



# Città di Arese

CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

Area Territorio e Sviluppo

Settore Programmazione, Pianificazione  
e Verifica Strategica – S.I.T. e Patrimonio  
Immobiliare

*Criteria  
applicabilità dell'art. 40bis  
della L.R. n. 12/2005  
(introdotto dalla L.R. n. 18/2019,  
poi modificato con L.R. n. 11/2021)*

○○○○○○

**Comune di Arese**

Via Roma 2 - 20044 Arese Mi  
Codice fiscale e partita IVA 03366130155  
tel. 02.93527.1 fax 02.93580465  
[www.comune.arese.mi.it](http://www.comune.arese.mi.it)



## Norme specifiche per l'applicabilità dell'art. 40bis, commi 5, 6 e 10 della L.R. n. 12/2005 (introdotto dalla L.R. n. 18/2019, poi modificato con L.R. n. 11/2021)

### 1) **Presentazione di idonea documentazione provatoria**

Per la presentazione dei titoli abilitativi relativi a tali interventi, la documentazione amministrativa e progettuale (definita da normativa vigente e dettagliata nel regolamento edilizio vigente) dovrà essere corredata da un'apposita **relazione asseverata dal progettista**, o da un tecnico abilitato, che dimostri, in particolare per gli incentivi ammessi dall'art. 40-bis, comma 6 della L.R. n. 12/2005 (introdotto dalla L.R. n. 18/2019, poi modificato con L.R. n. 11/2021), il raggiungimento dei parametri definiti dalla normativa per accedere agli incentivi stessi.

In fase istruttoria verranno **verificati i requisiti di accesso a tale incentivo**, al fine di riconoscere un ulteriore incremento del 5% dell'indice di edificabilità massimo previsto o, se maggiore di quest'ultimo, della superficie lorda (SL) esistente.

A seconda della tipologia di intervento e di titolo abilitativo, a corredo della documentazione della fine lavori e/o Segnalazione Certificata di Agibilità dovrà essere presentata **un'apposita relazione asseverata dal Direttore dei Lavori** (o da parte di un altro professionista abilitato nel caso in cui la particolarità degli interventi richieda l'assunzione di responsabilità da parte di particolari figure professionali) al fine di verificare il raggiungimento dei requisiti di accesso all'incentivo del comma 6 dell'art. 40-bis dichiarati in sede progettuale.

Successivamente, l'Amministrazione Comunale potrà verificare, tramite richiesta di documentazione comprovante o tramite sopralluoghi in loco, la veridicità delle dichiarazioni. Qualora non dovessero riscontrarsi gli elementi che hanno determinato l'accesso all'incremento dell'indice edificatorio, potranno essere applicate le riscossioni di cui al successivo punto.

### 2) **Garanzie fidejussorie**

Sulla base della suddetta documentazione in sede istruttoria il Responsabile delle Sportello Unico determina la quota di incremento dell'indice edificatorio riconosciuto. In sede di determinazione dei contributi di costruzione il Responsabile delle Sportello Unico determina la quota di contributo inerente all'incremento volumetrico proposto dal progetto ai sensi dell'art. 40-bis, commi 5 e 6 della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii.. Detto importo sarà ricompreso nella somma da versare e dovrà inoltre essere garantito dal richiedente mediante **garanzia fidejussoria** secondo le modalità e le maggiorazioni definite nel punto 21.5 del Capo VII del Titolo I del Regolamento dei contributi di costruzione "*Regolamento dei contributi di costruzione*" approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 29.07.2021 o vigente nel tempo.

Nel caso di mancata presentazione della documentazione prevista, si procederà, previa infruttuosa diffida ad adempiere entro 30 giorni, secondo quanto disposto dal titolo IV del D.P.R. n. 380 del 6.6.2001 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*" nonché dal Regolamento dei Contributi di costruzione sopra citato o vigente nel tempo.



Per gli incentivi di cui al comma 6, nel caso in cui l'intervento realizzato non dovesse essere coerente con quanto dichiarato in fase di rilascio del titolo abilitativo ovvero non dovesse rientrare nei parametri definiti dalla normativa per accedere agli incentivi stessi, si procederà, previa infruttuosa diffida ad adempiere, **alla riscossione delle garanzie fidejussorie.**

### 3) **Dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale**

Nel caso della realizzazione di interventi su immobili individuati ai sensi dell'art. 40-bis della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii., l'Amministrazione potrà richiedere la dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, **corrispondente al dimostrato incremento di fabbisogno delle stesse, per la sola quota correlata all'incremento dei diritti edificatori ammessi ai sensi dei sopra esposti commi 5 e 6**, fatte salve le aree da reperire all'interno dei comparti edificatori o degli immobili oggetto dell'art. 40-bis già puntualmente individuate negli strumenti urbanistici o anche dovute ai sensi della pianificazione territoriale sovraordinate.

### 4) **Casi di non applicabilità**

Ai sensi dell'art. 40-bis, comma 3 della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii, le disposizioni dello stesso articolo non si applicano in ogni caso:

- a) *“agli immobili eseguiti in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità rispetto allo stesso titolo, a esclusione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli edilizi in sanatoria ordinaria e straordinaria;*
- b) *agli immobili situati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta;*
- c) *agli immobili che non ricadono nella superficie urbanizzata o urbanizzabile del territorio comunale, come definita nel PTR, e agli interventi che determinano il consumo di suolo, di cui all'articolo 2, comma 1, lettere b) e c), della L.R. 31/2014”.*

Ai sensi dell'art. 40-bis, comma 5 della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii., per gli interventi di cui al medesimo articolo, è **esclusa l'applicazione degli incrementi dei diritti edificatori previsti dal comma 5, dell'art. 11 della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii.** (definiti con D.G.R. n. XI/3508/2020 e rimodulati a livello comunale con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 85 del 22.12.2020).

### 5) **Modalità di accesso alla commercializzazione dei diritti edificatori**

Ai sensi dell'art. 40-bis, comma 8 della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii., la demolizione degli edifici in oggetto effettuata dalla proprietà determina il diritto ad un quantitativo di diritti edificatori pari alla superficie lorda dell'edificio demolito fino all'indice di edificabilità previsto per l'area. **I diritti edificatori generati dalla demolizione edilizia possono essere sempre perequati** confluendo nel registro delle cessioni dei diritti edificatori di cui all'art. 11 comma 4 della L.R. n. 12/2005.

**Per le modalità e la disciplina della commercializzazione dei diritti edificatori si rimanda:**

- a) a quanto disposto e normato nell'**apposito Regolamento** *“Istituzione del registro delle ces-*



# Città di Arese

CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

Area Territorio e Sviluppo

Settore Programmazione, Pianificazione  
e Verifica Strategica – S.I.T. e Patrimonio  
Immobiliare

*sioni dei diritti edificatori*” approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 29.1.2015 o vigente nel tempo e aggiornato ai sensi dell’art. 11, comma 4 della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii.;

- b) a quanto disposto e normato dal **vigente P.G.T.** in merito alle aree di atterraggio dei diritti edificatori.
- 6) **Facoltà di rimodulazione della percentuale di incremento dell’indice di edificabilità massimo previsto dal P.G.T. o, se maggiore di quest’ultimo, della superficie lorda (SL) esistente, disciplinato dall’art. 40-bis, comma 5 della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii., da parte dell’Amministrazione Comunale.**

**La percentuale di incremento di cui all’art. 40-bis, comma 5 della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii. è determinata dall’Amministrazione Comunale nella misura del 20%**, in coerenza con la normativa di riferimento che richiede una determinazione tra il 10% e il 25%, precisando che, in mancanza di tale determinazione e fintanto che non venga assunta dal Consiglio Comunale, si applica un incremento nella misura del 20%.