



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Territorio e Lavori pubblici

Titolo 6 Classe 5 Fascicolo 20/2020

Pratica numero

**Settore Edilizia Pubblica e Global Service – Verde
Servizio tecnico demanio e patrimonio**

SEDE

Oggetto: Richiesta di parere relativa alla trasformazione edilizia degli immobili inseriti nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari siti in Via B. Croce 12 e Via Fogagnolo 29

PARERE DI COMPETENZA INTERNO

Vista la richiesta di parere di competenza inviata dal Servizio Tecnico Demanio Patrimonio in data 06/06/2022 con prot. n. 2022/59250, motivata dalla necessità di quantificare i potenziali costi relativi a interventi di trasformazione edilizia per gli immobili di proprietà comunale siti in Via B. Croce 12 e Via Fogagnolo 29 (inseriti nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 30 Marzo 2022).

Viste le prescrizioni urbanistiche del **P.G.T.**, strumento urbanistico vigente alla data, approvato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 76 del 15 e 16/12/2021 e pubblicato sul BURL n. 14 del 06/04/2022.

Gli immobili in esame, che insistono su un lotto di area complessiva (rilevata con software GIS) di 1.230 mq circa, ricadono in zona urbanistica "Tessuto Indifferenziato (T.I.)" del vigente P.G.T., zona normata dagli Artt. 30 e 31 delle N.t.A. del Piano delle Regole. Gli edifici hanno attualmente i seguenti utilizzi e le seguenti superfici:

- edificio di Via Benedetto Croce 12, censito al Catasto di questo Comune Fg. 22 Mappale 192 subalterno 701, come sede di uffici comunali, con S.L. esistente di 2.635 mq (stabilita con perizia asseverata di cui alle determinazioni dirigenziali n. 1575/2020 del 06/11/2020, n. 67/2022 del 28/01/2022 e n. 101/2022 del 07/02/2022);
- edificio di Via Fogagnolo 29, censito al Catasto di questo Comune Fg. 22 Mappale 192 subalterno 702, come Casa Albergo, con S.L. esistente di 2.621 mq (stabilita con perizia asseverata di cui alle determinazioni dirigenziali n. 1575/2020 del 06/11/2020, n. 67/2022 del 28/01/2022 e n. 101/2022 del 07/02/2022).

Vengono esaminati, come da richiesta, i due seguenti scenari ai fini della determinazione del contributo di costruzione nonché dell'eventuale monetizzazione di standards urbanistici ovvero di eventuali ulteriori contributi dovuti in mancanza dei posti auto pertinenziali dovuti per legge:

- 1) ristrutturazione edilizia consistente nella modifica della destinazione d'uso a residenziale;
- 2) ristrutturazione edilizia mediante demolizione e nuova costruzione con nuova destinazione ad uso residenziale.

Considerazioni generali

In linea generale, per la determinazione del contributo di costruzione nonché di eventuali monetizzazioni, si consideri che:

- per il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, i parametri economici di riferimento sono ad oggi fissati nella tabella allegata alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2/2021 del 26/01/2021;
- per quanto riguarda il costo di costruzione, i parametri economici di riferimento sono ad oggi fissati con le determinazioni dirigenziali n. 1/2022 e n. 2/2022 del 03/01/2022, rispettivamente per interventi destinati a fabbricati residenziali (€ 434,60/mq per il 2022) e per interventi destinati ad attività commerciali, direzionali e ricettive (€ 846,50/mq per il 2022);
- per quanto riguarda eventuali monetizzazioni, il parametro economico di riferimento è ad oggi stabilito dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 50/2016 del 24/10/2016 (v. Allegato 1 "Mappatura zone"), in 243 €/mq per la zona di appartenenza (Zona 4 – Comune) degli immobili in esame.

Con riferimento alla richiesta (citata) per *"eventuali ulteriori contributi dovuti in mancanza dei posti auto pertinenziali dovuti per legge"*, si precisa quanto segue:

- a) la monetizzazione dei posti auto pertinenziali non è prevista né dalla normativa nazionale e regionale né (di conseguenza) dal vigente Piano di Governo del Territorio del Comune;
- b) per gli immobili in esame, si ricorda quanto stabilito dall'Art. 66 (Localizzazione e rapporto di pertinenza) comma 1 bis della L.r. 12/2005 e s.m.i. (cit.): *"Per tutti i fabbricati realizzati antecedentemente alla data del 7 aprile 1989 è ammessa la realizzazione di autorimesse interrato anche in deroga al rispetto del rapporto drenante minimo previsto dai regolamenti e dalle norme vigenti in materia, purché siano garantiti idonei sistemi di raccolta e dispersione in falda delle acque meteoriche della superficie resa impermeabile o che prevedano la realizzazione di vasche volano idonee a raccogliere e smaltire le acque derivanti dal lotto di riferimento"*.

Considerazioni specifiche per i diversi scenari prospettati

Con specifico riferimento ai due scenari 1) e 2) sopra richiamati, per quanto riguarda la determinazione del contributo di costruzione nonché dell'eventuale monetizzazione di standards urbanistici si precisa quanto segue.

Con riferimento allo **scenario 1)**, ristrutturazione edilizia con sola modifica della destinazione d'uso a residenziale, si ritiene che l'intervento ipotizzato non sarebbe tenuto a corrispondere dotazioni territoriali (standards urbanistici), giacché l'apparato analitico e normativo del PGT vigente dimostra come nel tessuto urbano consolidato non si riscontri carenza di spazi per servizi pubblici/d'interesse generale. Infatti gli immobili in esame, qualora sottoposti al cambio di



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

destinazione d'uso ipotizzato, non andrebbero ad aumentare il carico urbanistico, essendo *de facto* le dotazioni territoriali necessarie già presenti nella trama del tessuto urbano consolidato in cui si inseriscono. Tale assunzione è in linea con quanto stabilito dall'Art. 20 delle NtA del Piano delle Regole del vigente PGT (Variante Generale 2021), da leggersi in combinato disposto con l'Art. 7 e con l'Appendice II delle NtA del Piano dei Servizi (sempre PGT vigente).

Permane tuttavia l'onerosità di un'istanza per ristrutturazione edilizia, e quindi la necessità di corrispondere:

- il contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) secondo i parametri economici già richiamati; per il costo di costruzione si vedrebbe applicato il parametro richiamato nelle Considerazioni generali (v. sopra: € 434,60/mq per interventi destinati a fabbricati residenziali), secondo le disposizioni di cui all'Art. 48 (in particolare comma 6) della L.r. 12/2005 e s.m.i.;
- l'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione per il cambio di destinazione d'uso (cfr. Appendice II NtA del Piano dei Servizi - PGT vigente), in relazione alla differenza prevista tra le diverse destinazioni d'uso (ante e post, se presente), distinguendo tra oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Per quanto suddetto, si precisa inoltre che in tale scenario:

- non sono dovute monetizzazioni in luogo della cessione di aree per servizi pubblici e attrezzature di interesse pubblico o generale (aree/attrezzature già garantite dal tessuto urbano consolidato);
- non pare possibile il ricorso a quanto previsto dal Capo III "Misure premiali ed incentivanti per la riqualificazione della città consolidata" (Artt. 11 – 14) delle NtA del Piano delle Regole del vigente PGT (Variante Generale 2021).

Con riferimento allo **scenario 2)**, ristrutturazione edilizia mediante demolizione e nuova costruzione a nuova destinazione d'uso residenziale, si precisa come le possibilità d'intervento potrebbero differire a seconda:

- 2.a) dell'utilizzo della sola SL esistente ad oggi, per complessivi 5.256 mq (come da perizia asseverata di cui alle determinazioni dirigenziali sopra richiamate);
- 2.b) del ricorso a quote di SL aggiuntiva (premialità edificatorie) previste dalla normativa del vigente PGT (Variante Generale 2021).

In relazione allo **scenario 2.a)**, si sottolinea come il progetto edilizio potrebbe dover rispettare condizioni differenti, a seconda che:

- la SL esistente venga riedificata senza modifica della sagoma e del sedime;
- la SL esistente venga riedificata con modifica della sagoma, comportando quindi le necessarie verifiche di rispondenza alle disposizioni normative e regolamentari vigenti, tra cui si ricorda in particolare (es. nel caso di modifica delle altezze) l'Articolo 3.4.13 (Titolo III) del vigente Regolamento Locale d'Igiene per il Comune di Sesto San Giovanni, ad oggi nella versione di cui alla D.g.r. del 25 luglio 1989 n. IV/45266 (pubblicata BURL – 4° Supplemento Straordinario al n. 43 del 25 ottobre 1989);
- la SL esistente venga riedificata con modifica della sagoma e anche del sedime, comportando in tal caso ulteriori valutazioni sia in tema di rispondenza alle disposizioni normative e regolamentari vigenti (v. punto precedente), sia in tema di corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, poiché la modifica di sedime non è contemplata dagli Articoli 44 comma 8 e 48 comma 6 della L.r. 12/2005 e s.m.i. (e quindi, corresponsione da effettuarsi "al nuovo").

Anche in relazione a tale scenario, stante l'onerosità di un'istanza per ristrutturazione edilizia, permane la necessità di corrispondere sia il contributo di costruzione sia l'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione per il cambio di destinazione d'uso (cfr. scenario 1). Anche per tale scenario si precisa che:

- non sono dovute monetizzazioni in luogo della cessione di aree per servizi pubblici e attrezzature di interesse pubblico o generale (aree/attrezzature già garantite dal tessuto urbano consolidato);
- non pare possibile il ricorso a quanto previsto dal Capo III "Misure premiali ed incentivanti per la riqualificazione della città consolidata" (Artt. 11 – 14) delle NtA del Piano delle Regole del vigente PGT (Variante Generale 2021).

Anche in relazione allo **scenario 2.b)**, ferma restando la specificità riguardante la modifica del sedime descritta al terzo punto dello scenario 2.a) di cui sopra, per cui si prefigurerebbe la corresponsione del contributo di costruzione "al nuovo" in caso di realizzazione di un sedime differente dall'esistente (/esistenti), si potrebbero presentare condizioni attuative differenti a seconda delle scelte progettuali effettuate.

Anzitutto qualsiasi quota aggiuntiva di SL sarebbe soggetta al pagamento "al nuovo" degli elementi costitutivi del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione), ai quali aggiungere le monetizzazioni in luogo della cessione di aree per servizi pubblici e attrezzature di interesse pubblico o generale, poiché tali servizi/attrezzature non sono già garantiti dal tessuto urbano consolidato e difficilmente potrebbero trovarvi collocazione (data la densità edilizia esistente). Per la quota di SL già esistente mantiene validità quanto descritto in premessa allo scenario 2.a).

Secondariamente, la quota di SL aggiuntiva a cui potrebbero ricorrere i potenziali proponenti potrebbe essere ottenuta e modulata sulla base delle disposizioni:

- contenute al Capo III "Misure premiali ed incentivanti per la riqualificazione della città consolidata" (Artt. 11 – 14) delle NtA del Piano delle Regole del vigente PGT (Variante Generale 2021), per un incremento massimo della SL esistente del 30% sino a una SL totale di 6.833 mq (come riportato dalla perizia asseverata già richiamata);
- dell'Art. 46 comma 8 delle NtA del Piano delle Regole del vigente PGT (Variante Generale 2021), che prevede che (cit.) *"Gli interventi edilizi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia, nonché la sostituzione edilizia integrale sul medesimo lotto pertinenziale, qualora dimostrino un aumento minimo dell'indice di permeabilità del 15% rispetto alla situazione di partenza, possono beneficiare di una premialità massima del 5% di SL aggiuntiva rispetto ad altre premialità complessivamente previste dalle presenti Norme. L'area, come ottenuta, dovrà essere opportunamente piantumata"*. Con le opportune dovute verifiche sul rispetto dei requisiti previsti, quindi, la SL aggiuntiva cui potrebbero ricorrere potenziali proponenti sarebbe del 35% rispetto alla SL esistente.

Con particolare riferimento a quest'ultimo scenario 2.b), si rimanda inoltre alle disposizioni di cui:

- all'Art. 30 comma 5 delle NtA del Piano delle Regole del vigente PGT (attuazioni degli interventi);
- alla Tavola grafica PR.06 "Prescrizioni morfologiche per il tessuto consolidato" del vigente PGT (altezza massima ammessa per gli edifici nell'isolato di riferimento).



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

L'Ufficio scrivente si riserva eventuali ulteriori valutazioni in relazione a specifiche ipotesi progettuali che dovessero essere presentate in una fase successiva. A tal fine, si consiglia il ricorso alla procedura dell'istanza per "Parere preventivo" ai sensi dell'Art. 19 del Regolamento Edilizio comunale vigente, preliminarmente al deposito di un'istanza per titolo edilizio.

Sesto San Giovanni, lì
(data di ricezione del presente documento trasmesso tramite PEC dell'Ente)

Il Responsabile del Servizio Urbanistica
Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.)
Geom. Maffini Silla

Responsabile del procedimento: Arch. Marco Angioletti