



Comune di
San Donato Milanese
Città Metropolitana di Milano

ALLEGATO A

Registro delle osservazioni

Pareri espressi dagli enti competenti

Note pervenute da ARPA e ATS



Comune di
San Donato Milanese
Città Metropolitana di Milano

ATTRIBUZIONI

COMUNE DI SAN DONATO MILANESE

GOVERNO DEL TERRITORIO - VARIANTE URBANISTICA PUNTUALE DI CARATTERE NORMATIVO NTA PIANO DELLE REGOLE ARTT. 16 E
42 - ADOZIONE EX ART. 13 L.R. N. 12/2005 DEL 23/11/2023 DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 52



Comune di
San Donato Milanese
Città Metropolitana di Milano

Registro delle osservazioni al PGT

N. PROT.	DATA	OSSERVANTE/I
8318	22/02/2024	Asio srl
8335	22/02/2024	Asio srl
9483	29/02/2024	Vari mittenti
9596	01/03/2024	Master3
9636	01/03/2024	D.N.
9743	04/03/2024	S.C.
9788	04/03/2024	Gi emme Costruzioni
9789	04/03/2024	Wip Architetti S.R.L.



COMUNE DI
**SAN DONATO
MILANESE**

AREA
**GESTIONE TERRITORIO, URBANISTICA,
AMBIENTE E OPERE PUBBLICHE**

--

n. progressivo osservazione

Castelnuovo Berardenga, 21/02/2024.

Al Sindaco
del Comune di San Donato Milanese
Via Battisti, 2 20097 San Donato Milanese

MODULO PER LA PRESENTAZIONE DI OSSERVAZIONI

**Osservazione VARIANTE PUNTUALE DI CARATTERE NORMATIVO ARTT. NN. 16 E 42
DELLE N.T.A. DEL PDR DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT)
adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 23/11/2023**

La sottoscritta Società **ASIO S.R.L.** (C.F./P.IVA **06204710152** – indirizzo PEC: asio@legalmail.it), con sede in 53019 - Castelnuovo Berardenga (SI), Via Guistrigona 3/B, in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante, Giorgio Borsa Crespi (C.F. -----), in qualità di proprietaria della quasi totalità dell'area che nel PGT vigente è classificata quale "Ambito di Trasformazione AT.01 – Bolgiano"



Premesso che

- l'esponente è proprietaria della quasi totalità dell'area che nel PGT vigente è classificata quale *"Ambito di Trasformazione AT.01 - Bolgiano"*;
- con riferimento a tale ambito, l'articolo 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole prevede la realizzazione di una quota di edilizia residenziale sociale pari ad almeno il 40 % della SL a destinazione residenziale;
- con deliberazione consiliare n. 52/2023, è stata adottata una variante urbanistica puntuale di carattere normativo che prevede la modifica dell'articolo 16, mediante l'inserimento dei commi 4-bis e 4-ter, nonché dell'articolo 42 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole;
- in particolare, con la variante adottata si propone l'inserimento all'articolo 16 predetto del comma 4-bis, con cui si consente solo per gli Ambiti di Ricomposizione AR.01, AR.02 e AR.03 la possibilità di trasferire, in altri ambiti del territorio, la quota di SL obbligatoria di edilizia residenziale sociale;
- la predetta possibilità è subordinata, nella variante adottata, all'approvazione da parte dell'Amministrazione con deliberazione di Giunta Comunale e alle seguenti condizioni: *"a) che la quota minima prevista del 20% di cui al comma 4, sia elevata al 30% e comunque sia garantito un surplus del 10% in caso la quota proposta sia maggiore del 20%; b) che la quota di SL per edilizia residenziale sociale di cui al precedente punto, sia allocata negli Ambiti prevalentemente residenziali [TUC – A] e/o negli ambiti disciplinati da "Pianificazione Attuativa vigente" di cui all'art. 58 delle presenti norme; c) tale trasferimento può avvenire esclusivamente rispettando il principio di invarianza dell'indice applicato e vigente al sedime/lotto/immobile ove sarà localizzata la quota di cui alla lettera a;*
d) al fine di garantire adeguata qualità urbana dell'abitare, inoltre, il trasferimento potrà avvenire esclusivamente in immobile di nuova edificazione ovvero, se in un immobile esistente, dovrà rappresentare un intervento volto nel suo complesso alla riqualificazione dello stesso fabbricato, con prescrizione che le singole U.I. oggetto del trasferimento risultino ristrutturate al nuovo; e) la quota di edilizia residenziale sociale trasferita non determina, all'interno dell'ambito di trasferimento TUC – A e/o negli ambiti disciplinati da Pianificazione Attuativa vigente, eventuali conguagli di oneri di urbanizzazione già versati e di dotazione di attrezzature per servizi di interesse pubblico e generale già assolti."



- la proposta di cui alla variante adottata riguarda anche l'introduzione all'articolo 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del comma 4 ter che stabilisce una serie di previsioni obbligatorie per i patti convenzionali afferenti all'edilizia residenziale sociale in locazione a canone convenzionato, concordato e moderato di cui al comma 2 lettera b. del medesimo articolo 16;
- l'articolo 16, comma 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, nel testo risultante dalla variante adottata, prevede che solo negli Ambiti di Ricomposizione AR.01, AR.02, AR.03 e in caso di mutamento di destinazione nel tessuto urbano consolidato d'uso verso funzioni residenziali è ammessa la monetizzazione, proporzionata al maggior ricavo conseguito dal soggetto attuatore, della quota di SL richiesta per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

Tutto ciò premesso l'esponente

Osserva quanto segue:

1. Nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, nel testo risultante dalla variante adottata, la quota minima di edilizia residenziale sociale è fissata di norma nella percentuale del 20% della SL residenziale realizzabile, previsione questa dettata per gli Ambiti di Ricomposizione AR.01, AR.02, AR.03 e per il caso di mutamento di destinazione d'uso nei Permessi di Costruire Convenzionato del tessuto urbano consolidato verso funzioni residenziali (articolo 16, comma 4 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano delle Regole).

Soltanto per l'Ambito AT.01, si prevede che **almeno il 40% della SL residenziale realizzabile debba essere destinato** ad edilizia residenziale sociale (articolo 16, comma 3 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano delle Regole).

Inoltre, le Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, nel testo risultante dalla variante adottata, escludono soltanto per l'ambito "AT.01 – *Bolgiano*" la possibilità di monetizzare la quota di SL richiesta per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale (articolo 16 comma 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole).

Ancora, ad aggravare ulteriormente la palese disparità di trattamento tra l'Ambito AT.01 e gli altri ambiti, la variante adottata, con l'introduzione del comma 4-bis dell'articolo 3, consente di trasferire in altri ambiti del territorio comunale la quota obbligatoria di edilizia residenziale sociale obbligatoria **solo con riferimento agli Ambiti di Ricomposizione AR.01, AR.02, AR.03 e non per l'ambito AT.01.**

Ciò senza alcuna motivazione in proposito e senza che sia possibile evincere qualsivoglia elemento a



preteso sostegno di questa (palesamente illegittima e iniqua) decisione.

L'estensione all'Ambito AT.01 della stessa disciplina prevista per gli altri ambiti sarebbe invece pienamente conforme alle finalità dichiarate nella relazione illustrativa della proposta di variante urbanistica puntuale ovvero da un lato *“modificare la normativa introducendo la facoltà, nel rispetto generale del principio di inclusività e tutela delle fasce sociali più deboli economicamente, di poter eventualmente “trasferire” la quantità di “edilizia residenziale sociale” e dall’altro “garantire che l’eventuale utilizzo della facoltà in oggetto da parte del soggetto attuatore, per il quale, nell’ambito delle valorizzazioni immobiliari di commercializzazione, costituisce elemento favorevole e positivo, comporti una ricaduta nel territorio anche in grado di tutelare/migliorare la qualità urbana dell’abitare”.*

Dunque, per elementari ragioni di equità, oltre che di sostenibilità economica, si chiede che le regole concernenti la realizzazione della quota obbligatoria di edilizia residenziale sociale siano previste in materia uniforme per tutti gli ambiti.

2. Peraltro il comma 4-bis di nuova previsione contiene disposizioni ulteriori che non trovano giustificazione.

Così non si vede perché, in caso di trasferimento in altro ambito, si debba prevedere un aumento della quota minima obbligatoria di edilizia residenziale sociale pari al 10%, posto che, evidentemente, il trasferimento non comporta un aumento del fabbisogno di ERS (lettera a).

Al contempo, risultano eccessivamente ed ingiustificatamente restrittive le previsioni di cui alle lettere b) e d) dello stesso comma 4-bis, che limitano preventivamente gli ambiti e la tipologia di immobili in cui è possibile realizzare, in caso di trasferimento, la quota di edilizia residenziale sociale obbligatoria e di cui al comma 4-ter, nei quali sono indicati gli obblighi minimi che devono essere previsti nei patti convenzionali relativi all’edilizia in locazione a canone convenzionato, concordato o moderato.

Si tratta di previsioni che irrigidiscono inutilmente il sistema, posto che, in sede di pianificazione attuativa o di permesso di costruire convenzionato, ben si potranno e si dovranno considerare le esigenze che effettivamente si pongono con riferimento allo specifico intervento e dunque concordare le misure maggiormente rispondenti all’interesse pubblico ad esso sottese.

Il tutto ovviamente tenuto conto della circostanza che, ai fini della concreta fattibilità degli interventi che comportano la realizzazione di quote obbligatorie di ERS, è indispensabile che gli interventi stessi



risultino effettivamente sostenibili sotto il profilo economico.

Peraltro la variante adottata non contiene alcun criterio per la determinazione del canone di locazione né del prezzo convenzionato di cessione degli alloggi in questione al Comune (in caso di esercizio del previsto diritto di prelazione da parte del Comune stesso) ovvero a terzi.

A tal fine si richiede di modificare come di seguito

- il comma 3 dell'articolo 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole è così riformulato: *"Nell'Ambito di Trasformazione AT.01 è obbligatoria nella funzione residenziale la realizzazione di una quota di Edilizia residenziale sociale pari ad almeno il 20% della SL, ferma restando la possibilità di procedere alla monetizzazione di tale quota, secondo quanto previsto al comma 5 e di trasferire in altri ambiti del territorio la quota di SL per Edilizia residenziale sociale secondo quanto previsto al comma 4 bis";*

- il comma 4 bis dell'articolo 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole è così riformulato: *"Per l'Ambito di Trasformazione AT.01 e per gli Ambiti di Ricomposizione AR.01, AR.02, AR.03 è consentita la possibilità di trasferire in altri ambiti del territorio la quota di SL per edilizia residenziale sociale di cui al precedente comma 4; tale trasferimento non riduce la SL prevista nelle tabelle di cui al paragrafo 7 della Scheda di indirizzo allegata agli Indirizzi normativi del Documento di Piano e di cui al comma 13 dell'art. 42, la quale può essere realizzata nello stesso Ambito e destinata ad usi prevalentemente residenziali privati. La possibilità di trasferimento della quota di SL per edilizia residenziale sociale di cui ai commi 3 e 4 è subordinata, previa approvazione dell'Amministrazione con deliberazione di Giunta Comunale, alle seguenti condizioni:*

a) tale trasferimento può avvenire esclusivamente rispettando il principio di invarianza dell'indice applicato e vigente al sedime/lotto/immobile ove sarà localizzata la quota di cui alla lettera a.;

b) la quota di edilizia residenziale sociale trasferita non determina, all'interno dell'ambito di trasferimento TUC – A e/o negli ambiti disciplinati da Pianificazione Attuativa vigente, eventuali conguagli di oneri di urbanizzazione già versati e di dotazione di attrezzature per servizi di interesse pubblico e generale già assolti;"

- il comma 4 ter dell'articolo 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole viene stralciato;

- al comma 5 dell'articolo 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole alle parole



"Negli ambiti di Ricomposizione" sono premesse le parole "Nell'Ambito di Trasformazione AT.01 e";

- l'articolo 7, comma 1 del documento "Indirizzi normativi e allegati" del Documento di Piano è così riformulato: "Oltre ai contenuti di cui al precedente art. 1, il Documento di Piano individua e definisce, all'elaborato cartografico n. 01 DP, un solo Ambito di Trasformazione: AT.01 Ambito di Trasformazione Bolgiano, relativo all'ambito dalla vocazione prevalente residenziale, di cui almeno il 20% Edilizia residenziale sociale realizzabile anche a mezzo di monetizzazione e trasferibile anche in altri ambiti del territorio comunale, secondo quanto previsto dall'art. 16, commi 4 bis e 5 delle NTA del PdR ovvero ad accogliere la funzione commerciale fino ad un massimo di MSV tipo 1";

- il punto 5, paragrafo 3 del documento "Indirizzi normativi e allegati" del Documento di Piano è così riformulato: "La previsione della funzione residenziale dovrà comportare la realizzazione di una quota di Edilizia residenziale sociale pari almeno al 20% realizzabile anche a mezzo di monetizzazione e trasferibile anche in altri ambiti del territorio comunale, secondo quanto previsto dall'art. 16, commi 3, 4 bis e 5 delle NTA del PdR";

- nella tabella 7 - "Parametri quantitativi e funzionali" della scheda di indirizzo dell'"Ambito di Trasformazione AT.01 - Bolgiano" del documento "Indirizzi normativi e allegati" del Documento di Piano, alla voce "di cui edilizia Residenziale sociale (art. 16 NTA PdR)", nonché al paragrafo 3.3 della "Relazione illustrativa di progetto" (pag. 93) le parole "40%" sono sostituite dalle parole "20%";

- nella "Relazione illustrativa di progetto", l'ultimo periodo di pag. 100 è così sostituito: "In alternativa, il nuovo PGT prevede, anche per l'"Ambito di Trasformazione AT.01 - Bolgiano", la possibilità di realizzare tale quota con dell'edilizia residenziale sociale convenzionata in vendita di tipo agevolato, edilizia convenzionata con patto di futura vendita a fronte della monetizzazione proporzionata al maggior ricavo conseguito dal soggetto attuatore. I proventi relativi alla monetizzazione dovranno essere utilizzati per la riqualificazione dei servizi abitativi esistenti".

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

X Carta d'identità Dott. Giorgio Borsa Crespi

X Visura camerale della società; Atto di compravendita area di proprietà di Asio Srl in Comune di San Donato Milanese

21/02/2024

Asio S.r.l.

Giorgio Borsa Crespi

allego quanto in oggetoo
cordialmente

--
ASIO
S.r.l.U.
l'Amministratore Unico
Giorgio Borsa Crespi-----



COMUNE DI
**SAN DONATO
MILANESE**

AREA
**GESTIONE TERRITORIO, URBANISTICA,
AMBIENTE E OPERE PUBBLICHE**

--

n. progressivo osservazione

Castelnuovo Berardenga, 21/02/2024.

Al Sindaco
del Comune di San Donato Milanese
Via Battisti, 2 20097 San Donato Milanese

MODULO PER LA PRESENTAZIONE DI OSSERVAZIONI

**Osservazione VARIANTE PUNTUALE DI CARATTERE NORMATIVO ARTT. NN. 16 E 42
DELLE N.T.A. DEL PDR DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT)
adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 23/11/2023**

La sottoscritta Società **ASIO S.R.L.** (C.F./P.IVA [REDACTED]) - indirizzo PEC: asio@legalmail.it), con sede in 53019 - Castelnuovo Berardenga (SI), Via Guistrigona 3/B, in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante, Giorgio Borsa Crespi (C.F. -----), in qualità di proprietaria della quasi totalità dell'area che nel PGT vigente è classificata quale "Ambito di Trasformazione AT.01 – Bolgiano"



Premesso che

- l'esponente è proprietaria della quasi totalità dell'area che nel PGT vigente è classificata quale *"Ambito di Trasformazione AT.01 - Bolgiano"*;
- con riferimento a tale ambito, l'articolo 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole prevede la realizzazione di una quota di edilizia residenziale sociale pari ad almeno il 40 % della SL a destinazione residenziale;
- con deliberazione consiliare n. 52/2023, è stata adottata una variante urbanistica puntuale di carattere normativo che prevede la modifica dell'articolo 16, mediante l'inserimento dei commi 4-bis e 4-ter, nonché dell'articolo 42 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole;
- in particolare, con la variante adottata si propone l'inserimento all'articolo 16 predetto del comma 4-bis, con cui si consente solo per gli Ambiti di Ricomposizione AR.01, AR.02 e AR.03 la possibilità di trasferire, in altri ambiti del territorio, la quota di SL obbligatoria di edilizia residenziale sociale;
- la predetta possibilità è subordinata, nella variante adottata, all'approvazione da parte dell'Amministrazione con deliberazione di Giunta Comunale e alle seguenti condizioni: *"a) che la quota minima prevista del 20% di cui al comma 4, sia elevata al 30% e comunque sia garantito un surplus del 10% in caso la quota proposta sia maggiore del 20%; b) che la quota di SL per edilizia residenziale sociale di cui al precedente punto, sia allocata negli Ambiti prevalentemente residenziali [TUC – A] e/o negli ambiti disciplinati da "Pianificazione Attuativa vigente" di cui all'art. 58 delle presenti norme; c) tale trasferimento può avvenire esclusivamente rispettando il principio di invarianza dell'indice applicato e vigente al sedime/lotto/immobile ove sarà localizzata la quota di cui alla lettera a;*
- d) al fine di garantire adeguata qualità urbana dell'abitare, inoltre, il trasferimento potrà avvenire esclusivamente in immobile di nuova edificazione ovvero, se in un immobile esistente, dovrà rappresentare un intervento volto nel suo complesso alla riqualificazione dello stesso fabbricato, con prescrizione che le singole U.I. oggetto del trasferimento risultino ristrutturate al nuovo; e) la quota di edilizia residenziale sociale trasferita non determina, all'interno dell'ambito di trasferimento TUC – A e/o negli ambiti disciplinati da Pianificazione Attuativa vigente, eventuali conguagli di oneri di urbanizzazione già versati e di dotazione di attrezzature per servizi di interesse pubblico e generale già assolti."*



- la proposta di cui alla variante adottata riguarda anche l'introduzione all'articolo 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del comma 4 ter che stabilisce una serie di previsioni obbligatorie per i patti convenzionali afferenti all'edilizia residenziale sociale in locazione a canone convenzionato, concordato e moderato di cui al comma 2 lettera b. del medesimo articolo 16;
- l'articolo 16, comma 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, nel testo risultante dalla variante adottata, prevede che solo negli Ambiti di Ricomposizione AR.01, AR.02, AR.03 e in caso di mutamento di destinazione nel tessuto urbano consolidato d'uso verso funzioni residenziali è ammessa la monetizzazione, proporzionata al maggior ricavo conseguito dal soggetto attuatore, della quota di SL richiesta per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

Tutto ciò premesso l'esponente

Osserva quanto segue:

1. Nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, nel testo risultante dalla variante adottata, la quota minima di edilizia residenziale sociale è fissata di norma nella percentuale del 20% della SL residenziale realizzabile, previsione questa dettata per gli Ambiti di Ricomposizione AR.01, AR.02, AR.03 e per il caso di mutamento di destinazione d'uso nei Permessi di Costruire Convenzionato del tessuto urbano consolidato verso funzioni residenziali (articolo 16, comma 4 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano delle Regole).

Soltanto per l'Ambito AT.01, si prevede che **almeno il 40% della SL residenziale realizzabile debba essere destinato** ad edilizia residenziale sociale (articolo 16, comma 3 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano delle Regole).

Inoltre, le Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, nel testo risultante dalla variante adottata, escludono soltanto per l'ambito "AT.01 – Bolgiano" la possibilità di monetizzare la quota di SL richiesta per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale (articolo 16 comma 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole).

Ancora, ad aggravare ulteriormente la palese disparità di trattamento tra l'Ambito AT.01 e gli altri ambiti, la variante adottata, con l'introduzione del comma 4-bis dell'articolo 3, consente di trasferire in altri ambiti del territorio comunale la quota obbligatoria di edilizia residenziale sociale obbligatoria **solo con riferimento agli Ambiti di Ricomposizione AR.01, AR.02, AR.03 e non per l'ambito AT.01.**

Ciò senza alcuna motivazione in proposito e senza che sia possibile evincere qualsivoglia elemento a



preteso sostegno di questa (palesamente illegittima e iniqua) decisione.

L'estensione all'Ambito AT.01 della stessa disciplina prevista per gli altri ambiti sarebbe invece pienamente conforme alle finalità dichiarate nella relazione illustrativa della proposta di variante urbanistica puntuale ovvero da un lato *“modificare la normativa introducendo la facoltà, nel rispetto generale del principio di inclusività e tutela delle fasce sociali più deboli economicamente, di poter eventualmente “trasferire” la quantità di “edilizia residenziale sociale” e dall’altro “garantire che l’eventuale utilizzo della facoltà in oggetto da parte del soggetto attuatore, per il quale, nell’ambito delle valorizzazioni immobiliari di commercializzazione, costituisce elemento favorevole e positivo, comporti una ricaduta nel territorio anche in grado di tutelare/migliorare la qualità urbana dell’abitare”.*

Dunque, per elementari ragioni di equità, oltre che di sostenibilità economica, si chiede che le regole concernenti la realizzazione della quota obbligatoria di edilizia residenziale sociale siano previste in materia uniforme per tutti gli ambiti.

2. Peraltro il comma 4-bis di nuova previsione contiene disposizioni ulteriori che non trovano giustificazione.

Così non si vede perché, in caso di trasferimento in altro ambito, si debba prevedere un aumento della quota minima obbligatoria di edilizia residenziale sociale pari al 10%, posto che, evidentemente, il trasferimento non comporta un aumento del fabbisogno di ERS (lettera a).

Al contempo, risultano eccessivamente ed ingiustificatamente restrittive le previsioni di cui alle lettere b) e d) dello stesso comma 4-bis, che limitano preventivamente gli ambiti e la tipologia di immobili in cui è possibile realizzare, in caso di trasferimento, la quota di edilizia residenziale sociale obbligatoria e di cui al comma 4-ter, nei quali sono indicati gli obblighi minimi che devono essere previsti nei patti convenzionali relativi all’edilizia in locazione a canone convenzionato, concordato o moderato.

Si tratta di previsioni che irrigidiscono inutilmente il sistema, posto che, in sede di pianificazione attuativa o di permesso di costruire convenzionato, ben si potranno e si dovranno considerare le esigenze che effettivamente si pongono con riferimento allo specifico intervento e dunque concordare le misure maggiormente rispondenti all’interesse pubblico ad esso sottese.

Il tutto ovviamente tenuto conto della circostanza che, ai fini della concreta fattibilità degli interventi che comportano la realizzazione di quote obbligatorie di ERS, è indispensabile che gli interventi stessi



risultino effettivamente sostenibili sotto il profilo economico.

Pertanto la variante adottata non contiene alcun criterio per la determinazione del canone di locazione né del prezzo convenzionato di cessione degli alloggi in questione al Comune (in caso di esercizio del previsto diritto di prelazione da parte del Comune stesso) ovvero a terzi.

A tal fine si richiede di modificare come di seguito

- il comma 3 dell'articolo 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole è così riformulato: *"Nell'Ambito di Trasformazione AT.01 è obbligatoria nella funzione residenziale la realizzazione di una quota di Edilizia residenziale sociale pari ad almeno il 20% della SL, ferma restando la possibilità di procedere alla monetizzazione di tale quota, secondo quanto previsto al comma 5 e di trasferire in altri ambiti del territorio la quota di SL per Edilizia residenziale sociale secondo quanto previsto al comma 4 bis";*

- il comma 4 bis dell'articolo 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole è così riformulato: *"Per l'Ambito di Trasformazione AT.01 e per gli Ambiti di Ricomposizione AR.01, AR.02, AR.03 è consentita la possibilità di trasferire in altri ambiti del territorio la quota di SL per edilizia residenziale sociale di cui al precedente comma 4; tale trasferimento non riduce la SL prevista nelle tabelle di cui al paragrafo 7 della Scheda di indirizzo allegata agli Indirizzi normativi del Documento di Piano e di cui al comma 13 dell'art. 42, la quale può essere realizzata nello stesso Ambito e destinata ad usi prevalentemente residenziali privati. La possibilità di trasferimento della quota di SL per edilizia residenziale sociale di cui ai commi 3 e 4 è subordinata, previa approvazione dell'Amministrazione con deliberazione di Giunta Comunale, alle seguenti condizioni:*

a) tale trasferimento può avvenire esclusivamente rispettando il principio di invarianza dell'indice applicato e vigente al sedime/lotto/immobile ove sarà localizzata la quota di cui alla lettera a.;

b) la quota di edilizia residenziale sociale trasferita non determina, all'interno dell'ambito di trasferimento TUC – A e/o negli ambiti disciplinati da Pianificazione Attuativa vigente, eventuali conguagli di oneri di urbanizzazione già versati e di dotazione di attrezzature per servizi di interesse pubblico e generale già assolti;"

- il comma 4 ter dell'articolo 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole viene stralciato;

- al comma 5 dell'articolo 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole alle parole



COMUNE DI
**SAN DONATO
MILANESE**

AREA
**GESTIONE TERRITORIO, URBANISTICA,
AMBIENTE E OPERE PUBBLICHE**

"Negli ambiti di Ricomposizione" sono premesse le parole "Nell'Ambito di Trasformazione AT.01 e";

- l'articolo 7, comma 1 del documento "Indirizzi normativi e allegati" del Documento di Piano è così riformulato: "Oltre ai contenuti di cui al precedente art. 1, il Documento di Piano individua e definisce, all'elaborato cartografico n. 01 DP, un solo Ambito di Trasformazione: AT.01 Ambito di Trasformazione Bolgiano, relativo all'ambito dalla vocazione prevalente residenziale, di cui almeno il 20% Edilizia residenziale sociale realizzabile anche a mezzo di monetizzazione e trasferibile anche in altri ambiti del territorio comunale, secondo quanto previsto dall'art. 16, commi 4 bis e 5 delle NTA del PdR ovvero ad accogliere la funzione commerciale fino ad un massimo di MSV tipo 1";

- il punto 5, paragrafo 3 del documento "Indirizzi normativi e allegati" del Documento di Piano è così riformulato: "La previsione della funzione residenziale dovrà comportare la realizzazione di una quota di Edilizia residenziale sociale pari almeno al 20% realizzabile anche a mezzo di monetizzazione e trasferibile anche in altri ambiti del territorio comunale, secondo quanto previsto dall'art. 16, commi 3, 4 bis e 5 delle NTA del PdR";

- nella tabella 7 - "Parametri quantitativi e funzionali" della scheda di indirizzo dell'"Ambito di Trasformazione AT.01 - Bolgiano" del documento "Indirizzi normativi e allegati" del Documento di Piano, alla voce "di cui edilizia Residenziale sociale (art. 16 NTA PdR)", nonché al paragrafo 3.3 della "Relazione illustrativa di progetto" (pag. 93) le parole "40%" sono sostituite dalle parole "20%";

- nella "Relazione illustrativa di progetto", l'ultimo periodo di pag. 100 è così sostituito: "In alternativa, il nuovo PGT prevede, anche per l'"Ambito di Trasformazione AT.01 - Bolgiano", la possibilità di realizzare tale quota con dell'edilizia residenziale sociale convenzionata in vendita di tipo agevolato, edilizia convenzionata con patto di futura vendita a fronte della monetizzazione proporzionata al maggior ricavo conseguito dal soggetto attuatore. I proventi relativi alla monetizzazione dovranno essere utilizzati per la riqualificazione dei servizi abitativi esistenti".

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

X Carta d'identità Dott. Giorgio Borsa Crespi

X Visura camerale della società; Atto di compravendita area di proprietà di Asio Srl in Comune di San Donato Milanese

21/02/2024

Asio S.r.l.

Giorgio Borsa Crespi

Allego quanto in oggetto in quanto la spedizione di ieri era carente di
documenti

--
ASIO S.r.l.U.
l'Amministratore Unico

Giorgio Borsa Crespi-----



Alla cortese attenzione del
Sindaco di San Donato Milanese
Francesco Squeri

**OGGETTO: OSSERVAZIONI ALLA PRPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA
PUNTUALE DI CARATTERE NORMATIVO NTA PIANO DELLE REGOLE ARTT. 16 E
42 - ADOZIONE EX ART. 13 L.R. N. 12/2005**

Con riferimento alla proposta di variante al PGT in oggetto, i sotto indicati cittadini di San Donato Milanese presentano le seguenti osservazioni relative alla modifica dell'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano delle Regole (PdR) del Piano di Governo del Territorio (PGT).

Osservazione n. 1

Recepita la *ratio* della proposta di variante e prescindendo da valutazioni politiche sull'opportunità di costruire nuovi edifici di pregio che escludano soggetti deboli, si osserva l'esigenza di fissare dei tempi certi per il trasferimento in altri ambiti del territorio della quota di SL per edilizia residenziale sociale di cui al comma 4 dell'art. 16 delle NTA del PdR del PGT.

Vista la rilevanza sociale dell'operazione e la carente offerta di soluzioni abitative a San Donato Milanese per le fasce deboli, si chiede che nelle Norme Tecniche di Attuazione sia esplicitato che l'individuazione dei suddetti ambiti e la loro messa a disposizione avvenga prima del rilascio di qualsiasi titolo abilitativo alla costruzione, ad esempio al momento del pagamento degli oneri di urbanizzazione o del deposito delle cauzioni.

Osservazione n. 2

Preso atto che la proposta di modifica dell'art. 16 delle NTA del PdR del PGT è finalizzata ad evitare "ricadute negative" su quei "soggetti appartenenti a fasce sociali deboli economicamente" che risulteranno destinatari di soluzioni abitative di residenza sociale negli ambiti di ricomposizione AR01, AR02, AR03, come evidenziato nella relazione tecnica allegata alla delibera di Giunta n.52/2023; si osserva che un fattore determinante dei costi di gestione ordinaria per le unità abitative è il consumo energetico per il riscaldamento/raffrescamento e per le utenze elettriche.

Allo scopo di rendere effettiva la predetta finalità, si chiede che la quota di SL per residenza sociale reperita al di fuori degli ambiti di ricomposizione sia collocata in un complesso residenziale, di nuova costruzione o già esistente, che abbia le stesse caratteristiche energetiche, o superiori, del nuovo edificio realizzato sulle aree AR01, AR02, AR03.

Osservazione n. 3

Preso atto della proposta di modifica dell'art. 16 delle NTA del PdR del PGT che attribuisce la possibilità agli operatori di ciascun ambito di ricomposizione di trasferire la quota di SL per edilizia residenziale sociale in altri ambiti: si osserva che tale possibilità, qualora attuata, potrebbe comportare il ricollocamento della suddetta quota in tutto il territorio cittadino, con il rischio di concentrare le residenze sociali in determinati quartieri.

Per evitare questo concentramento, ed in generale l'espulsione delle fasce deboli dai contesti di nuova urbanizzazione, si chiede che gli ambiti del territorio che potranno essere individuati per trasferire le quote di SL per edilizia residenziale siano reperiti nello stesso quartiere o nei quartieri immediatamente adiacenti, o qualora l'operatore intendesse individuare ambiti in quartieri più distanti, dovrebbe impegnarsi maggiormente nel destinare a residenza sociale parte della SL generata dall'ambito di ricomposizione.

Per tradurre questa proposta in termini normativi, si potrebbe aumentare la quota di SL destinata a residenza sociale in funzione della distanza tra il sito di reperimento e la rispettiva area di ricomposizione. Considerando la conformazione del territorio comunale e la collocazione dei tre ambiti AR01, AR02, AR03, e fissato nel 20% la quota di SL destinata a residenza sociale nell'ambito di intervento, come previsto dal vigente PGT, si chiede di aumentare tale quota al 30% nel caso di reperimento in ambiti situati all'interno di un raggio di 1 km e di aumentarla al 40% nel caso di reperimento in ambiti situati a una distanza maggiore di 1 km.

Osservazione n. 4

Preso atto che la proposta di modifica dell'art. 16 delle NTA del PdR del PGT è finalizzata ad evitare "ricadute negative" su quei "soggetti appartenenti a fasce sociali deboli economicamente" che risulteranno destinatari di soluzioni abitative di residenza sociale negli ambiti di ricomposizione AR01, AR02, AR03; si osserva che le spese condominiali per utenze comuni o centralizzate (riscaldamento, energia elettrica degli spazi comuni, ascensore,...) tendono a diminuire negli edifici di nuova costruzione grazie all'impiego di sistemi di efficientamento energetico sempre più performanti e, viceversa, ad aumentare proporzionalmente con l'età dell'edificio per la maggiore manutenzione necessaria ad impianti datati. Questo fattore incide anche se gli appartamenti in sé saranno riportati "a nuovo" come previsto dalla proposta di modifica, perché dipende dalle condizioni generali dello stabile e non solo dal singolo appartamento.

Le uniche spese condominiali che potrebbero distorcere tale considerazione, e che quindi renderebbero valida la motivazione sottostante la proposta di modifica dell'art. 16 legata all'insostenibilità dei costi ordinari di gestione per le fasce da tutelare, sono quelle relative a particolari servizi non standard, come ad esempio impianti sportivi, babysitteraggio condominiale, messa a dimora di essenze arboree pregiate o che necessitano di manutenzioni onerose, ecc.

Per ovviare a questa difficoltà è possibile prevedere una suddivisione dei millesimi condominiali che abbiano un peso differente per quegli appartamenti che saranno destinati a residenza sociale. In parecchi condomini alcuni servizi sono pagati solo, o solo in parte, dai condòmini che li utilizzano. La stessa logica potrebbe essere utilizzata nella suddivisione delle spese dei futuri

condomini realizzati negli ambiti in parola, attraverso una definizione a monte dei millesimi condominiali che tuteli i soggetti deboli che abiteranno gli appartamenti di residenza sociale.

Si chiede quindi che nelle NTA per i tre ambiti di ricomposizione AR01, AR02, AR03, sia eliminata o rimodulata la possibilità di trasferire altrove le quote di residenza sociale e venga previsto che le modalità di calcolo dei millesimi condominiali, o altri sistemi di ripartizione delle spese condominiali, dei nuovi edifici siano allegate al progetto, ad esempio specificate nella bozza di convenzione, in modo che le stesse potranno essere oggetto di valutazione per la definitiva approvazione del progetto tenendo conto delle precedenti considerazioni.

Inoltre, così come è consueto porre un tetto massimo al canone di locazione per alloggi di residenza convenzionata, fatta salva la rivalutazione di legge, si chiede di fissare un tetto massimo anche alle spese condominiali per i soggetti che abiteranno gli appartamenti di residenza sociale, al fine di preservarli dall'esposizione economica in caso di futuro aumento delle spese condominiali.

San Donato Milanese, 19/02/2024

COGNOME e NOME

INDIRIZZO

FIRMA

BATTOCCHIO ANDREA

GRILLO ALESSANDRO

VOLPI ANNA MARIA

BAROZZI ATTILIO

CINQUINI NERVI

PERADINO ANGELO

SILVIO BARTO

FABRI LIO CREMONESI

Al Sindaco del Comune di
San Donato Milanese
Palazzo Comunale
Via Cesare Battisti, 2
20097 San Donato Milanese

Castelvotati, 29.02.2024

Oggetto: Osservazione alla variante puntuale di carattere normativo artt. 16 e 42 delle NTA del Piano delle Regole del PGT adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 23 novembre 2023 e in deposito fino al 2 febbraio 2024

DATI RICHIEDENTE

Il Sottoscritto Sig. Cavalli Stefano nato a [REDACTED] [REDACTED] 1959,
C.F. [REDACTED], nella qualità di Legale Rappresentante della Società Master 3 S.a.s. di Cavalli Stefano & C., con sede legale in Castelvotati (BS) Via Caravaggio n.3 - Partita IVA [REDACTED] - email inforesidenzachiara@gmail.com - tel.3357065779, in qualità di Proprietaria dell'area identificata come Ambito di Ricomposizione AR01 nel vigente PGT del Comune di San Donato Mil.se

PRESENTA

ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. "Legge per il Governo del Territorio", la seguente osservazione al Piano di Governo del Territorio (PGT):

con riferimento all'articolo 16 delle NTA del Piano delle Regole

DATI GENERALI DELL'AREA
(in caso di osservazione puntuale)

Indirizzo: - area sita in Via Olona – Ticino -Arno nel Comune di San Donato Milanese.

Dati catastali: Foglio 22 mappali 145-227-51-137-139

OGGETTO E CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

Relazione

L'Osservante è proprietario delle aree costituenti l'Ambito di Ricomposizione AR01 – Via Olona – Ticino – Arno.

In tale ambito, secondo quanto previsto dall'art. 16.4 delle NTA del PdR vigente, in caso di mutamento d'uso verso funzioni residenziali, è obbligatoria la previsione di una quota non inferiore al 20% della SL insediabile ai sensi dell'art. 42.18 delle predette NTA per edilizia residenziale sociale ("ERS") in locazione (con scelta tra locazione a canone convenzionato, canone concordato, canone moderato).

In alternativa, è possibile realizzare la medesima quota destinandola a ERS in vendita (convenzionata di tipo agevolato o patto di futura vendita) a fronte di una monetizzazione proporzionata al maggior ricavo conseguito dal soggetto attuatore, come definito da successiva delibera di Giunta Comunale (mai approvata).

La variante adottata ha aggiunto due commi al presente articolo, disponendo che:

(1) Per gli Ambiti di Ricomposizione AR.01, AR.02, AR.03 è consentita la possibilità di trasferire in altri ambiti del territorio la quota di SL per edilizia residenziale sociale di cui al precedente comma 4; tale trasferimento non riduce la SL prevista nella tabella di cui al comma 13 dell'art. 42, la quale può essere realizzata nello stesso Ambito di Ricomposizione e destinata ad usi prevalentemente residenziali privati. La possibilità di trasferimento della quota di SL per edilizia residenziale sociale di cui al comma 4 è subordinata, previa approvazione dell'Amministrazione con deliberazione di Giunta Comunale, alle seguenti condizioni:

- a. che la quota minima prevista del 20%, di cui al comma 4, sia elevata al 30% e comunque sia garantito un surplus del 10% in caso la quota proposta sia maggiore del 20%;*
- b. che la quota di SL per edilizia residenziale sociale di cui al precedente punto, sia allocata negli Ambiti prevalentemente residenziali [TUC- A] e/o negli ambiti disciplinati da "Pianificazione Attuativa vigente" di cui all'art. 58 delle presenti norme;*
- c. tale trasferimento può avvenire esclusivamente rispettando il principio di invarianza dell'indice applicato e vigente al sedime/lotto/immobile ove sarà localizzata la quota di cui alla lettera a.;*
- d. al fine di garantire adeguata qualità urbana dell'abitare, inoltre, il trasferimento potrà avvenire esclusivamente in immobile di nuova edificazione ovvero, se in un immobile esistente, dovrà rappresentare un intervento volto nel suo complesso alla riqualificazione dello stesso fabbricato, con prescrizione che le singole U.I. oggetto del trasferimento risultino ristrutturate al nuovo;*
- e. la quota di edilizia residenziale sociale trasferita non determina, all'interno dell'ambito di trasferimento TUC-A e/o negli ambiti disciplinati da Pianificazione Attuativa vigente eventuali conguagli di oneri di urbanizzazione già versati e di dotazione di attrezzature per servizi di interesse pubblico e generale già assolti (comma 4 bis);*

(2) I patti convenzionali afferenti all'edilizia residenziale sociale di cui al c.2 lettera b, da stipularsi tra il Comune ed il Soggetto Attuatore, dovranno rispettare i seguenti obblighi minimi:

- una durata del vincolo di locazione non inferiore a 20 anni, dalla messa a disposizione all'affitto per ogni singolo alloggio;*

- che al termine della durata della locazione di cui al punto precedente, venga garantita la facoltà di prelazione a favore del Comune per l'acquisto di tali alloggi a prezzo convenzionato, comunque inferiore al prezzo di mercato;
- nel caso in cui il Comune non eserciti la facoltà di prelazione, lo stesso potrà essere alienato ad un prezzo convenzionato, comunque inferiore al prezzo di mercato (comma 4 ter).

I nuovi due commi vanno quindi ad aumentare la situazione di incertezza determinata dall'entrata in vigore del PGT, introducendo ulteriori gravosissimi adempimenti a carico delle trasformazioni e senza fornire criteri oggettivi e predeterminati sulla base dei quali poter pianificare un intervento edilizio.

Occorre infatti premettere che quella che viene comunemente definita "edilizia residenziale sociale" altro non è che – nella sostanza – l'edilizia convenzionata di cui agli artt. 17 e 18 del D.P.R. n. 380/2001 (nei quali sono stati trasfusi, senza sostanziali modifiche, gli artt. 7 e 8 della Legge n. 10/1977, la c.d. Legge Bucalossi).

Le norme citate prevedono che gli interventi di edilizia abitativa possano godere di una riduzione del contributo di costruzione qualora il titolare del permesso di costruire si impegni, a mezzo di una convenzione col Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo regionale che, ai sensi dell'art. 18, comma 1 del D.P.R. n. 380/2001, deve contenere:

- a) l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
- b) la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento¹¹;
- c) la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
- d) la durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni;

La Regione, inoltre, stabilisce criteri e parametri per la determinazione del costo delle aree, in misura tale che la sua incidenza non superi il 20 per cento del costo di costruzione.

La finalità di tali interventi, che possono essere rimessi alla sola iniziativa economica privata, è quella di mettere sul mercato, grazie ad alcuni incentivi economici più o meno consistenti, abitazioni a prezzi inferiori a quelli di mercato per quelle fasce di cittadini di ceto medio-basso che non sono in grado di accedere agli alloggi a condizioni di mercato, ma che allo stesso tempo non possiedono i requisiti di accesso all'Edilizia Residenziale Pubblica (l'"ERP").

Quella che comunemente si definisce ERS, pertanto, si affianca ai tradizionali interventi di ERP ma anche a quelli riconducibili ai Servizi Abitativi Sociali regionali, di competenza appunto della Regione Lombardia e non dei singoli Comuni (cfr. L.R. n. 16/2016, recante la "Disciplina regionale dei servizi abitativi", emanata in sostituzione del previgente Testo unico delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica di cui alla L.R. n. 27/2009) e integra una diversa categoria di interventi di iniziativa privata interamente normata a livello comunale. I Comuni, pertanto, possono ampliare l'offerta degli alloggi a prezzi calmierati grazie a un proprio sistema di incentivi che consenta all'operatore privato di abbassare i prezzi di uscita: incentivi che

¹¹ La Regione, inoltre, stabilisce criteri e parametri per la determinazione del costo delle aree, in misura tale che la sua incidenza non superi il 20 per cento del costo di costruzione.

possono comprendere anche una ulteriore riduzione del contributo di costruzione (in particolare degli oneri di urbanizzazione), una riduzione della dotazione di servizi connessa con tali iniziative o anche una riduzione IMU. Questa politica si traduce di norma nella previsione di quote obbligatorie di edilizia convenzionata connesse con la realizzazione di interventi di edilizia libera, di modo da ridistribuire in ottica di equità sociale gli utili delle trasformazioni private: risulta ovvio, però, l'obbligo richiesto ai privati debba essere commisurato e proporzionale al peso economico degli incentivi riconosciuti, proprio per evitare che il sistema da virtuoso si trasformi in dannoso per il tessuto sociale bloccando ogni sviluppo.

Questo il motivo per cui molti Comuni affiancano all'edilizia convenzionata l'edilizia in locazione a canone concordato (che gode anche di un'esenzione IMU) e a canone moderato (che però è sovvenzionata da contributi pubblici e da essi dipende): ogni forma di ERS è caratterizzata per una sua diversa sostenibilità economico-finanziaria e può portare a prezzi di uscita più o meno al di sotto di quelli di mercato in ragione del vantaggio economico connesso con la sua realizzazione.

Detto questo, vale la pena puntualizzare come, al contrario del "sistema" sopra delineato, il PGT vigente, anche prima dell'attuale variante, non abbia mai elaborato una disciplina comunale dell'ERS e soprattutto della fattispecie "convenzionata" (agevolata o meno), come invece sarebbe stato necessario: l'art. 16.2 si limita infatti a stabilire quali siano le tipologie di ERS ammesse, lasciando libertà di scelta all'operatore, limitandosi poi a operare un pedissequo (e non utile) rinvio alla L.R. n. 16/2016.

L'ERS di cui tratta il PGT, infatti, non fa formalmente parte del sistema regionale dei servizi abitativi come definito dall'art. 1, commi 4 e 5 della citata legge, in quanto non inclusa nei "servizi abitativi pubblici" né nei "servizi abitativi sociali", tutti erogati da ALER, Comuni o operatori accreditati dalla Regione: l'ERS, al contrario, costituisce appunto una diversa forma di sostegno costituito da alloggi privati gestiti da privati, ma immessi sul mercato a prezzi inferiori alla media grazie ai benefici economici di cui agli artt. 17 e 18 del D.P.R. n. 380/2001 e riconosciuti dal Comune nell'ambito del proprio strumento urbanistico generale.

Inutile segnalare come, in assenza di una qualunque regolamentazione comunale, l'obbligo di cui all'art. 16 delle NTA risulti in concreto inattuabile, a meno di non voler mutuare i principi generali dalla normativa regionale e dalla convenzione-tipo regionale (a partire da quella approvata con DGR 8456 del 19 novembre 2008 e successive modificazioni) e adottare dei criteri oggettivi che attualmente sono applicati da altri Comuni con maggiore esperienza in merito (ad esempio il Comune di Milano, che con la nota delibera n. 42/2010 ha elaborato anche un apposito piano economico finanziario per la determinazione dei prezzi di cessione/canoni di locazione degli alloggi ERS di edilizia convenzionata).

In particolare, dalla normativa regionale e dalla convenzione-tipo regionale si evincono i seguenti principi generali per l'edilizia convenzionata rimasti immutati negli anni:

- l'ammontare dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione deve necessariamente essere sì inferiore a quelli di mercato, ma tale da coprire gli oneri di realizzazione e gestione, tenendo conto della redditività dell'investimento e del costo delle aree, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento (art. 18, comma 1 del D.P.R. n. 380/2001: tali principi sono recepiti nell'art. 43, comma 2 lett. d) della L.R. n. 27/2009, riportati nelle convenzioni-tipo attuative succedutesi negli anni nonché nell'art. 33, comma 1 della L.R. n. 16/2016);

- la durata della convenzione non può in ogni caso eccedere i trenta anni (e sempre fatte salve le possibilità di affrancazione dei vincoli previste dalla normativa vigente: cfr. art. 31 della L. n. 448/1998 come più volte modificato). In merito alla necessaria temporaneità degli obblighi derivanti dalla realizzazione di alloggi in edilizia convenzionata, si deve anche rilevare il generale *sfavor* espresso dal Legislatore rispetto alla imposizione di vincoli di durata indeterminata, e questo a partire dal 1992 fino alle modifiche introdotte dalla L. n. 136/2018 (legge di convenzione del D.L.n. 119/2018² (a tal proposito basti richiamare il completo excursus normativo operato dalle Sezioni Unite di Cassazione nella sentenza n. 21348 del 7 luglio 2022, che si allega per Vostra comodità).

Il PGT non recepisce alcuno di questi principi, e l'art. 16 delle NTA come modificato dalla variante puntuale adottata, se non letto alla luce di quanto sopra rilevato, si pone inevitabilmente in contrasto con la normativa vigente in materia per i seguenti ordini di ragioni:

- Il comma 4 ter stabilisce (per la prima volta, visto che prima mancava del tutto) un orizzonte temporale per la durata dell'obbligo di ERS in locazione pari a 20 anni, ma allo stesso tempo prescrive che al termine di tale periodo l'ERS si "trasformi" *de facto* in ERS in vendita, ponendo quindi un vincolo perpetuo del tutto insostenibile economicamente per ogni operatore privato e in contrasto con il D.P.R. n. 380/2001.
- In sostanza, il Comune sta così interamente trasferendo sul privato il compito di risolvere le ben note esigenze di accesso alla casa per le classi meno abbienti, senza alcuna congrua compartecipazione dei costi di un tale onere.
Si ricorda infatti che alla realizzazione di quote ERS sono collegati alcuni benefici economici consistenti nell'esenzione dal reperimento della dotazione di servizi e dal costo di costruzione, nonché da uno sconto (di entità non precisata né previamente individuabile, secondo il Comune di San Donato) sugli oneri di urbanizzazione tabellari; questi benefici, anche se rilevanti, risultano del tutto insufficienti a coprire anche solo in parte i costi derivanti dalla realizzazione di una quota di ERS perpetua, in violazione delle previsioni di legge;
- Il sacrificio imposto al privato è pertanto del tutto sproporzionato rispetto ai benefici collegati, che potrebbero risultare congrui solo nel caso di un vincolo ERS limitato nel tempo in funzione della redditività dell'investimento complessivo;
- Risulta infatti necessario che i costi di un intervento di utilità sociale siano equamente ripartiti tra Amministrazione comunale (che in ogni caso ha come compito istituzionale quello di rispondere ai bisogni della collettività utilizzando le risorse fornite dall'ordinamento) e operatori privati, in un'ottica di leale collaborazione ed efficienza;

² L'Art. 25-undecies del D.L. 23 ottobre 2018 n. 119 prevede che i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative previste nelle c.d. convenzioni PEEP e in quelle di cui al D.P.R. n. 380/2001 possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata: quasi tutti i Comuni si sono adeguati queste - ormai consolidate - scelte normative.

- Gravare l'iniziativa privata di vincoli economicamente insostenibili ha del resto il solo effetto di bloccare ogni iniziativa, con totale frustrazione anche degli obiettivi comunali di gestione del fabbisogno abitativo e rigenerazione del territorio;
- Si deve poi considerare che gli AR residenziali sono costituiti da interventi di modeste dimensioni, che non consentono adeguate economie di scala per la sostenibilità di una elevata percentuale di alloggi ERS: il 20% del totale della SL come ERS in locazione e poi in vendita (e quindi con vincolo non destinato a non venire mai automaticamente meno) rappresenta una quota consistente che – vista la SL complessiva di circa 1.900 mq – non può essere sostenuta gravando l'edilizia libera dei relativi costi perché imporrebbe prezzi di uscita elevatissimi e fuori mercato. Basti pensare che la soglia di rilevanza per far scattare l'obbligo ERS per il Comune di Milano (dove gli investimenti hanno pure altre redditività rispetto alla provincia milanese) è pari a ben **10.000 mq** (di SL, in caso di cambi d'uso e di ST in caso di nuova costruzione: cfr. art. 8.5 e art. 9.4 delle NdA del PdR del PGT di Milano). Con il che si capisce che solo le trasformazioni di calibro medio-grande possono sopportare economicamente una quota di ERS in vendita o in locazione e ciò anche se limitata al massimo a 30 anni;
- Da ciò emerge l'assoluta necessità di una verifica sulla sostenibilità dell'intervento, da operarsi caso per caso;
- Il Comune dovrebbe quindi individuare, sulla base delle indicazioni di cui alla normativa nazionale e regionale, un modello di piano economico-finanziario sulla base del quale poter calibrare la durata del vincolo e i prezzi di vendita/i canoni di locazione con *"il costo delle aree, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento"* (art. 18, comma 1 del D.P.R. n. 380/2001), di modo da fornire criteri certi e oggettivi sulla cui base sia possibile per un operatore valutare un investimento e garantire quindi un risultato sicuro e duraturo per la Città;
- In assenza di tali indicazioni, o in attesa delle stesse, deve comunque essere possibile per un operatore assolvere all'obbligo di cui all'art. 16.4 delle NTA garantendo un'offerta di ERS in locazione basata su un piano economico-finanziario coerente con le previsioni di legge sopra richiamate e per una durata massima mai superiore a trenta anni, modulabile in ragione della sostenibilità dell'intervento (in altre parole, la durata dell'obbligo è in funzione del canone e della redditività minima per la remuneratività dell'investimento: in linea generale, più basso sarà il canone, più breve sarà la durata dell'obbligo ERS perché maggiore sarà l'investimento economico-finanziario sopportato dall'operatore);
- Senza questo necessario correttivo, imposto da un'interpretazione *secundum legem* della variante adottata, le NTA risulterebbero inevitabilmente illegittime: l'imposizione di un vincolo ERS non accompagnato da una verifica in ordine alla sostenibilità economico-finanziaria imposta al privato in ragione della redditività del suo intervento, oltre ad essere contrario ad ogni principio in materia di edilizia residenziale pubblica e sociale e alle richiamate previsioni di legge, arriva addirittura a precludere qualsiasi esercizio dello *jus aedificandi*, apponendo un vincolo conformativo che *de facto* azzerava l'edificabilità dell'area che diviene quindi solo teorica (posto che nessun operatore può essere

obbligato ad intraprendere un investimento privo di ritorno economico e che possa solo portarlo al dissesto);

- Le nuove NTA, applicate senza il correttivo di cui sopra, determinano quindi una evidente e illegittima compressione dell'iniziativa economica privata (art. 41 Cost.) e della proprietà privata (art. 42 Cost.), potendo le stesse essere limitate solo con legge dello Stato;
- Occorre quindi che siano recepiti nel testo adottato i seguenti criteri di legge: **(i)** la durata limitata del vincolo ERS, pari a un massimo di 30 anni e **(ii)** la necessaria determinazione di prezzi di cessione/canoni di locazione in funzione della predetta durata e dei costi delle aree, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;
- Risulta infine opportuno, nell'ottica della regolamentazione complessiva dell'ERS che, come visto, deve tener conto anche dello svincolo dai limiti di prezzo dell'edilizia convenzionata previsto dalla normativa nazionale, modificare anche l'art. 16, comma 5 delle NTA, integrandolo con la possibilità di monetizzare integralmente la quota di ERS consentendo così la realizzazione di edilizia libera previa corresponsione di una somma adeguata all'Amministrazione comunale. In tal modo, sarebbe possibile per lo stesso Comune optare per interventi più efficaci ai fini abitativi sociali in funzione dello specifico intervento (basti pensare alle ipotesi, affatto teoriche, in cui la realizzazione di una modesta quota di ERS imponga, in ragione di quanto evidenziato dalla verifica di sostenibilità economico-finanziaria dell'intervento, un sacrificio per l'operatore addirittura sproporzionato rispetto all'utilità sociale ricevuta dall'Amministrazione, quando invece sarebbe possibile raggiungere risultati di maggiore utilità sociale intervenendo sui servizi abitativi comunali esistenti grazie a contributo in danaro).

Variante generale

Richiesta

1) Si chiede che la l'art. 16, comma 4 ter delle NTA sia modificato come segue (in grassetto le integrazioni, in barrato le eliminazioni):

"I patti convenzionali afferenti all'edilizia residenziale sociale di cui al c.2 lettera b, da stipularsi tra il Comune ed il Soggetto Attuatore, dovranno rispettare i seguenti obblighi minimi:

- *una durata del vincolo di locazione non inferiore a **20 5 anni e non superiore a 30 anni** dalla messa a disposizione all'affitto per ogni singolo alloggio;*
- ***l'impegno del Soggetto Attuatore ad applicare per la durata di detto vincolo i prezzi di cessione/canoni di locazione che, seppur inferiori alla media di mercato, dovranno essere stabiliti sulla base di un piano economico-finanziario che garantisca la copertura dei costi di realizzazione e gestione tenendo conto della redditività dell'investimento, del costo delle aree,***

della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento.

~~— che al termine della durata della locazione di cui al punto precedente, venga garantita la facoltà di prelazione a favore del Comune per l'acquisto di tali alloggi a prezzo convenzionato, comunque inferiore al prezzo di mercato;~~

~~— nel caso in cui il Comune non eserciti la facoltà di prelazione, lo stesso potrà essere alienato ad un prezzo convenzionato, comunque inferiore al prezzo di mercato".~~

2) Si chiede altresì, a completamento di e in coerenza con quanto sopra indicato, che l'art. 16, comma 5 delle NTA sia modificato come segue (in grassetto le integrazioni, in barrato le eliminazioni):

"Negli Ambiti di Ricomposizione AR.01, AR.02, AR.03 e in caso di mutamento di destinazione nel tessuto urbano consolidato d'uso verso funzioni residenziali, **in alternativa, è possibile la realizzazione di residenza libera o la realizzazione di tale quota di edilizia residenziale sociale secondo le fattispecie di cui al comma 2, lettera a., a fronte della monetizzazione proporzionata al maggior ricavo conseguito dal soggetto attuatore, come definito da successiva delibera di Giunta Comunale. I proventi relativi alla monetizzazione dovranno essere utilizzati per la riqualificazione dei servizi abitativi esistenti**".

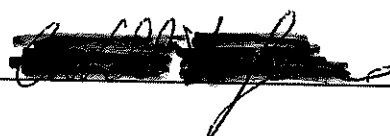
ELENCO ALLEGATI:

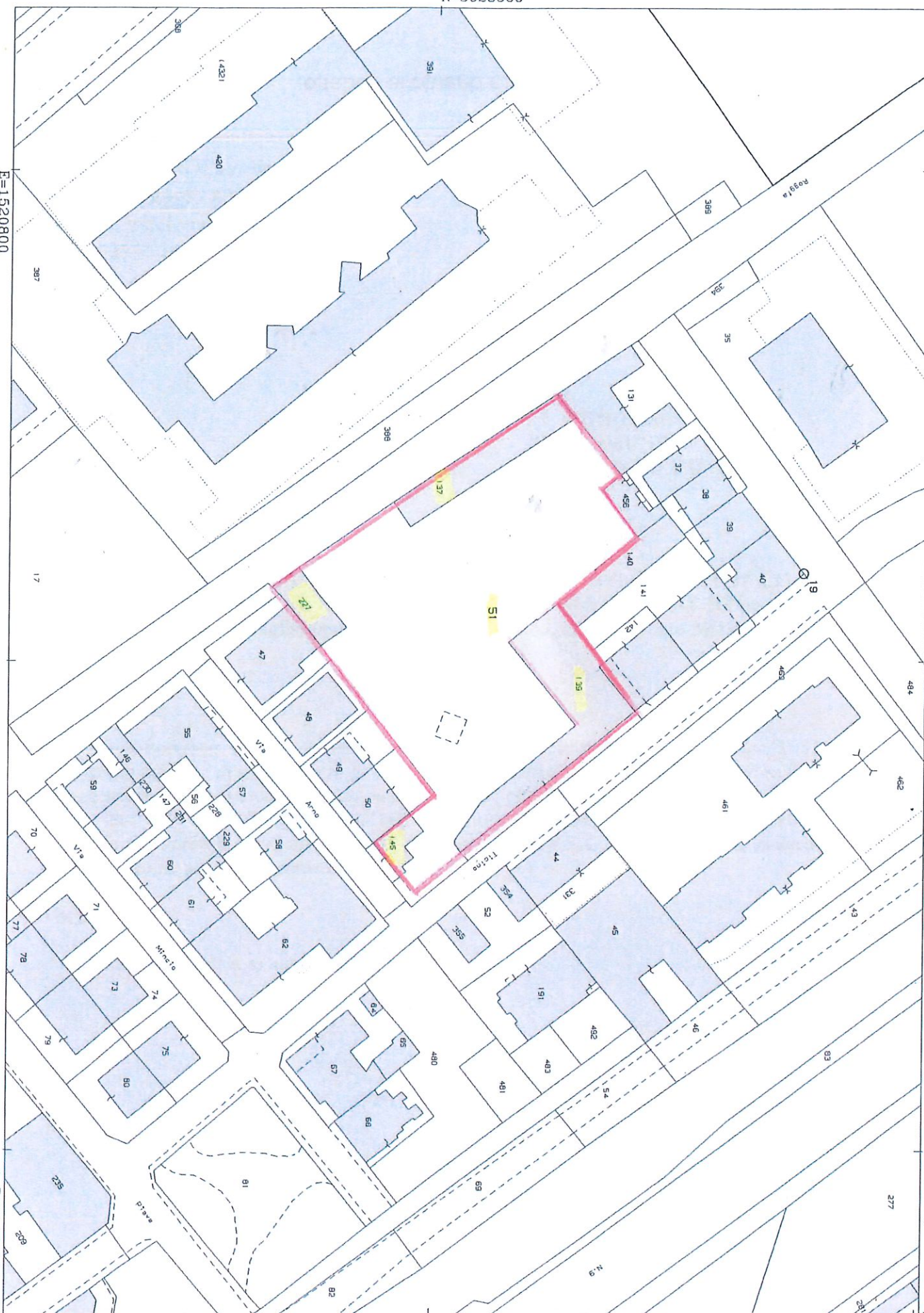
estratto mappa catastale con individuazione dell'area/immobile

documento identità del legale rappresentante

firma

X MASTER 3 SAS





Buongiorno, con la presente si inoltra quanto in oggetto.

Cordiali saluti

Sig.Cavalli Stefano - Master 3 Sas

Al Sindaco del Comune di
San Donato Milanese
Palazzo Comunale
Via Cesare Battisti, 2
20097 San Donato Milanese

29.02.2024

Oggetto: Osservazione alla variante puntuale di carattere normativo artt. 16 e 42 delle NTA del Piano delle Regole del PGT adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 23 novembre 2023 e in deposito fino al 2 febbraio 2024

DATI RICHIEDENTE

Il Sottoscritto Natale Donzelli nato a [REDACTED] (BS) il [REDACTED], C.F. [REDACTED]
residente a San Giuliano Milanese, via Gorki 41b, nella qualità di professionista iscritto all'ordine degli
Architetti di Milano al n.17076 email: [REDACTED] m tel. [REDACTED]

PRESENTA

ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. "Legge per il Governo del Territorio", la
seguente osservazione al Piano di Governo del Territorio (PGT):

con riferimento all'articolo 16 delle NTA del Piano delle Regole

DATI GENERALI DELL'AREA

AMBITI DI RICOMPOSIZIONE "AR.01" – "AR.02" – "AR.03".

OGGETTO E CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

Relazione

Secondo quanto previsto dall'art. 16.4 delle NTA del PdR vigente, in caso di mutamento d'uso verso funzioni residenziali, è obbligatoria la previsione di una quota non inferiore al 20% della SL insediabile ai sensi dell'art. 42.18 delle predette NTA per edilizia residenziale sociale ("ERS") in locazione (con scelta tra locazione a canone convenzionato, canone concordato, canone moderato).

In alternativa, è possibile realizzare la medesima quota destinandola a ERS in vendita (convenzionata di tipo agevolato o patto di futura vendita) a fronte di una monetizzazione proporzionata al maggior ricavo conseguito dal soggetto attuatore, come definito da successiva delibera di Giunta Comunale (mai approvata).

La variante adottata ha aggiunto due commi al presente articolo, disponendo che:

(1) Per gli Ambiti di Ricomposizione AR.01, AR.02, AR.03 è consentita la possibilità di trasferire in altri ambiti del territorio la quota di SL per edilizia residenziale sociale di cui al precedente comma 4; tale trasferimento non riduce la SL prevista nella tabella di cui al comma 13 dell'art. 42, la quale può essere realizzata nello

stesso Ambito di Ricomposizione e destinata ad usi prevalentemente residenziali privati. La possibilità di trasferimento della quota di SL per edilizia residenziale sociale di cui al comma 4 è subordinata, previa approvazione dell'Amministrazione con deliberazione di Giunta Comunale, alle seguenti condizioni:

- a. che la quota minima prevista del 20%, di cui al comma 4, sia elevata al 30% e comunque sia garantito un surplus del 10% in caso la quota proposta sia maggiore del 20%;
- b. che la quota di SL per edilizia residenziale sociale di cui al precedente punto, sia allocata negli Ambiti prevalentemente residenziali [TUC- A] e/o negli ambiti disciplinati da "Pianificazione Attuativa vigente" di cui all'art. 58 delle presenti norme;
- c. tale trasferimento può avvenire esclusivamente rispettando il principio di invarianza dell'indice applicato e vigente al sedime/lotto/immobile ove sarà localizzata la quota di cui alla lettera a.;
- d. al fine di garantire adeguata qualità urbana dell'abitare, inoltre, il trasferimento potrà avvenire esclusivamente in immobile di nuova edificazione ovvero, se in un immobile esistente, dovrà rappresentare un intervento volto nel suo complesso alla riqualificazione dello stesso fabbricato, con prescrizione che le singole U.I. oggetto del trasferimento risultino ristrutturate al nuovo;
- e. la quota di edilizia residenziale sociale trasferita non determina, all'interno dell'ambito di trasferimento TUC-A e/o negli ambiti disciplinati da Pianificazione Attuativa vigente eventuali conguagli di oneri di urbanizzazione già versati e di dotazione di attrezzature per servizi di interesse pubblico e generale già assolti (comma 4 bis);

(2) I patti convenzionali afferenti all'edilizia residenziale sociale di cui al c.2 lettera b, da stipularsi tra il Comune ed il Soggetto Attuatore, dovranno rispettare i seguenti obblighi minimi:

- una durata del vincolo di locazione non inferiore a 20 anni, dalla messa a disposizione all'affitto per ogni singolo alloggio;
- che al termine della durata della locazione di cui al punto precedente, venga garantita la facoltà di prelazione a favore del Comune per l'acquisto di tali alloggi a prezzo convenzionato, comunque inferiore al prezzo di mercato;
- nel caso in cui il Comune non eserciti la facoltà di prelazione, lo stesso potrà essere alienato ad un prezzo convenzionato, comunque inferiore al prezzo di mercato (comma 4 ter).

I nuovi due commi vanno quindi ad aumentare la situazione di incertezza determinata dall'entrata in vigore del PGT, introducendo ulteriori gravosissimi adempimenti a carico delle trasformazioni e senza fornire criteri oggettivi e predeterminati sulla base dei quali poter pianificare un intervento edilizio.

Occorre infatti premettere che quella che viene comunemente definita "edilizia residenziale sociale" altro non è che – nella sostanza – l'edilizia convenzionata di cui agli artt. 17 e 18 del D.P.R. n. 380/2001 (nei quali sono stati trasfusi, senza sostanziali modifiche, gli artt. 7 e 8 della Legge n. 10/1977, la c.d. Legge Bucalossi).

Le norme citate prevedono che gli interventi di edilizia abitativa possano godere di una riduzione del contributo di costruzione qualora il titolare del permesso di costruire si impegni, a mezzo di una convenzione col Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo regionale che, ai sensi dell'art. 18, comma 1 del D.P.R. n. 380/2001, deve contenere:

- a) l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
- b) la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;
- c) la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
- d) la durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni;

La Regione, inoltre, stabilisce criteri e parametri per la determinazione del costo delle aree, in misura tale che la sua incidenza non superi il 20 per cento del costo di costruzione.

La finalità di tali interventi, che possono essere rimessi alla sola iniziativa economica privata, è quella di mettere sul mercato, grazie ad alcuni incentivi economici più o meno consistenti, abitazioni a prezzi inferiori a quelli di mercato per quelle fasce di cittadini di ceto medio-basso che non sono in grado di accedere agli alloggi a condizioni di mercato, ma che allo stesso tempo non possiedono i requisiti di accesso all'Edilizia Residenziale Pubblica (l'“ERP”).

Quella che comunemente si definisce ERS, pertanto, si affianca ai tradizionali interventi di ERP ma anche a quelli riconducibili ai Servizi Abitativi Sociali regionali, di competenza appunto della Regione Lombardia e non dei singoli Comuni (cfr. L.R. n. 16/2016, recante la “Disciplina regionale dei servizi abitativi”, emanata in sostituzione del previgente Testo unico delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica di cui alla L.R. n. 27/2009) e integra una diversa categoria di interventi di iniziativa privata interamente normata a livello comunale. I Comuni, pertanto, possono ampliare l'offerta degli alloggi a prezzi calmierati grazie a un proprio sistema di incentivi che consenta all'operatore privato di abbassare i prezzi di uscita: incentivi che possono comprendere anche una ulteriore riduzione del contributo di costruzione (in particolare degli oneri di urbanizzazione), una riduzione della dotazione di servizi connessa con tali iniziative o anche una riduzione IMU. Questa politica si traduce di norma nella previsione di quote obbligatorie di edilizia convenzionata connesse con la realizzazione di interventi di edilizia libera, di modo da ridistribuire in ottica di equità sociale gli utili delle trasformazioni private: risulta ovvio, però, l'obbligo richiesto ai privati debba essere commisurato e proporzionale al peso economico degli incentivi riconosciuti, proprio per evitare che il sistema da virtuoso si trasformi in dannoso per il tessuto sociale bloccando ogni sviluppo.

Questo il motivo per cui molti Comuni affiancano all'edilizia convenzionata l'edilizia in locazione a canone concordato (che gode anche di un'esenzione IMU) e a canone moderato (che però è sovvenzionata da contributi pubblici e da essi dipende): ogni forma di ERS è caratterizzata per una sua diversa sostenibilità economico-finanziaria e può portare a prezzi di uscita più o meno al di sotto di quelli di mercato in ragione del vantaggio economico connesso con la sua realizzazione.

Detto questo, vale la pena puntualizzare come, al contrario del “sistema” sopra delineato, il PGT vigente, anche prima dell'attuale variante, non abbia mai elaborato una disciplina comunale dell'ERS e soprattutto della fattispecie “convenzionata” (agevolata o meno), come invece sarebbe stato necessario: l'art. 16.2 si limita infatti a stabilire quali siano le tipologie di ERS ammesse, lasciando libertà di scelta all'operatore, limitandosi poi a operare un pedissequo (e non utile) rinvio alla L.R. n. 16/2016.

L'ERS di cui tratta il PGT, infatti, non fa formalmente parte del sistema regionale dei servizi abitativi come definito dall'art. 1, commi 4 e 5 della citata legge, in quanto non inclusa nei “servizi abitativi pubblici” né nei

¹¹ La Regione, inoltre, stabilisce criteri e parametri per la determinazione del costo delle aree, in misura tale che la sua incidenza non superi il 20 per cento del costo di costruzione.

"servizi abitativi sociali", tutti erogati da ALER, Comuni o operatori accreditati dalla Regione: l'ERS, al contrario, costituisce appunto una diversa forma di sostegno costituito da alloggi privati gestiti da privati, ma immessi sul mercato a prezzi inferiori alla media grazie ai benefici economici di cui agli artt. 17 e 18 del D.P.R. n. 380/2001 e riconosciuti dal Comune nell'ambito del proprio strumento urbanistico generale.

Inutile segnalare come, in assenza di una qualunque regolamentazione comunale, l'obbligo di cui all'art. 16 delle NTA risulti in concreto inattuabile, a meno di non voler mutuare i principi generali dalla normativa regionale e dalla convenzione-tipo regionale (a partire da quella approvata con DGR 8456 del 19 novembre 2008 e successive modificazioni) e adottare dei criteri oggettivi che attualmente sono applicati da altri Comuni con maggiore esperienza in merito (ad esempio il Comune di Milano, che con la nota delibera n. 42/2010 ha elaborato anche un apposito piano economico finanziario per la determinazione dei prezzi di cessione/canoni di locazione degli alloggi ERS di edilizia convenzionata).

In particolare, dalla normativa regionale e dalla convenzione-tipo regionale si evincono i seguenti principi generali per l'edilizia convenzionata rimasti immutati negli anni:

- l'ammontare dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione deve necessariamente essere inferiore a quelli di mercato, ma tale da coprire gli oneri di realizzazione e gestione, tenendo conto della redditività dell'investimento e del costo delle aree, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento (art. 18, comma 1 del D.P.R. n. 380/2001; tali principi sono recepiti nell'art. 43, comma 2 lett. d) della L.R. n. 27/2009, riportati nelle convenzioni-tipo attuative succedutesi negli anni nonché nell'art. 33, comma 1 della L.R. n. 16/2016);
- la durata della convenzione non può in ogni caso eccedere i trenta anni (e sempre fatte salve le possibilità di affrancazione dei vincoli previste dalla normativa vigente: cfr. art. 31 della L. n. 448/1998 come più volte modificato). In merito alla necessaria temporaneità degli obblighi derivanti dalla realizzazione di alloggi in edilizia convenzionata, si deve anche rilevare il generale *sfavor* espresso dal Legislatore rispetto alla imposizione di vincoli di durata indeterminata, e questo a partire dal 1992 fino alle modifiche introdotte dalla L. n. 136/2018 (legge di convenzione del D.L.n. 119/2018² (a tal proposito basti richiamare il completo excursus normativo operato dalle Sezioni Unite di Cassazione nella sentenza n. 21348 del 7 luglio 2022.

Il PGT non recepisce alcuno di questi principi, e l'art. 16 delle NTA come modificato dalla variante puntuale adottata, se non letto alla luce di quanto sopra rilevato, si pone inevitabilmente in contrasto con la normativa vigente in materia per i seguenti ordini di ragioni:

- Il comma 4 ter stabilisce (per la prima volta, visto che prima mancava del tutto) un orizzonte temporale per la durata dell'obbligo di ERS in locazione pari a 20 anni, ma allo stesso tempo prescrive che al termine di tale periodo l'ERS si "trasformi" *de facto* in ERS in vendita, ponendo quindi un vincolo perpetuo del tutto insostenibile economicamente per ogni operatore privato e in contrasto con il D.P.R. n. 380/2001.

² L'Art. 25-undecies del D.L. 23 ottobre 2018 n. 119 prevede che i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative previste nelle c.d. convenzioni PEEP e in quelle di cui al D.P.R. n. 380/2001 possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata: quasi tutti i Comuni si sono adeguati queste - ormai consolidate - scelte normative.

- In sostanza, il Comune sta così interamente trasferendo sul privato il compito di risolvere le ben note esigenze di accesso alla casa per le classi meno abbienti, senza alcuna congrua compartecipazione dei costi di un tale onere.
Si ricorda infatti che alla realizzazione di quote ERS sono collegati alcuni benefici economici consistenti nell'esenzione dal reperimento della dotazione di servizi e dal costo di costruzione, nonché da uno sconto (di entità non precisata né previamente individuabile, secondo il Comune di San Donato) sugli oneri di urbanizzazione tabellari; questi benefici, anche se rilevanti, risultano del tutto insufficienti a coprire anche solo in parte i costi derivanti dalla realizzazione di una quota di ERS perpetua, in violazione delle previsioni di legge;
- Il sacrificio imposto al privato è pertanto del tutto sproporzionato rispetto ai benefici collegati, che potrebbero risultare congrui solo nel caso di un vincolo ERS limitato nel tempo in funzione della redditività dell'investimento complessivo;
- Risulta infatti necessario che i costi di un intervento di utilità sociale siano equamente ripartiti tra Amministrazione comunale (che in ogni caso ha come compito istituzionale quello di rispondere ai bisogni della collettività utilizzando le risorse fornite dall'ordinamento) e operatori privati, in un'ottica di leale collaborazione ed efficienza;
- Gravare l'iniziativa privata di vincoli economicamente insostenibili ha del resto il solo effetto di bloccare ogni iniziativa, con totale frustrazione anche degli obiettivi comunali di gestione del fabbisogno abitativo e rigenerazione del territorio;
- Si deve poi considerare che gli AR residenziali sono costituiti da interventi di modeste dimensioni, che non consentono adeguate economie di scala per la sostenibilità di una elevata percentuale di alloggi ERS: il 20% del totale della SL come ERS in locazione e poi in vendita (e quindi con vincolo non destinato a non venire mai automaticamente meno) rappresenta una quota consistente che – vista la SL complessiva che supera di pochissimo i 4.000 mq – non può essere sostenuta gravando l'edilizia libera dei relativi costi perché imporrebbe prezzi di uscita elevatissimi e fuori mercato. Basti pensare che la soglia di rilevanza per far scattare l'obbligo ERS per il Comune di Milano (dove gli investimenti hanno pure altre redditività rispetto alla provincia milanese) è pari a ben **10.000 mq** (di SL, in caso di cambi d'uso e di ST in caso di nuova costruzione: cfr. art. 8.5 e art. 9.4 delle NdA del PdR del PGT di Milano). Con il che si capisce che solo le trasformazioni di calibro medio-grande possono sopportare economicamente una quota di ERS in vendita o in locazione e ciò anche se limitata al massimo a 30 anni;
- Da ciò emerge l'assoluta necessità di una verifica sulla sostenibilità dell'intervento, da operarsi caso per caso;
- Il Comune dovrebbe quindi individuare, sulla base delle indicazioni di cui alla normativa nazionale e regionale, un modello di piano economico-finanziario sulla base del quale poter calibrare la durata del vincolo e i prezzi di vendita/i canoni di locazione con *"il costo delle aree, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento"* (art. 18, comma 1 del D.P.R. n. 380/2001), di modo da fornire criteri certi e oggettivi sulla cui base sia possibile per un operatore valutare un investimento e garantire quindi un risultato sicuro e duraturo per la Città;

- In assenza di tali indicazioni, o in attesa delle stesse, deve comunque essere possibile per un operatore assolvere all'obbligo di cui all'art. 16.4 delle NTA garantendo un'offerta di ERS in locazione basata su un piano economico-finanziario coerente con le previsioni di legge sopra richiamate e per una durata massima mai superiore a trenta anni, modulabile in ragione della sostenibilità dell'intervento (in altre parole, la durata dell'obbligo è in funzione del canone e della redditività minima per la remuneratività dell'investimento: in linea generale, più basso sarà il canone, più breve sarà la durata dell'obbligo ERS perché maggiore sarà l'investimento economico-finanziario sopportato dall'operatore);
- Senza questo necessario correttivo, imposto da un'interpretazione *secundum legem* della variante adottata, le NTA risulterebbero inevitabilmente illegittime: l'imposizione di un vincolo ERS non accompagnato da una verifica in ordine alla sostenibilità economico-finanziaria imposta al privato in ragione della redditività del suo intervento, oltre ad essere contrario ad ogni principio in materia di edilizia residenziale pubblica e sociale e alle richiamate previsioni di legge, arriva addirittura a precludere qualsiasi esercizio dello *jus aedificandi*, apponendo un vincolo conformativo che *de facto* azzerà l'edificabilità dell'area che diviene quindi solo teorica (posto che nessun operatore può essere obbligato ad intraprendere un investimento privo di ritorno economico e che possa solo portarlo al dissesto);
- Le nuove NTA, applicate senza il correttivo di cui sopra, determinano quindi una evidente e illegittima compressione dell'iniziativa economica privata (art. 41 Cost.) e della proprietà privata (art. 42 Cost.), potendo le stesse essere limitate solo con legge dello Stato;
- Occorre quindi che siano recepiti nel testo adottato i seguenti criteri di legge: (i) la durata limitata del vincolo ERS, pari a un massimo di 30 anni e (ii) la necessaria determinazione di prezzi di cessione/canoni di locazione in funzione della predetta durata e dei costi delle aree, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;
- Risulta infine opportuno, nell'ottica della regolamentazione complessiva dell'ERS che, come visto, deve tener conto anche dello svincolo dai limiti di prezzo dell'edilizia convenzionata previsto dalla normativa nazionale, modificare anche l'art. 16, comma 5 delle NTA, integrandolo con la possibilità di monetizzare integralmente la quota di ERS consentendo così la realizzazione di edilizia libera previa corresponsione di una somma adeguata all'Amministrazione comunale. In tal modo, sarebbe possibile per lo stesso Comune optare per interventi più efficaci ai fini abitativi sociali in funzione dello specifico intervento (basti pensare alle ipotesi, affatto teoriche, in cui la realizzazione di una modesta quota di ERS imponga, in ragione di quanto evidenziato dalla verifica di sostenibilità economico-finanziaria dell'intervento, un sacrificio per l'operatore addirittura sproporzionato rispetto all'utilità sociale ricevuta dall'Amministrazione, quando invece sarebbe possibile raggiungere risultati di maggiore utilità sociale intervenendo sui servizi abitativi comunali esistenti grazie a contributo in danaro).

Variante generale

Richiesta

1) Si chiede che la l'art. 16, comma 4 ter delle NTA sia modificato come segue (in grassetto le integrazioni, in barrato le eliminazioni):

"I patti convenzionali afferenti all'edilizia residenziale sociale di cui al c.2 lettera b, da stipularsi tra il Comune ed il Soggetto Attuatore, dovranno rispettare i seguenti obblighi minimi:

- una durata del vincolo di locazione non inferiore a ~~20~~ **5 anni e non superiore a 30 anni** dalla messa a disposizione all'affitto per ogni singolo alloggio;
- **l'impegno del Soggetto Attuatore ad applicare per la durata di detto vincolo i prezzi di cessione/canoni di locazione che, seppur inferiori alla media di mercato, dovranno essere stabiliti sulla base di un piano economico-finanziario che garantisca la copertura dei costi di realizzazione e gestione tenendo conto della redditività dell'investimento, del costo delle aree, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento.**
- ~~— che al termine della durata della locazione di cui al punto precedente, venga garantita la facoltà di prelazione a favore del Comune per l'acquisto di tali alloggi a prezzo convenzionato, comunque inferiore al prezzo di mercato;~~
- ~~— nel caso in cui il Comune non eserciti la facoltà di prelazione, lo stesso potrà essere alienato ad un prezzo convenzionato, comunque inferiore al prezzo di mercato".~~

2) Si chiede altresì, a completamento di e in coerenza con quanto sopra indicato, che l'art. 16, comma 5 delle NTA sia modificato come segue (in grassetto le integrazioni, in barrato le eliminazioni):

*"Negli Ambiti di Ricomposizione AR.01, AR.02, AR.03 e in caso di mutamento di destinazione nel tessuto urbano consolidato d'uso verso funzioni residenziali, in alternativa, è possibile la **realizzazione di residenza libera** o la realizzazione di tale quota di edilizia residenziale sociale secondo le fattispecie di cui al comma 2, lettera a., a fronte della monetizzazione proporzionata al maggior ricavo conseguito dal soggetto attuatore, come definito da successiva delibera di Giunta Comunale. I proventi relativi alla monetizzazione dovranno essere utilizzati per la riqualificazione dei servizi abitativi esistenti".*

ELENCO ALLEGATI:

documento identità

firma _____

Buongiorno in allegato trasmetto l'osservazione alla variante puntuale di carattere normativo ai sensi degli art.16 e 42 delle NTA del Piano delle Regole

Distinti saluti

Arch. Natale Donzelli

San Giuliano Milanese, 12 ottobre 2020

Al Sindaco del Comune di
San Giuliano Milanese
Via De Nicola, 2
20098 San Giuliano Mil.se (MI)

VARIANTE GENERALE AL PGT DEL COMUNE DI SAN GIULIANO MILANESE
Delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 1.7.2020

OSSERVAZIONI ai sensi del comma 4. Art. 13, della L.R. 12/2005

Il sottoscritto Cristian Stefanoni, nato a [REDACTED] (MI) il [REDACTED], CF: [REDACTED],
residente a S. [REDACTED] (MI) in [REDACTED],

PRESENTA

ai sensi del comma, art. 13 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. le seguenti osservazione alla variante al Piano di Governo del Territorio adottata delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 1.7.2020.

OSSERVAZIONE n. 1

Contesto: **DOCUMENTO DI PIANO-QUADRO CONOSCITIVO**

La Tavola **QC.02 - Vincoli e tutele storico-architettoniche e paesistico ambientali**, del Documento di Piano, riporta il vincolo di cui al D.Lgs 42/2004 art. 142, comma 1, lettera c (già Legge 431/85 Legge Galasso) che si estende su tutto lo sviluppo del Cavo Re de' Fossi all'interno del territorio di San Giuliano Milanese.

La fascia di rispetto oggetto di tutela, per come è stata rappresentata nella Tav. QC.02, a parere dello scrivente, non tiene conto di quanto previsto dal comma 2 dell'art. 142 del succitato D.Lgs 42/04, ossia:

2. La disposizione di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e), g), h), l), m), non si applica alle aree che alla data del 6 settembre 1985:

a) erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B;

b) erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate;

c) nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

Vista la grande porzione di territorio comunale interessata dalla fascia di tutela, particolarmente addensato, e viste le conseguenze procedurali che tale vincolo comporta, sarebbe opportuno correggere e rivedere l'effettiva estensione del vincolo stesso, apportando una modifica grafica alla tavola QC.02 rendendola conforme a quanto previsto dal comma 2 dell'art. 142 del D.Lgs 142/04.

OSSERVAZIONE n. 2Contesto: **DOCUMENTO DI PIANO**

L'**art. 5 - Invarianza idraulica** del Documento di Piano, precisa che i principi di invarianza idraulica e idrologica si applicano agli interventi edilizi definiti dall'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f), del Dpr n. 380/2001 s.m.i. e a tutti gli interventi che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione.

Visto che i criteri, i metodi e gli ambiti di applicazione per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica sono definiti dal Regolamento Regionale n. 7 del 23.11.2017 e s.m.i., per evitare difformità di attuazione e/o un'applicazione più restrittiva della normativa vigente in materia di invarianza, peraltro già sufficientemente gravosa per particolari tipologie di intervento, sarebbe opportuno che l'art. 5 del DP facesse specifico riferimento al R.R. 7/2017.

L'osservazione ha lo scopo pertanto di modificare l'art. 5 del Documento di Piano come riportato:

1. Il Documento di Piano stabilisce che nelle scelte di trasformazione venga rispettato il principio dell'Invarianza idraulica e idrologica. I principi di invarianza idraulica e idrologica si applicano agli interventi edilizi definiti dall'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f), del Dpr n. 380/2001 s.m.i. e a tutti gli interventi che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione così come previsto dal Regolamento Regionale n. 7 del 23 novembre 2017 e s.m.i. .

OSSERVAZIONE n. 3Contesto: **PIANO delle REGOLE/PIANO dei SERVIZI**

Il comma 4 dell'art. 9 del Piano delle Regole prevede l'impiego, anche in forma frazionata, dei diritti edificatori derivanti dagli ambiti di compensazione (individuati nel Piano dei Servizi) può essere esercitato negli Ambiti di Rinnovo definiti dal Piano delle Regole, negli Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale e negli Ambiti di trasformazione definiti dal Documento di Piano.

L'art. 17.2 del Piano dei Servizi, stabilisce che i diritti edificatori attribuiti agli ambiti di Compensazione dovranno essere trasferiti nella quota di incremento volumetrico massima prevista negli Ambiti di Trasformazione e negli Ambiti di Rigenerazione urbana e territoriale del Documento di Piano e negli ambiti di Rinnovo del Piano delle Regole.

Si osserva che, mentre l'art. 24 - *Ambiti di Rinnovo urbano* del Piano delle Regole, prevede un indice perequativo massimo del 5% della SL di progetto, non vi è nessun riferimento all'indice massimo perequativo per gli Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale e per gli Ambiti di trasformazione definiti dal Documento di Piano.

OSSERVAZIONE n. 4Contesto: **PIANO delle REGOLE**

Nell'**art. 12 – Sostenibilità ambientale** del Piano della Regole sono esplicitati i criteri finalizzati ad incentivare la sostenibilità ambientale per uno sviluppo sostenibile e le misure rivolte alla riduzione dell'impatto climatico, per gli ambiti e le attività economiche di cui all'art. 23.

Gli incrementi volumetrici previsti, unitamente alla possibilità di incremento dell'Indice di Copertura a fronte dell'incremento della Superficie Permeabile, potrebbero risultare insufficienti e non idonei per la finalità perseguita: i vantaggi derivanti da un minimo incremento delle SL a disposizione, potrebbero risultare di ben lunga inferiori agli svantaggi (sia economici che progettuali) derivanti dal rispetto dei criteri forniti.

E' apprezzabile e lungimirante il sistema di riconoscimento e di calcolo delle diverse tipologie di superficie verde riportato nel comma 4 dell'art. 12 del PdR.

L'applicazione di tale criterio a tutti gli ambiti previsti dal PGT potrebbe attivare ed incentivare progettualità sempre più aderenti ai criteri "moderni" di architettura sostenibile: a tal proposito, al solo fine del calcolo della superficie drenante, si chiede che il sistema di riconoscimento e di calcolo delle diverse tipologie di superficie verde riportato nel comma 4 dell'art. 12 del PdR venga applicato a tutti gli altri ambiti previsti dal PGT.

OSSERVAZIONE n. 5

Contesto: **PIANO delle REGOLE**

Nell'art. 19 – *Definizione del Piano della Regole* (Capo II – Ambiti del consolidamento), al comma 6 viene riportato che *Si individuano gli ambiti da assoggettare a permesso di costruire convenzionato, in ragione dell'estensione e della necessità di garantire le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Agli stessi si applicano gli indici e parametri del tessuto di riferimento.*

Dall'analisi della Tav. PR.01 non si sono rilevati ambiti assoggettati a permesso di costruire convenzionato.

OSSERVAZIONE n. 6

Contesto: **PIANO delle REGOLE**

Art. 20 - Ambiti a impianto unitario – Disciplina

Sostanzialmente gran parte dell'edificato sangiulianese viene reso saturo, con l'ammissione di un incremento *una tantum* della SL esistente nel limite del 20% e fino ad un massimo di 50 mq di SL.

Il termine *una tantum* dovrebbe essere inteso come "una sola volta", senza la possibilità di usufruire dell'incremento volumetrico massimo con interventi frazionati nel tempo: così facendo però, i vari soggetti attuatori (principalmente singoli proprietari di villette bi o mono familiari, non certo grandi speculatori immobiliari), nell'impossibilità di eseguire il massimo ampliamento concesso in un'unica soluzione, vedrebbero "perso" l'incremento massimo previsto dall'art. 20.

Nell'ottica di piccole modificazioni all'impianto compiuto dei vari comparti che non mutino l'assetto complessivo dell'area, per garantire maggiormente i piccoli proprietari che, pur avendo la necessità di ampliare le proprie abitazioni (magari solamente per soddisfare mutate esigenze familiari), potrebbero non essere in grado di eseguire in un'unica soluzione l'incremento ammesso dall'art. 20, si chiede di eliminare il termine *una tantum*.

OSSERVAZIONE n. 7

Contesto: **PIANO delle REGOLE**

Art. 20 - Ambiti a impianto unitario – Disciplina

Il comma 5 dell'art. 20 ammette un incremento *una tantum* (vedasi osservazione n. 6) della SL esistente nel limite del 20% e fino ad un massimo di 50 mq di SL.

Analizzando nella Tavola PR.01 l'edificato soggetto all'art. 20, ed in particolar modo le zone del Villaggio e delle frazioni di Civesio e Sesto Ulteriano, è facilmente verificabile che svariati immobile dispongono di una SL esistente ben al di sotto di quella massima edificabile, sia in relazione agli indici del vigente PGT sia rispetto all'indice degli Ambiti di ricomposizione urbana a bassa densità (art. 21 del PdR): non sono poche le proprietà che hanno un edificato pari solo al 30÷40% della SL derivante da tali indici.

Acconsentire un incremento massimo del 20% della SL significa effettivamente limitare in maniera sensibile, per non dire pesante, le proprietà in questione.

Nel contempo però, vi sono edifici, e non pochi, che attualmente hanno una SL ben superiore rispetto a quella derivante dagli indici del vigente PGT e quindi anche dagli indici di cui all'art. 21 del PdR: per assurdo, tali

immobili, che già hanno goduto delle volumetrie precedentemente assentite, vedrebbero riconosciuto un ulteriore incremento del 20%.

Pare opportuno pertanto concedere maggiori incrementi volumetrici ai lotti meno edificati per non creare eccessiva disparità con le proprietà maggiormente edificate.

Senza stravolgere l'impianto del PGT adottato, pur mantenendo il carattere di generalità dell'articolato adottato, è possibile definire un criterio di incremento volumetrico variabile e proporzionato alla SL esistente maggiormente tutelante nei confronti degli immobili con limitata SL edificata.

Si propone la seguente formulazione dell'incremento ammesso:

$$\%_{inc} = \frac{1.2 \%_{lim}}{\%_{es}} - 1$$

dove:

$\%_{inc}$ percentuale incremento della SL esistente

$\%_{es}$ percentuale dell'indice esistente rispetto all'IF di riferimento 0,4 mq/mq

$$\%_{es} = \frac{SL_{es}}{SF \times 0,4} \quad \begin{array}{l} SL_{es}: \text{ Superficie Lorda esistente} \\ SF : \text{ Superficie Fondiaria} \end{array}$$

$\%_{lim}$ percentuale limite di SL rispetto all'indice 0,4 sotto la quale ammettere incrementi maggiori rispetto al 20%. Percentuale fissata dall'Amministrazione, ritenuta ragionevole nel 60%

Ovviamente, per gli interventi soggetti alla seguente formulazione per l'incremento volumetrico, non si dovrà applicare la limitazione ai 50 mq di incremento massimo.

Esemplificando quanto riportato, si ha:

$\%_{lim}$ fissata nel 60%. Ossia, si fissa nel 60% la percentuale minima SL esistente rispetto all'indice di riferimento 0,4: ad ogni immobile con indice inferiore o uguale a 0.24 mq/ma (60% di 0.4) verrà applicato l'incremento proporzionale di cui alla formulazione proposta.

$\%_{es}$ lotto esemplificativo con il 47% dell'indice di riferimento (IF esistente 0,188 mq/mq)

$\%_{inc}$ percentuale incremento della SL esistente come da formulazione: 53%. La SL verrà incrementata del 53% (e non del 20%).

La percentuale finale incrementata, calcolata con $\%_{es}(1+\%_{inc})$ e quindi $0.45(1+0.53)$ è pari al 72%: pur incrementando del 53% la SL esistente, si ottiene un'edificazione pari al 72% rispetto agli indici del PGT vigente e rispetto al all'IF di cui all'art. 21 del PdR adottato.

Di seguito si riporta una tabella che riassume, per varie percentuali di SL esistente da 10% sino al 100% (colonna 1), l'incremento proposto (colonna 2) e quindi la percentuale finale di SL (colonna 3) sempre comparate all'indice di riferimento pari a 0,4 mq/mq. Come evidente, oltre la $\%_{lim}$ del 60%, l'incremento si limita al 20% come previsto dall'art. 20 adottato. In ogni caso, seppur l'incremento ammesso sia superiore al 20%, la SL finale sarà sempre ben al di sotto della SL massima prevista con indice 0,4.

% esistente	% di incremento	% incrementata
10%	620%	72%
20%	260%	72%
30%	140%	72%
40%	80%	72%
47%	53%	72%
50%	44%	72%
60%	20%	72%
70%	20%	84%
75%	20%	90%

80%	20%	96%
83%	20%	100%
90%	20%	108%
100%	20%	120%

OSSERVAZIONE n. 8

Contesto: **PIANO delle REGOLE**

Art. 22 - Ambiti di ricomposizione urbana ad alta densità – Disciplina

Come specificato nel comma 1 dell'art. 22, tali ambiti sono costituiti da parti di città cresciute in modo incrementale, caratterizzati da eterogeneità morfologica e tipologica, definendo un contesto non compiuto e ancora in evoluzione, con medio-alta densità edilizia.

Se la finalità programmatica dell'articolato adottato è quella di attuare una compiuta ed organica omogeneità morfologica e tipologica ed il completamento del contesto in evoluzione degli ambiti in oggetto, vista la medio-alta densità edilizia, l'indice proposto pari a 0,6 mq di SL su mq di SF non pare adeguato e coerente.

A parte qualche caso isolato (forse solo uno!), la superficie lorda esistente degli ambiti di ricomposizione urbana ad alta densità previsti nella Tav. PR.01 è abbondantemente superiore all'indice proposto: considerando inoltre il fatto sostanziale della pesante riduzione della capacità edificatoria con l'introduzione dell'indice fondiario basato sulla SL e non più sulla SU, ne consegue che, pur considerando le incentivazioni ed agevolazioni previste dalla L.R. 18/2019, non vi sono i margini operativi per una trasformazione delle aree normate dall'art. 22 del PdR adottato.

Inoltre, vista la forte volontà dell'Amministrazione nell'improntare il PGT sulla riduzione del consumo di suolo, nell'applicazione attenta del R.R. n. 7/2017 sull'invarianza idraulica e idrogeologica e nel reperimento di maggiori e più qualificate aree drenanti per una maggiore valorizzazione degli interventi e del costruito urbanizzato, pare che la limitazione delle altezze previste dall'art. 22 non sia coerente con le finalità del PGT. Le porzioni del territorio cittadino assoggettati all'art. 22 hanno nella maggior parte dei casi altezze superiori ai 20 m previsti dall'art. 22 stesso: la limitazione dell'altezza degli edifici ha come conseguenza il maggior sfruttamento della superficie coperta e quindi la riduzione di superficie drenante, in contrasto con le finalità perseguite dall'Amministrazione.

Per una più moderna progettualità edilizia, sarebbe opportuno estendere i criteri di riconoscimento e di calcolo delle diverse tipologie di superficie verde riportato nel comma 4 dell'art. 12 del PdR anche per gli ambiti di ricomposizione urbana ad alta densità.

Si propone pertanto la modifica dell'articolato adottato così come di seguito:

[...]

Indici e parametri

4. Per gli interventi negli ambiti di ricomposizione urbana ad alta densità si applicano i seguenti indici e parametri:

- a. $IF \leq 0,6 \text{ mq/mq}$ - **Se SL esistente > di IFxSF, SL massima = esistente**
- b. $H \text{ massima} = m. 20,00$ **o uguale all'altezza esistente se maggiore di 20,00**
Si rimanda ai limiti stabiliti dalle "mappe di vincolo" relative agli Ostacoli per la navigazione aerea ed ai potenziali pericoli per la stessa definite all'art. 39 delle presenti NTA;
- c. $IC \leq 35\%$
- d. $IPF \geq 30\%$ **reperibile anche secondo le modalità previste dall'art. 12 comma 4**

OSSERVAZIONE n. 9Contesto: **PIANO delle REGOLE****Art. 23 - Ambiti per le attività economiche – Disciplina**

Il comma 5 prevede che *Gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione contribuiscono attraverso le dotazioni pubbliche richieste all'adeguamento dell'asse viario e delle relative dotazioni su cui si affacciano, prevedendo anche la realizzazione o il completamento della rete ciclabile e pedonale.*

Il comma 6 prevede il titolo abilitativo convenzionato per i soli interventi finalizzati alla realizzazione di MSV.

Non sono esplicitati i criteri specifici affinché si possano programmare e progettare gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione assoggettati a titolo abilitativo non convenzionato (p.to 6.a): non essendo definiti a priori i criteri di contribuzione alle dotazioni pubbliche richieste all'adeguamento dell'asse viario e delle relative dotazioni su cui si affacciano, ed alla realizzazione o il completamento della rete ciclabile e pedonale, non risulta possibile valutarne la fattibilità tecnico/economica rendendo aleatoria la possibilità edificatoria.

OSSERVAZIONE n. 10Contesto: **PIANO delle REGOLE****Art. 24 - Ambiti di rinnovamento urbano – Disciplina**

L'Amministrazione Comunale ha giustamente manifestato la forte volontà di incentrare la variante al PGT adottata sulle giuste condizioni per avviare processi di trasformazione finalizzati a migliorare la qualità urbana e capaci di portare a soluzione storiche problematiche di compatibilità tra funzioni, aumentandone lo sviluppo sostenibile, azzerando il consumo di suolo e valorizzando le risorse naturali, mettendo al centro la qualità e la tutela dell'ambiente e del territorio.

Con riferimento agli ambiti di rinnovamento urbano, gli obiettivi alla base della variante in questione si potranno realizzare a condizione di modificare parzialmente i parametri definiti nell'art. 24 del Piano della Regole.

La condizione essenziale affinché vi siano trasformazioni dei tessuti edificati, soprattutto se non degradati e non in disuso come in generale è il costruito sangiulianese, è rappresentata dalla convenienza economica alla trasformazione: se il costo di trasformazione di un bene, nella fattispecie di un bene immobile, è inferiore o al più uguale al valore di mercato, la trasformazione del bene non ha senso, e non sarà attuata.

La mancata utilità alla trasformazione non è certo da leggersi in capo all'operatore immobiliare bensì all'insufficiente remunerazione degli immobili esistenti da parte dei relativi proprietari.

Gli Indici ed i parametri definiti dall'art. 24 del PdR per la trasformazione degli ambiti di rinnovamento urbano, a parere dello scrivente, sono tali da non determinare l'attivazione alla trasformazione così come invece auspicato dall'Amministrazione Comunale.

Indice IF - Non vi è dubbio che la scelta di introduzione l'indice fondiario basato sulla Superficie Lorda e non più sulla Superficie Utile, a parità di valore di indice, ha comportato una pesante riduzione della capacità edificatoria. L'incremento massimo del 20% previsto dal comma 10, in attuazione dell'art. 11 comma 5 della LR 12/05, non è sufficiente a compensare tale riduzione volumetrica.

La maggior parte degli immobili costituenti gli ambiti di rinnovamento urbano hanno una SL esistente tale per cui il valore medio di mercato dell'immobile nello stato di fatto (spesso un capannone con annesso appartamento) supera il valore della relativa area edificabile determinato con l'indice IF così come proposto.

ERS – Alla riduzione di capacità volumetrica si aggiunge il fatto che, come previsto dall'art. 11.3 del Documento di Piano, negli Ambiti di rinnovamento in caso di mutamento di destinazione d'uso da funzioni per attività economiche a funzioni residenziali, è obbligatoria la previsione di una quota non inferiore al 10% della SL per edilizia residenziale sociale.

Ricomprendendo nell'IF ammesso dall'art. 24 la volumetria da destinarsi ad Edilizia Residenziale Sociale, non solo l'indice effettivo si riduce ulteriormente del 10% (riducendo ulteriormente il valore di trasformazione e quindi la propensione alla vendita da parte delle singole proprietà) ma addirittura il costo di trasformazione aumenterebbe sensibilmente dovendo monetizzare le superfici ERS se realizzate secondo le fattispecie del comma 2, lettera a. (edilizia convenzionata in vendita di tipo agevolato).

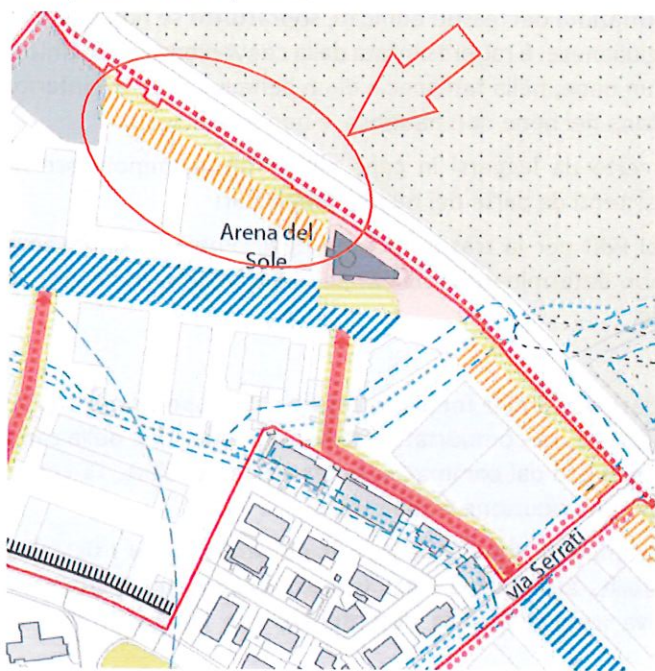
Se vi è la minima volontà di attuare effettivamente le scelte programmatiche del PGT, la percentuale del 10% per l'Edilizia Residenziale Sociale non può essere ricompresa nell'indice IF attribuito agli Ambiti di Rinnovamento.

H massima – L'altezza massima prevista è pari a 20,00 m. Vista la forte volontà dell'Amministrazione nell'improntare il PGT sulla riduzione del consumo di suolo, nell'applicazione attenta del R.R. n. 7/2017 sull'invarianza idraulica e idrogeologica e nel reperimento di maggiori e più qualificate aree drenanti per una maggiore valorizzazione degli interventi e del costruito urbanizzato, pare che la limitazione delle altezze previste dall'art. 24 non sia coerente con le finalità del PGT. La limitazione dell'altezza degli edifici ha come conseguenza il maggior sfruttamento della superficie coperta e quindi la riduzione di superficie drenante, in contrasto con le finalità perseguite dall'Amministrazione.

Superfici Drenanti – Per una più moderna progettualità edilizia che mira all'integrazione "verde" degli edifici (Milano ne è un esempio a livello internazionale), risulta opportuno non limitare al solo 5% la possibilità di adozione dei criteri di riconoscimento e di calcolo delle diverse tipologie di superficie verde di cui al comma 4 dell'art. 12 del PdR così come previsto al p.tp 9.d dell'art. 24, bensì di lasciare la discrezionalità realizzativa al progettista.

Schede degli Ambiti – In allegato al Piano delle Regole, vi sono le schede per le indicazioni e le prescrizioni che si applicano agli Ambiti di Rinnovamento.

Da un'analisi del documento, pare vi sia una disparità di condizioni imposte alla porzione di ambito posta tra la Via Marzabotto e la Via Carlo Alberto dalla Chiesa: diversamente da quanto riportato nel resto degli ambiti, questo è l'unico in cui "Lo spazio della strada" (pubblica) e le "Aree verdi di progetto" (pubbliche) sono poste su aree private.



Tutti gli altri ambiti hanno il posizionamento di dette prescrizioni su suolo pubblico, questa risulta l'unica con posizionamento su suolo privato.

Tale prescrizione, che sostanzialmente va a ridurre la Superficie Fondiaria, determinerebbe un'ulteriore gravosa ed inaccettabile riduzione della capacità edificatoria (ulteriore 40%), visto che l'indice di edificabilità previsto è di tipo Fondiario e non Territoriale.

In considerazione delle caratteristiche progettuali definite dalla scheda per la Via Marzabotto (che prevede un cospicuo numero di posti auto pubblici), visto il medio/alto traffico della Via C.A. dalla Chiesa, e vista la pista ciclabile di recente costruzione sul lato opposto della Via C.A. dalla Chiesa, non pare opportuno aumentare i posti auto

pubblici, creare una nuova strada a ridosso di una già esistente e tanto meno nuovi percorsi ciclo-pedonali.

Sintetizzando quanto sopra riportato, si chiede la seguente la modifica dell'articolato adottato così come di seguito:

[...]

Indici e parametri

9. Per gli interventi negli ambiti di rinnovamento urbano si applicano i seguenti indici e parametri:

- a. $IF \leq 0,6$ mq/mq **oltre a 0,06 di ERS di cui all'art. 11 comma 3**
- b. Indice perequativo: max. 5% SL di progetto.
- c. H massima = **m. 23,00 o maggiore secondo soluzioni progettuali**
Si rimanda ai limiti stabiliti dalle "mappe di vincolo" relative agli Ostacoli per la navigazione aerea ed ai potenziali pericoli per la stessa definite all'art. 39 delle presenti NTA;
- d. per funzioni residenziali: $IC \leq 35\%$ e $IPF \geq 30\%$ **realizzabili anche secondo le modalità previste dall'art. 12 comma 4.**
- e. per funzioni non residenziali: $IC \leq 60\%$ e $IPF \geq 20\%$ **realizzabili anche secondo le modalità previste dall'art. 12 comma 4.**

In secondo luogo si chiede che, con riferimento alle Schede per le indicazioni e le prescrizioni che si applicano agli Ambiti di Rinnovamento, vengano tolte le prescrizioni per la realizzazione su area privata per "Lo spazio della strada" e le "Aree verdi di progetto" alla porzione di ambito posta tra la Via Marzabotto e la Via Carlo Alberto dalla Chiesa così come evidenziato nella figura sopra riportata.

OSSERVAZIONE n. 11

Contesto: **PIANO dei SERVIZI**

Art. 15 - Dotazione minima per attrezzature per servizi di interesse generale

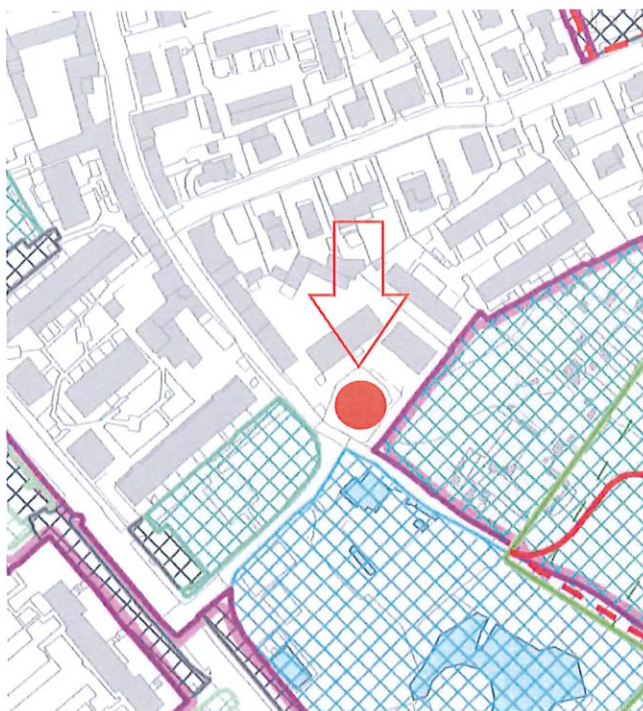
Il comma 5 permette la monetizzazione degli standard *purché venga garantito il reperimento della quota relativa alla dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico, anche realizzati in struttura.*

Non risulta specificata la quota minima da garantire per la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico.

OSSERVAZIONE n. 12

Contesto: **PIANO dei SERVIZI**

Nella **Tav. PS.01a** erroneamente non è individuato come parcheggio pubblico il piccolo parcheggio posto tra la Via Inganni e la Via Corridoni, in fregio al parco pubblico di Zivido



Cordialmente, Cristian Stefanoni

Con riferimento all'adozione della Variante al PGT di cui alla delibera del C.C. n. 52 del 23.11.2023, si trasmette osservazione ai sensi della LR 12/2005.

Cordialmente, Cristian Stefanoni

--

Ing. Cristian Stefanoni

**** Riservatezza ****

In ottemperanza al D.Lgs. n. 196 del 30/6/2003 in materia di protezione dei dati personali, le informazioni contenute in questo messaggio sono strettamente riservate ed esclusivamente indirizzate al destinatario indicato (oppure alla persona responsabile di rimmetterlo al destinatario). Vogliate tener presente che qualsiasi uso, riproduzione o divulgazione di questo messaggio è vietato. Nel caso in cui aveste ricevuto questo messaggio per errore, vogliate cortesemente avvertire il mittente e distruggere il presente messaggio.



Privo di virus. www.avast.com

GIEMME COSTRUZIONI
DAL 1987

Al Sindaco del Comune di
San Donato Milanese
Palazzo Comunale
Via Cesare Battisti, 2
20097 San Donato Milanese

Cernusco sul Naviglio, 01.03.2024

Oggetto: Osservazione alla variante puntuale di carattere normativo artt. 16 e 42 delle NTA del Piano delle Regole del PGT adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 23 novembre 2023 e in deposito fino al 2 febbraio 2024

DATI RICHIEDENTE

I Sottoscritto DANIELE MOSSINI nato a **MILANO** il **12.10.1984** C.F. **MOSSINL211012006**

domiciliato presso la sede societaria, nella qualità di legale rappresentante dell'impresa di costruzioni

"GIEMME COSTRUZIONI S.R.L." con sede legale in Cernusco sul Naviglio, Via Turoldo n. 27

Partita IVA **03057401065** e-mail info@giemmecostruzioni.it tel. **02 92 43 331** in qualità di

Promissario Acquirente

PRESENTA

ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. "Legge per il Governo del Territorio", la seguente osservazione al Piano di Governo del Territorio (PGT):

con riferimento all'articolo 16 delle NTA del Piano delle Regole

DATI GENERALI DELL'AREA
(in caso di osservazione puntuale)

Indirizzo area sita in Via Correggio n. 38 a San Donato Milanese

Dati catastali: Foglio 11 – mappali 109 e 110



GEMME COSTRUZIONI
DAL 1987

OGGETTO E CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

Relazione

L'Osservante è promissario acquirente delle aree costituenti l'Ambito di Ricomposizione AR03 – Via Correggio 38.

In tale ambito, secondo quanto previsto dall'art. 16.4 delle NTA del PdR vigente, in caso di mutamento d'uso verso funzioni residenziali, è obbligatoria la previsione di una quota non inferiore al 20% della SL insediabile ai sensi dell'art. 42.18 delle predette NTA per edilizia residenziale sociale ("ERS") in locazione (con scelta tra locazione a canone convenzionato, canone concordato, canone moderato).

In alternativa, è possibile realizzare la medesima quota destinandola a ERS in vendita (convenzionata di tipo agevolato o patto di futura vendita) a fronte di una monetizzazione proporzionata al maggior ricavo conseguito dal soggetto attuatore, come definito da successiva delibera di Giunta Comunale (mai approvata).

La variante adottata ha aggiunto due commi al presente articolo, disponendo che:

(1) Per gli Ambiti di Ricomposizione AR.01, AR.02, AR.03 è consentita la possibilità di trasferire in altri ambiti del territorio la quota di SL per edilizia residenziale sociale di cui al precedente comma 4; tale trasferimento non riduce la SL prevista nella tabella di cui al comma 13 dell'art. 42, la quale può essere realizzata nello stesso Ambito di Ricomposizione e destinata ad usi prevalentemente residenziali privati. La possibilità di trasferimento della quota di SL per edilizia residenziale sociale di cui al comma 4 è subordinata, previa approvazione dell'Amministrazione con deliberazione di Giunta Comunale, alle seguenti condizioni:

- a. che la quota minima prevista del 20%, di cui al comma 4, sia elevata al 30% e comunque sia garantito un surplus del 10% in caso la quota proposta sia maggiore del 20%;
- b. che la quota di SL per edilizia residenziale sociale di cui al precedente punto, sia allocata negli Ambiti prevalentemente residenziali [TUC- A] e/o negli ambiti disciplinati da "Pianificazione Attuativa vigente" di cui all'art. 58 delle presenti norme;
- c. tale trasferimento può avvenire esclusivamente rispettando il principio di invarianza dell'indice applicato e vigente al sedime/lotto/immobile ove sarà localizzata la quota di cui alla lettera a.;
- d. al fine di garantire adeguata qualità urbana dell'abitare, inoltre, il trasferimento potrà avvenire esclusivamente in immobile di nuova edificazione ovvero, se in un immobile esistente, dovrà rappresentare un intervento volto nel suo complesso alla riqualificazione dello stesso fabbricato, con prescrizione che le singole U.I. oggetto del trasferimento risultino ristrutturate al nuovo;
- e. la quota di edilizia residenziale sociale trasferita non determina, all'interno dell'ambito di trasferimento TUC-A e/o negli ambiti disciplinati da Pianificazione Attuativa vigente eventuali conguagli di oneri di urbanizzazione già versati e di dotazione di attrezzature per servizi di interesse pubblico e generale già assolti (comma 4 bis);

GIEMME COSTRUZIONI
DAL 1987

(2) I patti convenzionali afferenti all'edilizia residenziale sociale di cui al c.2 lettera b, da stipularsi tra il Comune ed il Soggetto Attuatore, dovranno rispettare i seguenti obblighi minimi:

- una durata del vincolo di locazione non inferiore a 20 anni, dalla messa a disposizione all'affitto per ogni singolo alloggio;
- che al termine della durata della locazione di cui al punto precedente, venga garantita la facoltà di prelazione a favore del Comune per l'acquisto di tali alloggi a prezzo convenzionato, comunque inferiore al prezzo di mercato;
- nel caso in cui il Comune non eserciti la facoltà di prelazione, lo stesso potrà essere alienato ad un prezzo convenzionato, comunque inferiore al prezzo di mercato (comma 4 ter).

I nuovi due commi vanno quindi ad aumentare la situazione di incertezza determinata dall'entrata in vigore del PGT, introducendo ulteriori gravosissimi adempimenti a carico delle trasformazioni e senza fornire criteri oggettivi e predeterminati sulla base dei quali poter pianificare un intervento edilizio.

Occorre infatti premettere che quella che viene comunemente definita "edilizia residenziale sociale" altro non è che – nella sostanza – l'edilizia convenzionata di cui agli artt. 17 e 18 del D.P.R. n. 380/2001 (nei quali sono stati trasfusi, senza sostanziali modifiche, gli artt. 7 e 8 della Legge n. 10/1977, la c.d. Legge Bucalossi).

Le norme citate prevedono che gli interventi di edilizia abitativa possano godere di una riduzione del contributo di costruzione qualora il titolare del permesso di costruire si impegni, a mezzo di una convenzione col Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo regionale che, ai sensi dell'art. 18, comma 1 del D.P.R. n. 380/2001, deve contenere:

- a) l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
- b) la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento¹;
- c) la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
- d) la durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni;

La Regione, inoltre, stabilisce criteri e parametri per la determinazione del costo delle aree, in misura tale che la sua incidenza non superi il 20 per cento del costo di costruzione.

La finalità di tali interventi, che possono essere rimessi alla sola iniziativa economica privata, è quella di mettere sul mercato, grazie ad alcuni incentivi economici più o meno consistenti, abitazioni a prezzi inferiori a quelli di mercato per quelle fasce di cittadini di ceto medio-basso che non sono in grado di accedere agli alloggi a condizioni di mercato, ma che allo stesso tempo non possiedono i requisiti di accesso all'Edilizia Residenziale Pubblica (l'"ERP").

¹¹ La Regione, inoltre, stabilisce criteri e parametri per la determinazione del costo delle aree, in misura tale che la sua incidenza non superi il 20 per cento del costo di costruzione.



GEMME COSTRUZIONI
DAL 1987

Capitale sociale 1.814.000,00 €
C.F. / Registro Imprese Milano / p. iva n. 08676410155
Rea Milano n. 1240688

web www.giemmecostruzioni.it
mail info@giemmecostruzioni.it
pec giemmecostruzionirl@comunicapec.it

T (+39) 02 92 49 331
T (+39) 02 92 11 18 39
F (+39) 02 92 32 820

Giemme Costruzioni srl
Via Turoldo, 27 - 20063
Cernusco S/N - Milano

Quella che comunemente si definisce ERS, pertanto, si affianca ai tradizionali interventi di ERP ma anche a quelli riconducibili ai Servizi Abitativi Sociali regionali, di competenza appunto della Regione Lombardia e non dei singoli Comuni (cfr. L.R. n. 16/2016, recante la "Disciplina regionale dei servizi abitativi", emanata in sostituzione del previgente Testo unico delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica di cui alla L.R. n. 27/2009) e integra una diversa categoria di interventi di iniziativa privata interamente normata a livello comunale. I Comuni, pertanto, possono ampliare l'offerta degli alloggi a prezzi calmierati grazie a un proprio sistema di incentivi che consenta all'operatore privato di abbassare i prezzi di uscita: incentivi che possono comprendere anche una ulteriore riduzione del contributo di costruzione (in particolare degli oneri di urbanizzazione), una riduzione della dotazione di servizi connessa con tali iniziative o anche una riduzione IMU. Questa politica si traduce di norma nella previsione di quote obbligatorie di edilizia convenzionata connesse con la realizzazione di interventi di edilizia libera, di modo da ridistribuire in ottica di equità sociale gli utili delle trasformazioni private: risulta ovvio, però, l'obbligo richiesto ai privati debba essere commisurato e proporzionale al peso economico degli incentivi riconosciuti, proprio per evitare che il sistema da virtuoso si trasformi in dannoso per il tessuto sociale bloccando ogni sviluppo.

Questo il motivo per cui molti Comuni affiancano all'edilizia convenzionata l'edilizia in locazione a canone concordato (che gode anche di un'esenzione IMU) e a canone moderato (che però è sovvenzionata da contributi pubblici e da essi dipende): ogni forma di ERS è caratterizzata per una sua diversa sostenibilità economico-finanziaria e può portare a prezzi di uscita più o meno al di sotto di quelli di mercato in ragione del vantaggio economico connesso con la sua realizzazione.

Detto questo, vale la pena puntualizzare come, al contrario del "sistema" sopra delineato, il PGT vigente, anche prima dell'attuale variante, non abbia mai elaborato una disciplina comunale dell'ERS e soprattutto della fattispecie "convenzionata" (agevolata o meno), come invece sarebbe stato necessario: l'art. 16.2 si limita infatti a stabilire quali siano le tipologie di ERS ammesse, lasciando libertà di scelta all'operatore, limitandosi poi a operare un pedissequo (e non utile) rinvio alla L.R. n. 16/2016.

L'ERS di cui tratta il PGT, infatti, non fa formalmente parte del sistema regionale dei servizi abitativi come definito dall'art. 1, commi 4 e 5 della citata legge, in quanto non inclusa nei "servizi abitativi pubblici" né nei "servizi abitativi sociali", tutti erogati da ALER, Comuni o operatori accreditati dalla Regione: l'ERS, al contrario, costituisce appunto una diversa forma di sostegno costituito da alloggi privati gestiti da privati, ma immessi sul mercato a prezzi inferiori alla media grazie ai benefici economici di cui agli artt. 17 e 18 del D.P.R. n. 380/2001 e riconosciuti dal Comune nell'ambito del proprio strumento urbanistico generale. Inutile segnalare come, in assenza di una qualunque regolamentazione comunale, l'obbligo di cui all'art. 16 delle NTA risulti in concreto inattuabile, a meno di non voler mutuare i principi generali dalla normativa regionale e dalla convenzione-tipo regionale (a partire da quella approvata con DGR 8456 del 19 novembre 2008 e successive modificazioni) e adottare dei criteri oggettivi che attualmente sono applicati da altri Comuni con maggiore esperienza in merito (ad esempio il Comune di Milano, che con la nota delibera n. 42/2010 ha elaborato anche un apposito piano economico finanziario per la determinazione dei prezzi di cessione/canoni di locazione degli alloggi ERS di edilizia convenzionata).

GIEMME COSTRUZIONI
DAL 1987

In particolare, dalla normativa regionale e dalla convenzione-tipo regionale si evincono i seguenti principi generali per l'edilizia convenzionata rimasti immutati negli anni:

- l'ammontare dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione deve necessariamente essere inferiore a quelli di mercato, ma tale da coprire gli oneri di realizzazione e gestione, tenendo conto della redditività dell'investimento e del costo delle aree, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento (art. 18, comma 1 del D.P.R. n. 380/2001: tali principi sono recepiti nell'art. 43, comma 2 lett. d) della L.R. n. 27/2009, riportati nelle convenzioni-tipo attuative succedutesi negli anni nonché nell'art. 33, comma 1 della L.R. n. 16/2016);
- la durata della convenzione non può in ogni caso eccedere i trenta anni (e sempre fatte salve le possibilità di affrancazione dei vincoli previste dalla normativa vigente: cfr. art. 31 della L. n. 448/1998 come più volte modificato). In merito alla necessaria temporaneità degli obblighi derivanti dalla realizzazione di alloggi in edilizia convenzionata, si deve anche rilevare il generale *sfavor* espresso dal Legislatore rispetto alla imposizione di vincoli di durata indeterminata, e questo a partire dal 1992 fino alle modifiche introdotte dalla L. n. 136/2018 (legge di convenzione del D.L.n. 119/2018² (a tal proposito basti richiamare il completo excursus normativo operato dalle Sezioni Unite di Cassazione nella sentenza n. 21348 del 7 luglio 2022, che si allega per Vostra comodità).

Il PGT non recepisce alcuno di questi principi, e l'art. 16 delle NTA come modificato dalla variante puntuale adottata, se non letto alla luce di quanto sopra rilevato, si pone inevitabilmente in contrasto con la normativa vigente in materia per i seguenti ordini di ragioni:

- Il comma 4 ter stabilisce (per la prima volta, visto che prima mancava del tutto) un orizzonte temporale per la durata dell'obbligo di ERS in locazione pari a 20 anni, ma allo stesso tempo prescrive che al termine di tale periodo l'ERS si "trasformi" *de facto* in ERS in vendita, ponendo quindi un vincolo perpetuo del tutto insostenibile economicamente per ogni operatore privato e in contrasto con il D.P.R. n. 380/2001.
- In sostanza, il Comune sta così interamente trasferendo sul privato il compito di risolvere le ben note esigenze di accesso alla casa per le classi meno abbienti, senza alcuna congrua compartecipazione dei costi di un tale onere.

Si ricorda infatti che alla realizzazione di quote ERS sono collegati alcuni benefici economici consistenti nell'esenzione dal reperimento della dotazione di servizi e dal costo di costruzione, nonché da uno sconto (di entità non precisata né previamente individuabile, secondo il Comune di San Donato) sugli oneri di urbanizzazione tabellari; questi benefici, anche se rilevanti, risultano

² L'Art. 25-undecies del D.L. 23 ottobre 2018 n. 119 prevede che i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative previste nelle c.d. convenzioni PEEP e in quelle di cui al D.P.R. n. 380/2001 possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata: quasi tutti i Comuni si sono adeguati queste - ormai consolidate - scelte normative.



GEMME COSTRUZIONI
DAL 1987

del tutto insufficienti a coprire anche solo in parte i costi derivanti dalla realizzazione di una quota di ERS perpetua, in violazione delle previsioni di legge;

- Il sacrificio imposto al privato è pertanto del tutto sproporzionato rispetto ai benefici collegati, che potrebbero risultare congrui solo nel caso di un vincolo ERS limitato nel tempo in funzione della redditività dell'investimento complessivo;
- Risulta infatti necessario che i costi di un intervento di utilità sociale siano equamente ripartiti tra Amministrazione comunale (che in ogni caso ha come compito istituzionale quello di rispondere ai bisogni della collettività utilizzando le risorse fornite dall'ordinamento) e operatori privati, in un'ottica di leale collaborazione ed efficienza;
- Gravare l'iniziativa privata di vincoli economicamente insostenibili ha del resto il solo effetto di bloccare ogni iniziativa, con totale frustrazione anche degli obiettivi comunali di gestione del fabbisogno abitativo e rigenerazione del territorio;
- Si deve poi considerare che gli AR residenziali sono costituiti da interventi di modeste dimensioni, che non consentono adeguate economie di scala per la sostenibilità di una elevata percentuale di alloggi ERS: il 20% del totale della SL come ERS in locazione e poi in vendita (e quindi con vincolo non destinato a non venire mai automaticamente meno) rappresenta una quota consistente che – vista la SL complessiva che supera di pochissimo i 4.000 mq – non può essere sostenuta gravando l'edilizia libera dei relativi costi perché imporrebbe prezzi di uscita elevatissimi e fuori mercato. Basti pensare che la soglia di rilevanza per far scattare l'obbligo ERS per il Comune di Milano (dove gli investimenti hanno pure altre redditività rispetto alla provincia milanese) è pari a ben **10.000 mq** (di SL, in caso di cambi d'uso e di ST in caso di nuova costruzione: cfr. art. 8.5 e art. 9.4 delle NdA del PdR del PGT di Milano). Con il che si capisce che solo le trasformazioni di calibro medio-grande possono sopportare economicamente una quota di ERS in vendita o in locazione e ciò anche se limitata al massimo a 30 anni;
- Da ciò emerge l'assoluta necessità di una verifica sulla sostenibilità dell'intervento, da operarsi caso per caso;
- Il Comune dovrebbe quindi individuare, sulla base delle indicazioni di cui alla normativa nazionale e regionale, un modello di piano economico-finanziario sulla base del quale poter calibrare la durata del vincolo e i prezzi di vendita/canoni di locazione con *"il costo delle aree, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento"* (art. 18, comma 1 del D.P.R. n. 380/2001), di modo da fornire criteri certi e oggettivi sulla cui base sia possibile per un operatore valutare un investimento e garantire quindi un risultato sicuro e duraturo per la Città;
- In assenza di tali indicazioni, o in attesa delle stesse, deve comunque essere possibile per un operatore assolvere all'obbligo di cui all'art. 16.4 delle NTA garantendo un'offerta di ERS in locazione basata su un piano economico-finanziario coerente con le previsioni di legge sopra

GIEMME COSTRUZIONI
DAL 1987

richiamate e per una durata massima mai superiore a trenta anni, modulabile in ragione della sostenibilità dell'intervento (in altre parole, la durata dell'obbligo è in funzione del canone e della redditività minima per la remuneratività dell'investimento: in linea generale, più basso sarà il canone, più breve sarà la durata dell'obbligo ERS perché maggiore sarà l'investimento economico-finanziario sopportato dall'operatore);

- Senza questo necessario correttivo, imposto da un'interpretazione *secundum legem* della variante adottata, le NTA risulterebbero inevitabilmente illegittime: l'imposizione di un vincolo ERS non accompagnato da una verifica in ordine alla sostenibilità economico-finanziaria imposta al privato in ragione della redditività del suo intervento, oltre ad essere contrario ad ogni principio in materia di edilizia residenziale pubblica e sociale e alle richiamate previsioni di legge, arriva addirittura a precludere qualsiasi esercizio dello *jus aedificandi*, apponendo un vincolo conformativo che *de facto* azzerà l'edificabilità dell'area che diviene quindi solo teorica (posto che nessun operatore può essere obbligato ad intraprendere un investimento privo di ritorno economico e che possa solo portarlo al dissesto);
- Le nuove NTA, applicate senza il correttivo di cui sopra, determinano quindi una evidente e illegittima compressione dell'iniziativa economica privata (art. 41 Cost.) e della proprietà privata (art. 42 Cost.), potendo le stesse essere limitate solo con legge dello Stato;
- Occorre quindi che siano recepiti nel testo adottato i seguenti criteri di legge: (i) la durata limitata del vincolo ERS, pari a un massimo di 30 anni e (ii) la necessaria determinazione di prezzi di cessione/canoni di locazione in funzione della predetta durata e dei costi delle aree, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;
- Risulta infine opportuno, nell'ottica della regolamentazione complessiva dell'ERS che, come visto, deve tener conto anche dello svincolo dai limiti di prezzo dell'edilizia convenzionata previsto dalla normativa nazionale, modificare anche l'art. 16, comma 5 delle NTA, integrandolo con la possibilità di monetizzare integralmente la quota di ERS consentendo così la realizzazione di edilizia libera previa corresponsione di una somma adeguata all'Amministrazione comunale. In tal modo, sarebbe possibile per lo stesso Comune optare per interventi più efficaci ai fini abitativi sociali in funzione dello specifico intervento (basti pensare alle ipotesi, affatto teoriche, in cui la realizzazione di una modesta quota di ERS imponga, in ragione di quanto evidenziato dalla verifica di sostenibilità economico-finanziaria dell'intervento, un sacrificio per l'operatore addirittura sproporzionato rispetto all'utilità sociale ricevuta dall'Amministrazione, quando invece sarebbe possibile raggiungere risultati di maggiore utilità sociale intervenendo sui servizi abitativi comunali esistenti grazie a contributo in danaro).



GEMME COSTRUZIONI
DAL 1987

Variante generale

Richiesta

1) Si chiede che la l'art. 16, comma 4 ter delle NTA sia modificato come segue (in grassetto le integrazioni, in barrato le eliminazioni):

"I patti convenzionali afferenti all'edilizia residenziale sociale di cui al c.2 lettera b, da stipularsi tra il Comune ed il Soggetto Attuatore, dovranno rispettare i seguenti obblighi minimi:

- una durata del vincolo di locazione non inferiore a 20 5 anni e non superiore a 30 anni dalla messa a disposizione all'affitto per ogni singolo alloggio;
- l'impegno del Soggetto Attuatore ad applicare per la durata di detto vincolo i prezzi di cessione/canoni di locazione che, seppur inferiori alla media di mercato, dovranno essere stabiliti sulla base di un piano economico-finanziario che garantisca la copertura dei costi di realizzazione e gestione tenendo conto della redditività dell'investimento, del costo delle aree, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento.
- ~~— che al termine della durata della locazione di cui al punto precedente, venga garantita la facoltà di prelazione a favore del Comune per l'acquisto di tali alloggi a prezzo convenzionato, comunque inferiore al prezzo di mercato;~~
- ~~— nel caso in cui il Comune non eserciti la facoltà di prelazione, lo stesso potrà essere alienato ad un prezzo convenzionato, comunque inferiore al prezzo di mercato".~~

2) Si chiede altresì, a completamento di e in coerenza con quanto sopra indicato, che l'art. 16, comma 5 delle NTA sia modificato come segue (in grassetto le integrazioni, in barrato le eliminazioni):

"Negli Ambiti di Ricomposizione AR.01, AR.02, AR.03 e in caso di mutamento di destinazione nel tessuto urbano consolidato d'uso verso funzioni residenziali, in alternativa, è possibile la realizzazione di residenza libera o la realizzazione di tale quota di edilizia residenziale sociale secondo le fattispecie di cui al comma 2, lettera a., a fronte della monetizzazione proporzionata al maggior ricavo conseguito dal soggetto attuatore, come definito da successiva delibera di Giunta Comunale. I proventi relativi alla monetizzazione dovranno essere utilizzati per la riqualificazione dei servizi abitativi esistenti".

Capitale sociale 1.814.000,00 €
C.F. / Registro Imprese Milano / p. iva n. 08676410155
Rea Milano n. 1240688

web: www.giannecostruzioni.it
mail: info@giannecostruzioni.it
pec: giannecostruzioni@comunicapec.it

T (+39) 02 92 49 331
T (+39) 02 92 11 18 39
F (+39) 02 92 32 820

Giemme Costruzioni srl
Via Turlo, 27 - 20063
Cernusco S/N - Milano



GIEMME COSTRUZIONI

DAL 1987

ELENCO ALLEGATI:

Estratto mappa catastale con individuazione dell'area/immobile

Sezioni Unite di Cassazione nella sentenza n. 21348 del 7 luglio 2022

Documento identità del legale rappresentante

firma _____

SENTENZA

Cassazione civile sez. un. - 06/07/2022, n. 21348

Intestazione

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONI UNITE CIVILI

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. D'ASCOLA	Pasquale	-	Primo Presidente f.f.	-
Dott. DE CHIARA	Carlo	-	Presidente di Sez.	-
Dott. ORILIA	Lorenzo	-	Consigliere	-
Dott. STALLA	M. Giacomo	-	Consigliere	-
Dott. ESPOSITO	Lucia	-	Consigliere	-
Dott. GIUSTI	Alberto	-	Consigliere	-
Dott. COSENTINO	Antonello	-	Consigliere	-
Dott. CARRATO	Aldo	-	Consigliere	-
Dott. CIRILLO	M. Francesca	-	Consigliere	-

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso proposto da:

M.P.C., elettivamente domiciliata in ROMA, VIA
QUINTINO SELLA 41, presso lo studio dell'avvocato CAMILLA BOVELACCI,
rappresentata e difesa dall'avvocato GEORG ROMEN;

- ricorrente -
contro

C.D., elettivamente domiciliato in ROMA, VIA DEGLI SCIPIONI
268-A, presso lo studio dell'avvocato PIERO FRATTARELLI,
rappresentato e difeso dall'avvocato DAVIDE LOMBARDI;
- controricorrente -
avverso la sentenza n. 2704/2018 della CORTE D'APPELLO di BOLOGNA,
depositata il 25/10/2018.

Udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del
12/04/2022 dal Consigliere FRANCESCO MARIA CIRILLO;
udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. CARDINO Alberto, che ha concluso per la sospensione
del ricorso per rimessione alla Corte costituzionale, in subordine
rigetto; uditi gli avvocati Georg Romen e Davide Lombardi.

FATTI DI CAUSA

1. M.P.C. convenne in giudizio C.D., davanti al Tribunale di Rimini, per sentirlo condannare alla restituzione di somme di denaro a lui consegnate in ragione di un rapporto di mandato; chiese, altresì, che venisse accertato l'inadempimento del mandatario e che lo stesso fosse

condannato al risarcimento del danno a titolo di responsabilità contrattuale ed extracontrattuale.

A sostegno della domanda l'attrice espose di aver conferito al convenuto il mandato ad acquistare un immobile, in nome proprio ma per suo conto, con obbligo di trasferirle la proprietà del bene da lei individuato. Aggiunse di avergli consegnato a tal fine la somma di Euro 262.843 e che le trattative erano state seguite dal convenuto, il quale aveva stipulato la compravendita, in data 13 giugno 2007, al prezzo di Euro 290.000, corrisposto in parte in contanti e in parte mediante mutuo di Euro 190.000 sottoscritto dallo stesso C.. Ottenuta copia dell'atto notarile, la M. si era accorta che il prezzo ivi indicato era notevolmente inferiore (Euro 189.827,00), in quanto l'immobile era soggetto alla disciplina di edilizia agevolata, con prezzo di rivendita vincolato. Per tali ragioni l'attrice dichiarò di aver chiesto al mandatario la restituzione delle somme eccedenti quelle dovute ed aggiunse che, ove il corrispettivo versato fosse stato effettivamente uguale alla somma risultante dall'atto, cioè Euro 290.000, tale pattuizione sarebbe stata da considerare nulla quanto all'eccedenza rispetto al prezzo vincolato.

Si costituì in giudizio il C., chiedendo il rigetto della domanda.

Espose il convenuto, tra l'altro, che il prezzo pagato era stato ritenuto congruo dalla stessa attrice, dichiarò di essere disponibile al trasferimento dell'immobile alla M. previo accollo del mutuo residuo e aggiunse che la condanna alla restituzione della differenza di prezzo necessariamente postulava il previo accertamento della nullità parziale del contratto di compravendita relativamente al corrispettivo.

Il Tribunale di Rimini accolse parzialmente la domanda e, accertato l'inadempimento del convenuto, lo condannò al pagamento della somma di Euro 95.173, con il carico delle spese di lite.

2. La sentenza è stata impugnata in via principale dalla M. e in via incidentale dal C. e la Corte d'appello di Bologna, con sentenza del 25 ottobre 2018, ha accolto parzialmente l'appello incidentale, ha respinto quello principale e, in riforma della sentenza di primo grado, ha rigettato tutte le domande proposte dalla M., condannando quest'ultima alla rifusione dei due terzi delle spese dei due gradi di merito, compensate quanto al terzo residuo.

Ha osservato la Corte territoriale, per quanto di interesse in questa sede, che l'immobile in oggetto ben poteva essere venduto a prezzo libero, senza incorrere nella sanzione della nullità parziale. Ciò in quanto la giurisprudenza di legittimità era "ormai consolidata" nell'affermare che l'obbligo di contenere i prezzi di cessione degli immobili costruiti in base a concessione edilizia a contributo ridotto "grava soltanto sul costruttore titolare della concessione o su colui che è in questa subentrato, ma non sull'acquirente che intenda, a sua

volta, rivenderlo" (e' stata richiamata, in particolare, la sentenza 16 settembre 2015, n. 18135, delle Sezioni Unite di questa Corte). Trattandosi, nella specie, di immobile costruito secondo la disciplina di cui agli artt. 7 e 8 della L. 28 gennaio 1977, n. 10, la Corte d'appello ha aggiunto che, essendo stato il bene venduto al C. dai proprietari precedenti, i quali l'avevano acquistato direttamente dalla società cooperativa costruttrice, lo stesso poteva essere venduto a prezzo libero "senza incorrere nella sanzione di nullità parziale, prevista dalla legge solo per il diverso caso di prima cessione del bene da parte del costruttore".

3. Contro la sentenza della Corte d'appello di Bologna propone ricorso M.P.C. con atto affidato a cinque motivi. Resiste C.D. con controricorso.

Le parti hanno depositato memorie.

Il Procuratore generale presso questa Corte ha rassegnato conclusioni per iscritto, chiedendo il rigetto del ricorso.

A seguito della trattazione nell'udienza pubblica del 21 gennaio 2021, la Terza Sezione Civile di questa Corte, con ordinanza interlocutoria 14 settembre 2021, n. 24703, ha rimesso gli atti al Primo Presidente per l'eventuale assegnazione del ricorso alle Sezioni Unite.

Il Primo Presidente ha disposto in conformità e il ricorso è stato fissato per l'udienza pubblica del 12 aprile 2022.

Il Procuratore generale presso questa Corte ha rassegnato ulteriori conclusioni per iscritto, in vista dell'udienza pubblica davanti a queste Sezioni Unite, chiedendo che venga sollevata questione di legittimità costituzionale del D.L. n. 119 del 23 ottobre 2018, art. 25-undecies, comma 2, inserito dalla legge di conversione L. n. 136 del 17 dicembre 2018, ovvero, in subordine, che il ricorso venga rigettato.

RAGIONI DELLA DECISIONE

I motivi di ricorso.

1. Con il primo motivo di ricorso si lamenta, in riferimento all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3), violazione e falsa applicazione della L. n. 448 del 23 dicembre 1998, art. 31, commi 49-bis e 49-ter, in relazione alla persistenza del vincolo di contenimento del prezzo anche nei confronti degli acquirenti successivi al primo.

Sostiene la ricorrente che la Corte d'appello avrebbe errato nell'affermare che l'obbligo di contenimento dei prezzi di vendita degli immobili costruiti in base a concessione edilizia di cui alla L. n. 10 del 1977 (c.d. legge Bucalossi) graverebbe soltanto sul costruttore titolare della

concessione e nei confronti del primo acquirente, ma non anche nei confronti degli acquirenti successivi.

Dopo aver ricapitolato i punti salienti della complessa evoluzione normativa in materia, la ricorrente osserva che le modifiche introdotte dalla L. n. 106 del 12 luglio 2011, di conversione del D.L. 13 maggio 2011, n. 70, avrebbero in tutto contraddetto la giurisprudenza precedente, richiamata dalla Corte d'appello, che aveva limitato la nullità dei patti che prevedono un prezzo in eccedenza - in relazione alle c.d. convenzioni Bucalossi - ai soli trasferimenti compiuti dal costruttore. Il successivo intervento di cui alla citata sentenza delle Sezioni Unite n. 18135 del 2015 pronuncia che, peraltro, aveva ad oggetto un caso di edilizia agevolata ai sensi dell'art. 35 della L. 22 ottobre 1971, n. 865 conterrebbe un obiter dictum; mentre, infatti, quella sentenza riconosce l'esistenza di un vincolo di prezzo anche in relazione alle alienazioni successive per gli immobili di cui alla L. n. 865 del 1971 (c.d. convenzioni P.E.E.P.), la stessa l'esclude per l'edilizia convenzionata di cui alla L. n. 10 del 1977. Tuttavia, prosegue la ricorrente, in questa materia è intervenuta la successiva e più recente sentenza 4 dicembre 2017, n. 28949, la quale, pur dando apparente continuità alla distinzione operata dalle Sezioni Unite, sarebbe giunta a conclusioni "radicalmente opposte", richiamando i citati commi 49-bis e 49-ter dell'art. 31 della L. n. 448 del 1998. La sentenza n. 28949, infatti, ha dedotto dalla previsione del comma 49-ter la conseguenza per cui anche per gli alloggi di edilizia convenzionata di cui alla legge Bucalossi l'efficacia del vincolo di prezzo non sarebbe limitata al primo atto di trasferimento, "ma andrebbe estesa a tutti i successivi passaggi di proprietà dell'immobile fino a quando non sia intervenuta la convenzione di rimozione ex art. 31, comma 49-bis".

La Corte d'appello, dunque, non tenendo conto della complessiva evoluzione della giurisprudenza in argomento, avrebbe erroneamente rigettato la domanda principale della ricorrente, avente ad oggetto la restituzione del prezzo eccedentario pagato.

2. Con il secondo motivo di ricorso si lamenta, in riferimento all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5), omessa valutazione di un fatto storico decisivo risultante dagli atti di causa.

Osserva la ricorrente, in particolare, che la Corte d'appello avrebbe omesso di esaminare i seguenti fatti: 1) le dichiarazioni contenute nell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal Presidente della società cooperativa costruttrice dell'immobile, con cui lo stesso si era assunto gli obblighi elencati nella convenzione-tipo del 25 luglio 1977 della Regione Emilia-Romagna "per sé e per gli aventi causa a qualunque titolo"; 2) la dichiarazione resa dai venditori dell'immobile in favore del C., in base alla quale la parte assegnataria aveva affermato di conoscere i vincoli e i divieti derivanti dall'atto unilaterale d'obbligo richiamato nella premessa di tale dichiarazione, obbligandosi a rispettarli; 3) il contenuto dell'atto notarile di vendita, nel quale era stato indicato il prezzo corrispettivo di Euro 189.927,00 (inferiore al prezzo effettivamente corrisposto dal C.), espressamente calcolato tenendo conto dell'atto

unilaterale d'obbligo e del riferimento al vincolo gravante sul bene discendente dall'atto unilaterale d'obbligo.

3. Con il terzo motivo di ricorso si lamenta, in riferimento all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4), nullità della sentenza per violazione degli artt. 132, n. 4), e 112 c.p.c., rilevando che la Corte di merito avrebbe omesso di pronunciarsi sulla domanda di accertamento della responsabilità per inadempimento, da parte del mandatario, dell'obbligo di informazione in ordine al vincolo del prezzo e del correlato obbligo di astensione di cui agli art. 1710 e 1711 c.c., "senza esplicitarne le ragioni di fatto e di diritto".

Sostiene la ricorrente, a questo proposito, che il profilo della responsabilità del mandatario per la violazione di quegli obblighi sarebbe "questione indipendente e autonoma" e, in quanto tale, da decidere a prescindere dal diverso profilo dell'esistenza o meno di un vincolo legale nella determinazione del prezzo. Ne consegue che, ove anche la decisione impugnata fosse corretta in ordine al problema del prezzo, sussisterebbe ugualmente il vizio di omessa pronuncia in ordine al profilo qui indicato.

4. Con il quarto motivo di ricorso si denuncia nullità della sentenza per violazione dell'art. 132, n. 4), e dell'art. 112 c.p.c., sul rilievo che sarebbe incomprensibile e del tutto illogica la motivazione con cui la Corte di appello - esaminando la censura proposta dalla ricorrente riguardante l'accensione del contratto di mutuo - ha ritenuto tale censura infondata, sul rilievo che "la stipula del contratto di mutuo non può essere ricondotta alla sola differenza tra la somma data in deposito dalla M. al C. e il maggior prezzo pagato rispetto a quanto asseritamente dovuto ex lege".

Assume la ricorrente che la Corte territoriale sarebbe incorsa nella violazione delle norme suindicate, non avendo in effetti deciso sulla domanda da lei proposta.

5. Con il quinto motivo di ricorso si denuncia nullità della sentenza per violazione dell'art. 132 c.p.c., n. 4), e dell'art. 112 c.p.c., in relazione alla parte della sentenza impugnata in cui la Corte d'appello ha ritenuto non fondata la richiesta di restituzione dell'importo di Euro 779,43, sostenendo che la Corte di merito si sarebbe pronunciata su una domanda dalla medesima parte mai formulata.

L'ordinanza interlocutoria.

6. Dopo aver respinto un'eccezione preliminare formulata nel controricorso, la Terza Sezione Civile ha ritenuto che l'esame del primo motivo di ricorso ponga la questione dell'ambito di applicazione del vincolo del prezzo di cessione previsto dal L. n. 10 del 1977, art. 8, in relazione agli immobili di cui all'art. 7 della legge stessa, anche in relazione ai successivi acquirenti del bene; problema di particolare attualità alla luce dei commi 49-bis e 49-ter della

L. n. 448 del 1998, art. 31, introdotti dall'art. 5, comma 3-bis, del D.L. n. 70 del 13 maggio 2011, inserito in sede di conversione dalla L. n. 106 del 12 luglio 2011.

Il Collegio rimettente ha riassunto alcuni passaggi della sentenza n. 18135 del 2015 di queste Sezioni Unite ed ha richiamato anche la sentenza n. 28949 del 2017 della Seconda Sezione Civile. In particolare, ha osservato la Terza Sezione che i commi 49-bis e 49-ter citati sono stati ulteriormente modificati dal D.L. n. 119 del 23 ottobre 2018, art. 25-undecies, inserito dalla legge di conversione 17 dicembre 2018, n. 136; e tale modifica impone in particolar modo di accertare se, e in quali limiti, la retroattività ivi stabilita si possa applicare anche nel caso in esame, nel quale la vendita oggetto di causa è avvenuta nel 2007, cioè in epoca antecedente l'entrata in vigore della citata L. n. 106 del 2011.

La rimessione alle Sezioni Unite, quindi, è stata ritenuta necessaria al fine di stabilire se il vincolo del prezzo di cessione si applichi anche alle concessioni, come quella in questione, di cui agli L. n. 10 del 1977, artt. 7 e 8

Questioni preliminari.

7. Il Collegio ritiene di dover innanzitutto confermare il contenuto dell'ordinanza interlocutoria nella parte in cui ha ritenuto non fondata l'eccezione preliminare di inammissibilità del ricorso sollevata dalla parte controricorrente.

Il quadro normativo.

8. Per poter risolvere la questione di massima rimessa dall'ordinanza interlocutoria è necessario procedere a ricostruire, nelle sue linee essenziali, la complessa trama legislativa che ha progressivamente modificato, nel corso degli ultimi cinquant'anni, il regime degli alloggi di edilizia residenziale pubblica con riguardo al problema qui in esame, cioè quello del prezzo di alienazione degli immobili.

Il filo conduttore della ricostruzione deve essere il confronto tra le convenzioni di cui al della L. n. 865 del 1971, art. 35 e quelle di cui agli artt. 7 e 8 della L. n. 10 del 1977.

E' opportuno ricordare che l'art. 35 cit. - che ha esplicitamente sostituito le disposizioni dell'art. 10 della L. 18 aprile 1962, n. 167 - prevedeva, nella sua originaria formulazione, che le aree destinate alla costruzione degli alloggi ivi indicati fossero oggetto di espropriazione e successiva acquisizione al patrimonio indisponibile dei comuni. Questi ultimi avevano la possibilità, in relazione a dette aree, di concedere il solo diritto di superficie, di durata tra 60 e 99 anni, "per la costruzione di case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali". La concessione del diritto di superficie prevedeva la contemporanea stipulazione di una convenzione tra il comune e il concessionario la quale, tra l'altro, doveva contenere anche "la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ove questa sia consentita" (art.

35, comma 8, lettera e). Il successivo comma quindicesimo disponeva che l'alloggio costruito su area ceduta in proprietà non potesse essere alienato a nessun titolo per il periodo di dieci anni "dalla data di rilascio della licenza di abitabilità", mentre il comma sedicesimo stabiliva che, decorso tale periodo, la vendita o la costituzione di diritti reali di godimento potesse avvenire solo in favore dei soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione degli alloggi economici e popolari. Era poi prevista la nullità degli atti compiuti in violazione delle disposizioni contenute nei commi dal quindicesimo al diciottesimo (art. 35, comma diciannovesimo, cit.).

Le convenzioni di cui alla legge Bucalossi nascono, invece, con modalità almeno in apparenza diverse. L'art. 7 della legge dispone, infatti, che, per gli interventi di edilizia abitativa, il contributo previsto dal precedente art. 3 sia ridotto alla sola quota di cui all'art. 5 qualora il concessionario si impegni, a mezzo di convenzione con il comune, "ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dal successivo art. 8". L'art. 8, nel regolare la convenzione-tipo, stabilisce, tra l'altro, che essa debba contenere la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi e dei canoni di locazione degli stessi e dispone che ogni pattuizione "stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione" sia nulla "per la parte eccedente".

Gli artt. 7 e 8 della legge Bucalossi sono transitati, senza significative modifiche, negli artt. 17 e 18 del testo unico dell'edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).

Negli anni successivi, però, il legislatore interverrà più volte con modifiche che vanno tutte nel senso di un progressivo avvicinamento tra i due tipi di convenzione.

Si segnala, a questo proposito, innanzitutto la L. n. 179 del 17 febbraio 1992, il cui art. 20 dispone che gli alloggi di edilizia agevolata possono essere alienati o locati senza condizioni a decorrere dalla fine del quinquennio successivo all'assegnazione o all'acquisto e, ricorrendo le particolari condizioni ivi indicate e previa autorizzazione della Regione, anche entro il quinquennio medesimo. Il successivo art. 23 della legge, poi, incide in modo significativo sulla L. n. 865 del 1971, art. 35 abrogandone i commi dal quindicesimo al diciannovesimo (di cui si è detto in precedenza). Cade, cioè, il vincolo di inalienabilità degli alloggi costruiti ai sensi dell'art. 35 e, con esso, la nullità dei relativi atti di disposizione.

Segue poi, a breve distanza di tempo, l'intervento di cui alla L.n. 662 del 23 dicembre 1996, il cui art. 3, comma 63, incide in modo molto significativo, ancora una volta, sul testo dell'art. 35 della L. n. 865 del 1971. La disposizione in esame, infatti, sostituisce i commi decimo, undicesimo, dodicesimo e tredicesimo della norma citata e, innovando rispetto alla previsione originaria, introduce la possibilità che gli alloggi in questione vengano ceduti non solo in diritto di superficie, ma anche "in proprietà a cooperative edilizie e loro consorzi, ad imprese di costruzione e loro consorzi e ai singoli, con preferenza per i proprietari espropriati" ai sensi della legge stessa. Il comma 13, poi, stabilisce che, contestualmente all'atto di cessione della

proprietà dell'area, venga stipulata, tra il comune, (o il consorzio), e il cessionario, una convenzione "con l'osservanza delle disposizioni di cui all'art. 8, commi primo, quarto e quinto, della L. 28 gennaio 1977, n. 10". Il che significa, in sostanza, che il modello di convenzione che deve essere stipulata per la cessione degli immobili costruiti in base all'art. 35 della L. n. 865 del 1971 (PEEP) è identico a quello previsto dalla legge Bucalossi (che nel frattempo era già da anni entrata in vigore).

Il passaggio decisivo ai fini di una sostanziale sovrapposizione tra i due tipi di convenzione avviene, però, con l'entrata in vigore della L. 23 dicembre 1998, n. 448, la quale, all'art. 31, comma 46, stabilisce espressamente (fin dal suo testo originario) che le convenzioni di cui all'art. 35 della L. n. 865 del 1971 "possono essere sostituite con la convenzione di cui all'art. 8, commi primo, quarto e quinto, della L. n. 10 del 1977", purché alle condizioni ivi previste. I commi 45 e 47 dell'art. 31 ora citato, mentre prevedono che i comuni possano "cedere in proprietà" le aree comprese nei piani approvati a norma della L. n. 167 del 1962 "già concesse in diritto di superficie" ai sensi dell'art. 35, comma 4, della L. n. 865 del 1971, dispongono che la trasformazione possa avvenire "a seguito di proposta da parte del comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi", ma dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del successivo comma 48.

Unitamente alla chiara parificazione tra i due tipi di convenzione, quindi, viene introdotta nel sistema la previsione del necessario pagamento di un corrispettivo per l'acquisizione, da parte dei privati, della proprietà degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Nonostante gli interventi legislativi fin qui ricordati siano stati animati da un filo conduttore abbastanza chiaro, sono insorti negli operatori (tra cui i notai e le amministrazioni comunali) e nei cittadini una serie di dubbi applicativi, sia in ordine alla permanenza o meno del vincolo di prezzo per le successive alienazioni sia in ordine ai problemi conseguenti all'eventuale inerzia dei comuni nella fissazione dei corrispettivi previsti dalla legge. Non a caso, del resto, da parte di alcuni si riteneva che il venir meno del divieto di alienazione degli immobili costruiti sulle aree cedute in proprietà avesse fatto venire meno anche l'onere consistente nella fissazione di un prezzo massimo di cessione; e tale opinione, come in seguito si vedrà, ha trovato eco anche nella giurisprudenza di questa Corte.

La situazione di incertezza esistente spingerà il legislatore a successivi interventi, nel tentativo di razionalizzare un quadro normativo che non costituiva, sul piano della complessiva coerenza interna, un modello di chiarezza.

Si giunge, così, all'art. 5, comma 3-bis, del D.L. 13 maggio 2011, n. 70, inserito dalla legge di conversione 12 luglio 2011, n. 106, il quale, al fine dichiarato di "agevolare i trasferimenti dei diritti immobiliari", aggiunge all'art. 31 della L. n. 448 del 1998 i commi 49-bis e 49-ter.

In particolare, il comma 49-bis dispone che i vincoli "relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'art. 35 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della L. 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale"; corrispettivo determinato secondo i criteri ivi fissati.

Il comma 49-ter, da parte sua, stabilisce che le disposizioni del comma 49-bis "si applicano anche alle convenzioni previste dall'art. 18 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380".

Il senso complessivo della modifica è evidente: i vincoli di prezzo esistono ma possono essere eliminati, benché solo dietro richiesta del proprietario, pagando un corrispettivo, e la vicenda estintiva è identica tanto per le convenzioni c.d. PEEP quanto per quelle c.d. Bucalossi.

Il successivo passaggio, che si colloca in un momento più recente, è costituito dall'art. 25-undecies del D.L. n. 119 del 2018, inserito dalla legge di conversione n. 136 del 2018, il quale riscrive il comma 49-bis appena ricordato, ampliandone la portata nel senso di estendere la possibilità di affrancazione a tutte le convenzioni dell'art. 35 cit. (scompare il riferimento alla L. n. 179 del 1992) e, soprattutto, consente tale facoltà a tutte "le persone fisiche che vi hanno interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile".

Tale modifica, come meglio si dirà, è finalizzata a consentire anche a chi ha venduto a prezzo di mercato (cioè a chi non è più proprietario) di non essere esposto all'azione di ripetizione da parte dell'acquirente. La norma, infatti, consente l'eliminazione del vincolo, sempre che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, anche al venditore, a sue spese. Non a caso, infatti, il comma 1 dell'art. 25-undecies ora richiamato introduce, nel corpo della L. n. 448 del 1998, art. 31, anche il comma 49-quater, il quale testualmente così dispone: "In pendenza della rimozione dei vincoli di cui ai commi 49-bis e 49-ter, il contratto di trasferimento dell'immobile non produce effetti limitatamente alla differenza tra il prezzo convenuto e il prezzo vincolato. L'eventuale pretesa di rimborso della predetta differenza, a qualunque titolo richiesto, si estingue con la rimozione dei vincoli secondo le modalità di cui ai commi 49-bis e 49-ter. La rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva".

Il comma 2 dell'art. 25-undecies, infine, prevede che le disposizioni del comma 1 si applichino "anche agli immobili oggetto dei contratti stipulati prima della data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto".

La disposizione ora ricordata è stata scrutinata dalla Corte costituzionale nella recentissima sentenza n. 210 del 2021, della quale si dirà più avanti.

Resta solo da aggiungere, ai fini di una ricostruzione del sistema, che il comma 49-bis dell'art. 31 della L. n. 448 del 1998 è stato ancora ulteriormente riscritto dall'art. 22-bis del D.L. 31 maggio 2021, n. 77, inserito in sede di conversione dalla L. 29 luglio 2021, n. 108. Le modifiche apportate da tale ultimo intervento non rilevano ai fini del giudizio odierno, in quanto si sostanziano nell'individuazione, con criteri più precisi rispetto al passato, di un tetto al corrispettivo di affrancazione che dovrà essere versato per la rimozione dei vincoli e nell'individuazione di un termine entro il quale il comune dovrà rispondere all'istanza del privato.

In attuazione dei citati commi 49-bis e 49-ter è stato emanato il D.M. n. 28 settembre 2020, n. 151 (Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata), il cui art. 1, comma 4, regola il momento in cui il vincolo è da considerare rimosso.

La giurisprudenza di legittimità fino al 2015.

9. Le incertezze derivanti dalle numerose modifiche del quadro normativo trovano un'evidente eco nella giurisprudenza di questa Corte.

Il punto che maggiormente ha dato adito a dubbi è stato quello di stabilire se, in relazione agli atti di cessione degli immobili in questione, il vincolo di prezzo sussista solo per il concessionario, cioè per chi ha stipulato la convenzione con il comune, senza trasmettersi agli acquirenti successivi, ovvero se tale vincolo si estenda anche ai successivi passaggi di proprietà; e se le convenzioni c.d. PEEP (cioè quelle regolate dal più volte citato art. 35) siano o meno uguali, sotto questo profilo, rispetto alle convenzioni di cui alla legge Bucalossi.

Fin dall'inizio una parte della giurisprudenza ha affermato che la L. n. 865 del 1971, art. 35 contiene una delega ai comuni per la fissazione dei criteri per la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi in materia di edilizia convenzionata, con la conseguenza che i relativi atti amministrativi, in quanto emanati sulla base della delega legislativa, traggono da questa il loro carattere di imperatività. Ai sensi degli artt. 1339 e 1419, comma 2, c.c., quindi, la conseguenza tipica della difformità di una clausola negoziale rispetto alla norma imperativa (relativa al prezzo di vendita) è la sanzione della nullità della clausola stessa, la quale tuttavia non comporta la nullità dell'intero contratto qualora sia possibile la sua sostituzione da parte della norma imperativa (sentenza 21 dicembre 1994, n. 11032, ribadita dalle successive

sentenze 10 febbraio 2010, n. 3018, e 24 novembre 2020, n. 26689). Alla luce di tale interpretazione, qualora venga pattuito un prezzo di vendita (o un canone di locazione) superiore rispetto a quello vincolato, il contratto potrà sopravvivere con l'inserzione automatica della clausola legale, ossia sostituendo al prezzo concordato quello stabilito per legge.

La previsione della nullità parziale costituisce, secondo questa giurisprudenza, una prescrizione di ordine pubblico generale dettata dal legislatore per prevenire l'eventualità che le agevolazioni concesse nel quadro di una politica abitativa di interesse sociale possano trasformarsi in un inammissibile strumento di speculazione (v. in tal senso la sentenza 2 settembre 1995, n. 9266). Un'eco di siffatta impostazione si ritrova anche nella sentenza di queste Sezioni Unite 12 gennaio 2011, n. 506, la quale ribadisce che il divieto di vendere ad un prezzo maggiorato vale anche per i passaggi successivi di proprietà, proprio per evitare le possibili speculazioni da parte di chi, avendo acquistato l'immobile ad un prezzo vincolato, lo rivenda poi a prezzo di mercato.

A partire dall'anno 2000, però, si è affermato nella giurisprudenza di questa Corte anche un orientamento secondo cui tra le convenzioni regolate dall'art. 35 della L. n. 865 del 1971 e quelle regolate dagli artt. 7 e 8 della L. n. 10 del 1977 vi sarebbe una differenza.

Si trova una chiara esposizione di questa impostazione nella sentenza 11 agosto 2000, n. 10683, la quale afferma che, per quanto entrambe le convenzioni costituiscano oggetto dell'edilizia convenzionata, non vi sarebbe ragione per ritenere che esse siano soggette alla stessa disciplina. La distinzione, originariamente esistente, secondo la citata sentenza permane fino all'entrata in vigore dell'art. 3, comma 63, della L. n. 662 del 1996.

Sulla scia di questa decisione, la coeva sentenza 2 ottobre 2000, n. 13006, affermerà che il vincolo di prezzo di cui all'art. 35 della L. n. 865 del 1971 non può trovare applicazione anche per le convenzioni di cui all'art. 7 della L. n. 10 del 1977, ritenendo che il richiamo all'art. 35 della L. n. 865 del 1971 sia fuorviante in relazione alle convenzioni di cui alla legge Bucalossi. Per queste ultime, infatti, la lettera della legge "si presenta chiara nell'individuare in chi abbia ottenuto la concessione edilizia a contributo ridotto (...) il destinatario degli obblighi assunti di contenere i prezzi di cessione e i canoni di locazione degli alloggi"; per cui l'estensione di tali obblighi ad altri "non trova giustificazione nell'esplicita norma di legge, che non esprime alcun riferimento soggettivo ulteriore rispetto a quello del concessionario costruttore, del comune e della regione" (siffatto orientamento è stato confermato anche dalla successiva sentenza 4 aprile 2011, n. 7630).

Non è mancata, poi, nella giurisprudenza di questa Corte, come anticipato in precedenza, l'affermazione secondo cui la liberalizzazione delle operazioni di dismissione degli alloggi di edilizia convenzionata determinatasi a seguito delle modifiche disposte dalla L. n. 179 del

1992 aveva comportato il venir meno anche di ogni vincolo di prezzo, dovendosi ritenere esistente a carico dei proprietari "solo il vincolo del rispetto di un termine di mantenimento quinquennale in proprietà (o assegnazione), peraltro derogabile, previa autorizzazione della regione, ove sussistenti gravi, sopravvenuti e documentati motivi" (così la sentenza 10 novembre 2008, n. 26915).

Può quindi affermarsi che gli orientamenti giurisprudenziali di legittimità non erano conformi, soprattutto per quanto riguardava il permanere o meno del vincolo di prezzo per le alienazioni degli immobili successive alla prima (cioè quella nella quale il dante causa era il concessionario che aveva stipulato la convenzione con il comune). Pur con tutte le incertezze - dovute probabilmente anche al fatto che nelle sentenze fin qui richiamate non sempre ci si è fatti carico di stabilire in quale momento storico le alienazioni fossero state compiute - può tuttavia ritenersi che vi fosse una tendenza prevalente, nella giurisprudenza antecedente l'intervento delle Sezioni Unite di cui ora si dirà, nel senso che il vincolo del prezzo di cessione permaneva anche per le vendite successive in relazione alle sole convenzioni PEEP, mentre esisteva per il solo concessionario in relazione alle convenzioni di cui alla legge Bucalossi.

La sentenza delle Sezioni Unite n. 18135 del 2015.

10. Così ricostruiti, nelle loro linee essenziali, gli orientamenti della giurisprudenza di questa Corte sul punto controverso, occorre esaminare la decisione ora indicata.

E' opportuno osservare, prima di tutto, che essa si colloca, da un punto di vista temporale, all'indomani dell'entrata in vigore del D.L. n. 70 del 2011, art. 5, comma 3-bis, ma prima dell'ulteriore modifica introdotta dall'art. 25-undecies del D.L. n. 119 del 2018.

In secondo luogo, poi, bisogna tenere presente che la decisione ora in esame ebbe ad oggetto un caso di edilizia convenzionata di cui all'art. 35 della L. n. 865 del 1971, come risulta dal riferimento all'edificazione su area concessa in diritto di superficie dal Comune di Roma.

Ciò premesso per chiarire il contesto nel quale le Sezioni Unite sono state chiamate a pronunciarsi, la citata sentenza distingue le convenzioni aventi ad oggetto il diritto di superficie da quelle aventi ad oggetto il diritto di proprietà e afferma che, per le prime, non era previsto il vincolo di inalienabilità, stabilito invece (in origine) per le seconde. Per contro, ribadisce la sentenza, "il vincolo alla determinazione del prezzo discende, in tutti i casi, direttamente dalla legge".

La sentenza, quindi, introduce una distinzione tra le due convenzioni in esame e, pur dichiarando esplicitamente che le convenzioni di cui alla legge Bucalossi erano estranee al caso di specie, afferma che solo per queste ultime "il titolare di alloggio su concessione

edilizia rilasciata con contributo ridotto non è obbligato a rispettare, in sede di vendita, il prezzo stabilito dalla convenzione-tipo approvata dalla regione, ai sensi dell'art. 7 della L. n. 10/1977". Ciò perché "destinatario dell'obbligo di contenere i prezzi di cessione (od il canone di locazione) nei limiti fissati dalla detta convenzione è soltanto il costruttore titolare della concessione (Cass., 2 ottobre 2000, n. 13006). Per gli immobili di edilizia convenzionata ex lege n. 10/1977 appare chiara, infatti, l'individuazione, in chi abbia ottenuto la concessione edilizia a contributo ridotto, del destinatario degli obblighi assunti di contenere il prezzo di cessione degli alloggi, nei limiti indicati dalla stessa convenzione e per la prevista durata di sua validità".

A sostegno della tesi secondo cui tra i due tipi di convenzione vi sarebbe tale differenza, le Sezioni Unite richiamano il comma 49-bis dell'art. 31 della L. n. 448 del 1998, introdotto dal citato D.L. n. 70 del 2011, affermando che per le convenzioni PEEP la possibilità di rimuovere i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione è subordinata a tre presupposti: 1) il passaggio di almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, 2) la richiesta del proprietario e 3) la determinazione della percentuale del corrispettivo, calcolata secondo i parametri legali da parte del comune.

La conclusione è nel senso che "il vincolo del prezzo non è affatto soppresso automaticamente a seguito della caduta del divieto di alienare; ed anzi, in assenza di convenzione ad hoc (...), segue il bene nei successivi passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita". Soluzione, questa, che il Collegio ritiene in linea con l'obiettivo di facilitare l'acquisizione di alloggi a prezzo contenuto in favore dei ceti meno abbienti.

E' opportuno rilevare che l'affermazione secondo cui, per le convenzioni di cui alla legge Bucalossi, il vincolo di prezzo sussisterebbe solo per il concessionario costituisce in effetti un obiter dictum, poiché il caso sottoposto all'esame delle Sezioni Unite era quello di una convenzione di cui all'art. 35 della L. n. 865 del 1971. Ciò che rileva è che per la sentenza in esame il vincolo di prezzo permane fino a quando non intervenga la procedura di affrancazione, dietro pagamento del corrispettivo secondo i criteri fissati dalla legge; le Sezioni Unite, invece, non fanno alcun riferimento all'art. 31, comma 49-ter, della L. n. 448 del 1998, benché esso sia stato introdotto, come s'è detto, contestualmente al comma 49-bis.

La giurisprudenza successiva.

11. La giurisprudenza successiva sembra allinearsi alla decisione delle Sezioni Unite.

Le pronunce più recenti, infatti, da un lato confermano che, nelle convenzioni di cui all'art. 35 della L. n. 865 del 1971, il vincolo di prezzo permane anche in capo ai successivi acquirenti (come onere reale) fino a quando non si sia perfezionata la convenzione di rimozione di cui

all'art. 31, comma 49-bis, della L. n. 448 del 1998 (così le sentenze 14 maggio 2016, n. 4948, 3 gennaio 2017, n. 21, e l'ordinanza 27 dicembre 2017, n. 30951); dall'altro aggiungono che sussiste diversità tra le c.d. convenzioni PEEP e le c.d. convenzioni Bucalossi, nel senso che solo per queste ultime unico destinatario di obblighi e divieti è il costruttore concessionario, per espressa formulazione di legge (sentenza 28 maggio 2018, n. 13345). In concreto, ciò significa che per le convenzioni PEEP la clausola sul prezzo che esorbita i limiti di legge costituisce una pattuizione nulla, cui segue la eterointegrazione del prezzo imposto dalla legge, trattandosi di nullità parziale.

12. Ciò nonostante, potrebbe dirsi con una metafora che il fuoco continuava a covare sotto la cenere.

Un segno evidente della difficoltà creata dalla distinzione compiuta dalle Sezioni Unite tra i due tipi di convenzione emerge dalla sentenza 4 dicembre 2017, n. 28949, richiamata dall'odierna ricorrente.

In questa decisione la Seconda Sezione, dopo aver ricapitolato lo stato dell'arte alla luce della sentenza n. 18135 del 2015 mostrando di prestarvi adesione, aggiunge un passaggio che è di estremo rilievo, perché ricorda che il D.L. n. 70 del 2011 non ha inserito, nel testo della L. n. 448 del 1998, art. 31, il solo comma 49-bis, ma anche il comma 49-ter, che estende l'applicazione del comma 49-bis anche alle convenzioni di cui al D.P.R. n. 380 del 2001, art. 18. Ciò comporta, secondo la sentenza ora in esame, che anche per gli alloggi oggetto delle convenzioni a contributo ridotto di cui alla legge Bucalossi "l'efficacia del vincolo di prezzo non dovrebbe, allora, ritenersi limitata al primo atto di trasferimento, ma andrebbe estesa a tutti i successivi passaggi di proprietà dell'immobile fino a quando non sia intervenuta la convenzione di rimozione ex art. 31, comma 49-bis". Il vincolo di prezzo, quindi, permane (per entrambe le convenzioni) fino a quando non venga stipulata l'apposita convenzione, seguendo il bene nei successivi passaggi di proprietà "con naturale efficacia indefinita".

E' palese, perciò, che la sentenza n. 28949 del 2017 compie, in effetti, un passo in avanti che va in qualche misura a contraddire la decisione delle Sezioni Unite. Detta sentenza è rimarchevole anche perché esclude, nel caso specifico, che il venditore possa "sanare retroattivamente il trasferimento dell'immobile, liberando ex post il bene dal vincolo del prezzo massimo di cessione attraverso la stipula di apposita convenzione con il Comune, in maniera da sottrarsi alla pretesa dell'acquirente di ripetizione del prezzo pagato in eccedenza"; ciò in quanto, ricorda la sentenza, è solo l'acquirente che può procedere alla rimozione del vincolo.

Tale conclusione, sulla quale in seguito si tornerà, è coerente con il quadro normativo in allora vigente, posto che, quando la sentenza in esame viene pronunciata, non era ancora stata approvata l'ulteriore modifica di cui al D.L. n. 119 del 2018, art. 25-undecies.

La soluzione della questione di massima.

13. Giunti a questo punto, si possono tirare le fila del lungo discorso svolto sin qui, indicando il percorso da seguire per la soluzione del problema.

13.1. Ritengono queste Sezioni Unite che la complessa evoluzione normativa che si è cercato in precedenza di tratteggiare dimostri in modo evidente, da un lato, che le convenzioni PEEP e le convenzioni Bucalossi hanno percorso un ideale cammino indirizzato verso una progressiva parificazione di effetti, e, dall'altro, che il vincolo di prezzo previsto per la vendita degli alloggi in questione permane anche per le vendite successive alla prima, fino a quando non venga eliminato con la procedura di affrancazione.

La sostanziale sovrapponibilità tra i due tipi di convenzione, già in qualche modo annunciata dalla L. n. 179 del 1992, si è compiuta, come si è visto, con le modifiche di cui al L. n. 662 del 1996, art. 3, comma 63, e di cui al L. n. 448 del 1998, art. 31, comma 46. L'ulteriore e decisiva conferma proviene, senza possibilità di dubbio, dalla contemporanea aggiunta, nel testo dell'art. 31 ora cit., dei due commi 49-bis e 49-ter, i quali accomunano le due convenzioni nella medesima sorte, imponendo il pagamento di un corrispettivo per affrancare il bene ed immetterlo sul mercato nel suo pieno valore. Il che, in definitiva, è del tutto logico e risponde a quelle che sono le finalità dell'edilizia residenziale pubblica (v., in argomento, anche la sentenza n. 135 del 1998 della Corte costituzionale), il cui obiettivo è il soddisfacimento, per le categorie meno abbienti, della primaria necessità di acquistare un'abitazione a prezzi ragionevoli.

Il sistema normativo, quindi, tende ad evitare che, su questi alloggi, possano intervenire manovre speculative; e tali sono sia quella dei venditori che, dopo aver acquistato l'immobile dal costruttore a prezzo vincolato, lo rivendano a prezzo libero, sia quella dei successivi acquirenti che, dopo aver comprato il bene a prezzo libero, agiscano nei confronti del venditore chiedendo la restituzione del prezzo pagato in eccedenza per poi procedere all'affrancazione in modo da poter vendere a prezzo libero.

In questa chiave di lettura si rivela quanto mai coerente la modifica disposta dal D.L. n. 119 del 2018, art. 25-undecies, il quale, innovando rispetto alla previsione di cui al D.L. n. 70 del 2011, ha esteso la facoltà di affrancazione, come si è visto, a tutti gli interessati, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile.

Come la Corte costituzionale ha definitivamente chiarito nella citata sentenza n. 210 del 2021, "l'estensione della legittimazione all'affrancazione in capo ai venditori non si traduce in un ausilio foriero di disparità di trattamento, ma risponde, invece, a una finalità di riequilibrio che trova giustificazione proprio nei principi di uguaglianza e di ragionevolezza. Non può, infatti, disconoscersi che, alla stregua dell'assetto regolatorio chiarito dal diritto vivente, l'acquirente

dell'alloggio sociale a prezzo di mercato avrebbe potuto agire in ripetizione dell'indebito e al contempo affrancare, in quanto proprietario, il bene per poi rivenderlo a prezzo libero. Per contro, la formulazione *ratione temporis* del L. n. 448 del 1998, art. 31, comma 49-bis, non permetteva al venditore attinto dalla pretesa restitutoria di adeguare, attraverso l'affrancazione, il valore del bene ceduto al prezzo concordato con la controparte".

La logica del sistema attualmente vigente, pertanto, è nel senso che chi vuole vendere l'immobile a prezzo di mercato può farlo solo attraverso la procedura di affrancazione, pagando una somma - la cui soglia è stata peraltro limitata dall'ultima modifica del comma 49-bis intervenuta ad opera del D.L. n. 77 del 2021 - che costituisce una sorta di compenso per lo svincolo, in modo da restituire all'immobile il suo pieno valore di mercato. Il che trova autorevole conferma in un altro passaggio della citata sentenza della Corte costituzionale, là dove essa ricorda che il riconoscimento "della facoltà di affrancare l'alloggio sociale dopo cinque anni dalla prima assegnazione non incide sulla funzione pubblicistica dell'edilizia convenzionata, ed evidentemente non comporta né la soppressione né la limitazione di alcun diritto, ma consente al beneficiario del servizio di scegliere se continuare a fruire dell'immobile a fini abitativi ovvero se utilizzare, nell'esercizio dell'autonomia privata, le potenzialità reddituali dell'immobile immettendolo - previo versamento di un corrispettivo pecuniario al Comune - nel libero mercato".

Non può essere condivisa, pertanto, la tesi - che pure ha trovato, come si è detto, qualche riscontro anche nella giurisprudenza di questa Corte - secondo la quale il venir meno del divieto di alienazione degli immobili in questione avrebbe comportato anche il venir meno del vincolo di prezzo.

Queste Sezioni Unite, quindi, ritengono di rispondere al quesito posto dall'ordinanza interlocutoria modificando, in parte, il principio stabilito dalla precedente sentenza n. 18135 del 2015 e affermando che le convenzioni di cui alla L. n. 865 del 1971, art. 35, e quelle di cui alla L. n. 10 del 1977, artt. 7 e 8 sono accomunate dal medesimo regime giuridico. Ciò significa che i soggetti interessati possono scegliere di continuare a vivere negli immobili in questione ovvero di reimmetterli sul mercato a prezzo libero, avvalendosi della procedura di affrancazione di cui all'art. 31, commi 49-bis e 49-ter, della L. n. 448 del 1998, applicabile indistintamente per entrambi i tipi di convenzione.

13.2. L'approdo ermeneutico ora raggiunto non risolve ancora, però, tutti i problemi posti dalla vicenda in esame.

Occorre infatti soffermarsi su di un ulteriore profilo, che è quello della retroattività della normativa suindicata. Si tratta, cioè, di stabilire se il sistema di affrancazione regolato dall'art. 31, commi 49-bis e 49-ter, della L. n. 448 del 1998, nel testo modificato dalle citate riforme del 2011 e del 2018, si applichi soltanto agli atti di compravendita stipulati successivamente al 13

luglio 2011 - data di entrata in vigore della L. n. 106 del 2011, di conversione del D.L. n. 70 del 2011 - oppure anche agli atti anteriori. Tale questione è rilevante, perché nel caso odierno la causa ha ad oggetto un contratto di mandato ad acquistare, in esecuzione del quale l'atto di compravendita fu stipulato nel 2007.

Il punto di partenza non può che essere la disposizione contenuta nel D.L. n. 119 del 2018, art. 25-undecies, comma 2, già in precedenza riportato, secondo cui le disposizioni del comma 1 si applicano "anche agli immobili oggetto dei contratti stipulati prima della data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto".

A questo proposito, la difesa del controricorrente ha particolarmente insistito, anche in sede di memoria in vista dell'udienza pubblica di discussione, nel sostenere che, poiché l'art. 25-undecies, comma 2, non richiama anche il comma 49-ter cit. ed ha previsto l'applicazione retroattiva per le sole disposizioni del comma 1, ciò dovrebbe portare ad escludere che la modifica in oggetto, ivi compresa la sua retroattività, possa applicarsi anche alle convenzioni Bucalossi.

Ritiene il Collegio che tale argomentazione non sia condivisibile, perché il fatto che il comma 49-ter del citato art. 31 preveda l'applicazione del comma 49-bis anche alle convenzioni Bucalossi, sta a significare che tutti i mutamenti che investono il comma 49-bis si riverberano automaticamente, in forza del rinvio, anche sul comma 49-ter; per cui il citato art. 25-undecies, comma 2, estende la sua portata anche alle convenzioni Bucalossi. La conseguenza è che, in ossequio a quanto disposto dal comma 49-quater del medesimo art. 31, introdotto dalla medesima disposizione, in pendenza della procedura di rimozione dei vincoli "il contratto di trasferimento dell'immobile non produce effetti limitatamente alla differenza tra il prezzo convenuto e il prezzo vincolato" e la domanda di rimborso di quella differenza "si estingue con la rimozione dei vincoli secondo le modalità di cui ai commi 49-bis e 49-ter". Come si vede, dunque, anche quest'ultima specificazione del legislatore costituisce ulteriore conferma dell'eguale trattamento dei due tipi di convenzione e dell'applicabilità della norma del comma 2 anche ai contratti stipulati in epoca antecedente alla data del 13 luglio 2011.

E' appena il caso di rilevare, del resto, che il D.L. n. 119 del 2018, art. 25-undecies, comma 2, non è una norma interpretativa, bensì è una norma che regola la retroattività della procedura di affrancazione.

La tesi qui indicata è stata in qualche misura anticipata, d'altra parte, dalla sentenza 18 dicembre 2020, n. 29099, della Seconda Sezione Civile la quale, in una causa avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie di un immobile di cui alla L. n. 865 del 1971, art. 35, avvenuta il 17 gennaio 2006, ha già affermato che la normativa del 2018, benché

sopravvenuta, era applicabile anche in quel caso, in quanto "espressamente munita di efficacia retroattiva".

Il Procuratore generale, da parte sua, nelle conclusioni depositate per iscritto in vista dell'udienza davanti a queste Sezioni Unite, pur condividendo l'interpretazione che l'odierna decisione ritiene di dover affermare, ha concluso nel senso che la portata retroattiva delle suindicate disposizioni anche in riferimento alle vendite di immobili, successive alla prima, regolate dalle convenzioni Bucalossi imporrebbe di sollevare una questione di legittimità costituzionale del D.L. n. 119 del 2018, art. 25-undecies, comma 2, per lesione dei principi dell'affidamento e della certezza giuridica.

Ritengono queste Sezioni Unite, invece, che tale richiesta non possa trovare ingresso in quanto le argomentazioni contenute nella sentenza n. 210 del 2021 della Corte costituzionale, benché relative ad una vicenda che riguardava una convenzione di cui al L. n. 865 del 1971, art. 35, siano idonee a dissipare ogni dubbio di legittimità costituzionale anche in relazione al caso odierno, avente ad oggetto una convenzione di cui alla L. n. 10 del 1977, artt. 7 e 8.

Il Giudice delle leggi, infatti, nel dichiarare non fondata la questione di legittimità costituzionale del D.L. n. 119 del 2018, art. 25-undecies, e della L. n. 448 del 1998, art. 31, commi 49-bis, 49-ter e 49-quater, ha anche affermato che tali norme si sono inserite in un contesto interpretativo connotato da particolare complessità, nel quale "il sopraggiungere di ulteriori aggiustamenti del quadro normativo non poteva reputarsi evenienza improbabile"; e ciò anche perché l'incidenza delle norme censurate sui giudizi ancora in corso non andava a stravolgere "in modo del tutto sproporzionato l'assetto definito dalla normativa previgente".

Tali considerazioni - le quali, anche a prescindere dall'autorevolezza della fonte, appaiono a questo Collegio del tutto condivisibili - tolgono ogni dubbio circa la possibile prospettazione di un'ulteriore questione di legittimità costituzionale.

L'enunciazione dei principi di diritto.

14. Le Sezioni Unite, pertanto, enunciano i seguenti principi di diritto:

"In materia di edilizia residenziale pubblica, a seguito degli interventi legislativi di cui al D.L. n. 70 del 2011, art. 5, comma 3-bis, introdotto in sede di conversione dalla L. n. 106 del 2011, e al D.L. n. 119 del 2018, art. 25-undecies introdotto in sede di conversione dalla L. n. 136 del 2018, il vincolo del prezzo massimo di cessione degli immobili permane fino a quando lo stesso non venga eliminato con la procedura di affrancazione di cui alla L. n. 448 del 1998, art. 31, comma 49-bis. Tale vincolo sussiste, in virtù della sostanziale equiparazione disposta dal L. n. 662 del 1996, art. 3, comma 63, e dalla L. n. 448 del 1998, art. 31, comma 46, sia per le convenzioni di cui all'art. 35 della L. n. 865 del 1971 (c.d. convenzioni PEEP) sia per

quelle di cui alla L. n. 10 del 1977, artt. 7 e 8 (c.d. convenzioni Bucalossi), poi trasferiti, senza significative modifiche, nel D.P.R. n. 380 del 2001, artt. 17 e 18".

"La procedura di affrancazione finalizzata all'eliminazione del vincolo di prezzo per i successivi acquirenti degli immobili di edilizia residenziale pubblica, che D.L. n. 119 del 2018, art. 25-undecies, ha esteso in favore di tutti gli interessati, è consentita, secondo la previsione del comma 2 della citata disposizione, anche in relazione agli atti di cessione avvenuti anteriormente alla data di entrata in vigore del D.L. n. 70 del 2011, art. 5, comma 3-bis, (13 luglio 2011); e la pendenza della procedura di rimozione dei vincoli determina la limitazione degli effetti dei relativi contratti di trasferimento degli immobili nei termini di cui alla L. n. 448 del 1998, art. 31, comma 49-quater".

La decisione dell'odierno ricorso.

15. Una volta ricostruito il sistema nei termini di cui si è detto, ne deriva ipso facto la soluzione del caso in esame.

Il primo motivo di ricorso, in relazione al quale l'ordinanza interlocutoria ha specificamente rimesso la questione, è fondato, perché la Corte d'appello, basando la propria decisione sul precedente di cui alla sentenza n. 18135 del 2015 di queste Sezioni Unite, ha stabilito che negli immobili regolati dalle convenzioni Bucalossi l'obbligo di contenere i prezzi di cessione grava soltanto sul costruttore, "ma non sull'acquirente dell'immobile che intenda, a sua volta, rivenderlo".

Quest'affermazione non è condivisibile alla luce della diversa impostazione che l'odierna pronuncia ha inteso compiere, per cui la sentenza impugnata deve essere cassata.

Il Collegio ritiene doveroso chiarire, peraltro, proprio ai fini del giudizio di rinvio che si andrà a celebrare, che l'odierno controricorrente, mandatario nello specifico contratto, potrà utilmente attivare, qualora lo ritenga opportuno, la procedura di affrancazione dell'immobile in questione allo scopo di estinguere la pretesa di rimborso della differenza di prezzo avanzata nei suoi confronti dall'odierna ricorrente; e tale domanda, ove esercitata, avrà l'effetto sospensivo di cui al L. n. 448 del 1998, art. 31, comma 49-quater.

L'esame degli ulteriori motivi di ricorso è da ritenere inammissibile in questa sede, dal momento che la sentenza impugnata ha fondato la propria motivazione essenzialmente sulla questione giuridica della quale si è fin qui discusso e che è oggetto dell'accolto primo motivo. L'esame dei problemi sottesi agli altri motivi di ricorso dovrà quindi trovare risposta nel giudizio di rinvio, dove la Corte di merito riesaminerà l'intera vicenda.

16. In conclusione, è accolto il primo motivo di ricorso e sono dichiarati inammissibili tutti gli altri.

La sentenza impugnata è cassata e il giudizio è rinviato alla Corte d'appello di Bologna, in diversa composizione personale, la quale deciderà la causa attenendosi ai principi di diritto enunciati al precedente punto 14.

Al giudice di rinvio è demandato anche il compito di liquidare le spese del presente giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso, dichiara inammissibili tutti gli altri, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte d'appello di Bologna, in diversa composizione personale, anche per le spese del giudizio di cassazione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio delle Sezioni Unite Civili, il 12 aprile 2022.

Depositato in Cancelleria il 6 luglio 2022

BELVEDERE INZAGHI & PARTNERS-BIP © Copyright Giuffrè Francis Lefebvre S.p.A. 29/02/2024
STUDIO 2024

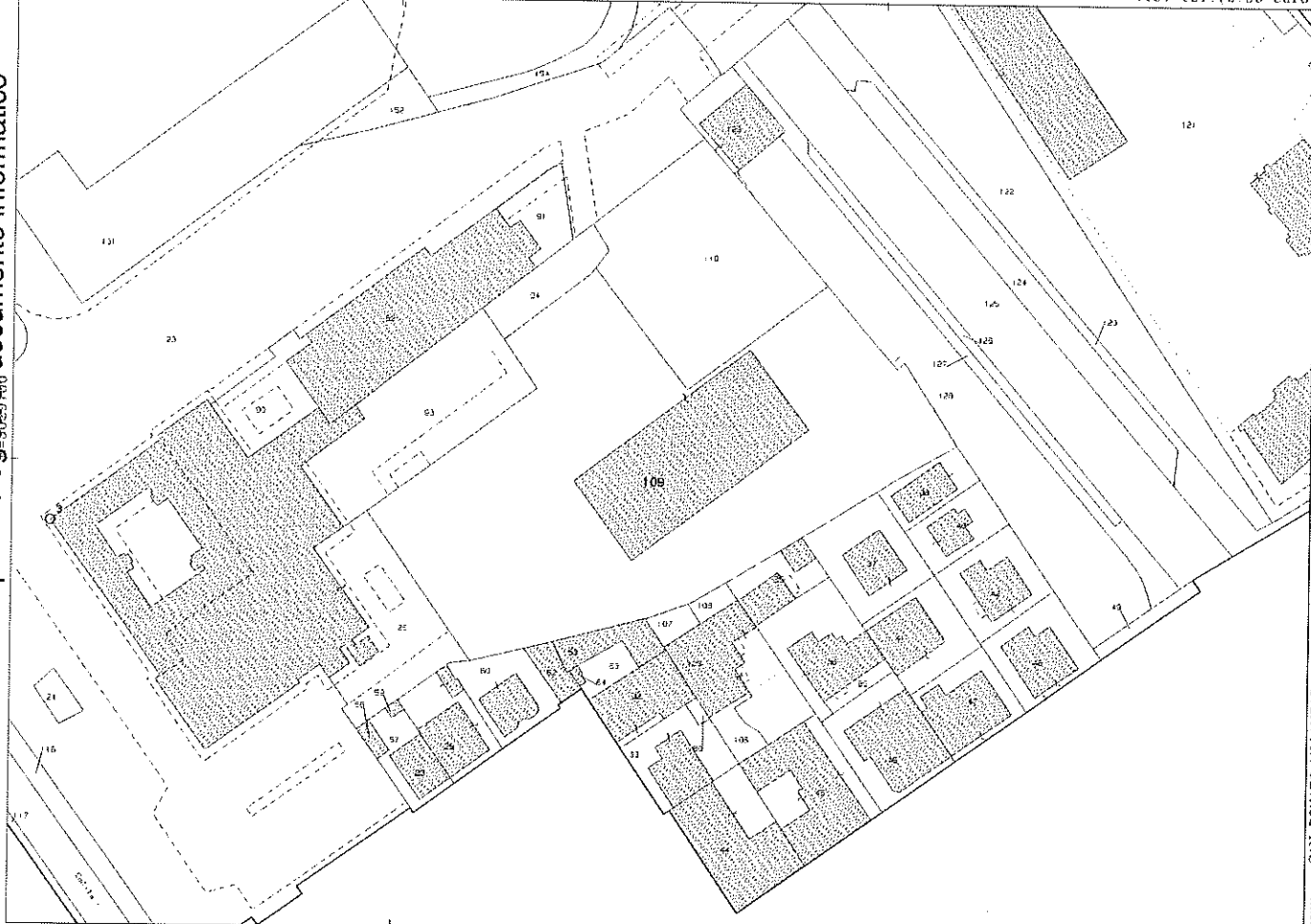


GEMME COSTRUZIONI

DAL 1987.

Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizi Catastali - Direttore GIANLUCA SALAMONE

Vis. tel. (0.90 euro)



Comune: SAN DONATO MILANESE
Foglio: 11
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
12-Mag-2020 17:18:6
Prot. n. T231987/2020

Buonasera,

si trasmette in allegato proposta di osservazione in relazione a quanto richiamato in oggetto.

Con l'occasione si porgono

Distinti saluti

Giemme Costruzioni S.r.l.

Via Turolto, 27 - 20063 Cernusco s/N - Milano

T. (+39) 02 92 49 331 - F. (+39) 02 92 32 820

C.F. e P. Iva: 08676410155

www.giemmecostruzioni.com

Pec: giemmecostruzioni srl@comunicapec.it

Mail: info@giemmecostruzioni.it

Questo messaggio di posta elettronica contiene informazioni di carattere riservato. Se non sei il destinatario designato, ti viene informata che la divulgazione, la distribuzione o la riproduzione di parte o di ogni altra parte di questo messaggio di posta elettronica per te è vietata. Se sei il destinatario designato, ti viene informata che la divulgazione, la distribuzione o la riproduzione di parte o di ogni altra parte di questo messaggio di posta elettronica per te è vietata. Se non sei il destinatario designato, ti viene informata che la divulgazione, la distribuzione o la riproduzione di parte o di ogni altra parte di questo messaggio di posta elettronica per te è vietata. Se sei il destinatario designato, ti viene informata che la divulgazione, la distribuzione o la riproduzione di parte o di ogni altra parte di questo messaggio di posta elettronica per te è vietata.

Confidentially notice: this e-mail communication may contain legally privileged and/or confidential information. If you are not the intended recipient, any use, distribution, reproduction or disclosure by any other person is strictly prohibited. If you have received this email in error, please notify the sender and destroy the original transmission and its attachments without reading or saving it in any manner.

Al Sig. Sindaco
Del Comune di San Donato Milanese
Via C. Battisti 2
20097 SAN DONATO MILANESE (MI)

01.03.2024

Oggetto: Osservazione alla variante puntuale di carattere normativo artt. 16 e 42 delle NTA del Piano delle Regole del PGT adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 23 novembre 2023 e in deposito fino al 2 febbraio 2024

Il Sottoscritto Nicola Di Troia nato a ----- il ----- C.F. ----- residente a San Donato Milanese, nella qualità di professionista iscritto all'ordine degli Architetti di Milano al n. 9470 email: nditroia@wiparchitetti.com tel. 02.55604011

PRESENTA

ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. "Legge per il Governo del Territorio", la seguente osservazione al Piano di Governo del Territorio (PGT):

con riferimento all'articolo 16 delle NTA del Piano delle Regole

DATI GENERALI

AMBITI DI RICOMPOSIZIONE "AR.01" - "AR.02" - "AR.03".

OGGETTO E CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

-
- - La variante al PGT adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 23 novembre 2023 riguarda i cosiddetti Ambiti di Ricomposizione AR.01, AR.02, AR.03 e si fonda sull'integrazione di due commi all'art. 16 delle NTA (commi 4 bis e 4 ter) che prevedono da un lato la possibilità di allocare altrove la quota di SL destinata all'ERS, all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, elevandola dal 20% al 30% in caso di trasferimento - con tutta una serie di elementi prescrittivi - e, dall'altro, introduce un elemento ancor più gravoso per l'operatore, consistente nella durata del vincolo di locazione non inferiore a 20 anni e che successivamente alla durata ventennale, la quota di SL destinata

all'ERS possa essere alienata ma soltanto ad un prezzo convenzionato e comunque inferiore ai prezzi di mercato.

A giudizio di chi scrive, appare già di per sé penalizzante per l'operatore privato, l'obbligo di previsione di quote così consistenti di Edilizia Residenziale Sociale in ambiti di dimensioni estremamente contenute che penalizzano pesantemente la fattibilità degli interventi di riqualificazione urbana che l'Amministrazione comunale ha posto tra gli obiettivi del PGT.

Oltre a questo, le quote di edilizia sociale previste all'interno degli ambiti di ricomposizione, sono del tutto prive di elementi di garanzia per l'operatore privato, in quanto l'Amministrazione, limitandosi a fornire indicazioni circa le assegnazioni in locazione "scarica" *tout court* sull'operatore qualunque tipo di rischio connesso (la gestione dei canoni di locazione, le eventuali morosità, gli adempimenti in materia contrattuale, le spese condominiali ecc.). Di fatto l'Amministrazione delega al privato rilevanti funzioni sociali che dovrebbe gestire direttamente e questo rappresenta un aspetto di particolare criticità.

Occorre poi rilevare come la quota di SL destinata all'edilizia sociale, costituisca un elemento di distorsione del mercato immobiliare, in relazione a piani attuativi già approvati in passato e non ancora decollati, che non prevedono la messa a disposizione di aliquote di edilizia residenziale sociale da destinare alla locazione, penalizzando quanti debbono sottostare a tali obblighi alterando di conseguenza mettere a disposizione

Il PGT vigente e, in particolare l'art. 16 delle NTA, così come modificato dalla recente variante, introduce per la quota destinata all'ERS un vincolo "a tempo indeterminato" che oltre a collocarsi in piena difformità con quanto previsto dal D.P.R. 380/2001, si pone in antitesi con il quadro normativo di più recente emanazione.

Di conseguenza, anche gli obiettivi di dare piena attuazione al PGT rischiano di tramutarsi in un insieme di vincoli insostenibili per gli operatori privati.

Occorre fornire un'offerta di ERS con canoni di locazione coerenti e remunerativi basati su piani finanziari che abbiano una solida sostenibilità e una redditività che sia in linea con l'investimento, per non vanificare del tutto l'iniziativa privata.

La norma scritta all'interno delle NTA del Piano delle Regole, con particolare riferimento all'art. 16, comma 5 dovrebbe, a giudizio dello scrivente, consentire la possibilità di monetizzare integralmente la quota di ERS in edilizia libera previo riconoscimento in favore del Comune di un corrispettivo

congruo da determinarsi con apposita delibera ma pur sempre in un ambito di sostenibilità economico-finanziaria per gli operatori.

PER TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO

SI CHIEDE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

A) la modifica dell'art. 16, comma 4 ter delle NTA prevedendo:

- "...una durata del vincolo di locazione non inferiore a 5 anni e non superiore a 30 anni....";
- i prezzi di cessione/canoni di locazione, dovranno essere determinati attraverso un piano economico-finanziario che assicuri la copertura dei costi di realizzazione e gestione tenendo conto della redditività dell'investimento, del costo di acquisizione delle aree, del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione e di tutte le spese connesse.

B) la modifica dell'art. 16, comma 5 delle NTA prevedendo che:

"Negli Ambiti di Ricomposizione AR.01, AR.02, AR.03 e in caso di mutamento di destinazione nel tessuto urbano consolidato d'uso verso funzioni residenziali, in alternativa, è possibile la realizzazione di residenza libera o la realizzazione di tale quota di edilizia residenziale sociale secondo le fattispecie di cui al comma 2, lettera a., a fronte della monetizzazione proporzionata al maggior ricavo conseguito dal soggetto attuatore, come definito da successiva delibera di Giunta Comunale.....".

ELENCO ALLEGATI:

documento identità

firma _____

Al C.A. del Sig. Sindaco del Comune di San Donato Milanese

Con la presente si trasmette in allegato osservazione alla variante in oggetto.

Cordiali Saluti

Arch. Nicola Di Troia

Milano | **San Donato** | Barletta

D +39 02 35993778

T +39 02 55604011



Comune di
San Donato Milanese
Città Metropolitana di Milano

Pareri espressi dagli enti competenti

N. PROT.	DATA	ENTE
1619	11/01/2024	Città Metropolitana di Milano – Settore Pianificazione Territoriale Generale e rigenerazione urbana
8730	26/02/2024	Città Metropolitana di Milano – Settore Parco Agricolo Sud Milano

Area pianificazione
e sviluppo economico

Settore pianificazione
territoriale generale
e rigenerazione urbana

Centralino 02 7740 1
www.cittametropolitana.mi.it



Pagina 1

Fascicolo 7.4\2021\36

Pagina 1

Trasmissione via pec:

protocollo@cert.comune.sandonatomilanese.mi.it

Ing. DOMENICO MARTINI

Dirigente Area territorio, ambiente e opere
pubbliche
Comune di SAN DONATO MILANESE

OGGETTO: Variante urbanistica puntuale di carattere normativo - NTA Piano delle Regole artt. 16 e 42 – Adozione ex art. 13 LR 12/2005 – Trasmissione documentazione di Piano a seguito di adozione per gli adempimenti previsti ai sensi dell'art. 13 della LR 12/2005 e successive modificazioni

In relazione alla nota di pari oggetto da Voi trasmessa e pervenuta in data 09.01.2024 prot. 3186 nonché dalla documentazione allegata non si ravvisano elementi per i quali sia richiesto il parere di compatibilità con il vigente PTM.

Infatti la documentazione trasmessa indica come la variante incida esclusivamente sul Piano delle Regole del PGT e non sul Documento di Piano e non riguarda le disposizioni prevalenti di cui all'art. 18 della LR 12/2005.

Pertanto in forza del comma 5 dell'art.13 della citata LR 12/2005, si specifica che non è dovuto il parere di compatibilità con il PTM.

Cordiali saluti

Il Responsabile Servizio Istruttorie Urbanistiche

(Arch. Giovanni Longoni)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate

Fascicolo 10.4\2024\8

Pagina 1/1

Comune di San Donato Milanese

Area Territorio, Urbanistica, Ambiente e Opere
Pubbliche

Sportello Unico per l'edilizia - Ufficio Urbanistica
Via C. Battisti, n. 2 – 20097 San Donato M.se (MI)

Alla c.a. del Dirigente – Ing. Domenico Martini
e alla c.a. dell'Arch. Alessandro Carminati

Nota trasmessa all'indirizzo Pec:

protocollo@cert.comune.sandonatomilanese.mi.it

Oggetto: Trasmissione Deliberazione del Consiglio Direttivo del Parco Agricolo Sud Milano Rep. n. 4/2024 del 21/02/2024.

Si trasmette, in allegato, la Deliberazione del Consiglio Direttivo del Parco Agricolo Sud Milano Rep. n. 4/2023 del 21/02/2024 di espressione del *“Parere di conformità al Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) del Parco Agricolo Sud Milano della Variante Urbanistica puntuale di carattere normativo alle n.t.a. del Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di San Donato Milanese, con riferimento agli artt. 16 e 42, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 23/11/2023 (deliberazione immediatamente eseguibile)”*.

Distinti saluti.

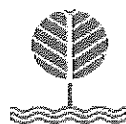
Servizio Agricoltura e Sistemi Verdi del Parco Agricolo Sud Milano
Dott. Piercarlo Marletta

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000
e del D.lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate*

Referenti istruttoria: Dott.ssa Chiara Ferrari, e-mail: c.ferrari@cittametropolitana.mi.it – Arch. Francesca Valentina Gobbato, f.gobbato@cittametropolitana.mi.it – pec: protocollo@pec.cittametropolitana.mi.it



Città
metropolitana
di Milano



PARCO
AGRICOLO
SUD
MILANO

**VERBALE DI DELIBERAZIONE
DEL CONSIGLIO DIRETTIVO DEL PARCO AGRICOLA SUD MILANO**

Rep. n. 4/2024

Fascicolo: 10.4\2024\8

Oggetto: Parere di conformità al Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) del Parco Agricolo Sud Milano della Variante urbanistica puntuale di carattere normativo alle norme tecniche di attuazione (n.t.a.) del Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di San Donato Milanese, con riferimento agli artt. 16 e 42, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 23/11/2023 (deliberazione immediatamente eseguibile).

Addì 21 febbraio 2024, alle ore 14.30, previa apposita convocazione, si è riunito il Consiglio Direttivo del Parco Agricolo Sud Milano nella consueta sala delle adunanze.

Presidente del Parco Agricolo Sud Milano Daniele Del Ben

Consiglieri Direttivo Parco Agricolo Sud Milano in carica

1. Colombo Linda (Vice Presidente)
2. Pantaleo Rosario (Vice Presidente)
3. Aquilani Renato
4. Bettinelli Sara
5. Bonfadini Laura
6. Bossi Francesco **ASSENTE**

7. Bottero Fabio
8. Branca Paolo
9. Lembo Enrico
10. Segala Marco
11. Festa Paolo

Presiede il Presidente Daniele Del Ben, assistito dal Segretario Generale, Dott. Antonio Sebastiano Purcaro. E' assente il Presidente dell'Assemblea dei Sindaci Rino Pruiti. E' altresì presente il Direttore ad interim del Settore Parco Agricolo Sud Milano, Dott. Emilio De Vita.

IL CONSIGLIO DIRETTIVO

VISTA la proposta di deliberazione redatta all'interno;

PRESO ATTO dei riferimenti normativi citati e delle considerazioni formulate;

VISTA la Legge 56/2014 "Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni";

VISTO lo Statuto della Città Metropolitana di Milano che all'art. 37 comma 2 dispone che "la Città metropolitana esercita, inoltre, la funzione di ente gestore del Parco Agricolo Sud Milano";

RITENUTO, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, statutarie e regolamentari di assumere decisioni al riguardo;

RICHIAMATI gli atti di programmazione finanziaria dell'Ente (DUP e Bilancio di previsione) e di gestione (PEG e PIAO);

RICHIAMATO altresì il decreto del Sindaco metropolitano R.G. n. 10 del 18/01/2024 di autorizzazione ai Dirigenti ad assumere atti di impegno di spesa durante l'esercizio provvisorio anno 2024 e fino all'approvazione del Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2024-2026;

VISTI i pareri di regolarità tecnica e di regolarità contabile espressi dai Dirigenti competenti, ai sensi dell'art. 49 del T.U. 267/2000;

DELIBERA

- 1) di approvare la proposta di deliberazione redatta all'interno, dichiarandola parte integrante del presente atto;
- 2) di incaricare i competenti Uffici di provvedere agli atti consequenziali.

Oggetto: Parere di conformità al Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) del Parco Agricolo Sud Milano della Variante urbanistica puntuale di carattere normativo alle norme tecniche di attuazione (n.t.a.) del Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di San Donato Milanese, con riferimento agli artt. 16 e 42, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 23/11/2023 (deliberazione immediatamente eseguibile).

RELAZIONE TECNICA:

per l'espressione del parere di conformità al Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) del Parco Agricolo Sud Milano degli strumenti urbanistici comunali e loro varianti, ai sensi dell'art. 21, c. 4, lett. b) della l.r. 30/11/1983, n. 86 e ss.mm.ii.

Premessa

La l.r. 23/04/1990, n. 24, ha istituito il parco regionale di cintura metropolitana denominato "Parco Agricolo Sud Milano", ai sensi della l.r. 30/11/1983, n. 86 "Piano generale delle aree regionali protette. Norme per l'istituzione e la gestione delle riserve, dei parchi e dei monumenti naturali, nonché delle aree di particolare rilevanza naturale e ambientale".

La legge istitutiva 24/1990 è confluita nella l.r. 16/07/2007, n. 16 "Testo unico delle leggi regionali in materia di istituzione di parchi". In particolare gli artt. 156 e seguenti del capo XX "Previsione e disciplina del Parco Agricolo Sud Milano", di quest'ultima, indicano le finalità del Parco Agricolo Sud Milano, di tutela, recupero paesistico e ambientale delle fasce di collegamento tra città e campagna, di connessione delle aree esterne con i sistemi di verde urbano, di equilibrio ecologico dell'area metropolitana, di salvaguardia, qualificazione e potenziamento delle attività agro-silvo-colturali nonché di fruizione culturale e ricreativa dell'ambiente da parte dei cittadini.

Il territorio del Parco Agricolo Sud Milano è disciplinato da un Piano Territoriale di Coordinamento (di seguito P.T.C.), approvato con d.g.r. 03/08/2000, n. 7/818. Il P.T.C. del Parco persegue l'obiettivo primario di tutelare l'attività agricola, in considerazione della prevalente vocazione agro-silvo-culturale del territorio e del ruolo da essa assunto quale elemento centrale e connettivo per l'attuazione delle finalità del Parco, nonché di orientare e guidare gli interventi ammessi secondo finalità di valorizzazione dell'ambiente, qualificazione del paesaggio, tutela delle componenti della storia agraria. **L'articolo 1, comma 5, dispone che le previsioni urbanistiche del P.T.C. del Parco siano immediatamente vincolanti per chiunque, siano recepite di diritto negli strumenti urbanistici generali dei comuni interessati e sostituiscano eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute.**

Il territorio compreso nel perimetro del parco regionale Parco Agricolo Sud Milano è vincolato anche in quanto bene paesaggistico, tutelato ai sensi del d.lgs. 42/2004 e s.m.i. - art. 142, lettera f) "i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi".

* * *

Il Comune di San Donato Milanese è dotato di un Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvato in via definitiva con deliberazione di Consiglio Comunale 30/10/2011, n. 47 e divenuto efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia (Burl), Serie Avvisi e Concorsi n. 18 del 02/05/2012. In relazione agli atti del P.G.T. adottato il Parco Agricolo Sud Milano ha espresso il proprio parere di competenza, di cui all'art. 21, c. 4, lett. b) della l.r. 30/11/1983, n. 86, con deliberazione del Consiglio Direttivo del Parco, n. 26/2011 del 05/10/2011.

In data 11/10/2018, con deliberazione di Giunta Comunale n. 149, l'Amministrazione comunale di San Donato Milanese ha dato avvio al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) della Variante generale allo strumento urbanistico vigente. Il Parco Agricolo Sud Milano, individuato quale Soggetto competente in materia ambientale, ha espresso le proprie osservazioni nell'ambito della V.A.S. con note Prot. gen. n. 0071553 del 03/05/2021 e Prot. gen. n. 0146416 del 27/09/2021.

Successivamente l'Area Territorio Urbanistica e Opere Pubbliche del Comune di San Donato Milanese ha comunicato all'Ente gestore del Parco Agricolo Sud Milano l'avvenuta adozione, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 28/10/2021, degli atti relativi alla Variante generale al Piano di Governo del Territorio vigente, richiedendo, al contempo, il parere di competenza reso dal Parco Agricolo Sud Milano con deliberazione del proprio Consiglio Direttivo Rep. n. 3/2022 del 21/02/2022.

La Variante generale allo strumento urbanistico è stata definitivamente approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 05/04/2022 e divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia (Burl), Serie Avvisi e Concorsi del 28/09/2022.

In data 09/01/2024, con propria nota Prot. gen. n. 0003186, l'Amministrazione comunale di San Donato Milanese ha comunicato agli uffici dell'Ente gestore del Parco Agricolo Sud Milano l'avvenuta adozione della Variante puntuale di carattere normativo al Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio vigente, richiedendo il parere di cui all'art. 21 della l.r. 86/1983 e trasmettendo la relativa documentazione. L'articolo 21, comma 1, lettera b) della l.r. 30/11/1983, n. 86 dispone, infatti, che l'Ente gestore del Parco Agricolo Sud Milano esprima parere agli enti locali su provvedimenti che riguardino il territorio del Parco; il comma 4, lettera b) specifica l'obbligatorietà di tali pareri per i piani urbanistici generali e relative varianti.

1. DISCIPLINA DEL P.T.C. DEL PARCO AGRICOLO SUD MILANO NEI TERRITORI DEL COMUNE DI SAN DONATO MILANESE

Il parco regionale Parco Agricolo Sud Milano, assoggettato alla disciplina del relativo P.T.C., approvato con d.g.r. n. 7/818 del 03/08/2000, in rapporto agli obiettivi di tutela e valorizzazione dell'attività agricola, dell'ambiente e della fruizione del Parco, è oggetto di una suddivisione generale in "territori", che, nel Comune di San Donato Milanese, ricomprende: i "territori agricoli di cintura metropolitana" (art. 25, n.t.a. P.T.C.) destinati all'esercizio ed alla conservazione delle funzioni agricolo-produttive; i "territori agricoli e verde di cintura urbana, ambito dei piani di cintura urbana" (art. 26, n.t.a. P.T.C.) che per la loro collocazione intermedia tra l'agglomerazione dell'area milanese e i vasti territori agricoli di cintura urbana, costituiscono fasce di collegamento tra città e campagna; i "territori di collegamento tra città e campagna -Fruizione" (art. 27, n.t.a. P.T.C.), Comparto "i".

All'articolazione del territorio del Parco Agricolo Sud Milano, il P.T.C. del Parco sovrappone "ambiti" di tutela ambientale, paesistica e naturalistica, di fruizione, ed "elementi" puntuali di tutela ambientale, paesistica, architettonica e monumentale, così articolati:

Articolazione territorio	25	26	27	Riserve naturali	28	29	30	Interesse naturalistico	31	32	Pertinenze fluviali	33
Tutela paesistica	34	Fruizione	35	36	Cave cessate	37	Nuclei storici-paesistici	38	39	40		
Fontanili	41	Navigli e corsi d'acqua	42	Percorsi	43	Marcite	44	Cave	45			
Rischio archeologico	46	Aree in abbandono o usi impropri	47	Proposta di parco naturale	1							

2. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE PUNTUALE NORMATIVA AL P.G.T. VIGENTE DEL COMUNE DI SAN DONATO MILANESE

La Variante urbanistica puntuale, avviata con deliberazione di Giunta Comunale n. 89 del 27/06/2023, riguarda gli artt. 16 "Edilizia residenziale sociale" e 42 "Ambiti di Ricomposizione soggetti a Piano attuativo o Permesso di costruire convenzionato" delle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole vigente e risponde ad esigenze specifiche relative a criticità operative di carattere puntuale riscontrate nella loro applicazione nell'ambito dell'istruttoria di istanze urbanistico-edilizie comunali.

In particolare per l'art. 16, in relazione alla quota obbligatoria da destinare ad edilizia residenziale sociale, prevista per gli Ambiti di Ricomposizione, viene data la possibilità di realizzare la quota richiesta in un'altra area omogenea del territorio a destinazione residenziale, garantendone una quantità comunque maggiore e con tutela della qualità urbana dell'abitare nel sito/immobile di "ricaduta".

Relativamente all'art. 42, la Variante prevede di esplicitare una distinzione chiara, univoca ed oggettiva delle singole situazioni nelle quali, per la realizzazione di interventi edilizi di trasformazione previsti negli Ambiti di Ricomposizione, si possa utilizzare la modalità del Piano Attuativo, ovvero del Permesso di Costruire convenzionato.

La variante normativa in oggetto non prevede né comporta alcuna modifica degli indici urbanistico-edilizi, delle volumetrie complessive ovvero di ogni altro aspetto qualitativo e quantitativo che caratterizzi il Piano di Governo del Territorio e i suoi obiettivi di sviluppo ed, inoltre, gli Ambiti di Ricomposizione urbana previsti dallo strumento urbanistico non interferiscono direttamente con il Parco Agricolo Sud Milano, si ritiene, pertanto, che la variante normativa sopra brevemente descritta non comporti ricadute dirette sui territori tutelati.

Si raccomanda, laddove gli Ambiti assoggettati a Piano Attuativo o a Permesso di Costruire convenzionato siano posti lungo il margine del Parco, di migliorarne la qualificazione ambientale con l'inserimento di fasce di vegetazione autoctona finalizzate a qualificare il rapporto tra il nuovo insediamento e i territori agricoli

tutelati del Parco Agricolo Sud Milano.

Si richiamano, in conclusione, i contenuti dell'art. 4 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco, recanti gli indirizzi per la pianificazione urbanistica comunale delle aree esterne al Parco, orientati alla tutela dei parchi pubblici e privati esistenti, alla salvaguardia delle essenze arboree di particolare rilevanza e interesse naturalistico, delle superfici a bosco, dei corsi d'acqua e delle relative sponde nonché dei fontanili attivi. In linea generale le scelte di pianificazione comunale devono conseguire l'obiettivo del minore consumo di risorse naturali e territoriali.

*Esaminati gli elaborati che costituiscono la Variante urbanistica puntuale di carattere normativo alle norme tecniche di attuazione (n.t.a.) del Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di San Donato Milanese, con riferimento agli artt. 16 e 42, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 23/11/2023, in relazione alla conformità rispetto ai contenuti del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano nonché alle finalità del Parco regionale in termini di tutela, salvaguardia, recupero paesistico e ambientale, equilibrio ecologico, qualificazione e potenziamento delle attività agro-silvo-colturali, fruizione culturale e ricreativa del territorio, si propone di esprimere **parere di conformità**, al P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano, ai sensi dell'art. 21 della l.r. 86/1983.*

Data 21/02/2024

Referenti istruttoria: dott.ssa Chiara Ferrari, arch. Francesca Valentina Gobbato

Il Direttore ad interim del Settore Parco Agricolo Sud Milano
Dott. Emilio De Vita

*(Ai sensi dell'Art.49 del T. U. Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei Servizi)
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000
e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate*

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE:

IL CONSIGLIO DIRETTIVO DEL PARCO AGRICOLO SUD MILANO

Vista la L. 07/08/1990, n. 241 "Nuove norme sul procedimento amministrativo" e s.m.i.;

Visto il d.lgs. 22/01/2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137" e s.m.i.;

Vista la l.r. 30/11/1983, n. 86 "Piano regionale delle aree regionali protette. Norme per l'istituzione e la gestione delle riserve, dei parchi e dei monumenti naturali nonché delle aree di particolare rilevanza naturale e ambientale" e s.m.i.;

Vista la l.r. 23/04/1990, n. 24 "Istituzione del parco regionale di cintura metropolitana Parco Agricolo Sud Milano" ora confluita nella l.r. 16/07/2007, n. 16 "Testo unico delle leggi regionali in materia di istituzione di parchi", in particolare gli artt. 156 e seguenti del capo XX che disciplinano i territori del Parco Agricolo Sud Milano;

Vista la l.r. 13/12/2022, n. 29 "Modifiche al Titolo I, Capo XX, Sezione I, della legge regionale 16 luglio 2007, n. 16 (Testo unico delle leggi regionali in materia di istituzione di parchi), recante la disciplina del Parco Agricolo Sud Milano";

Vista la l.r. 11/03/2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio" e s.m.i.;

Vista la d.g.r. 03/08/2000, n. 7/818 "Approvazione del piano territoriale di coordinamento del Parco regionale Agricolo Sud Milano (art. 19, comma 2, l.r. 86/83 e successive modificazioni)";

Richiamato l'art. 1 comma 47 della L. n. 56 del 2014, "Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni";

Richiamato lo Statuto della Città Metropolitana che all'art. 37 comma 2) dispone: "La Città metropolitana esercita, inoltre, la funzione di ente gestore del Parco Agricolo Sud"

Vista la relazione tecnica che precede contenente le motivazioni che giustificano l'adozione del presente provvedimento;

Visti i riferimenti normativi richiamati nella relazione tecnica del Direttore ad interim del Settore Parco Agricolo Sud Milano;

Visti:

- il d.lgs. 18/08/2000, n. 267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";
- la legge 07/04/2014, n. 56 "Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni";
- lo Statuto della Città Metropolitana di Milano;
- il Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi vigente;
- il Regolamento del Parco Agricolo Sud Milano, approvato dalla Giunta Regionale nella seduta del 10/12/1991
- gli atti di programmazione finanziaria dell'Ente (DUP e Bilancio di previsione) e di gestione (PEG e PIAO);

Considerato che il presente atto non ha riflessi finanziari e che pertanto non necessita, sotto tale profilo, del parere ex art. 49 del d.lgs. 267/2000;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Direttore ad interim del Settore Parco Agricolo Sud Milano in data 21/02/2024, ai sensi dell'art. 49 del d.lgs. 267/2000;

Udito l'intervento dei Consiglieri;

con voti favorevoli 11,, contrari // , astenuti // , espressi nei modi legge;

DELIBERA

- 1) di prendere atto dei contenuti della Relazione tecnica del Direttore ad interim del Settore Parco Agricolo Sud Milano, parte integrante del presente provvedimento;
- 2) di esprimere **parere di conformità** al Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) del Parco Agricolo Sud Milano della Variante urbanistica puntuale di carattere normativo alle norme tecniche di attuazione (n.t.a.) del Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di San Donato Milanese, con riferimento agli artt. 16 e 42, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 23/11/2023;
- 3) di demandare al Direttore ad interim del Settore Parco Agricolo Sud Milano l'adozione di tutti gli atti di gestione necessari e conseguenti il presente provvedimento, nei limiti di quanto deliberato;
- 4) di dare atto che la presente deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria dell'Ente e pertanto non è dovuto il parere di regolarità contabile;
- 5) di dare atto che il presente procedimento, con riferimento all'Area funzionale di appartenenza, è classificato a rischio alto dalla tabella contenuta nel paragrafo 2.3.5 *"Attività a rischio corruzione: mappatura dei processi, identificazione e valutazione del rischio"* del PIAO.

IL CONSIGLIO DIRETTIVO DEL PARCO AGRICOLO SUD MILANO

- rilevata l'urgenza di provvedere, onde evitare che possano derivare danni all'ente;
- visto l'art. 134 – IV comma – del d.lgs. 18/08/2000, n. 267;
- delibera di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, con voti favorevoli 11, contrari //, astenuti // , espressi nei modi legge.

PARERE FAVOREVOLE DI REGOLARITÀ TECNICA/AMMINISTRATIVA

(INSERITO NELL'ATTO AI SENSI DELL'ART. 49 DEL D.LGS. N. 267/00)

IL DIRETTORE

Dott. Emilio De Vita

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del d.lgs. 82/2005)

21/02/2024

SI DICHIARA CHE L'ATTO NON COMPORTA RIFLESSI DIRETTI O INDIRETTI SULLA SITUAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA DELL'ENTE E PERTANTO NON È DOVUTO IL PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

(INSERITO NELL'ATTO AI SENSI DELL'ART. 49 DEL D.LGS. 267/00 E DELL'ART. 11, COMMA 2, DEL REGOLAMENTO SUL SISTEMA DEI CONTROLLI INTERNI)

IL DIRETTORE

Dott. Emilio De Vita

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del d.lgs. 82/2005)

21/02/2024

VISTO DEL DIRETTORE DEL SETTORE PARCO AGRICOLO SUD MILANO

(INSERITO NELL'ATTO AI SENSI DELL'ART. 14 DEL TESTO UNIFICATO DEL REGOLAMENTO SULL'ORDINAMENTO DEGLI UFFICI E DEI SERVIZI)

IL DIRETTORE

Dott. Emilio De Vita

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del d.lgs. 82/2005)

21/02/2024

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

(inserito nell'atto ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/00)

☐ Favorevole

☐ Contrario

IL DIRETTORE AREA
PROGRAMMAZIONE RISORSE FINANZIARIE

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

Daniele Del Ben

*(Documento informatico firmato digitalmente
ai sensi del T.U. 445/2000 e del d.lgs.82/2005)*

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Antonio Sebastiano Purcaro

*(Documento informatico firmato digitalmente
ai sensi del T.U. 445/2000 e del d.lgs. 82/2005)*

PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale dà disposizione per la pubblicazione della presente deliberazione mediante inserimento nell'Albo Pretorio online della Città Metropolitana di Milano, ai sensi dell'art. 32, c.1, L. 18/06/2009, n. 69.

Milano, lì 21/02/2024

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Antonio Sebastiano Purcaro

*(Documento informatico firmato digitalmente ai
sensi del T.U. 445/2000 e del d.lgs.82/2005)*

Si attesta l'avvenuta pubblicazione della presente deliberazione all'Albo Pretorio online della Città Metropolitana di Milano come disposto dall'art. 32, L. 69/2009.

Milano, lì _____ Firma _____

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva:

☐ in quanto dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi del 4° comma dell'art.134 del d.lgs. 267/2000.

☐ per decorrenza dei termini di cui al 3° comma dell'art.134 del d.lgs. 267/2000.

Milano, 21/02/2024

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Antonio Sebastiano Purcaro

*(Documento informatico firmato digitalmente ai
sensi del T.U. 445/2000 e del d.lgs.82/2005)*

ESECUZIONE

La presente deliberazione viene trasmessa per la sua esecuzione a :

.....

Milano, lì _____

IL DIRETTORE ad interim del SETTORE
PARCO AGRICOLO SUD MILANO

(Dott. Emilio De Vita)

(DOCUMENTO INFORMATICO FIRMATO DIGITALMENTE AI SENSI DEL T.U. 445/2000 E DEL D.LGS.82/2005)



Comune di
San Donato Milanese
Città Metropolitana di Milano

Note pervenute da ARPA e ATS

N. PROT.	DATA	MITTENTE
2981	19/01/2024	Agenzia Regionale per la protezione dell'Ambiente della Lombardia - ARPA Lombardia Dipartimento di Milano
10163	05/03/2024	ATS - Città Metropolitana di Milano

Class. 6.3 Fascicolo 2023.6.43.69

Spettabile

COMUNE DI SAN DONATO MILANESE

Email: protocollo@cert.comune.sandonatomilanese.mi.it

Oggetto: Variante Urbanistica Puntuale di carattere normativo NTA Piano delle Regole artt. 16 E 42 -Adozione ex Art. 13 L.R. N. 12/2005. - SAN DONATO MILANESE.

Con riferimento alla Vs nota Prot. N. 1104 del 09/01/2024, acquisita al prot. arpa_mi.2024.0004102 del 10/01/2024, si comunica che ARPA, ai sensi dell'art. 13 comma 6 della L.R. 12/2005 può formulare osservazione sul Documento di Piano e non sul Piano delle Regole allegato alla nota trasmessa dal Comune.

L'art. 13 comma 6 della L.R. 12/2005 prevede *“il Documento di Piano, contemporaneamente al deposito, è trasmesso anche all'ASL e all'ARPA che, entro i termini per la presentazione delle osservazioni di cui al comma 4, possono formulare osservazioni, rispettivamente per gli aspetti di tutela igienica-sanitaria e ambientale, sulla prevista utilizzazione del suolo e sulla localizzazione degli insediamenti produttivi”*.

La richiesta parere del comune non rientra nei casi previsti dall'art. 13 comma 6 della L.R. 12/2005 e, pertanto, la relativa comunicazione verrà posta agli atti.

Per quanto di competenza si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti e approfondimenti.

Distinti saluti.

Il Responsabile della UO
SIMONA INVERNIZZI

Responsabile del procedimento: Dott.ssa Simona Invernizzi
Responsabile dell'istruttoria: Ing. Raffaella Gabutti

tel: 02 74872306
tel: 02 74872281

mail: s.invernizzi@arpalombardia.it
mail: r.gabutti@arpalombardia.it

Dipartimento di Milano - Via Filippo Juvara, 22 - 20129 Milano - Tel: 02/748721 - Fax: 02/70124857
Indirizzo PEC: dipartimentomilano.arpa@pec.regione.lombardia.it

Dipartimento di Monza Brianza - Via Grigna 13 - 20900 Monza - Tel: 039/3946311 - Fax: 039/3946319
Indirizzo PEC: dipartimentomonza.arpa@pec.regione.lombardia.it

Sede Legale: Palazzo Sistema - Via Rosellini, 17 - 20124 MILANO - Tel. 02 696661 - www.arpalombardia.it
Indirizzo PEC: arpa@pec.regione.lombardia.it



Class. 2.3.5 ATS
MetroMilano
AOO_ATSMI
REGISTRO UFFICIALE
USCITA

Prot. N.
Data

LC/cb U133/23

Spettabile
Comune di San Donato Milanese
Area Territorio, Urbanistica Ambiente e Opere
Pubbliche - Ufficio Urbanistica
Via Cesare Battisti, 2
20097 San Donato Milanese (MI)

PEC: protocollo@cert.comune.sandonatomilanese.mi.it

e p.c

ARPA Lombardia
Dipartimento di Milano e Monza Brianza

PEC: dipartimentomilano.arpa@pec.regione.lombardia.it

OGGETTO: Variante Urbanistica Puntuale di carattere normativo NTA Piano delle Regole artt. 16 e 42. Adozione ex Art. 13 L.R. N. 12/2005 - Comune di San Donato Milanese.

In relazione a quanto in oggetto, esaminata la documentazione messa a disposizione da Codesta Amministrazione Comunale, valutata per gli aspetti di competenza della scrivente Agenzia, visto anche il parere specialistico della Struttura Semplice Urban Health prot. 42377/24 del 04/03/2024, riguardante più puntualmente tematiche di Igiene e Sanità Pubblica, non si rilevano osservazioni da avanzare in merito.

Distinti saluti.

La Responsabile
SS Siti Contaminati e Governo del Territorio
Laura Colombo

Responsabile procedimento e dell'istruttoria: C. Brama - tel. 02 8578 2773.

AGENZIA DI TUTELA DELLA SALUTE DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

Dipartimento di Igiene e Prevenzione Sanitaria

SC Salute e Ambiente - SS Siti Contaminati e Governo del Territorio

Via Statuto, 5 - Milano - 20121

Tel. 02 8578 9556 - 9557 fax 02 8578 9649

e-mail: saluteambiente@ats-milano.it - pec: dipartimentoprevenzione@pec.ats-milano.it

Sede Legale: Milano, 20122, Corso Italia 52 - Codice fiscale e P.IVA 09320520969

Pag. 1 di 1

