



PROGETTO EDILIZIO N. 070/2009 E SUCCESSIVE VARIANTI - SOC. COSTRUZIONI EDILI TREVISAN PIETRO & C. SNC – NUOVA COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI DENOMINATI A E B DI VIA CASIRAGHI N. 222/ANGOLO VIA CAVALCANTI - PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (P.I.I.) “EX CARMINE DI VIA CAVALCANTI ”

DICHIARAZIONE DI ASSENZA DELL'INTERESSE PUBBLICO ALL'ANNULLAMENTO DI PARTE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CO70/09 E SUCCESSIVE VARIANTI.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamata la deliberazione di G.C. n. 96 del 19/03/2013 ad oggetto: “Progetto edilizio n. 070/2009 e successive varianti - soc. costruzioni edili Trevisan Pietro & c. snc – nuova costruzione degli edifici denominati a e b di via Casiraghi n. 222/angolo via Cavalcanti - Programma integrato di intervento (P.I.I.) “ex Carmine di via Cavalcanti .

Dichiarazione di assenza dell'interesse pubblico all'annullamento di parte del permesso di costruire co70/09 e successive varianti.”

RILEVATO come con la stessa si era altresì deliberato “ di sottoporre al Consiglio Comunale, per quanto di competenza, la corrente deliberazione.”

PREMESSO CHE:

in seguito all'istruttoria tecnico amministrativa della pratica edilizia in argomento e del relativo Piano integrato di intervento, in data 07/11/2012 con prot.n. 84838 il Servizio Sportello Unico Edilizia ha emesso comunicazione di avviso di avvio del procedimento ai sensi dell'art.7 della L.241/90 per l'annullamento in autotutela di parte del Permesso di Costruire CO 70/09 e successive varianti, in quanto la verifica della Superficie Lorda di Pavimento in progetto è stata determinata in modo difforme rispetto alle norme tecniche di attuazione del Piano Integrato di interventi con riferimento a:

1. Esclusione delle superfici dei piani terra degli edifici oggetto del PDC CO70/09 (A e B) intesi come accessori alle abitazioni e non classificabili come “piloty”.
2. Individuazione di superfici di vani come “serre bioclimatiche” in assenza di idonea documentazione tecnica che attesti i requisiti tecnici necessari al fine della loro esclusione ai sensi della normativa regionale vigente in materia di contenimento energetico.
3. Riconoscimento, nella Tavola grafica p.1 allegata al PDC 70/2009, di una superficie di SLP ammessa pari a mq. 402,15 derivante da una pratica edilizia di Recupero sottotetto (la n.127 del 2007) per opere interessanti l'edificio villa “ex carmine” e per la quale non risultano effettuati i lavori. Tale superficie di mq. 402,15 non è, inoltre, tra le superfici sancite dal P.I.I., così come indicato all'art. 4 della Convenzione per l'attuazione del PII relativo all'area Ex Carmine di via Cavalcanti, stipulata il 17 maggio 2007, secondo il quale la Slp massima ammessa è pari a 2.656,07 mq, fatta salva la possibilità di trasferimenti di Slp da altre aree residenziali del territorio comunale.

VISTA la relazione del Direttore del Settore Governo del Territorio che si intende parte integrante della presente deliberazione;



VISTA la Delibera della Giunta Comunale n. 70 del 5/3/2013 con la quale la Giunta ha mandato al Direttore del Settore Governo del territorio a attività produttive di approfondire la sussistenza dei presupposti per dichiarare l'interesse pubblico finalizzato all'annullamento di parte del Permesso di costruire CO70/09 e successive varianti, anche attraverso un supporto giuridico;

CONSIDERATO che parte delle motivazioni che hanno determinato l'emissione dell'avvio del procedimento di annullamento in autotutela sono state superate dalla documentazione tecnica depositata e relativa in parte alla determinazione corretta della slp in progetto (di cui alla DIA in variante prot.n. 3397 del 15/01/2013), dall'integrazione della perizia giurata da parte di tecnico abilitato per la definizione dei requisiti delle "serre bioclimatiche";

VISTO il contenuto delle memorie depositate dalla Soc. Costruzioni Edili Trevisan in data 03/12/2012 prot.n 91237;

PRESO ATTO che al fine di poter procedere con la definizione dell'atto conclusivo del "procedimento di annullamento in autotutela di parte del Permesso di Costruire CO n.70/09" e successive varianti resta da definire ai sensi dell'articolo 21-nonies della l. 07.08.1990 n. 241 (introdotto dalla l. n. 15/2005) se il provvedimento amministrativo illegittimo ai sensi dell'articolo 21-octies può essere annullato d'ufficio, sussistendone le ragioni di interesse pubblico, entro un termine ragionevole e tenendo conto degli interessi dei destinatari e dei controinteressati, con riferimento ai contenuti dell'avviso di avvio del procedimento ed in particolare alla definizione della Slp massima consentita dal PII Ex Carmine stabilita dal Permesso di costruire CO n.70/09;

RILEVATO quanto segue ad esito di una puntuale indagine tesa ad evidenziare la sussistenza di tale interesse all'annullamento relativamente, principalmente, alla quantificazione complessiva della SLP di mq. 402,15 nel Permesso di Costruire CO70/09:

- La superficie lorda di pavimento (slp) assegnata, in origine, all'ambito "ex Carmine" - assoggettato a Programma Integrato di Intervento (PII) - è pari a mq. 2.656,07, ma in conseguenza degli artt. 4, comma 2, e 5, comma 2 delle NTA del PII Ex Carmine - che richiamano le disposizioni ex art. 23, comma 7, del PRG approvato nel 2004 - la slp complessiva potenzialmente insediabile all'interno dell'ambito oggetto di PII risulta pari a 12.212 mq, superiore quindi alla slp assentita dal Permesso di Costruire CO70/09.

Articolo I. Risulta assolta la dotazione di standard richiesta per la slp originaria e per i successivi trasferimenti relativi ai 900 mq e 550 mq di slp. Inoltre, la slp conteggiata all'interno dell'ambito di PII contempla 402,15 mq originati da pratica edilizia (n. 127/2007 e 120/2008) per recupero abitativo di sottotetto esistente in immobile incluso nel ricordato ambito. Con riguardo alla slp conteggiata, la relativa dotazione di standard risulta comunque soddisfatta dal contributo aggiuntivo di qualità - pari a Euro 772.446,79 - disciplinato dall'art. 13 della convenzione attuativa del PII. Come anticipato nella Deliberazione consiliare, n. 44 del 13/07/2006, di adozione del PII: "[...] Tale contributo rappresenta un risarcimento alla città, una partecipazione concreta ad interventi pubblici che, finalizzati alla riqualificazione e infrastrutturazione della zona, possano rimediare agli scompensi territoriali eventualmente indotti dal Programma Integrato. In tal senso, si ravvisa un punto di coerenza del Programma con gli obiettivi di riqualificazione urbana indicati dal Documento di Inquadramento, precisamente ai paragrafi sulla sostenibilità ambientale e sulla città costruita."



Articolo II. Per quanto riguarda gli interessi dei destinatari e dei controinteressati di cui all'art. 21-nonies della l. 07.08.1990 n. 241, il Permesso di Costruire CO70/09 è stato rilasciato il 29/06/2009, e la slp aggiuntiva di 402,15 mq è stata assentita con Permesso di Costruire rilasciato il 22 gennaio 2009.

In data 18/03/2013 (prot. N. 21173 del 19/03/2013) è stato presentato da Onorina Battiston, di Trevisan Pietro & C. srl, quale ulteriore e aggiuntivo contributo nell'interesse della città, lettera con la quale "al fine di conseguire un maggior pregio della zona, fino alla concorrenza di 85.000,00 euro la ditta Trevisan è disponibile e si impegna formalmente, nel rispetto delle normative vigenti, a farsi carico di ulteriori opere a favore della collettività di Sesto San Giovanni, in particolare delle opere di arredo stradale nella prospiciente via Picardi, già deliberate dal Comune e oggetto di progettazione preliminare".

RITENUTO quindi, per le motivazioni sopra esposte, di dover dichiarare l'insussistenza di interesse pubblico all'annullamento d'ufficio di parte del permesso di costruire CO 70/09 e successiva varianti;

VISTA la Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio" e successive modifiche e integrazioni ;

VISTA la Legge 241/90 ed in particolare gli articoli 21-octies e 21-nonies;

VISTI i pareri espressi ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 ;

Richiamato l'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 ;

VISTO che ai sensi dell'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, la Giunta compie tutti gli atti rientranti, ai sensi dell'art. 107, commi 1 e 2 del medesimo Testo Unico, nelle funzioni degli organi di governo che non siano riservati dalla Legge al Consiglio Comunale e che non ricadano nelle competenze, previste dalle leggi o dallo Statuto, del Sindaco o degli organi di decentramento;

DELIBERA

1. Di prendere atto e di condividere i contenuti della relazione del Direttore del settore Governo del territorio e attività produttive e del parere allegato dell'avvocato Paolo Sabbioni, parte integrante del presente atto.
2. Di prendere atto che non vi sono ragioni di interesse pubblico all'annullamento d'ufficio del Permesso di Costruire CO70/09 e successive varianti.
3. Di dare mandato ai competenti uffici comunali di procedere alla determinazione in merito alla chiusura del procedimento.



4. Di dichiarare che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa a carico del bilancio comunale;
5. Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D. Lgs 267/2000.

La delibera è stata approvata a maggioranza, con i voti favorevoli dei gruppi: PD, SEL, IDV, FED.SIN. Contrari: SESTO N. CUORE, M5S., PDL, GIOV.SESESI, GR. MISTO.

RELAZIONE

Cronistoria progetto edilizio n. 070/2009

Con riferimento alla relazione istruttoria dei responsabili dello Sportello Unico Edilizia e del Servizio "tessuto urbano consolidato" del 05/11/2012, si riportano i principali atti del progetto edilizio n. 070/2009.

1. L'intervento ricade in ambito normato dal P.I.I. "Area Ex Carmine di via Cavalcanti" e disciplinato dalla Convenzione Urbanistica a rogito del Segretario Generale Dott. Maria Angela Danzi il 17/05/2007 Rep. n. 49713 – Racc. n. 44, nonché da specifiche NTA che richiamano l'art. 23 c. 4 e 7 delle NTA del PRG vigente al momento dell'approvazione del P.I.I.
2. In data 08/06/2009 prot. gen. n. 48553 veniva chiesta da parte della Soc. COSTRUZIONI EDILI TREVISAN PIETRO & C. SNC. – con sede in Cusano Milanino (Mi), viale Cooperazione, n. 1 – il rilascio di un permesso di costruire per la nuova edificazione di due edifici residenziali denominati A e B in attuazione al "P.I.I. ex Carmine" e più precisamente:

- Edificio A: Superficie Lorda di Pavimento (SLP) mq. 1.582,20 – superficie coperta max mq. 763,00, altezza edificio m. 16,00 – n.4 piani fuori terra oltre al piano piloty ed ad un piano interrato comune con l'edificio B adibito a box e spazi pertinenziali alla residenza;
- Edificio B: Superficie Lorda di Pavimento (SLP) mq. 2.375,00 – superficie coperta max mq. 763,00, altezza edificio m. 25,50 – n.6 piani fuori terra oltre al piano piloty ed ad un piano interrato comune con l'edificio A adibito a box e spazi pertinenziali alla residenza.

In data 29/06/2009 il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia (S.U.E.) rilasciava il permesso di costruire sopra citato con atto prog. n. 70/2009 – Prot. gen. n. 48553/prot. sez. n. 1648;

3. In data 29/03/2010 prot. gen. n. 28507 veniva chiesta da parte della medesima Società, il rilascio della prima variante al permesso di costruire sopra menzionato, relativa alle seguenti opere:
- L'ampliamento del piano interrato comune ai due edifici, adibito a box per ricovero auto e spazi pertinenziali con una superficie di occupazione del sottosuolo pari a mq. 2.700;
 - Edificio A: SLP pari a 1.995,80, altezza edificio m. 20,50 – n. 5 piani fuori terra oltre al piano piloty;
 - Edificio B: SLP pari a 1.962,20, altezza edificio m. 20,50 – n. 5 piani fuori terra oltre al piano piloty;
 - Modifiche ai prospetti;
 - Diversa distribuzione degli spazi interni.

In data 21/07/2010 il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia (S.U.E.) rilasciava il permesso di costruire in variante sopra citato con atto prog. n. 70/2009 variante 29/03/2010 – Prot. gen. n. 28507/prot. sez. n. 811;

4. In data 30/03/2011 viene presentata la richiesta per un parere relativo alla "variante essenziale a seguito del trasferimento di 363 mq di SLP da via Cavallotti n. 218. Rif. Delibera di Giunta n. 28 del 01/02/2011. In data 05/04/2011 il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia (S.U.E.) comunicava l'esito favorevole della Commissione Comunale per il Paesaggio del 30/03/2011, alle modifiche proposte;
 5. In data 28/07/2011 prot. gen. 63737 veniva chiesta da parte della medesima Società, il rilascio della seconda variante al permesso di costruire del 2009, al quale non si è mai dato seguito a meno della comunicazione del 04/08/2011 con prot. gen. n. 66389 e prot. di sez. n. 2383 a firma del Segretario Generale, con il quale si poneva come condizione primaria la stipula della Convenzione avente per oggetto il trasferimento della SLP da via Cavallotti n. 218 all'ambito denominato "Ex Carmine" in oggetto;
 6. In data 17/04/2012, prot. gen. n. 30391, veniva chiesto da parte della medesima Società, il rilascio della seconda variante al permesso di costruire del 2009, conseguente il trasferimento della SLP per complessivi 555,50 mq, alternativo al sopraindicato trasferimento di 363 mq. Tale richiesta – associata a specifica modifica plani volumetrica per il predetto ambito di P.I.I. "ex Carmine" - fa seguito:
- all'approvazione, in Giunta Comunale, dell'atto n. 84 del 27/03/2012 "Approvazione di schema di convenzione aggiornato, tra il Comune di Sesto San Giovanni, la Società Gruppo Art Immobiliare SRL e la Società di Costruzioni Edili Trevisan Pietro E C. SNC, per disciplinare gli aspetti plano volumetrici dell'intervento edilizio riguardante fabbricato sito in Via F. Cavallotti 218, nonché per il trasferimento

totale di slp, offerente a tale immobile, all'ambito oggetto del Programma Integrato di Intervento "Ex Carmine" - Richiesta di permesso di costruire convenzionato n. 5/2012.";

- alla sottoscrizione - in data 16/04/2012, con atto a rogito notaio Simona Guadagno, n. rep. 14520/7242 - della convenzione volta - tra l'altro - a disciplinare il citato secondo trasferimento di SLP;

In sintesi, le opere previste con il predetto trasferimento, risultano le seguenti:

- opere in variante essenziale - art. 54 c.1 L.R. n. 12/2005 e s.m.i. - al permesso di costruire n. 70/2009 prot. n. 48553/1648 del 29/06/2009 e var. n. 28507/811 del 29/03/2010, con trasferimento di 555,50 mq di SLP da via Felice Cavallotti, n. 218 - lotto censito al N.C.E.U. fg. 31 mapp. 96 sub. 69 e 70 - al P.I.I. "Area Ex Carmine"; edifici residenziali Ed. A di SLP totale 2.117,86 mq e Ed. B di SLP totale 2.395,58 mq;
- Modifiche ai prospetti;
- Diversa distribuzione degli spazi interni.

La Giunta Comunale, con atto n. 121 del 17/04/2012, approva le modifiche planovolumetriche al P.I.I. "Ex Carmine" a seguito del trasferimento di slp pari a 555,50 mq, dando mandato agli uffici "di procedere alle verifiche ed agli atti conseguenti alla presente deliberazione".

In data 20/04/2012, le parti private - alla presenza del notaio Simona Guadagno - sottoscrivono, con atto rep. n. 14591/7267, la "Cessione di cubatura" relativa al citato trasferimento di slp;

In data 16/05/2012 viene rilasciato il permesso di costruire in variante sopra citato con atto prog. n. 70/2009 variante 17/04/2012 - Prot. gen. n. 30391/prot. sez. n. 1257 unicamente per il trasferimento della suddetta SLP;

Avvio del procedimento ai sensi dell'art.7 della L.241/90

In seguito all'istruttoria tecnico Amministrativa della pratica edilizia in argomento e del relativo Piano integrato di intervento, in data 07/11/2012 con prot.n. 84838 il Servizio Sportello Unico Edilizia ha emesso comunicazione di avviso di avvio del procedimento ai sensi dell'art.7 della L.241/90 per l'annullamento in autotutela di parte del Permesso di Costruire CO 70/09 e successive varianti.

L'avvio del procedimento ha riguardato, in particolare, quanto segue:

- Il calcolo della superficie lorda di pavimento nel Permesso di Costruire n. 70/2009, utilizzata quale SLP dello "stato di fatto" nelle successive varianti, esclude dai valori ricavati le superfici dei piani terra degli edifici - intesi come accessori e non a "piloty" - e le superfici dei vani individuati come "serre bioclimatiche";
- Nelle integrazioni alla DIA del 14/09/2012 prot. n. 70392, del 17/09/2012 prot. n. 70622 e del 24/09/2012 prot. n. 72868, alcune porzioni del piano terra degli edifici, mediante opere edilizie, vengono adeguate e destinate a "cantine" in uso accessorio agli appartamenti, altre porzioni invece hanno caratteristiche tali da essere considerate computabili nella SLP complessiva nel rispetto delle caratteristiche espresse nelle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRG 2004 nonché nelle NTA del P.I.I.;
- L'atrio di ingresso a piano terra viene computato, ai fini del calcolo della SLP, con 18 mq. Occorre quindi approfondire le caratteristiche dell'androne anche con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della presentazione della domanda;
- Nell'edificio denominato B, la scala in uscita dall'autorimessa interrata invade la sede del giardino pubblico confinante (Vedi tav. 3 a/b/c);
- Manca la verifica dell'ingombro massimo del perimetro della SLP edificata nel sottosuolo rispetto a quella individuata nelle tavole di P.I.I (pratica edilizia n. 70/2009 e successive varianti da ultimo DIA del 01/08/2012 prot. gen. n. 60825);
- Manca il rispettivo parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per le opere previste con la DIA del 01/08/2012 prot. gen. n. 60825.

In merito ai vani denominati "serre bioclimatiche", si è rilevato inoltre che:

- l'art. 4 della cit. L.R n. 39/2004 che disciplina il "Miglioramento termico degli edifici" - prevede, al 4° comma che: "Le serre bioclimatiche e le logge addossate o integrate all'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo

sfruttamento dell'energia solare passiva, sono considerate volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici a condizione che siano progettate in modo da integrarsi nell'organismo edilizio nuovo o esistente e che dimostrino, attraverso i necessari calcoli energetici, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e attivo dell'energia solare o la funzione di spazio intermedio";

- sono volumi tecnici solo quelli adibiti alla sistemazione di impianti (riscaldamento ascensore ecc.) aventi un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzo della costruzione e che non possono essere ubicati all'interno della parte abitativa (cfr. Cons. St., Sez. V, 31.1.2006 n. 354). La giurisprudenza ha sottolineato che essi non possono essere ubicati all'interno della parte abitativa, sicché non sono tali i locali complementari all'abitazione (cfr. Cons. St. Sez. V 13.5.1997, n. 483), come le soffitte o i bagni, destinati a formare un'unica unità abitativa e privi di una effettiva destinazione ad impianti tecnologici;
- è stata riscontrata, nella pratica edilizia n. 70/2009 con la quale vengono assentite le predette "serre", l'assenza delle condizioni stabilite dalla legge per le seguenti motivazioni:
- i locali indicati come "serra bioclimatica" presentano le caratteristiche di un locale considerato agibile relativamente all'altezza media, alla superficie del locale stesso e dei requisiti di aero-illuminazione, pertanto suscettibile di verifiche dei parametri urbanistici;
- le relazioni tecniche presentate non risultano esaustive per la verifica della riduzione;
- il vantaggio energetico derivante dall'adozione della serra deve essere dimostrato dal certificatore energetico (nominato dalla proprietà) dell'intervento tramite un confronto fra i consumi per riscaldamento in presenza e in assenza della serra attraverso una pre - certificazione resa sotto forma di perizia giurata che attesti l'effettiva riduzione del fabbisogno energetico in progetto;

Inoltre, in ordine agli aspetti urbanistici si è rilevato quanto segue:

Il P.I.I. relativo all'area "ex Carmine" è stato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 65 del 21/12/2006 e la relativa convenzione attuativa, con validità quinquennale, è stata stipulata – come già anticipato sopra - in data 17 maggio 2007.

Il sopraindicato P.I.I. ammette, all'interno di un ambito con superficie territoriale di 7.556 mq, la realizzazione, tramite sostituzione edilizia, di due fabbricati residenziali con superficie lorda di pavimento (slp) complessiva pari a 2.656,07 mq. Come dotazione pubblica, il P.I.I. prevede la cessione al Comune di un giardino di 1.450 mq.

Il trasferimento di slp ammesso dal sopraindicato P.I.I. rimanda a disposizioni previste sia nella predetta convenzione attuativa sia nelle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del medesimo piano attuativo. E' opportuno precisare che le NTA del P.I.I. regolano le modalità attuative degli interventi nell'area "ex Carmine" anche attraverso puntuali richiami alle NTA del Piano Regolatore Generale (PRG) 2004 vigente all'epoca dell'approvazione del piano attuativo.

Come anticipato, l'art. 4, comma 2, della convenzione attuativa del P.I.I. approvato, contempla le seguenti disposizioni: "superficie lorda di pavimento massima ammessa per edifici da destinare a residenza e attività compatibili: 2.656,07 mq, fatta salva la possibilità di trasferimenti di superficie lorda di pavimento da altre aree residenziali del territorio comunale." Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del P.I.I. precisano le modalità del citato trasferimento di slp. L'art. 5, comma 2, delle NTA del P.I.I. prevede che "nel rispetto dell'art. 23, comma 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale sono ammessi trasferimenti di superficie lorda di pavimento da altre aree residenziali del territorio comunale all'ambito territoriale [oggetto del P.I.I.], previa approvazione di modificazioni planivolumetriche al Programma Integrato di Intervento ai sensi dell'art. 14, dodicesimo comma, della Legge Regionale (LR) 11 marzo 2005, n. 12". Il citato art. 23, comma 7, consente il trasferimento, totale o parziale, della slp da un lotto ad un altro ma "la conseguente concentrazione di SLP non può essere tale da determinare il superamento di IF [Indice Fondiario] = 2 [mq/mq]".

Ai commi 1 e 2 dell'art. 39 "Piani attuativi in esecuzione", delle NTA del vigente Piano di Governo del Territorio, si precisa che:

1. In tutti gli ambiti e nei lotti compresi in piani attuativi vigenti o in itinere alla data di adozione del presente PGT, anche laddove non specificamente individuati nella tavola PR 01 "Ambiti del tessuto urbano consolidato", continuano a valere le definizioni, le prescrizioni, gli indici ed i rapporti stabiliti in sede di piano attuativo e nella relativa convenzione urbanistica per tutto il periodo di validità della stessa.
2. Le eventuali varianti che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione, che non incidano sul dimensionamento generale del piano attuativo stesso, potranno essere redatte in conformità alle regole, ai criteri ed ai parametri del PRG in attuazione del quale sono stati approvati detti piani.

Il PDC 70/2009 prevede la realizzazione della SLP complessiva pari a mq. 3.958,22 così suddivisa:

mq. 1.995,80 edificio A e mq. 1.962,20 edificio B.

Si precisa che nella Tavola grafica p.1 allegata al PDC 70/2009 viene computata una superficie di SLP ammessa pari a mq. 402,15 derivante da una pratica edilizia di Recupero sottotetto (la n.127 del 2007) per opere interessanti l'edificio villa "ex carmine" e per la quale non risultano effettuati i lavori.

Tale superficie di mq. 402,15 non è tra le superfici sancite dal P.I.I. e dalla relativa modifica planivolumetrica di cui alla delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 25/01/2010 originata dal perfezionamento del rispettivo progetto edilizio a seguito del trasferimento di slp pari a 900 mq.

In conclusione, per quanto sopra - anche a seguito del sopraindicato mandato di Giunta Comunale deliberato con atto n. 121 del 17/04/2012 - si è ritenuto di non poter rilasciare la Proroga dei termini di ultimazione dei lavori richiesta con nota prot. Gen. n.62583 del 08/08/2012 e di procedere con la Comunicazione di avvio del procedimento, ai sensi degli artt. 7 e seguenti della Legge n. 241/1990 e s.m.i., relativamente al provvedimento di annullamento in autotutela del permesso di costruire n. 70/2009 prot. n. 48553/1648 del 29/06/2009."

Le ragioni di interesse pubblico all'annullamento del Permesso di Costruire CO n.70/09

Al fine di poter procedere con la definizione dell'atto conclusivo del "procedimento di annullamento in autotutela di parte del Permesso di Costruire CO n.70/09" e successive varianti resta da definire ai sensi dell'articolo 21-nonies della l. 07.08.1990 n. 241 (introdotto dalla l. n. 15/2005) se il provvedimento amministrativo illegittimo ai sensi dell'articolo 21-octies può essere annullato d'ufficio, sussistendone le ragioni di interesse pubblico, entro un termine ragionevole e tenendo conto degli interessi dei destinatari e dei controinteressati, con riferimento ai contenuti dell'avviso di avvio del procedimento ed in particolare alla definizione della Slp massima consentita dal PII Ex Carmine stabilita dal Permesso di costruire CO n.70/09;

A questo proposito si osserva che la superficie lorda di pavimento (slp) assegnata, in origine, all'ambito "ex Carmine" - assoggettato a Programma Integrato di Intervento (PII) - è pari a mq. 2.656,07. La rispettiva dotazione di standard urbanistici generati è stata determinata in ragione della slp di pertinenza così attribuita, corrispondente a 53 abitanti teorici (2.656,07 mq / 50 mq/ab). Sulla scorta di tale quantificazione, pari a mq. 1.404 (ab. 53 x 26,50 mq/ab.), sono stati ceduti - all'interno dell'ambito di PII - mq. 1.450, destinati a verde pubblico attrezzato.

Nel rispetto dell'art. 4, comma 2, della relativa convenzione attuativa nonché dell'art. 5, comma 2, delle NTA del PII approvato, è stato ammesso - da altre aree residenziali del territorio comunale all'ambito oggetto di PII - il trasferimento di slp di 900 mq (anno 2008) e di 555,50 mq (anno 2012). In conseguenza dei citati artt. 4, comma 2, e 5, comma 2 - che richiamano le disposizioni ex art. 23, comma 7, del PRG approvato nel 2004 - la slp complessiva potenzialmente insediabile all'interno dell'ambito oggetto di PII risulta pari a 12.212 mq (Indice Fondiario = 2 mq/mq, a fronte di 6.106 mq di superficie fondiaria compresa nel PII).

Il principio di ammissibilità al trasferimento di slp per interventi relazionati a proposte di PII rinvia ad indirizzi già fatti propri dall'Amministrazione Comunale a seguito di Deliberazione consiliare n. 45 del 18/07/2001 "Aggiornamento del Documento di Inquadramento (L.R.9/99 - Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento)", successivamente ribaditi con Deliberazione - sempre di consiglio - n. 51 del 25/09/2001 di approvazione del "Documento di Inquadramento (L.R. N°9/99 - Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento) Aggiornamento - Settembre 2001". In particolare, si evidenzia che le citate Deliberazioni, nel definire gli obiettivi di intervento da perseguire all'interno della città costruita, precisano che: "L'Amministrazione Comunale potrà promuovere progetti preliminari di inquadramento e coordinamento degli assetti urbani di ambiti omogenei nelle diverse zone della città che consentano di riunificare e valorizzare il paesaggio urbano, nello spazio pubblico e nelle infrastrutture, per dare un'immagine unitaria che amalgami gli interventi edilizi che nel corso degli ultimi anni si sono sviluppati gradualmente, cogliendo le grandi occasioni che oggi vengono offerte dalle grandi ma anche dalle piccole trasformazioni già in corso di definizione o previste nel nuovo strumento di pianificazione generale [...]".

Il primo trasferimento di 900 mq di slp, destinati alla funzione residenziale, riguarda volumi assentiti (pratica edilizia n. 19/1959) per "cinema e mercato coperto avente la superficie coperta di 800 mq circa". Tali volumi sono - di fatto - riconducibili a funzione di tipo commerciale. A questo proposito, è opportuno precisare che il fabbisogno di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico (standard urbanistici) indotto dalla funzione residenziale è inferiore - anche nel rispetto della normativa di riferimento nonché delle disposizioni del Piano Regolatore Generale (PRG) all'epoca vigenti - alla dotazione generata dalla predetta funzione commerciale. Pertanto, risultano non sussistere specifici obblighi di reperimento o monetizzazione per standard urbanistici a seguito del predetto trasferimento di volumi pari a 900 mq di slp.

Per quanto riguarda, invece, il secondo trasferimento di slp - pari a 555,50 mq di slp, riferiti ad un'originaria funzione produttiva - è stata determinata e richiesta la monetizzazione per la rispettiva dotazione aggiuntiva di standard urbanistici, determinata dalla funzione residenziale da insediare nel rispetto del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT). Difatti, il relativo fabbisogno indotto dalla funzione residenziale è, questa volta, superiore alla dotazione generata dalla funzione produttiva precedentemente autorizzata.

Infine, la slp conteggiata all'interno dell'ambito di PII contempla 400 mq circa originati da pratica edilizia (n. 120/2008) per recupero abitativo di sottotetto esistente in immobile incluso nel ricordato ambito. La relativa dotazione di standard indotti da tali 400 mq di slp circa è assorbibile dal contributo aggiuntivo di qualità - pari a Euro 772.446,79 - disciplinato dall'art. 13 della convenzione attuativa del PII. Come anticipato nella Deliberazione consiliare, n. 44 del 13/07/2006, di adozione del PII: "[...] Tale contributo rappresenta un risarcimento alla città, una partecipazione concreta ad interventi pubblici che, finalizzati alla riqualificazione e infrastrutturazione della zona, possano rimediare agli scompensi territoriali eventualmente indotti dal Programma Integrato. In tal senso, si ravvisa un punto di coerenza del Programma con gli obiettivi di riqualificazione urbana indicati dal Documento di Inquadramento, precisamente ai paragrafi sulla sostenibilità ambientale e sulla città costruita."

Si allega il parere del Prof. Avv. Paolo Sabbioni, incaricato con determinazione dirigenziale L3 65 20/12/2011 in merito alla determinazione dell'interesse pubblico all'annullamento d'ufficio del Permesso di Costruire (CO 70/09).

Il Direttore

Arch. Paolo Guido Riganti

Sesto San Giovanni, lì 27/03/2013

ALLEGATI:

Parere prof. Avv. Paolo Sabbioni (prot. n. 21175 del 19/03/2013)

Prof. Avv. Paolo Sabbioni
C.F. SBBPLA62E01F119H – P.IVA 11515540158
Via San Vincenzo, n. 12 - 20123 Milano
Tel. 02.89423800 – Fax 02.83249245
Pec: paolo.sabbioni@cert.ordineavvocatimilano.it

CITTA' DI SESTO SAN GIOVANNI



Codice amministrazione c_1690
Prot. Generale n° 0021175 A
Data 19/03/2013 Ora 08.58
Classificazione 5 - 3 - 0

Spett.le Comune di

Sesto San Giovanni

Alla c.a.

Arch. Paolo Riganti

Oggetto: Parere - Società Costruzioni Edili Trevisan Pietro & c. snc

Mi avete chiesto parere in ordine al procedimento da Voi avviato ai sensi dell'art.7 della L.241/90 per l'annullamento in autotutela di parte del Permesso di Costruire CO 70/09 e successive varianti, relativo al Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) "Ex Carmine di via Cavalcanti ". Presupposto di detto procedimento risulta, in particolare, la difformità, rispetto all'art. 4, comma 2, della convenzione attuativa del P.I.I. – secondo cui la "superficie lorda di pavimento massima ammessa per edifici da destinare a residenza e attività compatibili" è pari a 2.656,07 mq, fatta salva la possibilità di trasferimenti di superficie lorda di pavimento da altre aree residenziali del territorio comunale" – del Permesso di costruire oggetto del procedimento di annullamento in autotutela in quanto ha consentito la realizzazione di mq. 402,15 di slp derivante da una pratica edilizia di Recupero sottotetto (la n.127 del 2007) per opere interessanti l'edificio villa "ex carmine", interno all'area interessata dal P.I.I. In altri termini, la slp di mq. 402,5 anziché derivare da trasferimenti di superfici da altre aree residenziali del territorio, è stata generata internamente all'area del P.I.I.

Ciò posto, occorre considerare che l'art. 21-nonies della legge n. 241/1990 e s.m.i. dispone che "Il provvedimento amministrativo illegittimo ai sensi dell'articolo 21-octies può essere annullato d'ufficio, sussistendone le ragioni di interesse pubblico, entro un termine ragionevole e tenendo conto degli interessi dei destinatari e dei controinteressati, dall'organo che lo ha emanato, ovvero da altro organo previsto dalla legge". La giurisprudenza al riguardo ha chiarito che "il provvedimento con il quale l'amministrazione dispone l'annullamento d'ufficio di una precedente determinazione, da essa adottata, non può fondarsi sulla mera esigenza di ripristino della legalità, ma deve dare conto, nella motivazione, della sussistenza di un interesse pubblico concreto ed attuale alla rimozione dell'atto e, in ogni caso, incontra il limite insuperabile costituito dall'esigenza di

salvaguardare le situazioni di soggetti privati che, confidando nella legittimità dell'atto rimosso, hanno acquisito il consolidamento di posizioni di vantaggio loro attribuite da quest'ultimo" (Cons. Stato, IV, 14 febbraio 2006, n. 564). Anche di recente, la giurisprudenza ha ribadito che "l'esercizio dell'autotutela da parte della pubblica amministrazione- ancor prima della norma posta dall'art. 21 *nonies* della l. 7.8.1990 n. 241 (introdotta dalla l. 2005 n. 15) - è stato subordinato dalla giurisprudenza (cfr. ex multis Cons. St. Sez. V, 11.6.2001 n. 3130) a rigorose regole: a) l'obbligo della motivazione; b) la presenza di concrete ragioni di pubblico interesse, non riducibili alla mera esigenza di ripristino della legalità; c) la valutazione dell'affidamento delle parti private destinatarie del provvedimento oggetto di riesame, tenendo conto del tempo trascorso dalla sua adozione; d) il rispetto delle regole del contraddittorio procedimentale; e) l'adeguata istruttoria (...) in altri termini, secondo un consolidato orientamento giurisprudenziale, l'annullamento in via di autotutela non può basarsi unicamente sulla illegittimità riscontrata poiché il decorso del tempo, consolidando le posizioni giuridiche soggettive, incide sulle modalità con cui il potere discrezionale di autotutela può essere esercitato, occorrendo un'adeguata motivazione sull'interesse pubblico e attuale che possa dar luogo all'atto di ritiro, preceduta da un'accurata indagine sulle circostanze che possano evidenziare un interesse pubblico al ritiro e sulle quali anche il privato ha diritto ed interesse a pronunciarsi facendo valere le proprie ragioni (TAR Lombardia-Brescia, Sez. I, sentenza 09.01.2013 n. 4).

Ebbene, per quanto il potere di autotutela costituisca un potere di merito della pubblica amministrazione, che si esercita previa valutazione delle ragioni d'interesse pubblico, valutazione riservata alla pubblica amministrazione e addirittura insindacabile dal giudice amministrativo (C.Vons. Stato, VI, 15 maggio 2012, n. 2774), non si può non rilevare, nel caso di specie, quanto segue:

- a) Il provvedimento oggetto del procedimento di annullamento in autotutela risale all'8 giugno 2009;
- b) I contenuti di detto provvedimento sono poi stati confermati da altri atti dell'Amministrazione comunale, tra cui, in particolare, i permessi di costruire in variante a quello originario;
- c) La slp massima ammessa dal PII risulta pari a mq. 12.212, ben superiore ai mq. di slp che sono stati effettivamente autorizzati (mq. 3.954,2, oltre ai mq. 5550,50 per trasferimento di slp da via Felice Cavallotti, n. 218, compresi i mq. 402,15 di cui al permesso di costruire oggetto del procedimento di annullamento in autotutela;
- d) Dalle verifiche effettuate con gli uffici, risulta che la dotazione di standard può ritenersi assicurata con riguardo all'intera slp autorizzata, tenuto anche conto del contributo aggiuntivo di qualità - pari a Euro 772.446,79 - disciplinato dall'art. 13 della convenzione attuativa del PII.

Alla luce di quanto precede risulta evidente che il tempo trascorso e i provvedimenti confermativi di quello oggetto del permesso di costruire originario possono avere ingenerato un affidamento all'impresa interessata, mentre il sostanziale rispetto delle previsioni del PII, in particolare, non

riguardo alla slp realizzabile e alle dotazioni pubbliche assicurate in relazione all'effettiva slp autorizzata, depongono per una certa carenza (e difficoltà di dimostrazione) di un interesse pubblico all'annullamento del permesso di costruire diverso da quello diretto ad assicurare la legittimità dell'azione amministrativa.

Milano, 18 marzo 2013

Prof. Avv. Paolo Sabbioni

Al Sindaco
Monca Chittò
Al presidente del Consiglio
Ignazio Boccia

Sesto San Giovanni

ORDINE DEL GIORNO

Il Consiglio Comunale di Sesto San Giovanni riconferma la necessità, già espressa in più occasioni dal Sindaco, che il comune si costituisca parte civile in ogni procedimento penale relativo a illeciti edilizi nei quali la sua immagine e la sua operatività siano state danneggiate, richiedendo ai responsabili il giusto risarcimento dei danni materiali e morali, necessità che peraltro aveva già trovato formalizzazione nella delibera della Giunta Comunale n. 150 del 3 maggio 2012.

Il Consiglio ribadisce altresì la necessità che venga intentata specifica azione civile intesa al risarcimento dei danni materiali e morali causati dai tre imputati che hanno patteggiato nello scorso autunno.

Il Consiglio Comunale invita infine la Giunta a collocare sul portale comunale il Registro dei dati edificatori e di adeguare le norme del Piano delle Regole a quanto previsto dalle recenti modifiche dell'art. 2643 del codice civile in materia di trascrizione sui registri immobiliari.

Il Consiglio ritiene che anche attraverso tali azioni si esprima la volontà di tutelare legalità e trasparenza dell'azione amministrativa che sono elementi fondanti di un ente locale sano e di un ordinamento democratico.

Sesto San Giovanni, 8 aprile 2013

PD *Rossella Fucini*

IDV *Alfonso*

FDS *Adolfo*
201

L'ordine del giorno è stato approvato a maggioranza, con i voti favorevoli dei gruppi: PD, SEL, IDV, FED.SIN. Contrari: SESTO N. CUORE (2 contro - 1 non partecipa) Astenuti: M5S. Non partecipano al voto: PDL, GIOV.SESTESI, GRUPPO MISTO.