafici tavv.2pcc.e, 5pcc.2 e 6pcc.2 - dell'edificio in progetto comprensiva degli spazi di servizio per una superficie calcolata in mq 632,93 e comunque pari alla superficie puntualmente definita con la comunicazione di fine lavori. Tale superficie sarà altresì oggetto di stipula di apposito atto di vincolo perpetuo di destinazione d'uso per spazi di interesse pubblico, previsto dalla normativa vigente, prima della comunicazione di fine lavori del relativo permesso di costruire. Tale superficie non comprende l'area occupata dall'androne, dal vano scale, dal vano ascensore e dai pianerottoli di distribuzione, a servizio dei piani superiori destinati a residenza e dei piani interrati. Il vincolo di destinazione, di cui al presente articolo, sarà oggetto di trascrizione a cura e spese del Soggetto Attuatore successivamente



all'accatastamento delle unità immobiliari e degli spazi vincolati a servizio di pubblico interesse e costituirà presupposto per il rilascio del certificato di agibilità relativo all'intero immobile in progetto.

2. Il Soggetto Attuatore, fatto salvo quanto previsto al successivi art. 8 e 12, mantiene la proprietà degli spazi destinati ad attrezzatura di interesse pubblico, finalizzata alla gestione diretta della "Casa dell'Anziano", della sede-museo della storica Società Mutuo Soccorso della " struttura M.A.P.", nonché delle eventuali quote relative a parti condominiali che si rendesse necessario costituire tra la struttura di interesse pubblico e le porzioni di immobile adibite a residenza, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 cod. civ. e per le relative quote millesimali.

3. A tale scopo il Soggetto Attuatore si costituisce, con il presente atto, "soggetto gestore" degli spazi vincolati ad attrezzatura di interesse pubblico. Pertanto, in virtù di tale qualifica, previa intesa con l'Amministrazione Comunale, nel rispetto dei contenuti del presente atto si obbliga a sottoscrivere convenzione di servizio, volta a disciplinare le finalità di pubblico interesse dell'attrezzatura - il cui schema, oggetto di confronto e condivisione da parte del Settore Servizi alla Persona, è allegato al presente atto alla lett. "\_\_".

La sottoscrizione di tale atto costituirà presupposto, insieme a tutti gli adempimenti previsti dalla normativa vigente, per il rilascio del certificato di agibilità relativo all'intero immobile.

L'atto convenzionale di gestione stabilirà altresì le modalità di modifica, integrazione e revisione dei propri contenuti, anche conseguenti l'eventuale modifica di destinazione degli spazi adibiti ad attrezzatura di interesse pubblico. Tale modifica è soggetta a preventiva sottoscrizione di convenzione sostitutiva/integrativa del presente atto, volta a disciplinare le condizioni di insediamento della nuova destinazione, fatta salva la permanenza negli spazi vincolati, di funzione di pubblico interesse, anche sulla scorta degli atti di programmazione successivamente assunti dall'Amministrazione Comunale.

4. Sulla superficie destinata alla struttura di interesse pubblico graveranno tutti i pesi e vincoli derivanti dalla Convenzione e, comunque, potranno essere costituiti vincoli, oneri o servitù necessari alla fruizione delle unità immobiliari destinate a residenza, a condizione che, senza aggravio per l'amministrazione comunale, non venga diminuita la consistenza dello stesso, né impedito o modificato il suo utilizzo.

**Art. 5 - Oneri di urbanizzazione**



1. Il Soggetto Attuatore è tenuto a versare al Comune di Sesto San Giovanni gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, relativi alla slp destinata a residenza, per complessivi Euro 103.578,49 (centotremila cinquecentosettantottovirgolaquarantanove) - corrispondenti ad €. 35.658,17 (trentacinquemilaseicentocinquantottovirgola diciasette) per oneri di urbanizzazione primaria ed €. 67.920,32, (sessantasettemilanovecentoventivirgolatrentadue) calcolati secondo le tariffe e le tabelle attualmente vigenti nel Comune.

2. Il medesimo Soggetto, si impegna a versare, ai sensi dell'art. 38 comma 7 bis della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i. di cui al precedente comma 1, gli oneri di urbanizzazione come sopra determinati al momento del rilascio del permesso di costruire.

Saranno consentite rateizzazioni degli importi dovuti secondo le disposizioni normative vigenti.

3. Relativamente alla quota di slp destinata e vincolata, ai sensi dell'articolo 4 del presente atto, ad attrezzatura di interesse pubblico, oggetto di specifico convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, si prende atto che per la realizzazione della stessa, ad opera di ente istituzionalmente competente - quale risulta essere, in forza della convenzione richiamata al punto a) delle premesse, il Soggetto Attuatore non è tenuto al versamento degli oneri di

urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione, di cui all'articolo seguente.

**Art. 6 - Contributo sul costo di costruzione**

Il Soggetto Attuatore si impegna inoltre a versare contributo sul costo di costruzione, calcolato sulla slp destinata a residenza, ai sensi dell'art. 48 della L.R. 12/2005 s.m.i. per una somma pari ad Euro \_\_\_\_\_ (in lettere). Sarà consentita rateizzazione degli importi dovuti secondo le disposizioni normative vigenti.

**Art. 7 - Parcheggi pertinenziali**

1. In attuazione dell'art. 5, commi 1 e 2, lettera, delle NTA del Piano delle Regole, il Soggetto Attuatore si obbliga ad assicurare la dotazione di parcheggi pertinenziali:

- a servizio delle unità immobiliari ad uso residenziale, nella misura minima ed obbligatoria, pari ad 1/3 della slp da realizzare, con un minimo di un posto auto per alloggio.

- a servizio dell'attrezzatura di interesse pubblico destinata alla "Casa dell'Anziano" alla sede-museo ed a "Struttura M.A.P.", nella misura di un posto auto ogni 8 posti letto.

Tali spazi, quantificati nella proposta progettuale in mq. 1.024,13 (milleventiquattro virgola tredici), ubicati ai piani interrati, oltre a n. 2 posti auto da realizzarsi nel cortile di pertinenza dell'immobile in progetto - a servizio della struttura di interesse pubblico - sono puntualmente



individuati nelle tavole 3pcc.2 - 4pcc.2 - 5 pcc.2, allegate al presente atto sotto le lettere "\_\_\_". I medesimi, nel rispetto delle quantità minime come sopra determinate, potranno essere oggetto di modifica senza che ciò comporti revisione del presente atto, previa presentazione di variante al Permesso di Costruire 04/2011.

**Art. 8 - Modalità di reperimento di aree per attrezzature pubbliche**

1. In applicazione del combinato disposto dell'articolo 5, commi 1 e 2 delle NTA del Piano delle Regole, degli articoli 1 e 6 delle NTA del Piano dei Servizi, nonché delle modalità contenute negli indirizzi di cui alle Delibere di Giunta Comunale n. 380 del 22/12/2011 e n. 156 del 15/05/2012, in premessa richiamate, il Soggetto Attuatore, in luogo della monetizzazione a favore del Comune di aree destinate a servizi pubblici, di uso pubblico o generale, pari a mq. 692,26. (corrispondenti agli standard generati dalla slp residenziale di nuova realizzazione) - pari ad €. 145.374,60 (mq. 692,26 x €/mq 210 = € 145.374,60) - si impegna a realizzare ai piani terra e primo del nuovo edificio, in coerenza con disposti dell'articolo 6 delle NTA del Piano dei Servizi, struttura di interesse pubblico, avente slp pari a mq.632,93. I requisiti prestazionali e dimensionali di tale



struttura, sono riportati nella convenzione ai sensi del precedente articolo 4, descritti nella relazione tecnica allegata al presente atto alla lettera "\_\_\_", sono di seguito sintetizzati:

1. servizio "Casa dell'Anziano", dotata di servizi ambulatoriali e di orientamento rispetto ai servizi offerti sul territorio;
2. "struttura Map", composta da 7 minialloggi per complessivi 10 posti letto;
3. sede museale, della storica Società di Mutuo Soccorso, ubicata la piano terra dell'edificio in progetto, avente slp pari a circa mq. 25. La realizzazione di tale spazio è prevista in conformità ai contenuti dell'atto di donazione dell'area e degli immobili oggetto di intervento, nonché auspicata dalla Direzione Regionale del Ministero per i Beni ed Attività Culturali.

Il costo di realizzazione della struttura ad interesse pubblico, sulla scorta di computo metrico preventivo allegato al presente atto con la lett. "\_\_\_", è stimato in €1.050.559,53. Tale importo risulta superiore al valore delle aree a servizi determinato con le modalità descritte al comma precedente.

2. Al fine di soddisfare il requisito di cui all'articolo 6 delle nta del Piano dei Servizi - in merito alla realizzazione e cessione di servizi costruiti, nonché al fine



di assicurare idonee forme di garanzia e controllo sulla funzione di interesse pubblico prevista dalla presente convenzione, in luogo della monetizzazione di aree destinate ad attrezzature di interesse pubblico generale - il soggetto attuatore si impegna a cedere quota di proprietà della struttura di interesse pubblico, così come descritta al punto precedente, pari al 13,84% (tredici virgola ottantaquattro per cento). La determinazione di tale quota è effettuata in ragione del rapporto tra il corrispettivo di monetizzazione ed il costo di realizzazione della struttura medesima, così come esplicitati al comma 1 ([€. 145.374,60/€ 1.050.559,53 x 100 = 13,84%]) La cessione della quota di proprietà in parola - che comporta la contestuale cessione, da parte dell'Amministrazione Comunale, del relativo diritto d'uso - dovrà essere effettuata, mediante atto notarile, da effettuarsi a cura e spese del Soggetto Attuatore, prima della richiesta del certificato di agibilità dell'immobile. Il Soggetto Attuatore si impegna, sin da ora, a manlevare il Comune da ogni spesa connessa e conseguente al possesso della quota di proprietà attribuita al medesimo (es. compartecipazione spese condominiali, imposte, contributi, opere di manutenzione ecc.).

2. Il Soggetto Attuatore si impegna inoltre a reperire, tramite monetizzazione, superficie da destinare a parcheggi pubblici a servizio della

struttura di interesse pubblico, in misura pari al 30% della slp della medesima e corrispondenti a mq. 189,88. Il soggetto Attuatore corrisponde, pertanto, al momento di sottoscrizione del presente atto mediante \_\_\_\_\_ la somma di €39.874,80 (trentanovemilaottocentosettatantaquattrovirgolaottanta) pari al prodotto della superficie a parcheggio da reperire, per il valore unitario di €/mq 210.

**Art. 9 - Garanzie degli adempimenti**

1. A garanzia degli impegni assunti con il presente atto, con particolare riferimento agli articoli 4 ed 8, il Soggetto Attuatore deposita polizza fideiussoria \_\_\_\_\_, con durata annuale e rinnovo automatico, rilasciata in data \_\_\_\_\_ 2013 da \_\_\_\_\_, di importo pari ad €. 1.575.839,29. Tale valore corrisponde all'ammontare delle opere inerenti la realizzazione degli spazi pertinenti l'attrezzatura di interesse pubblico, risultante da computo metrico estimativo redatto dal Soggetto Operatore, allegato al presente atto alle lett. "\_\_\_", maggiorata del 50%. Tale fideiussione è intesa tra le parti - e come da clausole apposite contenute nel relativo contratto con la compagnia assicuratrice - a prima richiesta, con l'esclusione della proponibilità di eccezioni da parte del Soggetto Attuatore e dell'assicuratore in caso di escussione

vincolo di destinazione funzionale, ai sensi e condizioni dell'articolo 4 del presente atto, potrà avvenire esclusivamente, fatta salva la quota di proprietà detenuta del Comune, in un unico blocco, senza possibilità di vendite frazionate; il Soggetto Attuatore si impegna a trasmettere tempestivamente al Comune tutte le proposte di acquisto nonché gli atti di alienazione inerenti i "M.A.P.", fatti salvi i contenuti del successivo comma 3.

3. Al Comune di Sesto San Giovanni viene sin da ora riconosciuto diritto di prelazione sulla quota di proprietà della struttura di interesse pubblico detenuta dal Soggetto Attuatore. Tale diritto potrà essere esercitato anche a favore di altri soggetti pubblici o per società a partecipazione pubblica. A tale riguardo la Parte Venditrice dovrà comunicare al Comune, entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla data di ricezione della proposta di acquisto formulata dall'aspirante acquirente, l'offerta di acquisto stessa. Il Comune, mediante deliberazione dell'organo competente, potrà manifestare volontà di esercitare positivamente il diritto di prelazione, entro il termine di 60 (sessanta) giorni dal ricevimento dell'offerta di acquisto; decorso tale termine il diritto si considererà rinunciato.

della polizza medesima da parte del Comune. Il Soggetto Attuatore si impegna a rinnovare e comunque a mantenere efficace la polizza fideiussoria sopra descritta fino all'integrale adempimento degli impegni assunti con il presente atto.

La garanzia in parola verrà svincolata, su richiesta del Soggetto Attuatore, al rilascio del certificato di agibilità dell'edificio.



2. In caso di mancata esecuzione delle opere previste al comma 1 entro i termini di validità del permesso di costruire n. 04/2012, nonché in caso di non ottemperanza degli obblighi previsti dall'articoli 4 ed 8 del presente atto, previa diffida e messa in mora del Soggetto Attuatore, suoi aventi causa, l'Amministrazione Comunale provvederà alla escussione della polizza medesima ed a procedere, qualora ne ricorrano i presupposti, ai sensi dell'articolo 31 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

**Art. 10- Obblighi in caso di successione**

1. In caso di passaggio di proprietà, il soggetto attuatore si impegna a trasferire agli aventi causa obblighi e prescrizioni contenuti nella presente convenzione.
2. L'alienazione degli spazi pertinenti la struttura ad interesse pubblico destinati a "M.A.P.", soggetti a

4. Il Soggetto Attuatore, suoi aventi causa, fatti salvi i contenuti di cui al precedente comma, potrà richiedere, trascorsi cinque anni dal rilascio del certificato di agibilità inerente l'immobile oggetto del permesso di costruire n. 04/2012, acquisizione della quota di proprietà, detenuta dal Comune, dell'attrezzatura di interesse pubblico, previo assenso del medesimo e versamento di somma corrispondente al valore di monetizzazione delle aree a standard, indotte dalla funzione residenziale insediata, determinate al precedente articolo 4 in mq. 692,24, secondo il valore unitario vigente al momento della richiesta. L'atto di trasferimento della proprietà sarà effettuato a cura e spese del soggetto attuatore, suoi aventi causa.

5. Relativamente all'attività di gestione degli spazi di interesse pubblico", il Soggetto Attuatore nel suo ruolo di Soggetto Gestore, di cui al comma 3 dell'articolo 4, si impegna trasferire gli obblighi di cui alla presente convenzione, ai suoi successori ed aventi causa. Le modalità di subentro del soggetto attuatore verranno definite dallo specifico atto convenzionale, disciplinante l'utilizzo e la gestione degli spazi vincolati a struttura di interesse pubblico ad uso "M.A.P.", prevista dal medesimo articolo.

**Art. 11- Spese**

Tutte le spese tecniche per l'istruttoria, 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 dei Soggetti Attuatore e, loro aventi causa.

**Art. 12- Durata della convenzione**

La presente Convenzione, stipulata ai sensi di legge, ha una validità stabilita dalla normativa vigente, relativa agli effetti del permesso di costruire n....., del quale costituisce parte integrante, da rilasciarsi a cura del Comune. Sono comunque fatti salvi e perpetui i contenuti degli articoli 4 comma 1; 8 e 10, relativi alla disciplina degli spazi di interesse pubblico.

**Art. 13- Trascrizione**

La presente Convenzione sarà trascritta presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, a cura e spese dei Soggetti Attuatore e Gestore.

Omessa la lettura degli allegati per espressa e concorde volontà delle parti.

E richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura alle parti che lo approvano e con me Notaio lo sottoscrivono alle ore

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





Pareri espressi ai sensi dell'art. 49 d. lgs. n. 267 del 18.08.2000 sulla proposta di deliberazione relativa a:

**Approvazione schema di convenzione sostitutivo, redatto ai sensi della deliberazione di Giunta Comunale n. 380 del 22 dicembre 2011, relativo agli interventi edilizi da effettuarsi sul complesso immobiliare "ex Mutuo Soccorso" di via Falck 44 - richiesta di permesso di costruire convenzionato n. 04/2012**

**PARERE SULLA REGOLARITÀ TECNICA: FAVOREVOLE**

Sesto San Giovanni

28 OTT. 2013

Il Direttore del Settore Governo del territorio e  
Attività produttive  
Arch. Paolo Guido Riganti

*PRG*

**PARERE SULLA REGOLARITÀ CONTABILE: .....favorevole**

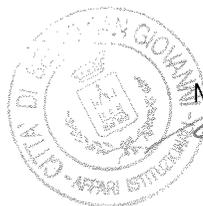
Sesto San Giovanni .....28/10/2013

Il Responsabile del servizio finanziario  
Flavia Orsetti

*Flavia Orsetti*

Reg. 2013/2215

Letto approvato e sottoscritto



**Il Presidente**  
Monica Chittò

**Il Vice Segretario generale**  
Rossella Fiori

---

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'albo pretorio di questo

Comune dal.....**13 NOV. 2013**.....per 15 giorni consecutivi.

Sesto San Giovanni .....**12 NOV. 2013**.....



**Il Funzionario**  
Anna Lucia Aliberti

---

Divenuta esecutiva il.....

---