

# C.I.M.E.P.

CONSORZIO INTERCOMUNALE MILANESE PER L'EDILIZIA POPOLARE  
20124 MILANO - Via Pirelli, 30

N. 135 reg. Del.  
N. 4085 di Prot.  
del 18/5/2000

## CONSIGLIO DIRETTIVO

ESTRATTO DEL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 17/5/2000

Presenti i Signori:

- 1) CAZZANIGA FRANCO - Presidente
- 2) BRANDIRALI ALDO - Vice Presidente
- 3) CAPELLI FERRUCCIO - Consigliere
- 4) ~~DI MARGO EDUARDO~~ - Consigliere
- 5) FARINA GIOVANNI - Consigliere
- 6) GIORDANO FRANCESCO - Consigliere
- 7) LANZA CARLO - Consigliere
- 8) ROCCHI ANGELO - Consigliere
- 9) VAMPA RAFFAELE - Consigliere

con l'assistenza del Segretario Generale Dott. Fabio Guarnieri

**OGGETTO:** Applicazione della disciplina inerente il condono edilizio, così come definito dal Capo IV della Legge 28 febbraio 1985 n° 47 successivamente modificata e integrata dall'art. 39 della Legge 23 dicembre 1994 n°724, agli interventi edilizi realizzati in attuazione delle previsioni del Piano di Zona consortile vigente.

Il Presidente sottopone ad approvazione la seguente proposta di deliberazione.

## IL CONSIGLIO DIRETTIVO

Premesso che:

- sono pervenute al C.I.M.E.P. alcune richieste di parere da parte di alcuni Comuni consorziati e da parte di acquirenti/assegnatari di alloggi edificati in vari lotti del piano di zona consortile vigente, riguardanti l'applicazione della Legge 20 febbraio 1985 n° 47 - Capo IV - e dell'art. 39 della Legge 23 dicembre 1994 n° 724 in materia di condono edilizio delle opere abusive realizzate entro il 31.12.1993;

considerato che:

- il C.I.M.E.P. ha approvato più regolamenti per l'attuazione del piano di zona consortile, l'ultimo dei quali con deliberazione n. 100 in data 05.04.2000, al cui interno è previsto l'obbligo, per gli operatori individuati, a realizzare edifici aventi le caratteristiche tecniche prescritte dalla L.457/78 e successive modifiche ed integrazioni, anche per interventi residenziali che non fruiscono di mutui agevolati con il contributo statale e/o regionale;
- in conformità ai regolamenti di cui sopra sono state stipulate le convenzioni ex art.35 della L.865/71 che prevedono, oltre a quanto sopra indicato, anche il pagamento delle aree residenziali, delle aree a standards e di quelle destinate a sede stradale ed il corrispettivo per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da ripartirsi pro quota rispetto alla volumetria edificabile assegnata a ciascun operatore individuato;
- tali importi costituiscono una quota del prezzo massimo di assegnazione/cessione degli alloggi, e relative pertinenze, realizzati sulle aree assegnate agli operatori individuati, determinato al metro quadrato di "superficie complessiva" calcolata ai sensi della L. 457/78 e successivi decreti ministeriali attuativi e precisamente:

S.C. = s.u. + 60% (s.n.r. + s.p.)

S.C. = superficie complessiva

s.u. = superficie utile

s.n.r. = superficie non residenziale - max 45% della s.u.

s.p. = superficie parcheggi - max 45% della s.u.

- che gli abusi edilizi, effettuati dagli aventi causa degli operatori individuati, in difformità alle convenzioni stipulate sono riconducibili alle seguenti fattispecie:
  - a) - trasformazione di parte della s.n.r. in s.u. con superamento dei limiti massimi stabili dal terzo comma dell'art. 16 della L. 457/78 che fissa in 95 mq. la superficie utile massima degli alloggi, e conseguente superamento della

volumetria riservata all'operatore in sede di convenzionamento ai sensi dell'art. 35 della L.865/71, superando così la capacità insediativa stabilita dal piano di zona ;

- a1) - trasformazione di parte della s.n.r. in s.u. con superamento dei limiti massimi stabili dal terzo comma dell'art. 16 della L. 457/78 che fissa in 95 mq. la superficie utile massima degli alloggi senza superare la volumetria riservata all'operatore in sede di convenzionamento ai sensi dell'art. 35 della L:865/71;
- b) - trasformazione di parte della s.n.r. in s.u. senza superamento dei limiti massimi stabili dal terzo comma dell'art. 16 della L. 457/78 che fissa in 95 mq. la superficie utile massima degli alloggi e conseguente superamento della volumetria riservata all'operatore in sede di convenzionamento ai sensi dell'art. 35 della L.865/71, superando così la capacità insediativa stabilita dal piano di zona ;
- b1) - trasformazione di parte della s.n.r. in s.u. senza superamento dei limiti massimi stabili dal terzo comma dell'art. 16 della L. 457/78 che fissa in 95 mq. la superficie utile massima degli alloggi senza superare la volumetria riservata all'operatore in sede di convenzionamento ai sensi dell'art. 35 della L:865/71;
- c) - trasformazione di parte della s.n.r. in superfici per attrezzature commerciali di cui all'art. 8 delle N.T.A. consortili
- d) - aumento delle s.n.r. oltre i limiti del 45% della s.u. sia riferito al singolo alloggio edificato che all'intero organismo abitativo;
- e) - aumento della s.p. oltre i limiti del 45% della s.u., riferito all'organismo abitativo,

- è stato richiesto dal Cimep un parere legale nel quale si invita il Consorzio ad individuare le casistiche entro le quali ricondurre l'ammissibilità degli abusi edilizi in relazione al mantenimento o meno delle caratteristiche proprie dell'edilizia economica e popolare;
- il Consorzio intende dare criteri di indirizzo alle Amministrazioni comunali associate in materia di applicazione della Legge 20 febbraio 1985 n° 47 – Capo IV – e dell'art. 39 della Legge 23 dicembre 1994 n° 724 relativa al condono edilizio delle opere abusive realizzate entro il 31.12.1993;

considerato altresì che:

- la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree è sempre volta esclusivamente a dare attuazione alle previsioni di piano di zona e della convenzione, cosicché la realizzazione di un'opera abusiva non

riconoscibile come idonea o, comunque, utile a dare piena e corretta esecuzione al piano medesimo non consente alcuna sanatoria poiché, rispetto ad una simile opera, verrebbe meno quella pubblica utilità che ha consentito – e, sola, poteva consentire – di sacrificare la posizione giuridica del proprietario del terreno espropriato;

- è necessario stabilire pertanto, per risolvere il problema dell'ammissibilità o meno delle opere abusive realizzate dal concessionario o suo avente causa, se l'abuso produca l'effetto di escludere la possibilità di ricondurre il bene abusivamente realizzato alla categoria dell'edilizia economica e popolare in considerazione che, come sopra specificato, in tale caso viene a mancare la ragione che ha consentito la dichiarazione di pubblica utilità dell'intervento e, quindi, l'espropriazione dell'area ad esso destinata;

ritenuto opportuno

- giudicare inammissibili (preclusione assoluta) i casi in cui l'opera ricada negli esempi citati in premessa alle lettere a), a1) e b) in quanto comportano, per l'intervento convenzionato, connotati inconciliabili (per ragioni quantitative, tipologiche o funzionali) con le caratteristiche essenziali proprie dell'edilizia economica e popolare;
- giudicare ammissibili (assentibilità) i casi in cui l'opera ricada negli esempi citati in premessa alle lettere b1), c), d), e e) in quanto non rilevanti per l'interesse pubblico dato che non alterano le caratteristiche conformi agli interventi, alle disciplina convenzionale nonché alle disposizioni in materia di edilizia economica e popolare, in ogni caso, però, sarà necessario modificare/integrare l'originaria convenzione stipulata ex art. 35 L.865/71 per la concessione del diritto di superficie o della cessione in diritto di proprietà;
- vista la legge 08.06.1990 n. 142;
- visto il vigente statuto consortile;
- dato atto che il presente provvedimento non comporta l'assunzione di spesa a carico del bilancio consortile;
- dato atto che sono stati acquisiti i pareri di cui al 1° comma dell'art.53 della legge 08.06.1990 n. 142 in ordine alla presente proposta di deliberazione come più sotto riportato;

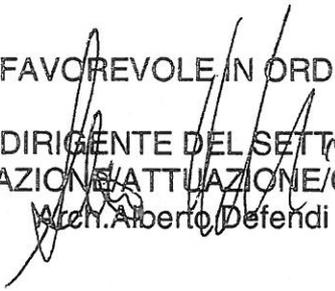
d e l i b e r a

- 1) di applicare la disciplina inerente il condono edilizio, così come definito dal Capo IV della Legge 28 febbraio 1985 n° 47 successivamente modificata e integrata dall'art. 39 della Legge 23 dicembre 1994 n°724, agli interventi edilizi realizzati in attuazione delle previsioni del Piano di Zona consortile vigente, secondo le prescrizioni indicate in premessa;

2) di inviare il presente provvedimento ai comuni consorziati come atto di indirizzo al quale attenersi nell'esame delle domande inoltrate.

PARERE FAVOREVOLE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

IL DIRIGENTE DEL SETTORE  
PIANIFICAZIONE/ATTUAZIONE/CONVENZIONI

  
Arch. Alberto Defendi

SI ESPRIME UNA VALUTAZIONE POSITIVA CIRCA LA CONFORMITA' DELLA  
SUESTESA PROPOSTA ALLE LEGGI ED ALLA NORMATIVA STATUTARIA E  
REGOLAMENTARE

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott. Fabio Guarnieri

La suestesa proposta, posta ai voti dal Presidente, viene approvata con . otto voti favorevoli, n. // contrari e n. // astenuti, per alzata di mano.

Il Presidente ne proclama l'esito.

IL PRESIDENTE  
Franco Cazzaniga



IL SEGRETARIO GENERALE  
dott. Fabio Guarnieri



La presente delibera, affissa in copia all'ALBO PRETORIO del Comune di MILANO a partire dal 25/5/00, è divenuta esecutiva

- a) essendo decorsi 10 giorni dalla pubblicazione ai sensi dell'art. 47 - 2° comma - Legge 142/90
- b) essendo stata esaminata senza rilievi dal CO.RE.CO. nella seduta del \_\_\_\_\_ al n° \_\_\_\_\_ O.d.g. (art. 17 - 40° comma - legge 127/97)
- c) essendo decorsi 30 giorni dalla ricezione da parte del Comitato dell'atto, dei chiarimenti o degli atti integrativi richiesti (art. 17 - comma 40° e seguenti, legge 127/97) senza che lo stesso abbia comunicato provvedimenti di annullamento.

L'incaricato del Servizio

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Dott. Fabio Guarnieri