OGGETTO: Programma Integrato di Intervento relativo all'ambito 2 Rondinella – Comparto ex Enichem. Approvazione.

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

- Vista l'allegata relazione del Settore Urbanistica che si intende far parte integrante e sostanziale del presente atto;
- Vista la Legge 17 agosto 1942 n. 1150 "Legge urbanistica" e successive modifiche e integrazioni;
- Vista la Legge 17 febbraio 1992 n. 179 "Norme per l'edilizia residenziale pubblica",
- Vista la Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio",
- Vista la Deliberazione di Giunta Regionale 9 Luglio 1999, n. 6/44161 "Adempimenti previsti dall'art. 7 comma 3 della Legge Regionale 12 aprile 1999, n. 9 – disciplina dei programmi integrati di intervento";
- Richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 5 aprile 2004 "Approvazione della variante Generale al Piano Regolatore Generale vigente";
- Richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 5 aprile 2004 "Programma Integrato di Intervento diffuso nella città consolidata ambito n. 1 Rondò Torretta. Approvazione;
- Richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 5 aprile 2004 "Programma Integrato di Intervento diffuso nella città consolidata ambito n. 3 Isola del Bosco Delle Corti. Approvazione";
- Richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 7 novembre 2005 "Approvazione ai sensi e per gli effetti del 7° comma dell'art. 25 della Legge Regionale 12/2005, del Documento di Inquadramento",
- Richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 7 maggio 2007 "Programma Integrato di Intervento relativo all'ambito 2 Rondinella Comparto ex Enichem. Adozione",
- Considerato che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 della Legge Regionale 23 giugno 1997 n. 23
   in vigore in forza dell'art. 25, comma 1 e dell'art. 104 comma 1, lettera w) della Legge

Regionale 11 marzo 2005 n. 12 - l'adozione del Programma Integrato di Intervento relativo all'ambito 2 Rondinella – Comparto ex Enichem è stata resa nota al pubblico mediante avviso - affisso all'Albo Pretorio del Comune dal 28 giugno al 27 luglio 2007 e pubblicato sul quotidiano "La Repubblica" del 28 giugno 2007 - con il quale è stata comunicata la possibilità agli interessati di presentare entro il 27 agosto 2007 osservazioni e/o opposizioni al Programma Integrato di Intervento;

- Considerato che entro i termini indicati nell'avviso non sono pervenute al Comune osservazioni e/o opposizioni al Programma Integrato di Intervento per l'ambito 2 Rondinella – Comparto ex Enichem:
- Considerato che, in seguito all'atto n. 3825 di repertorio / n. 1323 di raccolta del 8 agosto 2007 a rogito Notaio Alessandra Sanfelici di Milano, registrato a Milano in data 9 agosto 2007 al n. 18193 serie 1T, la Società Immobiliare 2000 S.r.l. ha venduto alla Società Aree S.r.l. l'intera proprietà del comparto ex Enichem, ad esclusione del sedime stradale di via Montesanto già di proprietà comunale;
- Visto il parere preliminare favorevole con prescrizioni formulato dall'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente – Dipartimento subprovinciale di Monza, ns. prot. gen. n. 85462 del 19 ottobre 2007;
- Visto il parere favorevole con prescrizioni formulato dall'ASL n. 3 Provincia di Milano, ns. prot. gen. n. 13988 del 18 febbraio 2008 sostitutivo del parere formulato dal medesimo ente, ns. prot. gen. n. 75294 del 17 settembre 2007;
- Visti i pareri espressi a norma dell'art. 49, 1° comma del D. Lgs. 18 agosto 2000 n°267, come da foglio allegato;

#### **DELIBERA**

- 1. di prendere atto e, per quanto di competenza, di prestare consenso al subentro della Società Aree S.r.l. negli obblighi, oneri nonché effetti attivi e passivi dall'adottato Programma Integrato di Intervento e dal relativo atto convenzionale posti in capo alla Società Immobiliare 2000 S.r.l.;
- di approvare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 della Legge Regionale 23 giugno 1997, n. 23, in vigore in forza dell'art. 25, comma 1 e dell'art. 104, comma 1, lettera w) della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, il Programma Integrato di Intervento relativo all'ambito 2 Rondinella Comparto ex Enichem costituito dai seguenti elaborati tecnici:

- Tav. 1a Viabilità, servizi, nodi;
- Tav. 1b Verde/piste ciclopedonali;
- Tav. 1c Servizi e mezzi pubblici;
- Tav. 2 Planimetria e stato di fatto dell'ambito di intervento Documentazione fotografica;
- Tav. 2 bis Planimetria stato di fatto dell'ambito di intervento Identificazione delle proprietà;
- Tav. 3 Azzonamento Piano Regolatore Generale vigente;
- Tav. 4 bis Sistema degli interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale;
- Tav. 4a Progetto planivolumetrico;
- Tav. 4b Tavola di regolazione tipo-morfologica;
- Tav. 4b1 Viste prospettiche;
- Tav. 4c Individuazione su planimetria catastale delle aree private in cessione al Comune;
- Tav. 5a Stato attuale dei sottoservizi tecnologici;
- Tav. 5b Progetto delle opere di adeguamento dei sottoservizi tecnologici e delle opere di urbanizzazione;
- Tav. 5c Progetto delle opere di urbanizzazione;
- All. 1 Relazione tecnica, relazione economica, nota preliminare del clima acustico e valutazione delle barriere acustiche;
- All. 2 Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
- All. 3 Norme Tecniche di Attuazione del Programma Integrato d'Intervento;
- All. 4 Schema di Convenzione;
- All. 5 Schema di convenzione per la realizzazione di edilizia residenziale convenzionata e relativo piano economico preliminare.
- di approvare la bozza di convenzione del Programma Integrato di Intervento sottoscritta dalla proprietà, che potrà recare modifiche di forma e contenuto, necessarie e opportune ai fini della stipulazione, ferma restando la sostanza delle pattuizioni concordate tra le parti e approvate con il presente provvedimento;
- 4. di approvare espressamente lo schema tipo di "Convenzione ai sensi degli articoli 17 e 18 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, per la realizzazione di edilizia residenziale convenzionata nel Programma Integrato di Intervento relativo all' ambito 2 Rondinella – Comparto ex Enichem ed

il relativo "Piano economico preliminare per l'edilizia convenzionata" allegati alla convenzione urbanistica di cui al punto precedente, documenti da ritenersi indicativi e paradigmatici per la definizione della convenzione per il convenzionamento previsto ai sensi degli articoli 17 e 18 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, da approvarsi prima dell'ottenimento dei titoli abilitativi per la realizzazione dei relativi interventi edilizi;

- 5. di dare atto delle prescrizioni dell'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente alle quali dovrà essere dato riscontro in sede di rilascio dei titoli abilitativi delle opere previste dal Programma Integrato di Intervento ovvero durante le operazioni di cantiere conformemente a quanto indicato esplicitamente dal Responsabile dell'U.O. Territorio ed Attività Integrate con il parere all'esame;
- di dare atto delle prescrizioni del parere dell'Azienda Sanitaria Locale alle quali dovrà essere dato riscontro in sede di rilascio dei titoli abilitativi delle opere previste dal Programma Integrato di Intervento conformemente a quanto indicato esplicitamente dal Responsabile dell'Unità Operativa Igiene Edilizia con il parere all'esame;
- 7. di dichiarare che la presente deliberazione non comporta, per la sua esecuzione, impegno di spesa a carico del bilancio comunale.

La delibera è stata approvata a maggioranza con i voti favorevoli dei gruppi: ULIVO, PRC, COMUNISTI. I., SINISTRA DEM., Fin. x Sesto. Astenuti: VERDI. Non partecipano al voto: FI, AN. Assenti: LN, ITV.

# OGGETTO: PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO RELATIVO ALL'AMBITO 2 RONDINELLA – COMPARTO EX ENICHEM. APPROVAZIONE

#### RELAZIONE

A completamento del quadro degli interventi di riqualificazione puntuale nelle zone consolidate della città compresi negli ambiti n. 1 e n. 3 il Consiglio Comunale con Deliberazione n. 26 del 7 maggio 2007 ha adottato il Programma Integrato di Intervento relativo all'ambito n. 2 Rondinella – comparto ex Enichem.

Il Programma Integrato di Intervento per il comparto ex Enichem risulta coerente con gli indirizzi del vigente Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali, ma comporta effetti di variante al Piano Regolatore Generale vigente. Gli effetti di variante del Programma Integrato – dotato di proprie norme tecniche di attuazione – sono riconducibili alle fattispecie disciplinate dall'art. 2, comma 2 lettera i) della Legge Regionale 23 giugno 1997, n. 23. Conseguentemente, in base all'art. 25 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 l'iter approvativo ha seguito le disposizioni di cui all'art. 3 della Legge Regionale 23 giugno 1997, n. 23.

L'intervento, una volta assunta piena efficacia nei termini di legge, consentirà la realizzazione - previa bonifica e messa in sicurezza dei suoli - di nuovi edifici a destinazione residenziale libera e convenzionata, con superficie lorda di pavimento complessiva pari a 7.208 mq nonché la cessione in favore del Comune di oltre 6.900 mq di terreno per aree da destinare a parcheggio, verde attrezzato e centro polivalente di pronto intervento o di altra attrezzatura pubblica o di interesse pubblico e generale.

La Deliberazione consiliare di adozione n. 26/2007, divenuta esecutiva nelle forme di legge, è stata depositata in libera visione al pubblico dal 28 giugno 2007, per trenta giorni consecutivi, affinché entro il 27 agosto 2007 gli interessati potessero presentare eventuali osservazioni. Del deposito degli atti è stata data comunicazione al pubblico mediante un avviso affisso all'Albo Pretorio e pubblicato sul sito web del Comune e sulle pagine locali del quotidiano "La Repubblica" del 28 giugno 2007.

Contestualmente al loro deposito, copia degli atti costituenti la variante sono stati trasmessi all'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) e all'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente (A.R.P.A.), titolate ad esprimersi sui contenuti di propria competenza.

Entro le ore 12:00 del 27 agosto 2007, termine indicato nell'avviso, non è pervenuta alcuna osservazione.

Con allegata comunicazione di cui al ns. prot. gen. n. 75294 del 17 settembre 2007 il Direttore Provvisorio del Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'AS.L. n. 3 della Provincia di Milano ha espresso parere sfavorevole principalmente per i seguenti motivi:

- richiesta di acquisizione prima del rilascio dei titoli abilitativi per gli interventi edilizi del parere dell'AR.P.A. e degli altri enti di controllo in merito al piano di bonifica di modo che l'inizio delle realizzazioni siano subordinate alla positiva conclusione delle operazioni di bonifica e di certificazione di avvenuto risanamento dei suoli;
- 2. prescrizioni per la realizzazione dei nuovi tratti delle reti fognarie in seguito alla presenza del vicino pozzo di via Luini, identificato con codice n. 0152090011, per l'approvigionamento idrico potabile;
- richiesta di acquisizione del parere dell'A.R.P.A. in merito alla documentazione di valutazione del clima acustico anche per la vicina presenza della linea ferroviaria e relative prescrizioni finalizzate a garantire un adeguato isolamento e comfort acustico;
- 4. redazione di un elaborato grafico riportante la posizione e il calcolo delle superfici drenanti;
- 5. verifica, in sede di progettazione esecutiva, dei rapporti illuminanti secondo le disposizioni del regolamento locale di igiene.

Con nota del 7 settembre 2007 il competente ufficio di A.R.P.A. ha richiesto integrazioni - cui si è provveduto con inoltro del 10 ottobre 2007 - finalizzate all'espressione del proprio parere. Con allegata comunicazione di cui al ns. prot. gen. n. 85462 del 19 ottobre 2007 il Direttore del Dipartimento Provinciale di Monza e Brianza dell'A.R.P.A. ha quindi espresso parere preliminare favorevole in attesa di valutazioni di maggior dettaglio direttamente relazionate con la progettazione architettonica esecutiva.

In considerazione del punto 1 del sopraindicato parere di AS.L. è stata inviata a tale ente, in data 8 novembre 2007, prot. gen. n. 91036, una prima nota in cui si precisava – tra l'altro - che l'art. 17, comma 7 dello schema di convenzione del presente P.I.I. dispone che per tutti i lotti impegnati da lavori di edificazione il rispettivo certificato di avvenuta bonifica costituisce necessario presupposto per il rilascio dei provvedimenti edilizi. Inoltre si evidenzia che il Consorzio Acqua Potabile ha definitivamente disattivato l'approvigionamento di acqua potabile del pozzo - identificato con codice n. 0152090011 - citato al punto n. 2 del sopraindicato parere di A.S.L. Come di seguito precisato, la richiesta di cui al punto n. 4, si relaziona - invece - con il progetto di bonifica e il documento di analisi di rischio previsto per l'ambito di intervento. In data 27 novembre 2007, si è riunita la conferenza dei servizi per valutare ed eventualmente approvare il documento di analisi di rischio ed il progetto di bonifica per il comparto ex Enichem. A conclusione della predetta conferenza è stata rilevata la necessità di riesaminare e precisare, in successivi tavoli tecnici alla presenza dei rappresentanti degli enti competenti ed il progettista incaricato, alcuni contenuti dell'analisi di rischio e del progetto di bonifica. Nei tavoli tecnici in seguito convocati è stato - tra l'altro - confermato che sull'area oggetto di edificazione privata sono richiesti interventi di messa in sicurezza. Gli interventi di messa in sicurezza rendono impraticabile la possibilità di individuare superfici drenanti, come sollecitato invece al punto 4 del sopraindicato parere dell'A.S.L. A tal proposito è stata quindi inoltrata - in data 12 febbraio 2008, ns. prot. gen. n. 11862 - una seconda nota ad A.S.L. in cui si chiede di rivedere il parere di cui al ns. prot. gen. n. 75294 del 17 settembre 2007 e, in particolare, di accordare una deroga alle disposizioni riferite all'individuazione di

superfici drenanti in quanto controindicate dal documento di analisi di rischio e dal progetto di bonifica.

Con nota - ns. prot. gen. n. 13988 del 18 febbraio 2008 - allegata alla presente deliberazione, il Responsabile dell'Unità Operativa Igiene Edilizia dell'A.S.L. n. 3 della Provincia di Milano ha, quindi, trasmesso anticipatamente via fax il proprio parere favorevole di competenza, sostitutivo del precedente di cui al ns. prot. gen. n. 75294 del 17 settembre 2007. Quest'ultimo parere favorevole è condizionato, in particolare, all'acquisizione, prima del rilascio del Permesso di Costruire, del competente parere di A.R.P.A. per quanto concerne l'eventuale realizzazione di pozzi perdenti per il recapito delle acque meteoriche.

In conclusione, ai fini di una maggiore tutela degli interessi pubblici si è quindi preferito attendere il definitivo parere dell'A.S.L. prima di procedere all'approvazione del Programma Integrato in oggetto. E' da rilevare che la procedura di approvazione del presente intervento segue le disposizioni dell'art. 3 della Legge Regionale 23 giugno 1997, n. 23. Sebbene la predetta legge non preveda procedure sostitutive in caso di mancato rispetto dei termini, per l'approvazione dell'intervento in questione è già stato superato il periodo massimo indicato, ovvero entro novanta giorni dalla scadenza per la presentazione di eventuali osservazioni.

Va, infine, rilevato che in data 8 ottobre 2007, ns. prot. gen. n. 81432, è pervenuta al Comune copia dell'atto di compravendita a rogito della Dott.ssa Alessandra Sanfelici, Notaio in Milano, con il quale la Società Immobiliare 2000 S.r.l., trasferiva alla Società Aree S.r.l. – oltre agli obblighi e relative prescrizioni comprensive delle opere di bonifica riferite alle destinazioni previste dall'intervento - la proprietà degli immobili costituenti il Programma Integrato di cui trattasi.

Ciò premesso e considerato si propone quindi al Consiglio Comunale di

- prendere atto e, per quanto di competenza, di prestare consenso al subentro della Società Aree S.r.l. negli obblighi, oneri nonché effetti attivi e passivi dall'adottato Programma Integrato di Intervento e dal relativo atto convenzionale posti in capo alla Società Immobiliare 2000 S.r.l.;
- approvare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 della Legge Regionale 23 giugno 1997, n. 23, in vigore in forza dell'art. 25, comma 1 e dell'art. 104, comma 1, lettera w) della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, il Programma Integrato di Intervento relativo all'ambito n. 2 Rondinella comparto ex Enichem, costituito dai seguenti elaborati tecnici:
  - Tav. 1a Viabilità, servizi, nodi;
  - Tav. 1b Verde/piste ciclopedonali;
  - Tav. 1c Servizi e mezzi pubblici;
  - Tav. 2 Planimetria e stato di fatto dell'ambito di intervento Documentazione fotografica;
  - Tav. 2 bis Planimetria stato di fatto dell'ambito di intervento Identificazione delle proprietà;
  - Tav. 3 Azzonamento Piano Regolatore Generale vigente;
  - Tav. 4 bis Sistema degli interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale;
  - Tav. 4a Progetto planivolumetrico;
  - Tav. 4b Tavola di regolazione tipo-morfologica;

- Tav. 4b1 Viste prospettiche;
- Tav. 4c Individuazione su planimetria catastale delle aree private in cessione al Comune;
- Tav. 5a Stato attuale dei sottoservizi tecnologici;
- Tav. 5b Progetto delle opere di adeguamento dei sottoservizi tecnologici e delle opere di urbanizzazione;
- Tav. 5c Progetto delle opere di urbanizzazione;
- All. 1 Relazione tecnica, relazione economica, nota preliminare del clima acustico e valutazione delle barriere acustiche;
- All. 2 Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
- All. 3 Norme Tecniche di Attuazione del Programma Integrato d'Intervento;
- All. 4 Schema di Convenzione;
- All. 5 Schema di convenzione per la realizzazione di edilizia residenziale convenzionata e relativo piano economico preliminare;
- Scheda informativa delle varianti al P.R.G. art. 2, Legge Regionale 23 giugno 1997, n. 23:
- Scheda informativa e di attestazione per la valutazione di compatibilità con il PTCP della Provincia di Milano.
- approvare la bozza di convenzione del Programma Integrato di Intervento sottoscritta dalla proprietà, che potrà recare modifiche di forma e contenuto, necessarie e opportune ai fini della stipulazione, ferma restando la sostanza delle pattuizioni concordate tra le parti e approvate con il presente provvedimento;
- 4. approvare espressamente lo schema tipo di "Convenzione ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, per la realizzazione di edilizia residenziale convenzionata nel Programma Integrato di Intervento relativo all'ambito 2 Rondinella comparto ex Enichem" ed il relativo "Piano economico preliminare per l'edilizia convenzionata" allegati alla convenzione urbanistica di cui al punto precedente, documenti da ritenersi indicativi e paradigmatici per il convenzionamento previsto ai sensi degli articoli 17 e 18 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, da approvarsi prima dell'ottenimento dei titoli abilitativi per la realizzazione dei relativi interventi edilizi;
- 5. di dare atto delle prescrizioni del parere preliminare favorevole dell'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente alle quali dovrà essere dato riscontro in sede di rilascio dei titoli abilitativi delle opere previste dal Programma Integrato di Intervento ovvero durante le operazioni di cantiere conformemente a quanto indicato esplicitamente dal Responsabile dell'U.O. Territorio ed Attività Integrate con il parere all'esame;
- 6. di dare atto delle prescrizioni del parere favorevole dell'Azienda Sanitaria Locale alle quali dovrà essere dato riscontro in sede di rilascio dei titoli abilitativi delle opere previste dal Programma Integrato di Intervento conformemente a quanto indicato esplicitamente dal Responsabile del Dipartimento di Prevenzione Medica Servizio Igiene e Sanità Pubblica con il parere all'esame;
- 7. dichiarare che la presente deliberazione non comporta, per la sua esecuzione, impegno di spesa a carico del bilancio comunale.

### Elenco della documentazione allegata

Allegati quali parti integranti e sostanziali della Deliberazione

- Tav. 1a Viabilità, servizi, nodi;
- Tav. 1b Verde/piste ciclopedonali;
- Tav. 1c Servizi e mezzi pubblici;
- Tav. 2 Planimetria e stato di fatto dell'ambito di intervento Documentazione fotografica;
- Tav. 2 bis Planimetria stato di fatto dell'ambito di intervento Identificazione delle proprietà;
- Tav. 3 Azzonamento Piano Regolatore Generale vigente;
- Tav. 4 bis Sistema degli interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale;
- Tav. 4a Progetto planivolumetrico;
- Tav. 4b Tavola di regolazione tipo-morfologica;
- Tav. 4b1 Viste prospettiche;
- Tav. 4c Individuazione su planimetria catastale delle aree private in cessione al Comune:
- Tav. 5a Stato attuale dei sottoservizi tecnologici;
- Tav. 5b Progetto delle opere di adeguamento dei sottoservizi tecnologici e delle opere di urbanizzazione;
- Tav. 5c Progetto delle opere di urbanizzazione;
- All. 1 Relazione tecnica, relazione economica, nota preliminare del clima acustico e valutazione delle barriere acustiche;
- All. 2 Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
- All. 3 Norme Tecniche di Attuazione del Programma Integrato d'Intervento;
- All. 4 Schema di Convenzione;
- All. 5 Schema di convenzione per la realizzazione di edilizia residenziale convenzionata e relativo piano economico preliminare;
- Scheda informativa delle varianti al P.R.G. art. 2, Legge Regionale 23 giugno 1997, n. 23:
- Scheda informativa e di attestazione per la valutazione di compatibilità con il PTCP della Provincia di Milano.

#### Altri allegati alla Deliberazione depositati in atti

 Parere del Direttore Provvisorio del Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'Azienda Sanitaria Locale n. 3 della Provincia di Milano, ns. prot. gen. n. 75294 del 17 settembre 2007;

- Parere del Responsabile dell'Unità Operativa Igiene Edilizia dell'Azienda Sanitaria Locale n. 3 della Provincia di Milano, ns. prot. gen. n. 13988 del 18 febbraio 2008, sostitutivo del parere di cui al ns. prot. gen. n. 75294 del 17 settembre 2007;
- Parere preliminare del Direttore del Dipartimento Provinciale di Monza e Brianza dell'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente, ns. prot. gen. n. 85462 del 19 ottobre 2007;
- Dichiarazione del Settore Segreteria Generale Ufficio Archivio Protocollo relativa all'assenza di osservazioni riguardanti la Deliberazione Consiliare n. 26 del 7 maggio 2007.



## CITTA' DI SESTO SAN GIOVANNI

Medaglia d'Oro al Valor Militare

**SETTORE:** Urbanistica

Parere espresso ai sensi dell'art.49, comma 1°, DLGS 18 agosto 2000 n°267 sulla proposta di Deliberazione relativa a:

Programma Integrato di Intervento relativo all'ambito 2 Rondinella - Comparto ex Enichem. Approvazione

Parere Tecnico Jaurensle

II, 18/2/2008

Il Responsabile del Servizio

Parere Contabile proverole

Il Responsabile del Servizio Ragioneria

Responsabile del procedimento

Tel.int.

Pratica trattata da.

Tel.int.

File Documento1

Data/ora 00/00/00 0.00