

ALLEGATO C

**COMUNE DI  
POGLIANO MILANESE**

(provincia di Milano)

**SCHEMA DI ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE**

**Articolo 11, legge 7 agosto 1990, n. 241**

**Articolo 28 bis, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380**

**Articolo 47, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12**

L'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ il sottoscritto  
\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il  
\_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, CF  
\_\_\_\_\_, nella sua qualità di \_\_\_\_\_ della società  
\_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_, P.IVA  
\_\_\_\_\_ pec \_\_\_\_\_

### PREMESSO

- Che la ditta \_\_\_\_\_ risulta proprietaria dell'immobile sito in \_\_\_\_\_ distinto in catasto al Fg. \_\_\_\_\_ Mapp. \_\_\_\_\_ sub \_\_\_\_\_
- Le NTA del vigente PGT prevedono la possibilità di operare – in taluni casi - in regime di Permesso di Costruire Convenzionato in alternativa alla previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo per l'esecuzione di taluni interventi edilizi
- Che è intendimento della proprietà \_\_\_\_\_ (*descrizione sintetica intervento*)

---

---

---

### SI OBBLIGA

Per sé e suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo

1. A realizzare \_\_\_\_\_ (*descrizione intervento privato – art. 28-bis comma 3 lett. c) DPR 380/2001*)
2. A realizzare il suddetto intervento rispettando quanto indicato negli elaborati grafici, già oggetto di condivisione con la Giunta Comunale ed indicato dagli uffici preposti;
3. A non modificare la destinazione d'uso assentita \_\_\_\_\_ (*ove ricorra particolare fattispecie*)
4. A \_\_\_\_\_ (*altro*)
5. A registrare il presente atto d'obbligo unilaterale e a rimettere originale al Comune di Pogliano Milanese, con ogni spesa inerente e dipendente a proprio carico, ovvero provvedere alla sua trascrizione nei registri immobiliari, ove richiesto dallo stesso Comune di Pogliano Milanese
6. Ad inserire negli eventuali atti di trasferimento o di costituzione di diritti reali una clausola con cui siano assunti anche dagli acquirenti, gli obblighi di cui al presente atto, con espressa accettazione da parte degli stessi.

### A TAL FINE DICHIARA

- a) di essere consapevole che l'inadempimento costituisce condizione **di annullamento del titolo** edilizio, in quanto fondato sul presupposto della sussistenza degli impegni assunti e sopra descritti.
- b) di non avere contratto, antecedentemente al presente atto, obbligazioni od oneri incompatibili con gli impegni di cui al medesimo atto d'obbligo.
- c) di essere consapevole che Comune di Pogliano Milanese ha la facoltà di esercitare in qualsiasi tempo, a mezzo dei propri tecnici, agenti incaricati, tutte le verifiche ed i controlli che riterrà

opportuni per accertare l'esatto e conforme mantenimento delle destinazioni d'uso (*caso art. 51 LR 12/2005*) per il fabbricato (*oppure*) di tutto quanto sopra specificato.

- d) che i vincoli di cui al presente atto saranno rimovibili unicamente dall'Amministrazione Comunale a favore della quale sono costituiti, nel caso in cui intervengano modificazioni agli strumenti urbanistici vigenti, che stabiliscano nuove e diverse destinazioni (*caso art. 51 LR 12/2005*).

Pogliano Milanese, lì \_\_\_\_\_ firma \_\_\_\_\_

**NOTE: principali riferimenti normativi, definizioni e schemi procedurali ed altro, di interesse.**

L'atto d'obbligo unilaterale – fatti salvi casi specificatamente previsti dalla Legge – può sostituire l'atto convenzionale esclusivamente in tutti i casi in cui siano previste azioni di carattere unilaterale e non sia prevista esecuzione di opere di interesse pubblico neppure a totale cura e spese degli operatori, quali esemplificativamente:

- *La mera cessione di aree;*
- *La mera costituzione di servitù ad uso pubblico;*
- *Il mero versamento di somme necessarie alla realizzazione di opere pubbliche;*
- *La mera esecuzione dell'intervento privato, secondo prescrizioni in ordine alle caratteristiche morfologiche.*

**D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia**

Art. 28-bis. Permessi di costruire convenzionati

1. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.
2. La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.
3. Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:
  - a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;
  - b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 (ora art. 1, comma 2, lett. e) e art. 36, commi 3 e 4, d.lgs. n. 50 del 2016 - n.d.r.);
  - c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;
  - d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.
4. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.
5. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.
6. Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II della presente parte. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

**Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 - Legge per il governo del territorio**

Art. 42. (Disciplina della segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire)

..... (omissis) .....

4. Nei casi in cui la realizzazione dell'intervento debba essere preceduta dalla sottoscrizione, da parte dell'interessato, di **atti di impegno** comunque denominati, l'efficacia della segnalazione certificata di inizio attività resta sospesa sino all'avvenuta definizione dell'adempimento richiesto, che risulta soddisfatto anche mediante presentazione di atto unilaterale d'obbligo.
5. 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.

..... (omissis) .....

Art. 51. (Disciplina urbanistica)

1. Costituisce destinazione d'uso urbanistica di un'area la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione. Ferma restando, per i profili edilizi, la destinazione d'uso prevalente ai sensi dell'articolo 23-ter, comma 2, del d.P.R. 380/2001, è principale la destinazione d'uso qualificante l'area; è complementare o accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia. In particolare, sono sempre considerate tra loro urbanisticamente compatibili, anche in deroga a

eventuali prescrizioni o limitazioni poste dal PGT, le destinazioni residenziale, commerciale di vicinato e artigianale di servizio, nonché le destinazioni direzionale e per strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT. Nella superficie urbanizzata, come definita nel PTR, all'interno delle categorie di cui all'articolo 23-ter del d.p.r. 380/2001 è comunque sempre ammessa la modifica di destinazione d'uso, anche in deroga alle indicazioni del PGT, e la stessa non è assoggettata al reperimento di aree per servizi e di interesse generale. Le disposizioni di cui al precedente periodo non si applicano alle destinazioni esplicitamente escluse dal PGT, nonché alle attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti, quali le attività di magazzinaggio, deposito, stoccaggio e movimentazione delle merci e prodotti, anche a supporto del commercio al dettaglio, incidenti su una superficie territoriale superiore a 5.000 mq, alle grandi strutture di vendita di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59) e alle attività insalubri ai sensi del decreto del Ministro alla sanità 5 settembre 1994 (Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie), le cui destinazioni d'uso devono sempre essere oggetto di specifica previsione negli atti del PGT.

..... (omissis) .....

- 4 Nelle ipotesi di cui al comma 2, i comuni verificano la sufficienza della dotazione di aree per servizi e attrezzature di interesse generale in essere con riferimento, in particolare, a precedenti modifiche d'uso o dotazioni che abbiano già interessato l'area o l'edificio e definiscono le modalità per il reperimento, a mezzo di **atto unilaterale d'obbligo** o di convenzione, delle eventuali aree o dotazioni aggiuntive dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione, potendo dunque soltanto pretendere la dotazione di aree corrispondente al dimostrato incremento di fabbisogno delle stesse. (comma così modificato dall'art. 4, comma 1, lettera i), legge reg. n. 18 del 2019)..... (omissis) .....

#### Art. 64. (Disciplina degli interventi)

1. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero volumetrico dei sottotetti possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroinquinazione e per garantire il benessere degli abitanti, nonché, per gli edifici di altezza pari o inferiore al limite di altezza massima posto dallo strumento urbanistico, modificazioni di altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, unicamente al fine di assicurare i parametri di cui all'articolo 63, comma 6. Nei casi di deroga all'altezza massima, l'altezza minima abitabile non può essere superiore a metri 1,50. All'interno dei centri storici e dei nuclei di antica formazione deve essere assicurato il rispetto dei limiti di altezza massima degli edifici posti dallo strumento urbanistico; in assenza di limiti, l'altezza massima deve intendersi pari all'esistente.
2. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è classificato come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 27, comma 1, lettera d). Esso non richiede preliminare adozione ed approvazione di piano attuativo ed è ammesso anche in deroga ai limiti ed alle prescrizioni degli strumenti di pianificazione comunale vigenti ed adottati, ad eccezione del reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali secondo quanto disposto dal comma 3.
3. Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dagli strumenti di pianificazione comunale e con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare. Il rapporto di pertinenza, garantito da **un atto** da trascriversi nei registri immobiliari, è **impegnativo** per sé per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo. Qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo versamento al comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire. Tale somma deve essere destinata alla realizzazione di parcheggi da parte del comune.

.....(omissis) .....

#### Art. 97. (Sportello unico per le attività produttive)

1. Qualora i progetti presentati allo sportello unico per le attività produttive risultino in contrasto con il PGT, si applica la disciplina dettata dall'articolo 8 del d.P.R. 160/2010 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133), integrata dalle disposizioni di cui al presente articolo.

..... (omissis) .....

- 5-bis. Nel caso di approvazione di progetti comportanti variante alla strumentazione urbanistica, prima della definitiva approvazione della variante ad opera del consiglio comunale, il proponente deve sottoscrivere un **atto unilaterale d'obbligo**, con il quale si impegna a realizzare l'intervento secondo i contenuti e gli obiettivi prefissati, nonché a iniziare i relativi lavori entro nove mesi dal perfezionamento della variante, decorsi i quali il sindaco dichiara l'intervenuta decadenza del progetto ad ogni effetto, compreso quello di variante urbanistica.