



Città di Legnano

**VERBALE DI DELIBERAZIONE
DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO
CON I POTERI DEL CONSIGLIO COMUNALE**

N. 12 DEL 08-05-2020

OGGETTO

APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO PREVISTO DALL'ART. 11 DELLE
NORME TECNICHE DEL VIGENTE PIANO DEI SERVIZI E DEL RELATIVO
SCHEMA DI CONVENZIONE

L'anno Duemilaventi addì Otto del mese di Maggio alle ore 11:50, in Legnano,
nella Sede Comunale

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

dott.ssa Cristiana Cirelli, in virtù dei poteri conferiti con Decreto del Presidente
della Repubblica prot. n. 12033 del 2 agosto 2019, con l'assistenza del Segretario
Generale, dott. Enzo Marino

Assunti i poteri del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 42 del D. Lgs. 267/2000,
provvede a deliberare sull'argomento indicato in oggetto.

**APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO PREVISTO DALL'ART. 11 DELLE
NORME TECNICHE DEL VIGENTE PIANO DEI SERVIZI E DEL RELATIVO
SCHEMA DI CONVENZIONE**

**IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
PER LA PROVVISORIA GESTIONE DEL COMUNE DI LEGNANO**

Premesso che:

- Il Piano dei Servizi, del vigente strumento urbanistico, ai sensi dell'art. 71, della legge regionale 12/2005 e s.m.i.- ricomprende tra i servizi attuati, anche tutte quelle aree ed immobili facenti capo ad istituzioni religiose e destinati non solo alle funzioni di culto ma anche a tutte quelle attività complementari di carattere educativo, aggregativo-ricreativo, sociale, caritativo e ludico-sportivo;
- secondo l'art. 11 delle Norme Tecniche del Piano dei Servizi, per tali immobili la servitù di uso pubblico è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse pubblico che gli enti religiosi stessi forniscono alla comunità pertanto la realizzazione e la gestione di tali attrezzature non è assoggettata alla stipula di alcuna convenzione;
- il medesimo articolo ammette negli edifici esistenti, all'interno delle aree per attrezzature religiose, realizzati antecedentemente all'entrata in vigore delle attuali norme, l'insediamento di attività complementari, anche di natura privata, funzionali all'attività esercitata o alla sua sostenibilità economica, purché la SLP da queste occupata risulti complessivamente minoritaria rispetto alla superficie lorda di pavimento degli edifici nei quali vengono inserite dette attività;
- Le condizioni, i criteri e le procedure per l'inserimento di dette destinazioni complementari sono rinviati ad apposito Regolamento da approvarsi da parte del Consiglio Comunale.

Ricordato che:

- la normativa regionale –sempre all'art. 71 della L.R. 12/2005- vieta che vengano sottratti in ogni caso alla loro destinazione, che deve risultare trascritta con apposito atto nei registri immobiliari, gli edifici di culto e le attrezzature di interesse comune interamente costruiti con i contributi erogati dai Comuni ai sensi del Capo III della medesima legge regionale (otto per cento delle somme annualmente riscosse per oneri di urbanizzazione secondaria);
- tale vincolo di destinazione si estende anche agli edifici di culto ed alle altre attrezzature di interesse comune per servizi religiosi costruiti su aree cedute in diritto di superficie agli enti delle confessioni religiose che ne siano assegnatari;
- detti enti di confessioni religiose sono tenuti al rimborso dei contributi ed alla restituzione delle aree in caso di mutamento della destinazione d'uso delle attrezzature costruite sulle aree a loro cedute in diritto di superficie;

- la normativa regionale non pone invece alcun vincolo rispetto a quegli immobili che non ricadono nelle due fattispecie sopra illustrate e pertanto detti immobili possono essere anche alienati a soggetti privati, fermo restando il rispetto della disciplina dettata dallo strumento urbanistico vigente;

Considerato che,

- condizione per l'insediamento di attività private negli edifici presenti all'interno delle aree per attrezzature religiose, già esistenti alla data di entrata in vigore del PGT, dovrà comunque essere la salvaguardia della funzione primaria degli immobili nonché l'attenzione a non generare presenze fortemente disomogenee o impropri incrementi del carico urbanistico;
- si dovrà garantire l'equilibrio tra utilità pubbliche e utilità private presenti nell'edificio e pertanto la superficie lorda di pavimento occupata da queste ultime dovrà risultare complessivamente minoritaria rispetto alla superficie lorda di pavimento dell'intero fabbricato;
- i proventi economici derivanti da tali operazioni dovranno essere totalmente reinvestiti nel finanziamento dei servizi pubblici erogati da parte degli enti religiosi proprietari dell'immobile interessato.

Visto il regolamento redatto dal settore competente ed allegato sotto la lettera "A" al presente atto, il quale prevede:

- all'art.4, una percentuale massima del 35% di superficie lorda complessiva del fabbricato esistente da utilizzare per le funzioni compatibili;
- all'art.5 le funzioni escluse da quelle insediabili con attrezzature religiose e precisamente:
 - attività di magazzinaggio, autotrasporto e logistica (Gf 2.2 – 2.3);
 - attività di commercio all'ingrosso di piccola e grande dimensione (Gf2.5 - 2.6);
 - locali di intrattenimento e svago e sale da gioco (Gf 4.3 – 4.4)
 - medie strutture di vendita (Gf 5.2 - 5.3 - 5.4)
 - grandi strutture di vendita (Gf 5.5)

Ritenuto che il regolamento abbia i contenuti per il mantenimento del corretto equilibrio tra utilità pubbliche e utilità private, che la percentuale prevista e le destinazioni escluse siano consone a dimostrare che il fabbricato esistente non viene sminuito o declassato dalla propria originaria destinazione funzionale;

Ritenuto inoltre di subordinare, come è avvenuto in passato, il passaggio alle destinazioni funzionali compatibili alla funzione di attrezzature religiose alla sottoscrizione di una convenzione tra i soggetti interessati e il Comune, avente i contenuti di cui all'art. 4 del suddetto regolamento;

Vista la bozza convenzione allegata al presente atto sotto la lettera "B".

Ritenuta la stessa coerente con le disposizioni del regolamento sopra descritto.

Visto il Piano di Governo del Territorio vigente con particolare riferimento alla disciplina delle attrezzature religiose;

Vista la legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.

Attesa la propria competenza ai sensi dell'art. 42 del T.U.E.L.;

Dato atto che:

- ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U.E.L. sulla presente proposta di deliberazione, il dirigente del settore 3 "Assetto e Gestione del territorio" ha espresso parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della stessa, che si allega alla presente;
- non è richiesto il parere in ordine alla regolarità contabile in quanto il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'ente;

Visto il parere favorevole espresso dal Segretario Generale in ordine alla legittimità dell'atto;

D E L I B E R A

- 1) di rendere le premesse parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) di approvare il Regolamento, Allegato "A", di cui all'art. 11, delle Norme Tecniche del vigente Piano dei Servizi, in materia di inserimento di attività complementari all'interno di aree o immobili destinati ad attrezzature religiose per le motivazioni di cui alle premesse;
- 3) di approvare lo schema di convenzione, allegato "B", da sottoscrivere tra i soggetti interessati e il Comune ed avente i contenuti di cui all'art. 4, del regolamento di cui al punto 2) della presente deliberazione ;

Successivamente,

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO PER LA PROVVISORIA GESTIONE DEL COMUNE DI LEGNANO

Al fine di dare tempestiva esecuzione agli indirizzi formulati,

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del TUEL.

Letto, approvato e sottoscritto

Il Commissario Straordinario
Dott.ssa Cristiana Cirelli

Il Segretario Generale
Dott. Enzo Marino

Il sottoscritto Segretario Generale

ATTESTA

che la presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del TUEL.

Il Segretario Generale
Dott. Enzo Marino

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale certifica che copia della presente deliberazione verrà affissa all'Albo on line il 19 maggio 2020 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi, come previsto dall'art. 124 del TUEL.

Legnano, 13/05/2020

Il Segretario Generale
Dott. Enzo Marino



Città di Legnano

COMUNE di LEGNANO

Settore 3 – Servizi per l'edilizia e il territorio

Servizio Pianificazione Territoriale

**REGOLAMENTO AI SENSI DELL'ART. 11 DELLE
NORME TECNICHE DEL VIGENTE PIANO DEI
SERVIZI**

Legnano, marzo 2020

Art. 1

(Finalità)

Le disposizioni del presente regolamento, conformemente ai criteri di cui alla l.r. n. 12/2005 e s.m.i., si applicano anche agli enti delle altre confessioni religiose come tali qualificate in base a criteri desumibili dall'ordinamento ed aventi una presenza diffusa, organizzata e stabile nell'ambito del Comune di Legnano ove vengano effettuati gli interventi disciplinati dal presente regolamento.

Art. 2

(Ambito di applicazione)

Sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi:

- a) gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici compresa l'area destinata a sagrato;
- b) gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
- c) nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro.

Gli edifici di culto e le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi interamente costruiti con i contributi di cui alla l.r. 12/2005 e s.m.i. non possono essere in ogni caso sottratti alla loro destinazione, che deve risultare trascritta con apposito atto nei registri immobiliari, se non siano decorsi almeno vent'anni dall'erogazione del contributo.

Articolo 3

(Rapporti con la pianificazione comunale)

Il vigente Piano di Governo del Territorio nel Piano dei Servizi, ai sensi dell'art. 71 della legge regionale 12/2005 e s.m.i., ricomprende tra i servizi attuati, anche tutte quelle aree ed immobili facenti capo ad istituzioni religiose e destinati non solo alle funzioni di culto ma anche a tutte quelle attività complementari di carattere educativo, aggregativo-ricreativo, sociale, caritativo e ludico-sportivo.

Il Piano dei Servizi, all'art. 11 delle N.T.A., ammette negli edifici esistenti all'interno delle aree per attrezzature religiose, realizzati antecedentemente all'entrata in vigore del primo P.G.T., l'insediamento di attività complementari, anche di natura privata, funzionali all'attività esercitata o alla sua sostenibilità economica, purché la superficie lorda (S.L.) da queste occupata risulti complessivamente minoritaria rispetto alla superficie lorda di pavimento degli edifici nei quali vengono inserite dette attività.

Condizioni imprescindibili per l'assenso ad operazioni di inserimento di attività private all'interno di attrezzature religiose dovranno assicurare:

1. un corretto ed equilibrato rapporto tra utilità pubbliche e utilità private, come insieme delle attività che hanno quale scopo l'organizzazione del patrimonio, senza pregiudicare la funzione "originaria" o "propria" dell'immobile;
2. il totale reinvestimento nel finanziamento dei servizi pubblici erogati –da parte degli enti religiosi- dei proventi economici eventualmente derivanti dalla partnership con soggetti privati nell'uso degli spazi;
3. la presentazione a cura del rappresentante dell'ente religioso, con cadenza annuale o ogni qualvolta richiesto, di una autocertificazione circa la rendicontazione delle somme introitate e reinvestite, riferita limitatamente ai proventi derivanti dai locali destinati alle attività economiche di cui al successivo art. 4;
4. la salvaguardia della funzione primaria degli immobili nonché l'attenzione a non generare compresenze fortemente disomogenee o impropri incrementi del carico urbanistico.

Eventuali modificazioni di destinazione d'uso di unità immobiliari farà decadere per le stesse l'appartenenza all'ambito di applicazione del Capo III della legge regionale n. 12/2005 e s.m.i. e quindi la possibilità di accesso ai finanziamenti di cui all'art. 73 della legge regionale medesima.

Articolo 4

(Funzioni compatibili con le destinazioni ad attrezzature religiose)

In tutte le attrezzature di interesse comune per Servizi Religiosi, come meglio identificate all'interno del Piano dei Servizi, e destinate a tutte quelle attività complementari alle funzioni di culto, sono ammesse le funzioni direzionali/terziarie e commerciali (con esclusione delle funzioni di cui al successivo art. 5) nella misura massima del 35% della superficie lorda (S.L.) dell'edificio nel quale vengono inserite dette funzioni.

Tali funzioni sono assoggettate, per le quote di competenza, all'obbligo di reperimento dei parcheggi pubblici o di uso pubblico e dei parcheggi pertinenziali, secondo quanto previsto dalle NTA del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi. In alternativa, in particolare nei casi in cui si accerti che detto reperimento sia totalmente o parzialmente impossibile, e se la nuova funzione non configura contrasti insanabili con le condizioni di traffico e di sosta della zona circostante, il Comune può accettare la loro monetizzazione, da definirsi secondo quanto previsto dalle NTA del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

Articolo 5

(Funzioni non compatibili con le destinazioni ad attrezzature religiose)

Al fine di tutelare e valorizzare la funzione primaria degli immobili e di non generare impropri incrementi del carico urbanistico, sono di seguito elencate le destinazioni

funzionali non compatibili con attrezzature religiose e quindi non insediabili all'interno degli edifici per servizi religiosi:

- attività di magazzinaggio, autotrasporto e logistica (Gf 2.2 - 2.3);
- attività di commercio all'ingrosso di piccola e grande dimensione (Gf 2.5 - 2.6);
- locali di intrattenimento e svago e sale da gioco (Gf 4.3 - 4.4);
- medie strutture di vendita (Gf 5.2 - 5.3 - 5.4);
- grandi strutture di vendita (Gf 5.5).

Articolo 6

(Disposizioni particolari)

Nei documenti per l'ottenimento del titolo abilitativo per l'insediamento di attività di natura privata, all'interno delle attrezzature di *Interesse comune per Servizi Religiosi* individuate nel Piano dei Servizi, funzionali all'attività esercitata o alla sua sostenibilità economica, deve essere inclusa una convenzione, sottoscritta con il Comune di Legnano, coerente con lo schema di convenzione allegato al presente regolamento, recante le condizioni di utilizzo e l'impegno a sostenere delle specifiche azioni a carattere educativo/benefico/sociale, da svilupparsi anche in collaborazione con i Settori del Comune di Legnano, secondo i tempi, modi e forme che saranno indicate nella convenzione.

COMUNE DI..... (Provincia di.....)

SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO DI UNITA' IMMOBILIARI DESTINATE DAL VIGENTE PGT AD ATTREZZATURE RELIGIOSE

L'anno duemila....., addì del mese di in Legnano, nella residenza municipale sita in piazza San Magno n. 9.

Avanti a me, dott., Segretario Generale del Comune di Legnano giusta nomina sindacale con provvedimento n. in data, ufficiale rogante ai sensi di legge, sono personalmente comparsi i signori:

- L'arch. nato a (....) il e domiciliato per la carica in Legnano, presso il Palazzo Comunale in Piazza San Magno n. 6, che interviene a questo atto in rappresentanza del "COMUNE di LEGNANO", con sede in Legnano, Piazza San Magno n. 6, Codice Fiscale: 00807960158, nella propria qualità di Dirigente del Settore 3 – Servizi per l'Edilizia e il Territorio, investito dei poteri di rappresentanza del Comune in virtù dell'articolo 107 del D. Lgs. n. 267/2000 e del provvedimento del Sindaco in data e che agisce in esecuzione delle deliberazioni della Giunta Comunale, esecutive ai sensi di legge, n. ... del e n. del, si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere ".....", "....." in seguito denominato anche "Comune";
- Il sig. nato a (....) il Che interviene nella sua qualità di (*Parroco/Amministratore/Rappresentante....*) dell'ente ecclesiastico avente sede in via n., ente ecclesiastico civilmente riconosciuto con D.M. 29.11.1986 e iscritto nel Registro delle Persone Giuridiche presso la Prefettura di al n. in seguito denominato anche "....." (*Parrocchia/.....*);
- Il sig. nato a (....) il Che interviene nella sua qualità di (*Locatario/Conduttore/Gestore....*) in seguito denominato anche "....." (*Locatario/Operatore/.....*).

Detti Comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, premettono quanto segue:

PREMESSO CHE

- la(*Parrocchia/Ente Religioso/.....*) è proprietaria dell'immobile ubicato in via, catastalmente identificato nel Catasto di Legnano al Foglio Mappali Sub, adibito a(*destinazione/attività funzionale*) per lo svolgimento delle attività di(*formazione religiosa/esercizio del ministero pastorale/attività educative, culturali, sociali/abitazione dei ministri di culto/sedi di associazioni e gruppi parrocchiali*);
- il vigente P.G.T. individua l'immobile in questione ad "Aree per servizi pubblici e d'interesse pubblico o generale", qualificate come aree destinate ad attrezzature religiose;
- l'Amministrazione Comunale in esecuzione di quanto disposto dall'art. 11 delle N.T.A. del vigente Piano dei Servizi è dotata di specifico regolamento approvato con delibera di n. del, che norma l'insediamento, all'interno delle aree destinate ad attrezzature religiose, delle attività complementari anche di natura privata funzionali all'attività esercitata o alla sua sostenibilità economica;

- il predetto immobile è costituito da un numero di locali e spazi, utilizzati per l'esercizio delle suddette attività, oggi superiore a quanto necessario per soddisfare le esigenze locali di servizi religiosi della comunità di, come rilevato dal(Parrocchia/Ente Religioso/.....), ente istituzionalmente competente ai sensi dell'art. 72, c. 1, L.R. 12/2005 nonché proprietario dell'immobile;
- la(Parrocchia/Ente Religioso/.....), nel contempo, per sopperire ai costi per lo svolgimento delle attività istituzionali, nonché per il mantenimento delle strutture religiose ad esse finalizzate, ha manifestato la necessità di recuperare risorse economiche che possono provenire dalla stipula di contratti di locazione ad uso di n. unità immobiliari poste all'interno dell'immobile sopra citato e catastalmente identificabili al subalterno, identificati con il colore nella planimetria catastale che si allega sotto lett. "...";
- la(Parrocchia/Ente Religioso/.....), quindi, intende affittare ai sigg. lo spazio ubicato all'interno dell'immobile in questione, e individuato catastalmente al Fg. ... mappale sub., per l'insediamento di una attività privata di
- in attuazione di quanto disposto nel regolamento sopra citato è opportuno stipulare la presente convenzione tra il Comune di Legnano, la(Parrocchia/Ente Religioso/.....), e i sigg. per definire le condizioni di utilizzo e l'impegno a sostenere delle specifiche azioni a carattere educativo/benefico/sociale, da svilupparsi anche in collaborazione con i Settori del Comune di Legnano;

tutto ciò premesso, tra le parti

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.
2. La(Parrocchia/Ente Religioso/.....) intende affittare al sig. gli spazi ubicati all'interno dell'immobile di propria proprietà ubicato in via, individuati con colore nella planimetria allegata, catastalmente identificabili al Fg. Mappali Sub che saranno utilizzati per l'insediamento di un attività privata di
3. I proventi economici derivanti dall'affitto di detto spazio saranno totalmente reinvestiti nel finanziamento dei servizi pubblici erogati da parte di(Parrocchia/Ente Religioso/.....) e/o utilizzati per la sostenibilità economica delle attività istituzionali svolte nonché per il mantenimento delle strutture ad esse finalizzate.
4. Con cadenza annuale, mediante autodichiarazione a firma del legale rappresentante, la(Parrocchia/Ente Religioso/.....) presenterà al Comune di Legnano un consuntivo delle somme introitate e reinvestite, riferito ai proventi derivanti limitatamente agli spazi/locali oggetto di convenzione.
5. la modifica di destinazione d'uso dell'unità immobiliare oggetto di convenzione unitamente alle altre unità immobiliari adibite ad attività private, già presenti nell'edificio, interessa una

superficie pari al% della superficie Lorda (SL) dell'intero fabbricato; detta quota è inferiore alla percentuale massima del 35% indicata dal Regolamento ai sensi dell'art. 11 delle NTA del Piano dei Servizi approvato con delibera di n. del, e dunque viene mantenuto un corretto e sostanziale equilibrio tra le utilità pubbliche di interesse generale proprie delle attrezzature religiose, di cui all'art. 71 ss. L.r. 12/2005, e le funzioni a carattere privato insediate nel fabbricato.

6. La(*Parrocchia/Ente Religioso/.....*) riconosce e prende atto che la modifica di destinazione d'uso delle unità immobiliari oggetto di convenzione farà decadere per le stesse l'appartenenza all'ambito di applicazione del Capo III della legge regionale n. 12/2005 e s.m.i. e quindi la possibilità di accesso ai finanziamenti di cui all'art. 73 della legge regionale medesima.
7. Le unità immobiliari interessate dalla modifica di destinazione d'uso, oggetto della presente convenzione, non potranno essere alienate a terzi né si costituiranno diritti reali di godimento in favore di terzi fino a che resteranno dal PGT vigente destinate ad "Aree per servizi pubblici e d'interesse pubblico o generale", a meno che l'alienazione o la costituzione di diritti reali sia disposta in favore di altri enti religiosi o associazioni ed enti per l'esercizio della attività di cui all'art. 71, c.1, L.r. 12/2005, rimanendo quindi immutata la destinazione urbanistica prevista dal PGT vigente.
8. Il locatario all'interno dell' unità immobiliare oggetto di convenzione svolgerà l'attività di nel rispetto della funzione primaria a cui l'edificio è destinato, nonché delle disposizioni normative previste dal PGT vigente inerenti alla insediabilità delle attività compatibili con le attrezzature di interesse comune per Servizi Religiosi nel territorio di Legnano.
9.(*l'Ente, soggetto Giuridico*), in un'ottica di sostenibilità solidale, si impegna a promuovere un'iniziativa a scopo educativo/benefico/sociale rivolta a favore delle fasce deboli della popolazione; in detta iniziativa porrà in essere con il locatario azioni/prestazioni/servizi / direttamente connesse con la propria attività professionale.
10. La convenzione avrà una durata di anni....., e l'eventuale rinnovo dovrà essere autorizzato e non tacito.
11. Tutte le spese conseguenti al presente atto di convenzione, sono a carico della(*Parrocchia/Ente religioso*)

Letto, approvato e sottoscritto

il Rappresentante dell'Ente Religioso

il Dirigente

il Locatario

il Segretario Generale