

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE**

**Direzione di Progetto Razionalizzazione Procedure Amministrative**

OGGETTO

Linee guida per la definizione delle modalità di conferimento delle dotazioni territoriali dovute e approvazione atto d'obbligo di cessione per aree interessate da strumenti di pianificazione intermedia

Responsabile Procedimento L.241/1990 : *Zauli Valerio - Direzione di Progetto Razionalizzazione Procedure Amministrative*



## IL DIRETTORE (Direzione di Progetto Razionalizzazione Procedure Amministrative)

### VISTO

- ✓ l'art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000;
- ✓ l'art. 4 del D.Lgs. n. 165/2001;
- ✓ il DPR 380/2001;
- ✓ la L.R. 12/2005;
- ✓ l'art. 71 dello Statuto Comunale;
- ✓ il Regolamento Edilizio vigente;
- ✓ il P.G.T. NTA vigenti;
- ✓ le Determinazioni Dirigenziali n. 3/2015 e n. 65/2018 della Direzione Centrale (attualmente Direzione Rigenerazione Urbana);

### PRESUPPOSTO

Premesso che:

- ai sensi dell'art. 11 del Piano dei Servizi del PGT vigente le dotazioni territoriali dovute nei casi di nuova costruzione o cambio d'uso devono essere reperite mediante cessione gratuita di aree, asservimento all'uso pubblico o, in alternativa, mediante monetizzazione totale o parziale; in luogo della cessione di aree, dell'asservimento all'uso pubblico nonché della monetizzazione, è consentita la realizzazione dei servizi previsti dal Catalogo dei Servizi quali attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.
- l'art. 46 della L.R. 12/2005 in merito alla cessione stabilisce che *“quando l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree”*;
- dalla lettura letterale della norma risulta che il ricorso alla monetizzazione in sostituzione alla cessione risulta dovere avvenire laddove la conformazione la localizzazione e l'estensione delle aree rendano inopportuna la presa in carico delle stesse in quanto difficilmente utilizzabili per la realizzazione di successivi interventi pubblici;
- l'art. 13 delle Nta del PdR del PGT vigente declina le casistiche in cui l'attuazione del PGT deve avvenire con modalità diretta, con modalità diretta convenzionata e attraverso pianificazione attuativa, prevedendo l'obbligo alla modalità convenzionata e alla pianificazione attuativa nei casi di cui al comma 3; sotto il profilo dimensionale degli interventi il ricorso alla modalità convenzionata è prevista dal citato articolo per tutti gli interventi che superano l'Indice di edificabilità Fondiario (IF) di 7 mc/mq e per interventi aventi una ST maggiore di 20.000 mq;
- l'art. 33.8 del Regolamento Edilizio prevede che *“fatto salvo l'espletamento del procedimento istruttorio sul progetto presentato e in esito allo stesso, l'Amministrazione potrà valutare il*



*perfezionamento di un atto d'obbligo in luogo della convenzione ovvero il ricorso alla modalità diretta in luogo della modalità diretta convenzionata”;*

- la Determinazione Dirigenziale 3/2015 e la successiva DD 65/2018 della Direzione Centrale declinano operativamente le indicazioni del Piano di Governo del Territorio e del Regolamento Edilizio,
- recentemente l'Amministrazione ha provveduto alla definizione e pubblicazione attraverso il Portale istituzionale del Comune di Milano di due Studi d'Area relativi a porzioni del territorio comunale (Adriano-Crescenzago-Rubattino e SanSiro Mosaico San Siro) – aventi carattere indicativo e non prescrittivo – che si traducono in indicazioni di massima circa la possibile individuazione di spazi pubblici e/o d'uso pubblico;

Valutato pertanto che:

- laddove strumenti programmatori, quali gli studi d'Area o altri documenti di programmazione, anche interni all'Amministrazione e non aventi carattere prescrittivo, evidenzino l'interesse alla cessione/asservimento proprio per l'individuazione di determinate aree all'interno di possibili sviluppi di spazi pubblici o di uso pubblico e/o di realizzazione di opere pubbliche, risulta preminente il soddisfacimento dell'interesse pubblico teso a venire in possesso delle stesse aree o comunque prevederne l'asservimento all'uso pubblico;
- risulta necessario, in caso sia prevista la sola cessione di aree già individuate in altri strumenti di programmazione o di indirizzo dell'Amministrazione, non gravare il procedimento dell'obbligo di attuazione con permesso di costruire convenzionato ove non già previsto dal citato art. 13 NTA del PdR, assorbendo la medesima esigenza di tutela dell'interesse pubblico una modalità di attuazione diretta convenzionata con presentazione di atto d'obbligo;
- tale modalità risulta coerente con la semplificazione introdotta dall'art. 23 del D.P.R. 380/2001;
- tale modalità risulta altresì coerente con l'art. 42.5 della LR 12/05 ove prevede: *“Nel caso in cui l'intervento comporti una diversa destinazione d'uso, non esclusa dal PGT, in relazione alla quale risulti previsto il conguaglio delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, il dichiarante allega impegnativa, accompagnata da fideiussione bancaria o assicurativa. L'impegnativa indica la superficie delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere al comune a titolo di conguaglio e l'assunzione dell'obbligo di cedere le aree con la loro identificazione o la loro monetizzazione. La fideiussione garantisce l'obbligo di cessione delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale o il versamento della somma equivalente”;*
- l'art. 13.12 del PdR del PGT vigente precisa altresì che *“all'interno della modalità diretta convenzionata, è previsto il ricorso all'atto unilaterale d'obbligo nei casi in cui la dichiarazione di volontà del soggetto legittimato sia sufficiente a realizzare l'effetto giuridico conforme all'intento del dichiarante”;*

Dato atto che:

- il suddetto atto d'obbligo dovrà contenere l'impegno dell'operatore, previo recepimento della volontà all'acquisizione da parte dell'Amministrazione all'interno del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari (P.A.V.I.), alla cessione delle aree in un termine congruo all'avvio degli interventi pubblici ivi previsti in modo da ridurre i tempi di detenzione delle stesse prima dell'avvio dei cantieri senza costi aggiuntivi a carico dell'Amministrazione, nonché l'impegno del soggetto privato alla manutenzione a verde elementare delle aree oggetto di cessione per un periodo massimo di 5 anni;
- il suddetto atto d'obbligo dovrà prevedere il ricorso automatico alla monetizzazione nel caso in cui il P.A.V.I. non ratifichi la volontà di acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale;
- in particolare dovrà contenere la previsione che la cessione di aree pubbliche contenute nel suddetto atto d'obbligo debba successivamente successivamente con atto formale registrato e trascritto, previa approvazione dell'acquisizione da parte del competente Consiglio Comunale attraverso il PAVI;
- risulta pertanto necessario istituire presso la Direzione Specialistica S.U.E. e Attuazione P.G.T un apposito registro per la conservazione degli atti d'obbligo relativi all'impegno alla cessione, al fine di adottare e monitorare gli atti susseguenti;

Valutato altresì che:

- risulta comunque opportuno - nelle more dell'adozione della nuova Variante al PGT e del nuovo Regolamento Edilizio - sottoporre a valutazione circa l'interesse pubblico alla cessione/asservimento di aree – anche in assenza di indirizzi contenuti in strumenti di programmazione di cui sopra – anche gli



interventi che non superino le soglie dimensionali di cui al citato art. 13 NTA PdR, ma che riguardino proposte di nuova costruzione o ristrutturazione con demolizione e ricostruzione aventi superfici di intervento (ST) superiori ai 5.000 mq e che comportino necessità di dotazioni territoriali per servizi ai sensi dell'art. 11 del PdS del PGT;

- sotto il profilo dell'estensione delle aree si può infatti ritenere - nelle more dell'adozione della nuova Variante al PGT e del nuovo Regolamento Edilizio - che, quando le stesse superino la dimensione territoriale indicata, le stesse possano in alcuni casi essere idonee alla individuazione di spazi pubblici o ad uso pubblico;
- la valutazione circa la modalità di assolvimento della debenza di dotazioni territoriali per servizi (attraverso la cessione, l'asservimento all'uso pubblico o la monetizzazione) e dell'opportunità dell'individuazione in situ, ha carattere discrezionale e necessita della valutazione congiunta delle Direzioni e Assessorati competenti alla presa in carico delle aree eventualmente cedute;
- nelle more dell'adozione della nuova Variante al PGT e del nuovo Regolamento Edilizio, si ritiene opportuno operare la verifica, in sede di istruttoria del titolo, circa la modalità di assolvimento dell'obbligo di cessione o monetizzazione, in via sperimentale attraverso la valutazione del comitato interassessorile "Comitato Coordinamento Progetti", coordinato dalla Direzione Specialistica Autorità di Gestione e Monitoraggio Piani, stante la presenza in tale sede degli Assessorati e Direzioni competenti e, terminata la fase sperimentale, attraverso eventuale altro idoneo organo istituito con apposito atto amministrativo;
- laddove venga presentata per le aree aventi le caratteristiche suddette una proposta preliminare facoltativa ai sensi dell'art. 40 del RE, la valutazione di cui sopra dovrà essere anticipata in questa fase istruttoria;
- l'esito della valutazione istruttoria di cui sopra dovrà essere evidenziata nella cosiddetta motivata proposta redatta dagli uffici per il rilascio del Permesso di Costruire;
- in caso di presentazione di SCIA la stessa dovrà avvenire secondo quanto disposto dal successivo art. 23bis della norma medesima, operando attraverso le modalità telematiche indicate nel Portale istituzionale del Comune di Milano; l'esito dell'istruttoria di cui sopra dovrà essere evidenziata nell'Atto di comunicazione di efficacia della SCIA;
- potranno essere previsti attività di monitoraggio e controllo periodico sulla verifica introdotta dalla presente determinazione;

Preso atto che:

- nell'allegata bozza di atto d'obbligo vengono definiti tutti gli aspetti relativi alle modalità in cui si conforma l'impegno alla cessione comprensiva dell'eventuale facoltà dell'Amministrazione alla rinuncia a tale esercizio, nonché della necessità di un atto di recepimento all'interno del P.A.V.I. della volontà di acquisizione da parte dell'Amministrazione;
- per le casistiche di asservimento di aree all'uso pubblico restano validi gli atti tipo già in uso;
- risulta necessario, attraverso apposita richiesta, acquisire e mettere a disposizione degli Uffici e degli operatori tutti i documenti di pianificazione quali studi d'ambito, studi della mobilità o altro attraverso apposita pubblicazione sul sito comunale al fine di rendere agevole la ricerca degli ambiti sottoposti a indicazioni o previsioni di cessione/asservimento;
- la monetizzazione risulta comunque essere un esercizio virtuoso di assolvimento degli obblighi di cessione laddove per dimensione, localizzazione o conformazione dell'intervento e per la mancanza di previsioni programmatiche diverse, le aree si presenterebbero come difficilmente utilizzabili e manutenibili da parte dell'Amministrazione che non ha interesse pubblico all'acquisizione di aree residuali e per dimensione e conformazione non fruibili (ad esempio ove non direttamente accessibili dallo spazio pubblico) o comunque non rispondenti all'interesse pubblico per l'insediamento di spazi ed opere pubbliche;

**DETERMINA**



- di approvare lo Schema di atto d'obbligo allegato alla presente, relativo all'impegno alla cessione di aree di interesse comunale per la loro localizzazione e conformazione;
- di prevedere il suo utilizzo con modalità di attuazione diretta convenzionata attraverso atto d'obbligo degli interventi in alternativa all'obbligo di permesso di costruire convenzionato, assolvendo, per le motivazioni meglio argomentate in premessa, alla medesima funzione;
- di invitare, con la trasmissione della presente determina, gli Uffici a prevedere che, per i nuovi interventi, rientranti nelle le tipologie meglio specificate in premessa, di superficie superiore ai 5.000 mq i cui titoli siano presentati a partire dall'efficacia della presente Determinazione, la monetizzazione possa essere ammessa solo in esito di apposita valutazione di cui in premessa che evidenzi la impossibilità ovvero l'inopportunità della cessione, attraverso le modalità indicate.

IL DIRETTORE (Direzione di Progetto Razionalizzazione Procedure Amministrative)  
Valerio Zauli (Dirigente Adottante)



## BOZZA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

ai sensi dell'art. 13 delle NdA del PdR del PGT, del Titolo II Capo II del Regolamento Edilizio e della Determina Dirigenziale [●]

Il sottoscritto/a

### 1) Persona fisica

Cognome ..... nome .....  
nato/a a ..... il ..... cod. fiscale.....  
residente in ..... (.....) via ..... n. ....  
c.a.p.....telefono ..... fax ..... e-mail .....

### 2) Persona giuridica

Società/Ditta.....  
cod.fiscale.....Partita Iva .....  
con sede/domicilio fiscale in ..... (.....) via ..... n. ....  
c.a.p.....telefono ..... fax ..... e-mail .....

legalmente rappresentata dal sig. .... nella  
sua qualità di <sup>(1)</sup>.....

nella sua qualità di proprietario, comproprietario <sup>(2)</sup>, avente titolo con delega della proprietà o rappresentante legale della società

(1) nel caso di Società/Persone giuridiche indicare il titolo giuridico del firmatario: carica sociale, procuratore, delega, ecc.

(2) nel caso di comproprietà indicare i nomi completi di tutti i proprietari ed allegare delega di coloro che non sono firmatari

## PREMESSO CHE

a) Il sottoscritto/la società rappresentata è proprietario/a (comproprietario, avente titolo o rappresentante legale della società) dell'area sita in Milano, via/piazza ....., indicata con bordo in tinta rossa sullo stralcio di mappa catastale in scala 1 : 1000, allegato al presente Atto sotto la lettera ..... della superficie complessiva di mq ..... (**"l'Area di Intervento"**);

Detta area è individuata nel Catasto Edilizio Urbano di Milano censita al foglio ..... mappale .....

Coerenze, da nord in senso orario:

a nord .....

ad est .....

a sud .....

a ovest .....

b) La/il suddetta/o area/immobile situato in Via .....n..... ricade in ambito .....di PGT normato dagli artt. .... del Piano delle Regole (PdR) e dagli artt..... del Piano dei Servizi (PdS) del menzionato strumento urbanistico;

c) L'Area di Intervento ricade, altresì, all'interno del perimetro degli strumenti programmatori, quali sono gli studi d'area, gli studi d'ambito, gli studi della mobilità o simili, pubblicati sul sito del Comune di Milano;

d) Gli strumenti programmatori di cui alla lettera c), danno evidenza dell'interesse pubblico all'acquisizione delle aree per servizi pubblici e di uso pubblico (o *standard* urbanistici) ai fini della localizzazione e realizzazione di possibili sviluppi di opere pubbliche;

e) L'intervento in oggetto comporta il reperimento/incremento del fabbisogno di dotazioni territoriali per servizi nella misura pari a mq. .... ai sensi dell'art. ... del PdR del PGT e dell'art. 11 comma ..., lett. ... delle NdA del PdS del PGT, da conferire mediante cessione gratuita di aree, asservimento all'uso pubblico e, solo in alternativa, mediante monetizzazione totale o parziale;



- f) Corrisponde all'interesse pubblico del Comune prediligere, nel caso di specie, il reperimento degli *standard* pubblici dovuti tramite l'acquisizione gratuita di aree, in luogo della monetizzazione, al fine di preservare la futura attuazione degli indirizzi espressi negli strumenti di programmazione di cui alla lettera c);
- g) In data ..... Prot. N. .... (pratica edilizia WF .....), è stata presentata richiesta di permesso di costruire/SCIA condizionata alternativa al permesso di costruire/SCIA/altro titolo idoneo, per la realizzazione di un intervento edilizio di ..... per mq. .... di SL (superficie lorda) a destinazione ..... costituito da ..... piani fuori terra, oltre a .....
- h) In data ..... Prot. N. .... è stata approvato con determinazione dirigenziale, ai sensi dell'art. 39.8 del Regolamento Edilizio, lo schema di atto d'obbligo;

tutto ciò premesso, che forma parte integrante e sostanziale del presente atto d'obbligo, la Proprietà (comproprietà/ avente titolo o rappresentante legale della società)

**SI OBBLIGA NEI TERMINI CHE SEGUONO,  
PER SÉ E PER I SUOI AVENTI CAUSA, ANCHE PARZIALI, A QUALSIASI TITOLO**

**ART. 1**

**1.1** Il sottoscritto/la Società rappresentata si obbliga a cedere, a titolo gratuito e nei termini meglio indicati al successivo punto 1.2, al Comune di Milano l'area di superficie mq. ... per il reperimento delle dotazioni territoriali per servizi pubblici e di uso pubblico (o *standard* urbanistici), meglio indicata in tinta .... sul tipo catastale, in scala 1:1.000, allegato al presente atto d'obbligo sotto la lettera "...", ed individuata nella Mappa di Milano – Catasto Terreni – ai mappali ... del foglio ... COERENZE, a partire da nord e in senso orario: ..., (di seguito "l'Area").

**1.2** Il sottoscritto/la Società si obbliga a cedere l'Area a mera richiesta del Comune e nel termine dallo stesso indicato funzionale all'avvio degli interventi pubblici, attraverso specifico atto di cessione da stipularsi tra le parti e previo inserimento dell'Area nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari ("PAVI"). Si autorizza sin d'ora l'Amministrazione all'immissione nel possesso anticipato dell'Area, a titolo gratuito, qualora necessario in base alle esigenze del Comune.

**1.3** Laddove si faccia luogo alla cessione, il sottoscritto/la Società si impegna sin d'ora a cedere l'Area libera da persone, cose e animali, da affittanze, da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni, pesi, servitù apparenti e non apparenti, oneri di imposta e ogni altro onere pregiudizievole, nonché a verificare, previamente alla cessione, lo stato di salubrità del suolo e del sottosuolo tramite lo svolgimento delle Indagini Ambientali Preliminari ai sensi dell'art. 10 del Regolamento Edilizio e – ove necessario – a produrre la certificazione di avvenuta bonifica, con sistemazione superficiaria a verde elementare.

**ART. 2**

**2.1** In alternativa alla cessione dell'Area, laddove l'acquisizione della stessa non venga inserita nel PAVI, il sottoscritto/la Società si obbliga a corrispondere, in luogo della cessione, la monetizzazione per le aree a *standard*.

**2.2** Avuta notizia del mancato inserimento dell'Area all'interno del PAVI, il sottoscritto/la Società rappresentata si obbliga ad autodeterminare l'importo a titolo di monetizzazione, utilizzando gli importi vigenti al momento del rilascio del titolo edilizio o al momento di acquisto di efficacia del titolo medesimo, e a corrispondere l'importo così determinato in un'unica soluzione entro 30 giorni dalla comunicazione da parte del Comune della mancata inclusione dell'Area nel PAVI, o tramite rateizzazione dell'importo dovuto con pagamento della prima rata, pari al 25% dell'importo dovuto, entro 30 giorni dalla predetta comunicazione, seguendosi per le rate successive i tempi e le modalità previsti dal Comune di Milano ai fini della rateizzazione degli importi dovuti a titolo di monetizzazione degli *standard* pubblici.



### ART. 3 <sup>(3)</sup>

**3.1** A garanzia dell'osservanza degli obblighi assunti con gli artt. 1 e 2 del presente atto, il sottoscritto/la Società rappresentata si obbliga a presentare, contestualmente alla presentazione del presente atto sottoscritto ai sensi dell'art. 39.7 del RE e comunque non oltre il termine assegnato dal Comune ai fini della registrazione e della trascrizione del presente atto d'obbligo, idonea polizza fideiussoria in favore del Comune di Milano dell'importo pari a quello previsto per la monetizzazione delle aree a *standard*, che dovrà essere rilasciata da primari istituti abilitati al rilascio di garanzie per le pubbliche amministrazioni e che dovrà essere conforme a quanto indicato al seguente punto 3.2.

**3.2** La polizza dovrà prevedere espressamente l'escussione, da parte del Comune di Milano beneficiario, a 'prima richiesta', con esclusione della preventiva escussione del debitore principale. Inoltre dovrà prevedere che il Comune di Milano beneficiario possa effettuare la rivalsa diretta nei confronti dei fideiussori che hanno rilasciato le garanzie, i quali, in deroga all'art. 1945 c.c., non potranno opporre alcuna eccezione che potrebbe opporre il privato e non potranno avvalersi delle eccezioni di cui all'art. 1957 c.c.

La garanzia dovrà essere tacitamente rinnovabile fino a liberazione da parte del Beneficiario Comune di Milano.

Il Foro competente per qualsiasi controversia dovrà essere quello del Comune di Milano beneficiario.

Le polizze, firmate dal garante e dal contraente, dovranno avere l'autentica digitale notarile dei poteri del soggetto garante.

La fidejussione dovrà contenere la seguente clausola: *“La sottoscritta Banca/Agenzia rimarrà obbligata fino a quando l'Ente Garantito non emetterà al contraente la lettera di svincolo”*.

*(3) Unitamente alla presentazione dello schema di atto d'obbligo, il privato dovrà presentare anche uno schema di polizza fideiussoria comprensiva dei contenuti di cui all'art. 3 del presente atto*

### ART. 4

**4.1** Nelle more del pronunciamento del Comune di Milano in ordine all'acquisizione dell'Area, il sottoscritto/la Società si obbliga, a propria cura e spese, a mantenere l'Area a verde elementare per almeno cinque anni o, se precedente, fino alla data di eventuale consegna dell'Area al Comune.

### ART. 5

**5.1** In caso di alienazione, cessione o trasferimento totale o parziale, a qualsiasi titolo, delle aree edificabili/edifici oggetto di intervento, ivi inclusa l'Area a *standard*, le obbligazioni assunte con il presente atto si intendono trasferite in capo ai successori e/o aventi causa.

**5.2** Il sottoscritto/la Società rappresentata si obbliga a inserire negli atti di alienazione, cessione o trasferimento di cui al precedente punto 5.1 apposita clausola convenzionale in cui si dia atto del presente atto d'obbligo con espressa assunzione dei relativi obblighi in capo agli aventi causa.

**5.3** Nelle ipotesi di alienazione, cessione o trasferimento di cui al punto 5.1 la polizza di cui all'art. 3 dovrà essere aggiornata/volturata con i nominativi della nuova proprietà.

**5.4** Il sottoscritto/la Società rappresentata provvederà alla registrazione e trascrizione del presente atto, a propria cura e spese.

ELENCO ALLEGATI (*indicativo*):

- A. atti di provenienza;
- B. stralcio catastale (in scala 1:1000) con individuazione in tinta rossa del perimetro dell'Ambito di intervento;
- C. stralcio catastale (in scala 1:1000) con individuazione in tinta ..... del perimetro dell'area in cessione;
- D. altro .....
- Li,.....

Il proprietario/comproprietario/avente titolo .....

