



Atti del Comune

Direzione Centrale Pianificazione Urbana e
Attuazione P.R.
Settore Sportello Unico per l'Edilizia
Direzione

Protocollo 302731/07

Milano, 28/03/2007

**Oggetto: CIRCOLARE N. 1/2007 (progr. 37)- PERMESSI DI COSTRUIRE
CONVENZIONATI – INDICAZIONI OPERATIVE A SEGUITO DELLA NUOVA
ORGANIZZAZIONE DELLA STRUTTURA COMUNALE**

La presente circolare rappresenta l'aggiornamento della circolare 1/2006 d'identico oggetto che viene annullata e sostituita dalla presente. La necessità dell'aggiornamento nasce dall'approvazione della nuova struttura organizzativa dell'Amministrazione Comunale operativa dal 1 novembre 2006, in seguito alla quale sono state create nuove direzioni centrali e settori e sono state diversamente assegnate alcune competenze che concorrevano alla formazione del processo d'approvazione dei permessi convenzionati. In particolare allo Sportello Unico per l'Edilizia è stata assegnata la competenza del rilascio delle certificazioni urbanistiche mentre le competenze relative al convenzionamento alloggi sono state ripartite tra Direzione Sviluppo del Territorio e Direzione Casa.

SOMMARIO

Premessa	2
Ambito di applicazione	4
<i>Ambito di applicazione – estensione alle aree comprese nel perimetro sottoposto al vincolo paesistico/ambientale relativo all'ambito situato tra i navigli Grande e Pavese.</i>	6
<i>Applicazione dei criteri in relazione alle modalità d'intervento – interventi di ristrutturazione edilizia in zona di salvaguardia ambientale art 50 NTA del PRG</i>	7
<i>Applicazione dei criteri in relazione all'entità dell'intervento – (delibera 1490/02): l'intervento deve essere di “modesta entità” e “senza rilevanza, sotto il profilo urbanistico, della capacità insediativa”</i>	7
<i>Applicazione dei criteri in relazione alle modalità d'intervento in zona omogenea B2 – (delibera 1547/05) parametri d'intervento</i>	8
<i>Applicazione dei criteri in relazione alle modalità d'intervento in zona omogenea B2 – qualifica di ristrutturazione urbanistica</i>	9
<i>Applicazione dei criteri - (delibera 1490/02) Cessione di aree a standard e monetizzazione</i>	10
<i>Applicazione dei criteri delibera 1547/2005 in zona omogenea B2 -Convenzionamento alloggi ex L. 457/1978</i>	11
Quindi riassumendo:	13
<i>Quando si deve ricorrere al Permesso convenzionato ai fini planivolumetrici?</i>	13



Atti del Comune

<i>Quando non si può ricorrere al Permesso convenzionato ai fini planivolumetrici?....</i>	13
<i>Quale è il contenuto del convenzionamento? Il planivolumetrico o la quota alloggi? 13</i>	
<i>Quando si deve convenzionare una quota degli alloggi?</i>	14
<i>Quali indici d'edificabilità per i permessi convenzionati?</i>	14
Competenze e procedure.....	14
<i>Competenze per l'approvazione del convenzionamento</i>	14
<i>Convenzionamento</i>	15
<i>Casistica e competenze</i>	15
<i>Procedure.....</i>	16
<i>Istruttoria</i>	17
<i>Documentazione ed elaborati progettuali.....</i>	21

Premessa

La Giunta Comunale nella seduta del 21.06.2005 con deliberazione n. 1547/2005 ha approvato la “ Estensione dell’ambito di applicazione del permesso di costruire convenzionato alle zone omogenee A e B di P.R.G. ed alle aree comprese nel perimetro sottoposto al vincolo paesistico/ambientale relativo all’ambito situato tra i navigli Grande e Pavese – integrazione della deliberazione della Giunta Comunale n. 1490 del 4.06.2002 con riguardo al ricorso nelle zone omogenee B2, al permesso di costruire convenzionato per i soli interventi di ristrutturazione urbanistica”.

La citata deliberazione 1490/2002 aveva come oggetto la “individuazione dei criteri per l’approvazione di concessioni convenzionate in sostituzione di piani attuativi in zone del centro storico (A-A/B2) ed aree assimilate”.

Per effetto di entrambe le delibere sono stati quindi individuati una serie di criteri in base ai quali è possibile ricorrere alla procedura del permesso di costruire convenzionato in sostituzione del piano attuativo.

I presupposti giuridici e normativi del ricorso a tale procedura sono ampiamente illustrati nelle deliberazioni citate ed allegate alla presente circolare, alle quali si rimanda, quindi, per i relativi approfondimenti mentre, dato che la nuova procedura è immediatamente utilizzabile, si ritiene necessario fornire alcuni chiarimenti e precisazioni al testo approvato nonché disposizioni operative al fine di renderla agevolmente applicabile.

N.B. Le due deliberazioni si integrano e non sono l’una sostitutiva dell’altra, ciononostante, poiché il periodo di tempo trascorso da quando la prima fu assunta è rilevante, il loro rapporto e la loro efficacia devono essere letti anche alla luce di tutto quanto, nel frattempo, è intervenuto. In particolare si deve osservare che il contesto normativo è fortemente mutato attraverso l’entrata in vigore prima del TU dell’edilizia (DPR 380/01) che ha comportato, tra l’altro, la modifica della denominazione da “Concessione Edilizia



Atti del Comune

convenzionata” a “*Permesso di Costruire convenzionato*” e successivamente della LR 12/2005 che ha abrogato la LR 1/2001 che per prima aveva individuato lo strumento autorizzativo e sulla cui base era stata assunta la delibera 1490/02. L’attuale applicazione di quanto contenuto in quest’ultima delibera non può quindi prescindere dalle mutate norme di riferimento.

È opportuno concludere questa premessa con delle considerazioni sulla natura disciplinare dello strumento del permesso convenzionato.

Come è noto la pianificazione urbanistica attuativa è stata prevista dalla LU nazionale per definire l’assetto planovolumetrico e infrastrutturale di rilevanti porzioni del territorio urbano destinate all’espansione dell’edificato ovvero alla sostituzione di porzioni dei centri urbani; con tali finalità lo strumento è stato impiegato almeno per il primo trentennio della sua applicazione e a tale tipo di funzione si è sempre riferita la giurisprudenza come già illustrato nella delibera 1490/2002.

A partire dagli anni ’70 nella prassi urbanistica si è diffuso un uso della pianificazione attuativa per il controllo delle trasformazioni, anche minute, nel tessuto edificato (obbligo di piano per modifiche della destinazione d’uso ovvero PdZ ex L. 167 in centro storico), tale prassi, oltre ad essere a volte censurata dalla giurisprudenza, ha comportato una notevole complicazione e rallentamento dei procedimenti autorizzativi.

Già a partire dalla fine del decennio citato sono stati introdotti nuovi strumenti urbanistici di maggiore dettaglio specificatamente indirizzati alla trasformazione del tessuto consolidato; è il caso del piano di recupero previsto dalla L 457/78 per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e del progetto planovolumetrico convenzionato previsto dall’art. 17 della LR 51/75 quale modalità attuativa dei piani particolareggiati in zona A (strumento quasi mai utilizzato ma sicuramente indice dell’intenzione del legislatore regionale di attribuire al PP una funzione d’indirizzo e non di dettaglio).

Successivamente allo scopo di accelerare l’attuazione degli interventi attraverso la concentrazione dei procedimenti è stata introdotta, con la LR 23/1997, la possibilità dell’approvazione di piani attuativi con valore di concessione con immediata possibilità di realizzare l’intervento. Anche questo strumento ha visto un utilizzo ridotto.

Il quadro è stato radicalmente mutato dalla LR 1/2001 e dal DPR 380/01 che hanno rispettivamente introdotto: la prima lo strumento della concessione convenzionata riproponendo specularmente la procedura già prevista dalla LR 23 (una concessione con valore quasi di piano invece che un piano con valore di concessione) ed il secondo assoggettando la realizzazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica al solo Permesso di Costruire.

L’innovazioni normative concordano con i nuovi orientamenti disciplinari che riconoscono sempre di più alla pianificazione, anche esecutiva, un ruolo d’indirizzo piuttosto che di minuta definizione, lasciando poi alla progettazione architettonica e ai relativi strumenti autorizzativi il compito di definire l’assetto definitivo dell’ambiente urbano. Posto che la progettazione architettonica è d’esclusiva responsabilità del proponente l’intervento, il permesso convenzionato per gli aspetti planovolumetrici introduce una fase di controllo, direttamente sul progetto, dell’inserimento dei nuovi manufatti nei contesti urbani più significativi. Il permesso sostituisce il piano per gli



Atti del Comune

interventi nel tessuto edificato di minore rilevanza territoriale per i quali la giusta scala di definizione è quella del progetto architettonico.

Ambito di applicazione

I titoli delle delibere fanno espresso riferimento, rispettivamente, alle zone del Centro Storico (A, A-B2) ed aree assimilate (deliberazione n. 1490/2002) e all'estensione di tale ambito d'applicazione alle zone A e B di P.R.G. ed alle aree comprese nel perimetro sottoposto al vincolo paesistico/ambientale relativo all'ambito situato tra i navigli Grande e Pavese (deliberazione n. 1547/2005) .

Si chiarisce, con riferimento ai dispositivi e ai testi delle delibere, che l'applicabilità della norma è riferita a:

- tutte le zone A (sia quelle del centro storico sia quelle dei centri minori);
- tutte le zone di salvaguardia ambientale comprese nell'ambito di applicazione dell'art. 50 delle N.T.A. (ambiti perimetrati e ambiti compresi entro 100 mt. dai navigli);
- tutte le zone B (B1, B2 e B3) limitatamente ai casi individuati dalla deliberazione 1547/2005 (come precisato nei successivi punti: “**Ambito di applicazione – estensione alle zone omogenee A e B di P.R.G. e Ambito di applicazione – estensione alle aree comprese nel perimetro sottoposto al vincolo paesistico/ambientale relativo all'ambito situato tra i navigli Grande e Pavese**”);
- le aree comprese nel perimetro sottoposto al vincolo paesistico/ambientale relativo all'ambito situato tra i navigli Grande e Pavese.

È pertanto esclusa la possibilità di ricorrere alla procedura del permesso convenzionato nelle zone omogenee C, D, E ed F.

Per quanto riguarda gli ultimi due ambiti d'applicazione, che sono l'oggetto dell'estensione decisa dalla Giunta il 20.6.2005, la deliberazione individua poi delle specifiche casistiche d'applicazione del permesso di costruire convenzionato in sostituzione di piano attuativo:

- **nel caso delle aree sottoposte al vincolo dei navigli Grande e Pavese la fattispecie è quella individuata da una specifica indicazione della commissione provinciale per le bellezze naturali riferita ai casi di deroga dai criteri di gestione del vincolo che richiedono il controllo planovolumetrico dell'intervento**
- **nel caso delle zone omogenee B2 la deliberazione 1547/05 fornisce precise prescrizioni, limitando la possibilità di ricorso al permesso convenzionato ai i soli interventi di ristrutturazione urbanistica nelle aree oggetto di Piani d'Inquadramento Operativo approvati.**

N.B. Gli ambiti d'applicazione delle delibere sono puntualmente identificati e non sono pertanto applicabili ad altre fattispecie ed in particolare a quelle, pur simili ma definite attraverso differenti atti dell'Amministrazione. Sono quindi esclusi dall'ambito d'applicazione delle delibere gli interventi convenzionati regolati dal vigente art. 18bis delle



Atti del Comune

N.T.A del P.R.G. (zone A di recupero) e dall'art. 19bis (zone B di recupero) in salvaguardia. Infine per quanto riguarda l'applicazione alle zone di recupero ex L. 457/78 si deve precisare che essa è riferita alle sole zone B2 regolate dall'art. 20 delle N.T.A. e decadrà progressivamente per tutte quelle zone di recupero che verranno, mediante variante di PRG, ad essere assoggettate alle disposizioni dell'art. 19bis.

Ambito di applicazione – estensione alle zone omogenee A e B di P.R.G.

La delibera 1547/05, con riferimento all'estensione del ricorso al permesso convenzionato all'intera zona B di PRG consentito dalla LR 12/2005, richiama le condizioni di cui all'art 10 secondo comma della Legge *“Il piano delle regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 8, comma 1, lettera b), le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi.”*, interventi che lo stesso articolo individua come realizzabili *“anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato”*. I parametri sono poi indicati dalla legge al successivo comma 3, quindi la delibera precisa che il ricorso al permesso convenzionato può avvenire *“fermo restando che, per gli interventi di nuova edificazione o sostituzione si può procedere solo in presenza dell'avvenuta definizione dei parametri di cui al terzo comma dell'art. 10 della più volte citata legge regionale n. 12/2005”*.

La deliberazione poi prosegue riconoscendo che tali parametri sono riscontrabili all'interno dei Piani d'Inquadramento Operativo deliberati dal Consiglio Comunale e che tali strumenti *“devono essere intesi a tutti gli effetti quali strumenti di specificazione delle previsioni di edificazione del P.R.G. oltre che di individuazione dei perimetri soggetti a Piano di Recupero ai sensi dell'art. 28.3 della Legge 457/78”*.

Quest'ultima considerazione era già stata fatta propria dal Consiglio Comunale con Delibera n. 48 del 5.6.2000 di approvazione del "Documento di inquadramento delle politiche urbanistiche comunali. Ricostruire la grande Milano" che al § 224 considera Programmi d'Intervento conformi al PRG quelli realizzati in attuazione di strumenti di programmazione comunale (leggasi i PIO).

La delibera, quindi, estende la possibilità del ricorso al permesso convenzionato al caso degli interventi di ristrutturazione urbanistica nell'ambito delle zone omogenee B2 di PRG. che sono state oggetto di PIO approvati dal Consiglio Comunale e per i quali sono stati, di conseguenza, individuati i parametri.

Come abbiamo visto già la LR 1/2001 prevedeva lo strumento della CE convenzionata per gli interventi di ristrutturazione urbanistica in zona A, successivamente il DPR 380/2001 ha esplicitato che il Permesso di costruire è lo strumento autorizzativo ordinario per gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

A fronte di queste previsioni normative di natura sovraordinata, le NTA del PRG prevedono ancora, all'art. 20, l'obbligo di preventiva pianificazione per gli interventi di ristrutturazione urbanistica in zona omogenea B2 ed inoltre, nel corso degli anni, il Consiglio Comunale ha individuato, tramite i PIO allegati ai PPA, diversi perimetri di



Atti del Comune

pianificazione attribuendo ad essi specifici parametri edificatori secondo lo schema del PRG che, per le zone B2, non prevede indici edificatori ma una potenzialità edificatoria complessiva.

Come chiarito nella delibera l'obbligo di procedere, all'interno di questi perimetri, tramite piano di recupero sussiste sino allo scadere di 3 anni dall'individuazione dello strumento urbanistico. Poiché tale termine è decorso per tutte le B2 con PIO approvato, è ora possibile procedere tramite permesso convenzionato nel rispetto dei parametri edificatori fissati dal Consiglio comunale tramite il PIO stesso. Allo stesso modo è possibile procedere con il permesso convenzionato per interventi di ristrutturazione urbanistica negli ambiti non compresi nei perimetri di pianificazione.

Ambito di applicazione – estensione alle aree comprese nel perimetro sottoposto al vincolo paesistico/ambientale relativo all'ambito situato tra i navigli Grande e Pavese.

Per quanto riguarda invece le altre porzioni della zona omogenea B (B1 e B3) il ricorso al permesso di costruire convenzionato è possibile innanzitutto nelle aree già individuate dalla delibera 1490/2002 incluse in zona di salvaguardia ambientale (art. 50 NTA) e, in secondo luogo, in quelle sottoposte al vincolo di paesistico/ambientale relativo all'ambito situato tra i navigli Grande e Pavese per le finalità specificatamente indicate dalla Commissione Provinciale per le Bellezze Naturali di Milano presso la Direzione Generale Territorio e Urbanistica della Regione Lombardia.

I criteri di gestione del vincolo previsti dalla D.G.R. 30/12/94 n. 5/62221 e successive modifiche indicano per ogni edificio o area compresi nel perimetro del vincolo sia modalità d'intervento edilizio (manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia) sia specifiche prescrizioni di carattere formale (tipologia dei prospetti, delle coperture,...), queste indicazioni hanno carattere vincolante.

Con D.G.R. 18/02/1997 n. 6/24912 è stato chiarito che nel caso d'interventi oggetto di pianificazione esecutiva i criteri d'intervento potevano essere motivatamente disattesi e potevano quindi essere previsti, nei piani stessi, interventi diversi da quelli prescritti

Come illustrato nella delibera, a seguito di verbale delle Commissione Provinciale B.N. questa facoltà viene ora riconosciuta dalla Commissione Provinciale anche agli interventi realizzati attraverso un permesso di costruire convenzionato, a condizione che “*l'unitarietà e la dimensione dell'intervento rispondano appunto alla richiesta di Piano Attuativo e che gli elaborati consentano un'efficace valutazione dell'inserimento paesistico degli interventi*”, ne consegue che la documentazione a corredo del progetto d'intervento dovrà essere estesa ad un ambito significativo al contorno per il quale dovrà essere dimostrata la coerenza del nuovo inserimento motivando adeguatamente, rispetto all'ambito individuato, il discostamento rispetto ai criteri del vincolo

In questo caso la convenzione costituisce presupposto necessario qualora si voglia procedere ad interventi non conformi ai criteri, ad esempio a ristrutturazioni di immobili di tipo A (per i quali è prescritta la conservazione tramite restauro e risanamento), quindi



Atti del Comune

essa è da considerarsi atto preliminare sia all'autorizzazione paesaggistica che al titolo edilizio, dato che l'art.146 comma 8 del D.lgs 42/2004 (codice Urbani) prevede che l'autorizzazione paesaggistica *“costituisce atto distinto e presupposto della concessione o degli altri titoli legittimanti l'intervento edilizio”*.

Applicazione dei criteri in relazione alle modalità d'intervento – interventi di ristrutturazione edilizia in zona di salvaguardia ambientale art 50 NTA del PRG

La delibera 1490/02 attribuisce esplicitamente la procedura convenzionata solo agli interventi di nuova costruzione mentre la legge regionale 1/2001, sulla base della quale la deliberazione era stata assunta, riferiva l'alternatività tra piano attuativo e concessione convenzionata anche agli interventi di ristrutturazione urbanistica.

La legge regionale 12/2005 nel riproporre lo strumento del permesso convenzionato alternativo al piano attuativo per gli ambiti compresi nel tessuto consolidato (zone A e B) fa riferimento agli *“interventi di nuova edificazione o sostituzione”*.

Si deve poi considerare che le NTA del PRG, art. 50 impongono il ricorso al piano attuativo, oltre che per la nuova costruzione, anche agli interventi di ristrutturazione edilizia che non siano *“mantenuti all'interno dell'involucro edilizio costituito dall'edificio preesistente”* ovvero che non *“ne ripropongono rigorosamente le caratteristiche tipologiche”*; pertanto nell'esperienza applicativa della delibera già realizzata i permessi di costruire convenzionati sono stati rilasciati anche per ristrutturazioni edilizie fuori sagoma, art. 66.3.3 del regolamento edilizio.

Applicazione dei criteri in relazione all'entità dell'intervento – (delibera 1490/02): l'intervento deve essere di “modesta entità” e “senza rilevanza, sotto il profilo urbanistico, della capacità insediativa”

La deliberazione di Giunta Comunale n. 1490/2002 ha voluto sottolineare, con l'obbligo del ricorso alla procedura da essa delineata solo per interventi di “modesta entità” e “senza rilevanza, sotto il profilo urbanistico, della capacità insediativa”, che il nuovo strumento non rappresenta una scelta totalmente alternativa alla pianificazione attuativa, ma, come illustrato in premessa, trova applicazione nei casi d'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 quindi urbanisticamente non rilevanti.

A titolo esemplificativo si precisa che in tale ambito certamente rientrano:

- tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia ex art. 66.3.3 del R.E.
- tutti gli interventi di nuova costruzione relativi a un singolo edificio
- gli interventi di nuova costruzione ovvero di demolizione e ricostruzione relativi a più edifici volti al completamento/riorganizzazione di un isolato di impianto urbano consolidato e che quindi, pur contemplando anche creazione di nuovi spazi pubblici, non configurino un disegno urbano nuovo e un nuovo assetto infrastrutturale.



Atti del Comune

Resta inteso che tutti gli interventi dovranno ovviamente inquadrarsi nelle possibilità edificatorie date del P.R.G. o dai Piani d'Inquadramento Operativo come meglio precisato in seguito.

Per quanto riguarda la possibilità di prevedere trasformazioni d'uso si ricorda che l'art. 20 delle NTA prevede come destinazioni ammissibili in zona B2 la residenza, industria e artigianato, magazzini depositi, uffici e commercio, quindi possono essere eseguite trasformazioni da e per ciascuna di queste destinazioni. Nel caso di incidenza sulla dotazione di standard, ci si riferirà ai criteri già in uso e disciplinati dalle relative circolari con le modalità in seguito illustrate.

Applicazione dei criteri in relazione alle modalità d'intervento in zona omogenea B2 **– (delibera 1547/05) parametri d'intervento**

La delibera precisa che, per le zone B2: *“gli interventi devono essere contenuti rispettivamente:*

- 01 nei parametri individuati per la pianificazione attuativa dal Piano d'Inquadramento Operativo relativo alla zona o suo ultimo aggiornamento, nel caso in cui il Piano d'Inquadramento Operativo relativo alla zona o suo ultimo aggiornamento subordini l'intervento alla formazione di piano di recupero,*
- 02 nel limite della volumetria esistente nel caso in cui per l'area d'intervento il Piano d'Inquadramento Operativo relativo alla zona o suo ultimo aggiornamento non individui necessità di pianificazione attuativa”.*

Come già accennato nelle zone B2 il PRG non prescrive un indice edificatorio diffuso (mc/mq) ma si limita ad individuare un numero di abitanti massimi per ciascuna zona.

I Piani d'Inquadramento Operativo suddividono questi abitanti attribuendoli agli ambiti nei quali si prevede una pianificazione esecutiva con sostituzione del tessuto.

I perimetri dei piani esecutivi sono individuati nella tavola “Modalità d'intervento ed interventi programmati” dei PIO con specifica numerazione alla quale corrisponde, nella medesima tavola, una tabella riportante, per ciascun perimetro: gli abitanti massimi (che devono essere considerati, ai fini edificatori, pari a 100 mc.=1 abitante) le slp massime di commercio uffici e artigianato nonché le superfici minime per standard urbanistici. Per tutta la restante parte di territorio non compresa nei perimetri di piano, il PIO conferma la volumetria esistente.

La delibera precisa che gli interventi *“devono essere contenuti”* nei parametri indicati (dai PIO), di conseguenza non è necessario che lotto d'intervento e perimetro di piano coincidano, ma è possibile anche che il permesso convenzionato riguardi solo una porzione dell'ambito assoggettato a piano a condizione, naturalmente, che nella proposta d'intervento risultino rispettati gli obiettivi di disegno urbano del PIO e salvaguardate le potenzialità d'intervento degli altri lotti compresi nell'ambito.

Contemporaneamente si deve sottolineare che Piano esecutivo e Permesso convenzionato non sono strumenti totalmente alternativi possedendo specifiche peculiarità che li rendono idonei a risolvere problematiche diverse.



Atti del Comune

Il Permesso per sua natura è rilasciato “all’avente titolo” non può, quindi, che essere riferito ad un’unica proprietà, al contrario del Piano che può riguardare più proprietà eventualmente identificate e regolate attraverso “unità minime d’intervento” (attraverso un Piano è possibile anche imporre l’intervento unitario o la compensazione volumetrica tra più proprietà se comprese in un’unica unità d’intervento). Il Permesso è quindi strumento adatto ad autorizzare interventi pienamente definiti nelle caratteristiche urbanistiche generali e che necessitano di una precisazione degli aspetti progettuali planivolumetrici; al contrario il Piano è lo strumento che consente, all’interno di un perimetro, di applicare modalità d’intervento differenziate tra i diversi lotti.

Ciò chiarito si precisa che si potrà ricorrere allo strumento del Permesso convenzionato all’interno dei perimetri di pianificazione individuati da PIO ad esclusione dei casi in cui gli obiettivi urbanistici del PIO non siano conseguibili che attraverso un Piano (ad esempio quando siano previste aree per servizi di proporzioni significative non suddivisibili e conseguentemente siano necessarie compensazioni volumetriche).

Da quanto detto consegue che preliminarmente alla formulazione delle proposte dovranno essere valutate le previsioni dei PIO, sia per quanto riguarda i parametri d’edificabilità che per l’ammissibilità del ricorso al permesso convenzionato

Applicazione dei criteri in relazione alle modalità d’intervento in zona omogenea B2 – qualifica di ristrutturazione urbanistica

La delibera già dalla sua intestazione limita la facoltà del ricorso al permesso convenzionato in zona B2 ai “*soli interventi di ristrutturazione urbanistica*”, conseguentemente non sarà possibile il ricorso a tale strumento per le ristrutturazioni edilizie semplici non comprese in ambiti di pianificazione individuati dal PIO, con le avvertenze di cui al successivo capitolo e salvo il caso di sovrapposizione tra zona B2 e i perimetri della zona A, di quelle di salvaguardia ambientale e del vincolo dei navigli Grande e Pavese, ciò in forza del fatto che la delibera 1547/05 rappresenta un’estensione della 1490/02 e non ne limita l’applicazione.

La LR 12/05 definisce gli interventi di ristrutturazione urbanistica “*quelli rivolti a sostituire l’esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale*” quindi esso è un intervento che prevede il più ampio spettro di trasformazioni di un tessuto urbano ma che non può prescindere dalla presenza di una preesistenza, in ciò consiste la distinzione sostanziale tra interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica. Essendo la ristrutturazione urbanistica un intervento che può comportare anche la totale sostituzione di un tessuto edilizio, esso non prevede nessuna forma di nesso obbligatorio tra progetto e preesistenza, salvo, come detto, la presenza di quest’ultima, sono pertanto da escludere dall’ambito della ristrutturazione urbanistica e quindi del permesso di costruire convenzionato, gli interventi esclusivamente di nuova costruzione in zona B2 ad esclusione del caso in cui essi facciano parte di più ampi comparti di sostituzione del tessuto edilizio.



Atti del Comune

La ristrutturazione urbanistica presenta come caratteristica peculiare l'*insieme sistematico di interventi edilizi* " che può arrivare sino al ridisegno dei lotti, ma può anche limitarsi a soli interventi edilizi di sostituzione. In tal senso la ristrutturazione urbanistica, in Lombardia e più precisamente a Milano, si può parzialmente sovrapporre alla ristrutturazione edilizia. Infatti la LR 12/2005 e l'art. 66 del Regolamento edilizio, contrariamente al TU per l'edilizia, comprendono tra gli interventi di ristrutturazione edilizia anche quelli di demolizione e ricostruzione nel solo rispetto della volumetria preesistente (quindi con possibilità di modificare sia la sagoma che il numero e la collocazione degli edifici) comprendendo in tale categoria d'intervento la *"la sostituzione del tessuto edilizio"*, così come la ristrutturazione urbanistica.

La L. 457/78 , ai citati 4° e 5° comma dell'art. 27, prevede nelle zone di recupero la possibilità di realizzare interventi di ristrutturazione edilizia *"che riguardino globalmente uno o più edifici anche se modificano fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti purché il concessionario si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modificazioni"*.

Tale prescrizione agisce solo per gli interventi di ristrutturazione edilizia non attuati tramite piano di recupero, mentre non sussiste, nelle zone di recupero una generale limitazione alla modifica di destinazione d'uso, in particolare nei casi di Piano di recupero, ovvero di ristrutturazione urbanistica, le destinazioni possono essere modificate senza limitazioni.

Nel caso in cui lo strumento del permesso di costruire convenzionato sia alternativo al piano di recupero ad esso si applicano le medesime prerogative del piano quindi la possibilità di modificare la destinazione d'uso di più del 25% delle destinazioni preesistenti.

Identicamente, considerato l'ambito di sovrapposizione tra le due categorie della ristrutturazione, nel caso d'interventi che utilizzino la facoltà concessa dall'art 66.3.3 del Regolamento Edilizio di modifica della sagoma e del sedime e trasformino più del 25% delle destinazioni preesistenti, l'intervento risultando non eseguibile tramite ristrutturazione edilizia potrà essere invece attuabile quale ristrutturazione urbanistica con la conseguente applicazione delle procedure previste dalla delibera.

Applicazione dei criteri - (delibera 1490/02) Cessione di aree a standard e monetizzazione

La delibera 1490/2002, in conformità al testo della circolare regionale n. 41/2001, esplicativa della L.R. 1/2001, prevedeva espressamente il conferimento degli standard dovuti ovvero il ricorso alla monetizzazione prescrivendo *"La convenzione dovrà contenere, quali elementi essenziali:*

- a) *l'approvazione del progetto edilizio planivolumetrico;*



Atti del Comune

- b) *la previsione della cessione di aree a standard, se dovute, o la monetizzazione delle stesse secondo le regole di cui alla deliberazione di consiglio comunale n.9 del 10/02/1997;*
- c) *oneri a carico del concessionario nell'eventuale gestione diretta delle aree o opere di urbanizzazione."*

considerando che il nuovo strumento costituiva alternativa al ricorso al piano esecutivo.

Pertanto si ritiene corretto applicare le medesime regole adottate per i Piani Attuativi per quanto riguarda la cessione dello standard.

Lo standard dovuto sarà pertanto commisurato alla intera s.l.p. oggetto di intervento, secondo le diverse destinazioni previste in analogia con quanto correntemente adottato nei piani attuativi, in sintesi:

- 26,5 mq / 100 mc per la destinazione residenziale;
- 100% della slp per le destinazioni terziarie (uffici, commercio, ricettivo)
- 10% della slp per le destinazioni industriali/artigianali

Al contrario non appare congruo assoggettare a conferimento delle aree a standard/monetizzazione gli eventuali edifici o porzioni di edificio soggetti ad opere di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione qualora tali lavori siano assoggettati alla procedura del convenzionamento solo in quanto facenti parte di un intervento unitario che solo per una parte richiede il controllo planovolumetrico.

In linea generale qualora, in dipendenza di specifiche situazioni, non fosse possibile od opportuna la cessione in loco di aree commisurate allo standard dovuto, sarà comunque possibile il ricorso alla monetizzazione, utilizzando i parametri correnti definiti in relazione al valore delle aree, come espressamente previsto anche per il caso di convenzionamento del planovolumetrico dalla deliberazione di Giunta Comunale n. 816 del 08.04.03. e successivi aggiornamenti.

Un caso particolare è quello degli interventi nell'ambito dei perimetri di pianificazione individuati dai PIO in zona omogenea B2, qualora questi ultimi abbiano programmato aree di cessione per standard. Come già indicato, la previsione del PIO è da considerare quale vincolo di PRG quindi l'intervento convenzionato dovrà, il più possibile, attuare tali previsioni, al minimo per la porzione di competenza del lotto d'intervento. In questo caso il ricorso integrale alle monetizzazioni sarà possibile solo ove sia dimostrata la non convenienza, per l'Amministrazione, della cessione in loco.

Nel caso sopraindicato dovrà, di norma, essere prevista la sistemazione delle aree a scomputo degli oneri, possibilmente attraverso un unico titolo edilizio che leghi l'esecuzione delle opere d'urbanizzazione ai medesimi termini temporali dell'intervento privato

**Applicazione dei criteri delibera 1457/2005 in zona omogenea B2 -
Convenzionamento alloggi ex L. 457/1978**



Atti del Comune

Come è noto la L. 457/78 all'articolo 32 prevede che *“Nei comuni con popolazione superiore a 50 mila abitanti, per gli interventi di rilevante entità (...) la concessione può essere subordinata alla stipula di una convenzione speciale mediante la quale i proprietari assumono, anche per i loro aventi causa, l'impegno di dare in locazione una quota delle abitazioni recuperate a soggetti appartenenti a categorie indicate dal comune, concordando il canone con il comune medesimo”*.

Le N.T.A. del P.R.G. all'art. 20.8 prevedono che *“Gli interventi previsti in strumenti di pianificazione particolareggiata attuativa riguardanti edifici in tutto o in parte con destinazione residenziale sono subordinati alla stipulazione delle convenzioni di cui agli artt. 27, 28 e 32 della legge n. 457.”*, di conseguenza gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica in zona B2 sono subordinati al convenzionamento alloggi ex art. 32 L. 457/78.

Per quanto riguarda le zone B2 la delibera 1457/2005 richiama esplicitamente tale obbligo secondo le modalità già definite dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 134/2000 *“Disciplina degli accordi convenzionali relativi alla superficie residenziale nell'ambito delle convenzioni attuative di interventi di recupero”* che si allega alla presente.

In sintesi tale deliberazione prevede in alternativa :

- il mantenimento in locazione per un periodo di 15 anni, ad un canone determinato sulla base degli Accordi Locali della Città di Milano, di un quota di alloggi variabile da un massimo del 20% a un minimo del 15% della slp oggetto dell'intervento da destinare a soggetti appartenenti alle categorie indicate dal Comune – la variabilità è determinabile in relazione alla presenza e al rilievo di eventuali cessioni di aree per urbanizzazione secondaria eccedenti lo standard dovuto;
- la cessione gratuita al Comune di un quota di alloggi variabile da un massimo del 10% a un minimo dell'8% della slp oggetto – la variabilità è determinabile in relazione alla presenza e al rilievo di eventuali cessioni di aree per urbanizzazione secondaria eccedenti lo standard dovuto.
- La determinazione di prezzi di vendita e canoni di locazioni concordati con l'Amministrazione Comunale sulla base del piano finanziario dell'intervento.

Con recente Deliberazione del Consiglio Comunale N. Reg. 33/2006 del 6/3/2006 è stato definitivamente approvato l'Art. 19bis delle N.T.A. che al comma 11 prevede *“Nelle zone di recupero individuate dagli articoli 18bis, 19bis e **20** delle presenti norme, nei casi d'interventi di nuova edificazione o di **ristrutturazione edilizia e urbanistica** che comportino una superficie lorda di pavimento complessiva **superiore a 10.000 metri quadri** di cui almeno il 50% a destinazione residenziale **dovrà essere convenzionata ai sensi del Titolo IV della Legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modificazioni, una quota della superficie lorda di pavimento residenziale secondo i criteri stabiliti dal Consiglio Comunale con deliberazione in data 4.12.2000 n.134”***.

Con tale deliberazione il Consiglio Comunale ha indicato i parametri in base ai quali individuare *“gli interventi di rilevante entità”* per i quali sussiste l'obbligo del



Atti del Comune

convenzionamento ai sensi degli articoli 32 L. 457/78 e 20 N.T.A. del P.R.G.. **Pertanto a partire dall'entrata in vigore delle modifiche all'art. 19bis N.T.A. per i Permessi di costruire convenzionati in Zona omogenea B2 di P.R.G. l'obbligo del convenzionamento alloggi sussiste solo per gli interventi che prevedono una slp complessiva superiore a 10.000 mq. di cui almeno il 50% a destinazione residenziale, nel rispetto dei criteri fissati dalla Deliberazione di C.C. 134/2000 prima ricordati.**

Quindi riassumendo:

Quando si deve ricorrere al Permesso convenzionato ai fini planivolumetrici?

- Quando si realizzano interventi nuova costruzione (compreso l'ampliamento) e di ristrutturazione con modifica dell'involucro edilizio nelle zone A di PRG e negli ambiti di salvaguardia ambientale di PRG (art. 50 NTA)
- Quando si realizzano interventi che non rispettano i criteri di gestione del Vincolo dei navigli Grande e Pavese
- Quando si interviene con demolizione e ricostruzione in zona omogenea B2 con PIO approvato all'interno degli ambiti che il PIO stesso ha destinato a pianificazione attuativa
- Quando si realizzano ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione con modifica delle sagoma e di più del 25% delle destinazioni d'uso in zona omogenea B2 fuori degli ambiti che il PIO ha destinato a pianificazione attuativa

Quando non si può ricorrere al Permesso convenzionato ai fini planivolumetrici?

- Per tutti gli interventi in zona omogenea B1, B3, C, D e F/E non compresi negli ambiti di salvaguardia ambientale o nel Vincolo dei navigli
- Quando si realizzano interventi di ristrutturazione in zona B2 senza demolizione e ricostruzione e senza modificare più del 25% delle destinazioni
- Per tutti gli interventi che rispettano i criteri di gestione del Vincolo dei navigli Grande e Pavese
- Quando si interviene in una zona omogenea B2 senza PIO approvato
- Quando si interviene in zona omogenea B2 in un'area inedificata in cui il PIO ha previsto una nuova costruzione
- Quando in zona B2 il PIO prevede interventi particolarmente complessi che non possono essere realizzati che attraverso un Piano esecutivo
- Quando la zona B2 sia stata oggetto di variante di Piano regolatore generale, anche in salvaguardia, che assoggetta l'area alle prescrizioni degli artt. 18bis o 19bis NTA

Quale è il contenuto del convenzionamento? Il planivolumetrico o la quota alloggi?

Sono convenzionamenti del tutto diversi, il primo è l'oggetto delle deliberazioni della Giunta e riguarda l'impegno da parte del proponente l'intervento a concordare con l'Amministrazione gli aspetti planivolumetrici del progetto edilizio; il secondo è previsto dalla legge 457/1978 per gli interventi in zona di recupero (B2) che eccedono il



Atti del Comune

risanamento conservativo e consiste nell'obbligo, che chi realizza si assume, di destinare una quota della slp residenziale realizzata ad alloggi disponibili a condizioni economiche calmierate.

Quando si deve convenzionare una quota degli alloggi?

Negli interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione in zona omogenea B2 che prevedano più di 10.000 mq. di slp di cui almeno il 50% a residenza. La quota di slp da convenzionare si calcola sulla slp complessiva indipendentemente dalla percentuale residenziale prevista in progetto. Sono altresì subordinati a convenzionamento gli interventi di ristrutturazione edilizia in zona B2 che comprendano residenza prima e dopo l'intervento con la sola eccezione delle ristrutturazioni che non avevano residenza prima dell'intervento e realizzano sino al 25% di residenza.

Quali indici d'edificabilità per i permessi convenzionati?

Non c'è alcun indice particolare per gli interventi convenzionati che possono costruire secondo gli indici di PRG o ricostruire l'esistente. Nelle zone B2 con PIO approvato oltre alla ricostruzione dell'esistente si possono realizzare le slp attribuite dai PIO agli ambiti soggetti a pianificazione quando gli stessi corrispondono al lotto d'intervento, quando il perimetro è superiore al lotto all'intervento compete una quota parte dell'edificabilità attribuita al Piano.

Competenze e procedure

Competenze per l'approvazione del convenzionamento

Per quanto riguarda la competenza a disporre l'acquisizione delle aree per standard, la delibera 1490/2002 disciplina che, quando il progetto prevede cessioni in esecuzione di una specifica previsione di Piano Regolatore, competente per l'approvazione della convenzione è la Giunta Comunale e che negli altri casi la convenzione dovrà costituire oggetto di approvazione a cura del Consiglio. Il primo caso ricorre quando è possibile un'attuazione diretta di una previsione del Consiglio Comunale, come nel caso dei Piani d'Inquadramento Operativo che contengono, negli ambiti assoggettati a piano esecutivo, *specifiche* previsioni di interventi pubblici approvati dal Consiglio.

Nei casi in cui siano previste cessioni di primaria direttamente pertinenti l'intervento edilizio (art. 47 L.R. 12/2005) è comunque sempre possibile approvare la convenzione direttamente a cura del dirigente preposto purché venga sottoscritto dalla Parte (e trascritto a sua cura e spese) l'impegno alla cessione delle aree da formalizzarsi successivamente con apposito atto del Consiglio ovvero della Giunta (sempre secondo il criterio sopra esposto) e contestualmente prestate idonee garanzie fidejussorie.

competenza del dirigente preposto

- in assenza di cessioni di qualunque genere ovvero nei casi di esclusiva monetizzazione dell'eventuale standard (vedasi il successivo capitolo specifico)



Atti del Comune

- con previsione di cessioni per urbanizzazioni primarie direttamente pertinenti l'intervento edilizio, previa trascrizione di impegno alla cessione sottoscritto dalla Parte da formalizzarsi con successivo provvedimento

competenza della Giunta Comunale

- in presenza di cessioni per urbanizzazioni primarie non direttamente pertinenti l'edificio oggetto di intervento o di cessioni per urbanizzazioni secondarie oggetto entrambe di specifiche previsioni progettuali effettuate in sede di P.I.O.
- negli altri casi di cessioni per urbanizzazioni primarie non direttamente pertinenti l'edificio oggetto di intervento o di cessioni per urbanizzazioni secondarie non oggetto di specifiche previsioni effettuate in sede di pianificazione generale, per i quali le vigenti disposizioni prevedano la competenza della Giunta Comunale.

I permessi di costruire relativi all'intervento saranno emessi a cura del Servizio competente a firma del dirigente del Servizio, successivamente alla stipula della convenzione, sottoscritta dal Dirigente competente secondo la casistica più avanti individuata.

Convenzionamento

Il convenzionamento per gli aspetti planovolumetrici è uno strumento finalizzato a salvaguardare essenzialmente gli aspetti qualitativi del progetto. Esso pertanto si sostanzia nella sottoscrizione di un impegno al rispetto dei contenuti progettuali dell'intervento, con possibilità quindi di definirne motivatamente specifiche modalità, indicazioni e vincoli progettuali.

Oggetto del convenzionamento è in linea generale il planovolumetrico d'intervento del quale dovranno essere vincolati gli aspetti rilevanti di progetto e non quelli di dettaglio.

Qualora, per alcuni casi particolari e motivatamente, emergesse la necessità di definire anche aspetti di maggior dettaglio, oggetto del convenzionamento potrà essere il contenuto progettuale intero o parziale del permesso di costruire. Conseguentemente, di norma, gli aspetti vincolanti della planivolumetria verranno individuati descrittivamente nella convenzione ovvero con il supporto di specifiche tavole, mentre solo in casi particolari si procederà ad allegare il progetto alla convenzione.

Casistica e competenze

Viene identificata in via ordinaria, sia per ragioni di competenza che di procedure, la casistica di seguito illustrata:

1. intervento che non contempla realizzazione di opere di urbanizzazione salvo quelle comprese nell'intervento edilizio e ad esso direttamente pertinenti
 - responsabilità del Servizio Interventi Edilizi Maggiori
2. intervento che contempla realizzazione di opere di urbanizzazione



Atti del Comune

- responsabilità del Servizio Interventi Edilizi in Attuazione di Pianificazione Urbanistica
3. un caso particolare è rappresentato dai convenzionamenti relativi ad interventi in deroga dei criteri di gestione del vincolo dei navigli Grande e Pavese dato che in questi casi la convenzione costituisce presupposto dell'autorizzazione ambientale. La responsabilità istruttoria sarà suddivisa tra gli aspetti edilizi, di competenza dei Servizi come sopra, e quelli paesaggistici di competenza dell'ufficio beni ambientali della Segreteria della Commissione Edilizia che curerà in particolare la definizione dei vincoli planivolumetrici come valutati dalla CE integrata dagli esperti ambientali – la competenza all'approvazione e sottoscrizione della Convenzione sarà del Dirigente preposto alla Segreteria della Commissione Edilizia

Procedure

Si sottolinea l'importanza per la procedura della valutazione in merito alla "qualità architettonica", quindi del parere della Commissione Edilizia e il fattore specifico di responsabilità connesso.

Per quanto attiene la "qualità architettonica", infatti, la competenza esclusiva è attribuita alla Commissione Edilizia, organo del quale l'Amministrazione si è a tale fine volontariamente dotata.

La procedura tracciata descrive pertanto il metodo di lavoro e i momenti istruttori salienti, riconoscendo che in relazione al potenziale alto grado di discrezionalità dello strumento tanto più è necessario dotarsi di linearità e coerenza di metodo e chiarezza e trasparenza di criteri.

L'istanza per il convenzionamento del planovolumetrico verrà, di norma, sottoposta all'esame della Commissione Edilizia previa una valutazione preliminare tecnica.

Tale valutazione da svolgersi nell'ambito della fase d'accettazione prevista dall'art 106 del RE e dalle vigenti disposizioni organizzative, oltre a riferirsi ad una verifica di massima del rispetto del progetto alla normativa vigente dovrà individuare, in contraddittorio con i progettisti, gli obiettivi principali caratterizzanti l'ambito d'intervento, declinandoli negli elementi meritevoli di assoggettamento a convenzionamento, ed evidenziando gli aspetti progettuali ritenuti qualificanti.

Tale procedura è finalizzata a fornire alla Commissione Edilizia una prima disamina dei contenuti progettuali meritevoli d'essere oggetto del convenzionamento, competerà poi alla Commissione di valutare in via definitiva tali aspetti e sarà quindi opportuno chiederle di esprimere il proprio parere anche in relazione alle specifiche linee di lettura ed analisi del progetto emerse in sede di accettazione.

Il parere della Commissione Edilizia dovrà essere verbalizzato esplicitando le prescrizioni da riportare nella Convenzione.

Anche nel caso facoltativo di richiesta di parere preliminare ex art. 112 RE, poiché l'articolo stesso prescrive che il parere così espresso sia valido per successiva eventuale domanda di premesso, dovrà essere seguita la procedura prima indicata presso il Servizio competente per l'istruttoria tecnica in modo da consentire alla Commissione Edilizia una valutazione idonea a formalizzare le prescrizioni convenzionali come prima illustrato.



Atti del Comune

Un aspetto particolare riguarda l'attestazione della conformità urbanistica dell'intervento. Come è noto il Regolamento Edilizio pone tale accertamento in fase preliminare all'avvio dell'istruttoria relativa al titolo edilizio tramite l'obbligo di allegare al progetto il "certificato urbanistico" rilasciato dall'Amministrazione Comunale riportante i vincoli e prescrizioni interessanti l'area d'intervento.

Prima di predisporre i progetti, anche preliminari, riguardanti interventi in zona B2 dovrà essere richiesto certificato urbanistico ai sensi dell'art. 114 del Regolamento Edilizio e, qualora dal certificato emergesse l'avvenuta approvazione di PIO, lo stesso dovrà essere integrato con l'indicazione dei parametri di edificabilità dell'area come prescritti dal PIO e le eventuali indicazioni riguardanti: allineamenti e collocazione delle previste aree per standard minimo aggiuntivo.

Istruttoria

Caso 1. Responsabilità del procedimento in capo al Servizio Interventi Edilizi Maggiori – senza esecuzione di opere d'urbanizzazione

0. *facoltativo*: presentazione dell'ipotesi planovolumetrica, contenente anche progetto preliminare delle eventuali opere d'urbanizzazione primaria direttamente competenti l'intervento al Servizio Interventi Edilizi Maggiori per il successivo inoltramento alla Commissione Edilizia per acquisizione del parere preliminare ai sensi dell'art. 112 del R.E.
1. in prima istanza, ovvero in esito al parere favorevole ex art 112, presentazione dei progetti delle opere a scomputo e dell'intervento privato, dell'istanza per il convenzionamento del planovolumetrico nonché della proposta di convenzionamento alloggi al Servizio Interventi Edilizi Maggiori, il quale curerà l'istruttoria inerente la conformità delle previsioni progettuali rispetto al R.E. (distanze, cortili, etc.) e, mediante incontri di lavoro preliminari alla Conferenza in coordinamento con la Direzione Centrale Casa, verificherà l'eventuale proposta di convenzionamento alloggi sia per gli aspetti della forma di convenzionamento sia per le caratteristiche degli alloggi;
2. indizione entro 30 gg. dal ricevimento dell'istanza di una Conferenza di Servizi preliminare con convocazione di
 - a. **Eventuale** Settori competenti per: parere sulle eventuali previsioni di opere di urbanizzazione;
 - b. **Eventuale** Direzione Centrale Casa per: indicazioni e messa a punto della bozza di convenzione in relazione alle quote e modalità per il convenzionamento alloggi
3. invio, ad esito della Conferenza di Servizi preliminare, dell'ipotesi planovolumetrica alla Commissione Edilizia per parere ai sensi dell'art. 124 del R.E.; l'invio verrà effettuato anche nel caso in cui dalla CdS emergesse la necessità di modificare quanto assentito dalla C.E. in sede di parere preliminare



Atti del Comune

L'istruttoria preliminare, che potrà portare a richiesta di modifiche-integrazioni, in linea di massima verrà pertanto conclusa con atto formale, fatta salva l'eventuale acquisizione dell'autorizzazione ambientale, a conclusione di questa fase, ove non già presentati, saranno richiesti:

- la documentazione tecnica definitiva di supporto al convenzionamento alloggi consistente nell'individuazione della collocazione della quota alloggi convenzionati (affitto o cessione) e relative caratteristiche tipologiche e di superficie
- 4. In caso di esito positivo dell'istruttoria preliminare entro 30 gg. dalla sua conclusione o dalla ricezione delle integrazioni richieste sarà convocata la Conferenza dei Servizi ordinaria secondo le modalità e la tempistica previste dal Regolamento Edilizio (quindi avendo trasmesso la richiesta di parere al Consiglio di Zona) - in tale sede sarà effettuata verifica dello stato di definizione del convenzionamento alloggi da parte della Direzione Centrale Casa.
- 5. Entro 30 gg. dall'esito della CdS. dovrà essere adottata la determinazione di approvazione della convenzione da parte Dirigente preposto secondo lo schema di Convenzione tipo allegato alla presente controfirmata dal Direttore del Settore. La sottoscrizione del convenzionamento potrà essere contestuale o precedente il rilascio del Permesso e dovrà contenere, come da schema allegato, quale condizione vincolante l'inizio lavori, la sottoscrizione di quello relativo alla quota alloggi.
- Potranno essere apportate in sede di varianti (presentabili anche con DIA) tutte le modificazioni progettuali non in contrasto con gli elementi prescrittivi contenuti nel planovolumetrico e/o richiamati nei convenzionamento (planovolumetrico e alloggi).
- Nel caso di intervento su immobile assoggettato a vincoli di cui al D.Lgs. 42/2004 l'istruttoria sarà conclusa previa acquisizione dei pareri/autorizzazioni prescritti. (ciò vale, nel caso di ambito compreso nel vincolo dei navigli Grande e Pavese, solo quando l'intervento risulti conforme ai criteri di gestione del vincolo)

Caso 2. Responsabilità del procedimento in capo al Servizio Interventi in Attuazione di Pianificazione Urbanistica – con esecuzione di opere d'urbanizzazione

1. *facoltativo*: presentazione dell'ipotesi planovolumetrica, contenente anche progetto preliminare delle opere d'urbanizzazione al Servizio Interventi in Attuazione della Pianificazione Urbanistica per il successivo inoltro alla Commissione Edilizia per acquisizione del parere preliminare ai sensi dell'art. 112 del R.E.
2. in prima istanza ovvero in esito al parere favorevole ex art 112, presentazione dei progetti preliminari delle opere a scomputo e dell'intervento privato e dell'istanza per il convenzionamento del planovolumetrico al Servizio Interventi in Attuazione della Pianificazione Urbanistica, il quale curerà l'istruttoria inerente la conformità delle previsioni progettuali rispetto al R.E. (distanze, cortili, etc.) e, mediante incontri di lavoro preliminari alla Conferenza in coordinamento con i



Atti del Comune

Settori competenti delle aree Urbanistica e delle opere pubbliche, valuterà le previsioni infrastrutturali ed urbanistiche già definite al contorno ed identificherà le opere da realizzare a scomputo degli oneri e le relative aree di pertinenza

3. indizione entro 30 gg. dal ricevimento dell'istanza di una Conferenza di Servizi preliminare con convocazione di
 - a. Settori competenti per: parere sulle eventuali previsioni di opere di urbanizzazione;
 - b. Settori dell'area urbanistica nel caso in cui nella fase preliminare alla conferenza emergesse la necessità di coordinamento con altre iniziative già in corso di definizione;
 - c. **Eventuale** - Direzione Centrale Casa per: indicazioni e messa a punto della bozza di convenzione in relazione alle quote e modalità per il convenzionamento alloggi;
 - d. **Eventuale** – Uffici Urbanistici per: verifiche sugli aspetti catastali e censuari delle aree da cedere e conseguenti aspetti del convenzionamento;
4. invio, ad esito della Conferenza di Servizi preliminare, dell'ipotesi planovolumetrica assentita alla Commissione Edilizia per parere ai sensi dell'art. 126 del R.E.; l'invio verrà effettuato anche nel caso in cui dalla CdS emergesse la necessità di modificare quanto assentito dalla C.E. in sede di parere preliminare

L'istruttoria preliminare, che potrà portare a richiesta di modifiche-integrazioni, in linea di massima verrà pertanto conclusa con atto formale, fatta salva l'eventuale acquisizione dell'autorizzazione ambientale, a conclusione di questa fase, ove non già presentato, saranno richiesti:

- la documentazione tecnica definitiva di supporto al convenzionamento alloggi consistente nell'individuazione della collocazione della quota alloggi convenzionati (affitto o cessione) e relative caratteristiche tipologiche e di superficie
 - il computo relativo alle opere d'urbanizzazione e la documentazione tecnica prevista da trasmettere ai Settori per la validazione secondo le modalità già in uso.
5. In caso di esito positivo dell'istruttoria preliminare entro 30 gg. dalla sua conclusione o dalla ricezione delle istanze di permesso conformi alle integrazioni richieste sarà convocata la Conferenza dei Servizi ordinaria secondo le modalità e la tempistica previste dal Regolamento Edilizio.
 6. Nel caso in cui competente per l'approvazione della convenzione fosse il Dirigente preposto, entro 60 gg. dall'esito della CdS, dovrà essere adottata la determinazione di approvazione della convenzione da parte Dirigente preposto secondo lo schema di Convenzione tipo allegato alla presente controfirmata dal Direttore del Settore. La sottoscrizione del convenzionamento potrà essere contestuale o precedente il rilascio del Permesso.
 7. Nel caso in cui competente per l'approvazione della convenzione fosse la Giunta, entro 30 gg. dall'esito della CdS. la proposta definitiva di convenzione, sarà



Atti del Comune

trasmessa all'organo competente per l'approvazione e la sottoscrizione del convenzionamento dovrà seguire l'esecutività della relativa deliberazione

Qualora, in seguito a verifiche effettuate direttamente con i singoli Settori competenti, la parte ritenesse di poter presentare il progetto delle opere d'urbanizzazione e relativa proposta di cessione contestualmente a quello delle opere private, l'istanza verrà accettata nelle due componenti e in occasione sia della Conferenza di Servizi sia della convocazione della Commissione Edilizia verrà valutata sotto il profilo di impostazione planovolumetrica e delle opere d'urbanizzazione.

- Potranno essere apportate in sede di varianti (presentabili anche con DIA) tutte le modificazioni progettuali non in contrasto con gli elementi prescrittivi contenuti nel planovolumetrico e/o richiamati nei convenzionamento (planovolumetrico e alloggi).
- Nel caso di intervento su immobile assoggettato a vincoli di cui al D.Lgs. 42/2004 l'istruttoria sarà conclusa previa acquisizione dei pareri/autorizzazioni prescritti. (ciò vale, nel caso di ambito compreso nel vincolo dei navigli Grande e Pavese, solo quando l'intervento risulti conforme ai criteri di gestione del vincolo)

Poiché l'art. 41.1 della L.R. 12/2005 prevede che “Chi ha titolo per presentare istanza di permesso di costruire ha facoltà, alternativamente e per gli stessi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, di inoltrare al comune denuncia di inizio attività” si deve considerare che, pur facendo riferimento sia le delibere che l'art. 10 della stessa Legge a “permessi di costruire convenzionati”, gli interventi possano essere condotti anche mediante presentazione di Denuncia d'Inizio Attività vista l'assoluta equivalenza tra i due titoli abilitativi. In tal caso la DIA potrà essere presentata solo dopo la stipula della convenzione, non essendo evidentemente possibile asseverare la conformità alla stessa prima del relativo perfezionamento. Per quanto riguarda gli aspetti istruttori si procederà come nei casi sopraelencati, ma con la sostanziale differenza che essendo la DIA un titolo edilizio che abilita direttamente all'inizio dei lavori il progetto e la proposta d'intervento devono essere completi in ogni elemento e devono consentire all'Amministrazione la valutazione definitiva dell'intervento pertanto, fatte salva la facoltà di presentazione di progetto preliminare per la C.E. e la presenza della dichiarazione relativa alle prescrizioni contenute nel PIO:

- a) Verrà svolta un'unica Conferenza dei Servizi per la valutazione delle proposte di convenzionamento alloggi, aree di cessione ed opere a scomputo;
- b) Conseguentemente il contenuto progettuale relativo a tali proposte dovrà essere definitivo;
- c) Non verrà richiesto il parere al Consiglio di Zona
- d) L'esame in Commissione Edilizia effettuato ai sensi dell'art. 29 delle NTA del Piano Paesistico regionale avrà i contenuti precedentemente definiti e verrà svolto secondo le modalità definite dall'art. 129 RE (commissione edilizia piani di rilevanza zonale)



Atti del Comune

Documentazione ed elaborati progettuali

Con riferimento agli ambiti di applicazione della delibera e conseguentemente alle finalità della pianificazione e progettazione sugli stessi esplicitamente dichiarati dal P.R.G. (tutela e valorizzazione dei valori storico-ambientali-paesistici-naturali, del significato storico complessivo della zona), l'istanza per il convenzionamento del planovolumetrico dovrà adeguatamente illustrare lo stato di fatto dei luoghi, evidenziandone le caratteristiche peculiari, e l'evoluzione e trasformazione storico-ambientale del contesto per sostanziare il contenuto della proposta progettuale con idonea motivazione, in coerenza con gli obiettivi prefissi.

Conseguentemente la documentazione a corredo di tale istanza da presentarsi in tre copie sarà la seguente:

- a. individuazione ambito di intervento effettuata su estratto di P.R.G. (vigente ed eventualmente adottato), di eventuali altri strumenti di programmazione (P.I.O.), catastale, aerofotogrammetrico con evidenziazione degli eventuali vincoli esistenti
- b. certificato urbanistico eventualmente integrato dalla dichiarazione in merito alle previsioni del P.I.O. inerenti l'immobile oggetto di intervento
- c. illustrazione dello stato di fatto, estesa all'immediato contesto di riferimento, in scala 1:200 in relazione alle dimensioni e particolarità dell'ambito, mediante:
 - documentazione fotografica
 - planimetrie
 - prospetti e sezioni
 - profili altimetrici e delle sezioni urbane
- d. documentazione sulla trasformazione storico-ambientale dell'ambito e sulla sua caratterizzazione attuale (catasti storici; P.R.G. storici; documentazione storico-iconografica-cartografica; evidenziazione degli elementi singolarmente rilevanti nel contesto – urbanistici, architettonici ed ambientali – e/o ricorrenti – tipologie edilizie, caratteristiche compositive ed architettoniche - materiali e colori, regole morfologiche.)
- e. relazione tecnico-descrittiva illustrante l'ipotesi progettuale nei suoi elementi qualitativi e quantitativi in relazione a tutti gli elementi evidenziati nella documentazione, con particolare riferimento agli esiti dell'analisi storico-ambientale-urbanistica del sito, agli obiettivi e all'impostazione progettuale conseguente
- f. rappresentazione dell'ipotesi planovolumetrica di progetto, estesa all'immediato contesto di riferimento, in scala 1:200 in relazione alle dimensioni e particolarità dell'ambito, con evidenziazione degli elementi progettuali vincolanti che potranno essere oggetto specifico del convenzionamento (ad esempio: superficie coperta-occupata-filtrante, ingombro in sottosuolo, accessi carrai, modalità di intervento, sedime, giaciture, allineamenti in pianta e in alzato, distanze da altri fabbricati, definizione di elementi di scansione di facciata, altezze, materiali, colori, cessioni per primarie direttamente pertinenti l'intervento, individuazione dello standard ceduto in luogo e delle linee fondamentali delle eventuali opere a scomputo, etc.) rispetto a quelli puramente descrittivi e che potranno quindi essere oggetto di modifiche progettuali, mediante:



Atti del Comune

- una o più planimetrie
 - prospetti e sezioni
 - eventuali simulazioni prospettiche-assonometriche fotografiche-rendering
 - sintesi degli elementi vincolanti oggetto del convenzionamento
- g. tabella riassuntiva dei dati vincolanti di progetto (slp massima, ripartita laddove necessario per le varie funzioni, quantità di parcheggi; conteggio dello standard dovuto; eventuale standard dovuto in luogo; etc.) rapportati a quelli definiti dai PIO
- h. bozza di convenzione riportante gli elementi salienti del convenzionamento (tavole di riferimento, elementi vincolanti del progetto - qualitativi e quantitativi -, cessione di aree per urbanizzazione primaria, cessione dello standard ovvero monetizzazione dello stesso, realizzazione di opere a scumpo, etc.).

A:

TUTTI GLI UFFICI

Il Direttore del Settore

f.to Arch. Giancarlo Bianchi Janetti

Allegati:

- Deliberazione Giunta Comunale n. 1490/2002
- Deliberazione Giunta Comunale n. 1547/2005
- Deliberazione Consiglio Comunale n. 134/2000 - disciplina degli accordi convenzionali relativi alla superficie residenziale nell'ambito delle convenzioni attuative di interventi di recupero
- Determinazione dirigenziale n. 97/2006 - approvazione dello schema di Convenzione tipo per l'attuazione di interventi a mezzo permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planovolumetrici