



Città di  
**TREZZO SULL'ADDA**  
Città Metropolitana di Milano

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N° 122 del 01/12/2021

**OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA: PERMESSO DI COSTRUIRE IN AREA AD ALTA TRASFORMABILITÀ E INCREMENTO SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO ART. 6 DELLE NTA DEL PGT "MISURE DI INCENTIVAZIONE" - GALILEO IMMOBILIARE SRL - IMMOBILE VIA DEL CHIOSO N° 15 - FOGLIO 13 MAPPALI 472, 812**

L'anno duemilaventuno addì uno del mese di Dicembre alle ore 18:15, nel Palazzo Comunale, previo esaurimento delle formalità previste dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari, si è riunita la Giunta Comunale.

Presiede il Sindaco Silvana Carmen Centurelli.

Alla seduta ha partecipato il Segretario Generale Dott. Fabrizio Brambilla.

Intervengono i Signori:

N°	Qualifica	Nome	Presente	Assente
1	Sindaco	CENTURELLI SILVANA CARMEN	X	
2	Vice Sindaco	VILLA DANILO	X	
3	Assessore	FAVA FRANCESCO	X	
4	Assessore	MOIOLI CRISTIAN	X	
5	Assessore	OGGIONI TIZIANA		X
6	Assessore	BARZAGHI ROBERTO SALVATORE	X	

PRESENTI: 5 ASSENTI: 1

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a trattare argomento sopraindicato.

**OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA: PERMESSO DI COSTRUIRE IN AREA AD ALTA TRASFORMABILITÀ E INCREMENTO SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO ART. 6 DELLE NTA DEL PGT “MISURE DI INCENTIVAZIONE” - GALILEO IMMOBILIARE SRL - IMMOBILE VIA DEL CHIOSO N° 15 - FOGLIO 13 MAPPALI 472, 812**

## LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- il Comune di Trezzo sull'Adda dispone di un Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 28.01.2019, esecutiva ai sensi di legge;
- la società Galileo Immobiliare srl è proprietaria delle aree individuate al foglio 13 mappali 472 parte e 812 site in Trezzo sull'Adda in Via del Chioso civico 15;
- il Documento di Piano del nuovo PGT approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.4 in data 28.01.2019, esecutiva ai sensi di legge, ha individuato le aree ove in oggetto quali “Art. 32 - Tessuti ad alta trasformabilità”;

VISTO il Permesso di Costruire Convenzionato n. 2021/00009 (cfr. art. 28 Bis del DPR 380/2001) presentato in data 24.5.2021 protocollo comunale n.9880 con il quale la società GALILEO Immobiliare srl. depositava la richiesta e la documentazione per l'incremento della superficie lorda di pavimento all'interno della proprietà per la realizzazione di una nuova palazzina residenziale previa la demolizione dell'edificio artigianale esistente corredata di bozza di convenzione;

VISTO che a seguito dell'applicazione delle misure di incentivazione previste all'art. 6 delle NTA del PGT vigente in particolare per il livello 1 corrispondente alla classe energetica A+, oggi corrispondente alla classe energetica A3 - A4 secondo quanto previsto dal DGR X/1216, è ammesso un incremento nella misura del 15% della SLP massima ammissibile;

VISTO che la società Galileo Immobiliare srl intende incrementare la SLP (Superficie Lorda di Pavimento) derivante dall'applicazione dell'indice di base applicando i disposti dell'art. 6 “misure di incentivazione” al fine di promuovere il miglioramento del bilancio energetico della città e la riduzione delle emissioni inquinanti mediante l'utilizzo razionale dell'energia e delle risorse idriche e l'utilizzo di fonti rinnovabili e la promozione della bioedilizia utilizzando il livello 1 di incentivazione - corrispondente alla classe energetica A+ nella misura del 15% della SLP massima ammissibile;

VISTO che, le NTA del PGT vigente stabiliscono all'art. 64 che “nelle aree a tessuto consolidato urbano gli interventi che, in coerenza con l'indicazione del Piano delle Regole, prevedono un aumento della SLP oltre l'indice di base indicato nelle tavole del Piano delle Regole, comportano la corresponsione anche mediante monetizzazione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche” pari a minimo l'80% (ottanta per cento) della superficie realizzabile per le funzioni residenziali;

VERIFICATO che:

- gli ambiti così classificati sono rappresentati da parti prevalentemente non edificate o da parti edificate con destinazione produttiva, intercluse all'interno del tessuto consolidato;
- l'altezza massima è 16 mt. fatte salve specifiche e più restrittive indicazioni; sono ammesse altezze superiori solo mediante Piano Attuativo;
- il rapporto drenante è pari al 20 % dell'area di pertinenza dell'edificio;
- fermo restando il rispetto dell'altezza massima e delle distanze secondo i limiti di legge, è consentito l'incremento della SLP realizzabile in applicazione dell'indice definito al comma precedente in funzione dell'applicazione di misure di incentivazione così come definite nella sezione 1;
- fermo restando il rispetto dell'altezza massima indicata negli articoli successivi e delle distanze secondo i limiti di legge, nei Tessuti ad alta trasformabilità è inoltre consentito un ulteriore incremento della SLP di cui al precedente capo l'articolo 16, anche mediante interventi di nuova costruzione, se associato alternativamente a:
  - a) messa a disposizione di superfici da destinare a servizi pubblici o ad uso pubblico o a edilizia residenziale pubblica. In questo caso, in aggiunta alla superficie lorda di pavimento in incremento deve essere realizzata superficie lorda di pavimento destinata a

servizi o a edilizia residenziale pubblica in misura non inferiore al 25% di questa, con gestione a carico dell'operatore. In alternativa, in aggiunta alla superficie lorda di pavimento in incremento deve essere realizzata superficie Slp di servizi o residenza sociale in misura non inferiore al 15%, da cedere al Comune che si farà carico della sua gestione. Come ulteriore alternativa, a giudizio del Comune potranno essere sottoposte a convenzione ventennale unità immobiliari già esistenti, nella misura minima del 25% della superficie lorda di pavimento in incremento in caso di gestione a carico dell'operatore, o del 15% in caso di cessione gratuita al Comune;

- b) trasferimento nell'area di intervento di diritti edificatori generati dalle aree del Piano dei Servizi interessate da misure di Compensazione urbanistica o di diritti edificatori derivanti da Misure di incentivazione;
- c) alla realizzazione di standard qualitativi o loro monetizzazione così come definito del Piano dei Servizi. In ogni caso la SLP, comprensiva dell'incremento, non può comunque superare il rapporto di 5 mc/mq. Si applicano le disposizioni di cui alla sezione 4 capo III articolo 64 delle presenti norme. Nei tessuti ad alta trasformabilità, in relazione alle funzioni e usi insediabili, così come classificati e definiti nella sezione 2 delle presenti norme, valgono le seguenti disposizioni:  
funzione principale: funzione residenziale  
nei tessuti ad alta trasformabilità non sono ammessi i seguenti usi, così come classificati e definiti nella sezione 2 delle presenti norme:  
funzione commerciale usi T2, T3, T5, T6, T7  
funzione produttiva usi P2, P3  
funzione agricola usi A1, A2, A3, A4  
per gli usi commerciali valgono le disposizioni del titolo VI delle presenti norme.  
Sono sempre ammessi i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale ad esclusione degli usi Pr (Servizi religiosi) e Pc (Servizi culturali) così come definiti nella Sezione 4 delle presenti norme.  
Valgono le disposizioni relative ai tessuti alta trasformabilità.  
L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è soggetta a specifica convenzione da allegare al permesso di costruire. Per alcuni ambiti, come sottoindicato, le realizzazioni sono obbligatoriamente assoggettate a piano Attuativo, anche per stralci, per i quali non è necessaria la Valutazione Ambientale Strategica, né la verifica di Assoggettabilità alla stessa.  
(...)

VISTO che la società Galileo Immobiliare srl richiede un ulteriore incremento di SLP derivante dall'applicazione dell'indice di base applicando i disposti dell'art. 32 comma 4 delle NTA nella misura pari a mq. 50,03, associandola alla realizzazione di standard qualitativi o loro monetizzazione così come definito dal Piano dei Servizi;

VISTO che con riguardo al comparto residenziale utilizzato da Galileo Immobiliare srl, il prospettato incremento di mq. 108.70 porterebbe l'indice di edificabilità pari a 2,429 mc/mq, comunque, al di sotto della soglia massima di incremento della SLP ammissibile come prevista dalla normativa comunale vigente;

VISTO che l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione, calcolati secondo le vigenti tariffe del Comune di Trezzo sull'Adda, ammontano ad euro 83.072,23 di cui € 70.885,14 di oneri di urbanizzazione e € 12.187,09 di Costo di costruzione, salvo verifiche degli importi per adeguamenti progettuali;

VISTO che ai sensi della Legge Regionale n. 18 del 26.11.2019 è previsto un abbattimento del 60% degli oneri di urbanizzazione e del 50% del contributo del costo di costruzione, quest'ultimo determinato come nuova costruzione, per gli interventi di ristrutturazione edilizia nonché di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma;

VISTO che l'ammontare degli oneri e del costo di costruzione, abbattuti secondo quanto indicato al comma precedente, ammontano ad € 35.666,31, salvo verifiche degli importi per adeguamenti progettuali;

CONSIDERATO che Galileo Immobiliare srl si obbliga, per sé e per suoi aventi causa, a qualsiasi titolo, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 comma 4 e 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT di Trezzo sull'Adda, alla monetizzazione di standard qualitativo, quantificati in € 100,00/mq. per una superficie lorda di pavimento da realizzarsi oltre l'indice di base di mq. 58,67 con importo di € 5.867,00 di

superficie, e lo standard a servizi, quantificato in € 30.000,00, da versare al Comune di Trezzo sull'Adda al rilascio del titolo abilitativo;

CONSIDERATO che Galileo Immobiliare srl si obbliga, per sé e per suoi aventi causa, a qualsiasi titolo, al versamento degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione che verranno quantificati in sede di rilascio di titolo edilizio abilitativo;

RITENUTO di approvare lo schema di convenzione che si allega quale documento disciplinante le condizioni per ottenere l'incremento della superficie lorda di pavimento;

VISTO il parere favorevole espresso dal Dirigente area tecnica, ing. Fausto Negri, in ordine alla regolarità tecnica dell'atto, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49 del T.U.E.L.;

VISTO il parere favorevole espresso dal Dirigente dell'Area Amministrativa e Responsabile del Settore Servizi Finanziari, Dott. Emilio Pirola, in ordine alla regolarità contabile dell'atto, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49 del T.U.E.L.;

VISTO l'art. 48 del T.U.E.L approvato con D.Lgs. 267/2000;

VISTO lo Statuto comunale;

CON VOTI unanimi espressi in forma palese;

#### **D E L I B E R A**

1. DI APPROVARE, per le motivazioni in premessa richiamate, lo schema di convenzione urbanistica per permesso di costruire in area ad alta trasformabilità e per l'incremento della superficie lorda di pavimento realizzabile come previsto dall'art. 30 delle NTA del PGT, allegato al presente atto come parte integrante e sostanziale e comunque inferiore a quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio vigente;
2. DI DICHIARARE immediatamente eseguibile la presente Deliberazione ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D. Lgs. 267/2000 al fine di poter dar seguito agli interventi edili richiesti.

ALLEGATI :	schema convenzione
---------------	--------------------

Letto, confermato e sottoscritto

IL SINDACO  
Silvana Carmen Centurelli

(atto sottoscritto digitalmente)

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott. Fabrizio Brambilla