



CITTA' DI SESTO SAN GIOVANNI

Medaglia d'Oro al Valor Militare

SETTORE: URBANISTICA

OGGETTO: AUTORIZZAZIONE AL RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AI SENSI DELL'ART. 40 DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I., PER LA RIQUALIFICAZIONE ED AMPLIAMENTO DELL'EX CIRCOLO SAN GIORGIO IN VIALE ITALIA 598

In data 05 dicembre 2008 la Società Bed&Best S.r.l. ha trasmesso richiesta di parere per il rilascio di permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione, ai sensi dell'articolo 40 della L.R. 12/2005, per la ristrutturazione ed ampliamento del circolo ricreativo San Giorgio. Successivamente in data 12/01/2009 gli stessi richiedenti hanno inoltrato allo Sportello Unico per l'Edilizia istanza di permesso di costruire in deroga allo strumento di pianificazione su cui si è proceduti, con nota comunale del 26/01/2009 prot. n. 1369/6548, alla sospensione di ogni determinazione in quanto non conforme, per l'appunto, alle previsioni dello strumento di pianificazione comunale e della disciplina urbanistica-edilizia vigente, essendo necessario ed indispensabile l'assenso preventivo da parte del Consiglio Comunale ai sensi degli articolo 38 comma 9 e 40 comma 1 della L.R. 12/2005.

L'ambito in oggetto è ubicato nel nucleo storico del "Villaggio Falck" sul quale insiste attualmente un edificio in fase di ristrutturazione ed ampliamento assegnato in concessione di superficie alla predetta società Bed&Best S.r.l. mediante convenzione stipulata in data 01/12/2005 n. 49673/31 di rep. atti comunali, integrata e modificata successivamente con atto del 23/10/2006 n. 49699 di rep. atti comunali, per la realizzazione di una struttura di carattere ricettivo (albergo, ristorante, bar, sala conferenze), nonché la realizzazione di spazi destinati a servizi per le attività del quartiere per una superficie di 80 mq.

Tale struttura edilizia è regolamentata dalla concessione d'uso in vigore, dove il concessionario si è impegnato a provvedere alla gestione del complesso e a praticare per il servizio di bar ristorante e per il servizio alberghiero degli sconti sulla tariffe (disciplinati dagli articolati della concessione d'uso rilasciata), oltre a curare l'organizzazione e lo svolgimento di attività socio culturali in un numero minimo di due all'anno, da concordarsi con il Comune. Il tutto comunque disciplinato dalla citata concessione d'uso a cui si rimanda per tutte le obbligazioni a carico della società Bed&Best S.r.l.

Il permesso di costruire per la ristrutturazione e riqualificazione del manufatto edilizio è stato regolarmente rilasciato dallo Sportello Unico per l'Edilizia identificato con il n. 120/05 in data 16/06/2005 ed i relativi lavori sono iniziati il 19 giugno 2006. Successivamente con l'entrata in vigore della normativa regionale n. 33/2007 in materia di modalità di calcolo della S.L.P. e recupero della volumetria in adempimento al contenimento energetico e risparmio energetico, i titolari del titolo abilitativo ad edificare hanno proceduto, conseguentemente, in data 28/07/2008 alla presentazione di una variante edilizia finalizzata per l'appunto al recupero e ricollocamento della volumetria conseguente all'applicazione della

L.R. 33/2007, che si è tradotto con la materializzazione di detta volumetria in un parziale nuovo ultimo piano in aggiunta a quelli previsti dalla concessione edilizia originaria del giugno 2006.

Pertanto la società Bed&Best S.r.l., a seguito delle nuove caratteristiche tipologiche ed architettoniche in cui si è venuto a ricollocare l'edificio, richiede la possibilità di poter realizzare l'ampliamento e completamento della porzione del nuovo ultimo piano che si troverebbe, attualmente, priva di volumetria e disomogeneo rispetto al resto della costruzione, ovvero di eseguire un completamento con le stesse caratteristiche tipo morfologiche rispetto ai piani sottostanti.

I richiedenti sottolineano che dal punto di vista architettonico, il completamento del nuovo ultimo piano, venutosi a generare, troverebbe una più completa integrazione con il resto della costruzione se il nuovo ultimo piano fosse interamente realizzato, al fine di garantire la simmetria della costruzione, la scansione regolare delle aperture e gli aspetti decorativi. Aspetti questi descritti nella relazione tecnica presentata dai richiedenti alla quale si rimanda per una più approfondita conoscenza delle motivazioni stilistico architettoniche ed economico gestionali.

Inoltre i richiedenti fanno presente che gli abitanti del quartiere, futuri fruitori dei predetti spazi previsti dalla concessione d'uso in essere (80 mq), hanno evidenziato delle problematiche connesse alla realizzazione dello spazio destinato a servizi per il quartiere, il quale risulterebbe in commistione con le funzioni alberghiere, di difficile accessibilità, nonché di una scarsa flessibilità d'uso a seconda delle differenti necessità, accompagnato inoltre dall'assenza di fruibilità di aree all'aperto.

In tal senso la società Bed&Best S.r.l., richiede pertanto il rilascio di un permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione proponendo:

- Il completamento del piano terzo dell'attuale struttura ad uso alberghiero con un incremento della superficie lorda di pavimento (S.L.P.) di 423 mq in deroga solamente all'indice di zona previsto dal PRG vigente di 1 mq/mq;
- la costruzione all'interno dell'immobile in oggetto denominato "ex circolo San Giorgio) sito in viale Italia 598 di un locale di superficie lorda di pavimento (S.L.P.) non inferiore a 40 mq a servizio del Comune;
- la progettazione, costruzione e cessione in piena proprietà a titolo gratuito, a proprie cure e spese senza nulla pretendere dal Comune, un edificio - nonché le rispettive aree di pertinenza - ad uso pubblico per attività ricreative e associative, nel rispetto del progetto costituito dagli elaborati progettuali allegati al presente atto, da destinarsi per tali attività a favore degli abitanti del Villaggio Falck. Tale edificio avrà una superficie lorda di pavimento non inferiore a 100 mq, inclusi vani scala e locali accessori, il tutto sull'area sita in via Lambro n. 74, di superficie catastale pari a 538 mq che, in base alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie (PRG), genera una S.L.P. pari a mq 376,60.

Il tutto a spese della società Bed&Best S.r.l. e come meglio descritto nella documentazione inoltrata e composta da:

- Richiesta di permesso di costruire in deroga
- Relazione tecnica;
- Tavola n. 00 – Inquadramento urbanistico;
- Tavola n. 01 – Consistenza edilizia progetto approvato e di variante area "A" e area "B";

- Tavola n. 02 – Inquadramento generale progetto approvato e di variante;
- Tavola n. 03 – Progetto piani volumetrico casa di quartiere in via Lambro n.74.

Relativamente alla superficie lorda di pavimento (S.L.P.) residuale e derivante dalla differenza tra la massima capacità edificatoria prodotta dall'indice fondiario di 0,70 mq/mq generata dall'immobile sito in via Lambro n. 74 di cui al fg. 13 mapp. 254 pari a 376,60 mq di S.L.P. e, la superficie lorda di pavimento (S.L.P.) non inferiore a 100 mq necessaria per la realizzazione dell'edificio in cessione al Comune, si fa presente che tale quota edificatoria residuale rimarrà di proprietà della Società Bed&Best S.r.l. con espressa facoltà, a favore della stessa società, di trasferirla su altra area propria o di terzi, entro il termine previsto per la realizzazione e consegna di tutti i lavori e le opere da realizzare e che insistono sull'area di Via Lambro n. 74.

Relativamente alla facoltà del Comune nel rilasciare un permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione (art. 40 L.R. 12/2005), premesso che l'area dell'ex circolo San Giorgio posta in viale Italia 598, è un ambito che insiste su un'area classificata dal vigente PRG come attrezzatura di interesse pubblico (standard urbanistico) e soggetta ad una concessione d'uso, tale titolo ad edificare è stato deliberato dal Consiglio Comunale ed è esclusivamente riservato per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

A tal riguardo la circolare del Ministero dei LL.PP., Direzione Generale dell'urbanistica del 28 ottobre 1967 n. 3210, in applicazione della L. 865/71, introduce nel concetto di "interesse pubblico" quei edifici ed impianti di interesse pubblico per i quali ricorra una finalità espressa di carattere generale di finalità pubblica, ovvero al capo 12 della circolare si elenca esemplificativamente come strutture di interesse pubblico (di proprietà pubblica o privata) i conventi, i poliambulatori, gli alberghi, gli impianti turistici, le biblioteche, i teatri, ecc. In tale circolare, quindi, sono previste espressamente le strutture alberghiere, fermo restando l'interesse pubblico che l'Amministrazione Comunale ne rileva nell'interesse della cittadinanza e società insediata amministrata, la cui tutela è assunta dalla Pubblica Amministrazione. Occorre, quindi, far rilevare la natura eccezionale della concessione in deroga così come prevista dall'art. 40 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

A seguito delle richieste inoltrate dalla società Bed&Best S.r.l. di permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione, la Giunta Comunale con decisione presa nella seduta del 19/12/2008 ha rinviato la decisione chiedendo agli uffici tecnici di provvedere a verificare nel merito la sussistenza delle seguenti condizioni:

1. cessione gratuita a favore del Comune ed in proprietà dell'area sita in via Lambro n. 74 ove si prevede la realizzazione dello spazio destinato a servizi per attività di quartiere;
2. l'ampliamento del 3° piano, la cui realizzazione risponde ad un interesse pubblico deve rimanere di proprietà pubblica;
3. conseguentemente all'eventuale ampliamento del 3° piano va adeguato il canone della concessione d'uso.

Successivamente la società Bed&Best S.r.l. con nota del 27/01/2009 prot. n. 7399 ha risposto alle richieste inoltrate comunicando quanto segue:

1. la società si impegna alla cessione gratuita nei confronti dell'Amministrazione Comunale dell'area sita in via Lambro n.74, impegnandosi inoltre a farsi carico di tutti gli oneri necessari alla realizzazione dell'edificio destinato a servizi per attività di quartiere, oltre che a tutte quelle spese previste dall'art. 23 della convenzione stipulata in data 01/12/2005;

2. la quota incrementale di 423 mq. richiesta, rientrerà negli obblighi convenzionali di cui agli articoli 1, 2, 9, 14, 15, 16 e 21;
3. accettazione dell'adeguamento del valore economico attribuito per il diritto di superficie.

In relazione al precedente ultimo punto 3 e relativo all'adeguamento del valore economico, l'Amministrazione Comunale ha eseguito le proprie valutazioni che si sono tradotte in un incremento del canone di concessione dovuto di € 5.275,18 annuali, ovvero alla definizione di un nuovo canone annuale complessivo di € 35.275,18 indicizzati al 100% dell'indice ISTAT, in relazione alla volumetria aggiuntiva di 423,00 mq e che non possono essere tradotti sulla durata della concessione, che resta pertanto determinato in 60+30=90 anni.

Pertanto, qualora fosse concesso il permesso di costruire in deroga di cui all'art. 40 della L.R. 12/2005, risulta necessario provvedere alla modifica e integrazione della convenzione stipulata in data 01/12/2005 rep. n. 49673 racc. 31 e s.m.i., mediante un nuovo apposito atto convenzionale che nei relativi articoli 2, 3 e 3bis definiscono i principali obblighi a carico della società Bed&Best S.r.l. e del Comune.

Con nota del 24/04/2009 prot. n. 35581 la Società Bed&Best S.r.l. ha richiesto una proroga dei termini temporali previsti dall'articolo 11 della convenzione stipulata, che prevedevano che gli interventi edilizi fossero ultimati entro 36 mesi dalla data di inizio degli stessi, ovvero entro il 16/06/2009. A tal riguardo il nuovo atto convenzionale integrativo alla convenzione stipulata all'articolo 2 comma 7 ridetermina tale scadenza, fissandolo nel termine di 6 mesi dal rilascio del permesso di costruire in deroga, oggetto del presente atto.

Con nota del 12/05/2009 prot. n. 40202 la Società Bed&Best S.r.l., ha inoltrato le copie definitive degli elaborati facenti parte del presente atto.

Infine si fa presente che il procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga allo strumento di pianificazione di cui all'art. 40 della L.R. 12/2005, prende formalmente avvio a seguito dell'approvazione della relativa deliberazione consiliare.

Sesto San Giovanni, 12 maggio 2009

IL DIRIGENTE

Arch. Patricio Enriquez

Elenco della documentazione allegata

Allegati quali parti integranti e sostanziali della Deliberazione

- Relazione tecnica
- Tav. 00 – Inquadramento urbanistico area “A” – area “B”
- Tav. 01 – Area “A” consistenza edilizia progetto approvato e progetto di variante
- Area “B” consistenza edilizia stato di fatto e di progetto
- Tav. 02 – Inquadramento generale – Progetto approvato e progetto di variante
- Tav. 03 – Schema di progetto sala di quartiere.
- Atto modificativo del contratto di concessione alla società Bed%Best S.r.l.
- Computo metrico estimativo

OGGETTO: AUTORIZZAZIONE AL RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AI SENSI DELL'ART. 40 DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I., PER LA RIQUALIFICAZIONE ED AMPLIAMENTO DELL'EX CIRCOLO SAN GIORGIO IN VIALE ITALIA 598

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Vista l'allegata relazione del Settore Urbanistica, che si intende far parte integrante e sostanziale del presente atto.
- Vista la richiesta di permesso di costruire in deroga allo strumento di pianificazione comunale presentata in data 05/12/2008 prot. n. 102652 da parte della Società Bed&Best S.r.l., per la riqualificazione ed ampliamento dell'immobile denominato ex Circolo San Giorgio
- Vista la istanza di permesso di costruire in deroga allo strumento di pianificazione comunale presentata in data 12/01/2009 prot. n. 1369 da parte della Società Bed&Best S.r.l., per la riqualificazione ed ampliamento dell'immobile denominato ex Circolo San Giorgio.
- Visto l'articolo 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale (PRG).
- Considerato che l'ambito oggetto della richiesta di permesso di costruire in deroga allo strumento di pianificazione comunale riguarda solamente l'area sita in Viale Italia n. 598, identificata catastalmente al fg. 13 mappale 10 sub 704, mappale 12 sub 702, mappale 10 sub 703, la quale risulta azzonata nel vigente PRG come *"area per attrezzature e servizi pubblici e per attrezzature e servizi privati di uso e di interesse pubblico o di interesse generale"* con un indice di fabbricabilità fondiaria di 1 mq/mq, di cui all'articolo 33 delle NTA del PRG vigente.
- Rilevato che la richiesta di permesso di costruire in deroga allo strumento di pianificazione comunale riguarda solo ed esclusivamente il superamento del limite massimo di densità edilizia, ovvero la richiesta di poter realizzare solamente una superficie lorda di pavimento (S.L.P.) aggiuntiva di 423,00 mq da collocare al terzo piano già esistente, come ampliamento e completamento dello stesso, e come da elaborati grafici che si allegano al presente atto.
- Considerato che il richiedente è titolare di concessione di diritto di superficie come da convenzione stipulata in data 01/12/2005 rep. N. 49673 racc. n. 31 e atto integrativo stipulato in data 23/10/2006 rep. N. 49699 e, che pertanto la destinazione d'uso dell'immobile può essere considerata un'attività a servizio della comunità come del resto individuato dalla circolare del Ministero dei LL.PP., Direzione Generale dell'urbanistica del 28 ottobre 1967 n. 3210, in applicazione della L. 865/71.
- Ritenuto, quindi, per i motivi suesposti di provvedere solamente ed esclusivamente in deroga all'indice di fabbricabilità fondiaria massimo consentito di 1 mq/mq dal PRG vigente, ovvero a parametri urbanistico edilizi di cui al comma 4 dell'articolo 33 del PRG vigente, volta all'ampliamento del fabbricato summenzionato.
- Vista la L.R. 12/2005 e s.m.i.;
- Visti i pareri espressi a norma dell'art. 49, primo comma, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", come da foglio pareri allegato;

- Visto l'art. 134, quarto comma, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", per quanto concerne l'immediata eseguibilità delle deliberazioni.

DELIBERA

- 1) Di autorizzare al Direttore del Settore Urbanistica ai sensi dell'articolo 40 della L.R. 12/2005 e s.m.i. ed ai sensi dell'articolo 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente, a rilasciare alla Società Bed&Best S.r.l. il Permesso di Costruire in deroga allo strumento di pianificazione comunale, che dovrà avvenire in seguito alla stipula della convenzione, relativo solamente ed esclusivamente al superamento dell'indice di fabbricabilità fondiaria massimo consentito di 1 mq/mq dal PRG vigente, ovvero ai parametri urbanistico edilizi di cui al comma 4 dell'articolo 33 del PRG vigente, volta solamente ed esclusivamente all'ampliamento e completamento dell'immobile sito in Viale Italia n. 598, identificato catastalmente al fg. 13 mappale 10 sub 704, mappale 12 sub 702, mappale 10 sub 703, per la realizzazione di una superficie lorda di pavimento (S.L.P.) aggiuntiva di 423,00 mq, come da elaborati grafici che si allegano al presente atto.
- 2) Di dare atto che la deroga viene concessa in quanto trattasi di un fabbricato di proprietà comunale soggetto a concessione di diritto di superficie regolamentato con convenzione stipulata in data 01/12/2005 rep. N. 49673 racc. n. 31 e atto integrativo stipulato in data 23/10/2006 rep. N. 49699 e, che pertanto la destinazione d'uso dell'immobile viene considerata un'attività a servizio della comunità.
- 3) Di dare mandato agli Uffici comunali competenti, per il perfezionamento degli atti necessari per il rilascio del Permesso di Costruire in deroga allo strumento di pianificazione, fatto salvo il rispetto di tutte le norme urbanistico, edilizie, igienico, sanitarie e di sicurezza che non sono oggetto del presente atto, ovvero di far salve dalla deroga concessa di cui al precedente punto 1) ogni altra condizione o prescrizione derivanti da norme di legge o di regolamento.
- 4) Di approvare lo schema di convenzione modificativo del contratto di concessione alla società Bed&Best S.r.l. del complesso immobiliare denominato "Circolo San Giorgio" sottoscritto 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;
- 5) Di dare atto che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa.
- 6) Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, quarto comma, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267.

La delibera è stata approvata a maggioranza con i voti favorevoli dei gruppi: ULIVO, IDV, S.D. Contrari: PRC, VERDI. Assenti: FI, LN, AN, FIN.X SESTO, COMUN. IT.

RELAZIONE TECNICA

1. FINALITA' E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'ambito in oggetto fa parte del nucleo storico del "Villaggio Falck" e, in particolare, l'edificio in fase di ristrutturazione ed ampliamento era destinato a circolo ricreativo a servizio dei residenti, nonché foresteria per i dipendenti della Faick.

A seguito della dismissione delle grandi aree industriali nella città di Sesto San Giovanni, molte aree ed immobili, come quello oggetto del presente intervento, decontestualizzati all'interno del tessuto urbano consolidato, sono rimasti, di conseguenza, in stato di abbandono e di degrado, nonostante la valenza storico-culturale che appartiene loro.

Il progetto dell'Ex Circolo San Giorgio è nato proprio dalla volontà dell'Amministrazione Comunale di rimediare alla situazione di degrado esistente con gli strumenti che più si confacevano a raggiungere l'obiettivo di riqualificare l'area con i suoi immobili e cioè tramite la concessione con diritto di superficie alla società Bed & Best per la realizzazione di una struttura a carattere ricettivo (albergo, ristorante, bar, sala conferenze) con piano box interrato. L'intervento, inoltre, su richiesta e per necessità degli abitanti del Villaggio Falck, prevede la realizzazione di uno spazio destinato a servizi per attività di quartiere di 80 mq.

Il concessionario, inoltre, all'art. 16 commi b, c, d, ed e della concessione in uso, si è impegnato a provvedere alla gestione del complesso secondo la sua destinazione ricettiva, di ristoro, di svolgimento di attività culturali e ricreative, a praticare per il servizio di bar ristorante e per il servizio alberghiero degli sconti sulle tariffe stabiliti all'art.20, a curare l'organizzazione e lo svolgimento di eventi socio culturali in un numero minimo di due all'anno, da concordarsi con il Comune. Il tutto al fine principale di connotare l'intervento non alla mera riqualificazione architettonica ad uso privato, ma anche come edificio di interesse pubblico, a servizio della cittadinanza e del quartiere.

Il progetto è stato regolarmente approvato dallo Sportello Unico per l'Edilizia ed i lavori sono iniziati in data 19-06-2006. L'edificio in fase di costruzione è stato progettato nel pieno rispetto della normativa vigente in materia di risparmio energetico, ed, in particolare, ai sensi dell'art. 12 comma 1 lettera "a" della Legge regionale 28 dicembre 2007 n. 33, recante disposizioni Legislative per l'attuazione del documento di programmazione economico-finanziaria regionale, ai sensi dell'articolo 9 ter della legge regionale 31 marzo 1978, n. 34 (Norme sulle procedure della programmazione, sul bilancio e sulla contabilità della Regione). L'adempimento alle prescrizioni della normativa di cui sopra ha permesso il recupero di parte della volumetria e l'ampliamento dell'edificio tramite la realizzazione di una porzione di piano in aggiunta a quelli già concessionati.

Dal punto di vista architettonico tale ampliamento troverebbe una più completa integrazione con il resto della costruzione se il piano fosse interamente realizzato con le stesse caratteristiche tipo morfologiche e la stessa dimensione di quelli sottostanti.

Caratteristica principale del progetto approvato era infatti la simmetria di costruzione, la scansione regolare delle aperture che richiamano, attraverso la ripetizione costante, i cementi decorativi ed i materiali tipici dell'ambito di intervento, la tipologia costruttiva dell'Ex Circolo San Giorgio. Il sopralzo di una sola porzione di piano, con la realizzazione di un corridoio vetrato, seppur fattibili dal punto di vista architettonico, disattenderebbe, in parte, la natura del progetto inizialmente presentato.

Vi è inoltre da aggiungere che il completamento dell'intero piano terzo permetterebbe il raggiungimento di un numero totale di camere pari a 80 che, dal punto di vista economico

gestionale, equilibrerebbe l'intervento in termini di rapporto tra costi di gestione/manutenzione e ricavi, soprattutto a fronte dei rallentamenti nella realizzazione dell'edificio dovuti alle problematiche che sono nate riguardo alla porzione di immobile da destinarsi ad attività di quartiere da parte degli abitanti del Villaggio Falck.

In piena fase di realizzazione della nuova struttura, infatti, gli abitanti del quartiere hanno evidenziato le problematiche connesse alla realizzazione dello spazio destinato a servizi per attività di quartiere in commistione con le funzioni alberghiere, la difficile accessibilità delle prime, una scarsa flessibilità d'uso a seconda delle differenti necessità e nessun tipo di aree all'aperto a disposizione.

Il concessionario ha dunque provveduto all'acquisto di un'ulteriore area posta in Via Lambro n.74, nelle immediate vicinanze di Via de Candia, per la realizzazione della "sala di quartiere" per una superficie lorda di pavimento pari a 100 mq, ferma restando la costruzione di un locale di 40 mq di superficie lorda di pavimento, a servizio del Comune, all'interno dell'area dell'Ex Circolo San Giorgio, così come previsto dall'articolo 21 comma 2 della Concessione con diritto d'uso sottoscritta con il Comune di Sesto San Giovanni.

In tal modo verrebbero meno i problemi di commistione tra differenti funzioni, le difficoltà di accessibilità, la disposizione di aree all'aperto e la maggior flessibilità d'uso.

La presente domanda prevede quindi:

- A. il completamento del piano terzo della struttura ad uso alberghiero con un incremento della s.l.p. di 423,00 Mq in deroga, solamente, all'indice fondiario di zona
- B. la realizzazione di una sala a disposizione del Comune di 40 mq di s.l.p. all'interno del complesso dell'Ex Circolo San Giorgio
- C. la realizzazione di uno spazio destinato a servizi per attività di quartiere di 100 mq di s.l.p. all'interno dell'area situata in Via Lambro n.74, che verrà ceduto gratuitamente al Comune.
- D. la s.l.p. residua generata dalla capacità edificatoria dell'area di Via Lambro n.74 (dedotta dei 100 Mq di s.l.p. dell'edificio che verrà ivi costruito), rimarrà in capo alla Società Bed & Best.

Il tutto con le modalità e tempistiche previste nello schema di Convenzione allegato alla presente.

2. OGGETTO DELLA DEROGA

La Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, Legge per il governo del territorio, all'articolo 40, comma 2 (comma così modificato dall'articolo 1, legge reg. n. 12 del 2006), reca: "La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti di pianificazione comunale."

L'intervento proposto rientra pienamente in questo comma, prevedendo, come unica deroga, il limite di densità edilizia.

L'indice di zona è infatti di 1 mq/mq che, per la superficie fondiaria di 2406.74 mq, avrebbe un limite di 2406.74 mq di s.l.p. edificabile. Con il progetto di cui alla presente domanda di permesso di costruire in deroga, la s.l.p. totale viene portata a 2829,74 mq, per una deroga complessiva di 423.00 mq.

Studio76 Architetti Associati

Piazza Prinetti 27

23807 Merate (LC)

3. CONCLUSIONI

Per quanto esposto ai punti precedenti, rientrando l'intervento nella casistica di cui all'articolo 40 della L.R. 12/2005, si chiede che venga assentito il presente permesso di costruire in deroga e l'atto modificativo del contratto di concessione alla Società Bed & Best s.r.l. del complesso immobiliare denominato Circolo San Giorgio, come meglio illustrato negli elaborati grafici e nello schema di convenzione allegati.

In fede

Merate, li 12-05-2009

TIMBRO FIRMA



ATTO MODIFICATIVO DEL CONTRATTO DI CONCESSIONE
ALLA SOCIETA' "BED&BEST Società a responsabilità limitata"
DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO
"CIRCOLO SAN GIORGIO"
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____

In Sesto San Giovanni, Piazza Della Resistenza n. 20, nell'ufficio del Segretario Generale presso il Palazzo Comunale.

Avanti a me dott. _____,

sono comparsi i signori:

_____ nato a Milano il _____, domiciliato per la carica in Sesto San Giovanni, Piazza della Resistenza n. 20, che interviene al presente atto in rappresentanza del:

COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI con sede in Sesto San Giovanni, Piazza della Resistenza n. 20, codice fiscale 02253930156, (in seguito denominato "Comune" o "Ente Concedente"), nella sua qualità di _____, autorizzato alla stipulazione di contratti in forza di legge in relazione alla carica rivestita e in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____;

Di Caterina Piero nato a Corato il 14 maggio 1952, residente in Sesto San Giovanni, Viale Rimembranze n. 132, che interviene al presente atto nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e in rappresentanza della società:

"BED&BEST Società a responsabilità limitata", con sede in Sesto San Giovanni, Viale Rimembranze n. 134, capitale Euro 100.000,00, iscritta nel Registro delle Imprese di Milano al n. 05444640964 e nel R.E.A. al n. 1821839, codice fiscale 05444640964, (in seguito denominata "Società" o "Parte Concessionaria"), munito degli occorrenti poteri in forza dello Statuto sociale

Detti comparenti, della cui identità personale io Segretario Generale sono certo,

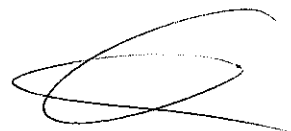
premettono quanto segue:

- Con atto in data 1° dicembre 2005 n. 49673/31 di rep. atti comunali il Comune di Sesto San Giovanni ha dato in concessione per un periodo di anni novanta alla società "CONBUS Società a responsabilità limitata" il complesso immobiliare sito in Sesto San Giovanni, Viale Italia, all'interno del "Villaggio Falck", denominato "Circolo San Giorgio", con costituzione a favore della stessa del diritto di superficie sul complesso per un periodo di anni sessanta, con l'obbligo per la società concessionaria di provvedere alla ristrutturazione e ampliamento dell'immobile e alla gestione dello stesso in conformità degli usi consentiti (attività di ristoro, sociali, culturali e ricreative), il tutto come meglio disciplinato dai contenuti della convenzione stipulata sopra indicata.
- Con atto in data 23 dicembre 2006 n. 49699 di rep. atti comunali il Comune di Sesto San Giovanni ha preso atto della successione del contratto di cui al punto precedente a favore della società BED&BEST srl, come previsto all'art. 26 della convenzione stipulata in data 1/12/2005.

BED&BEST SRL
Viale Rimembranze, 134
20099 SESTO SAN GIOVANNI
C. F. e P. IVA 05444640964



- Che all'art. 11 "Termini di inizio e ultimazione lavori" della convenzione stipulata in data 01/12/2005, n. 49673/31 di rep., la Società si è obbligata a:
 - presentare al Comune domanda per il rilascio del permesso di costruire entro 6 (sei) mesi dalla data di stipulazione della convenzione stipulata in data 01/12/2005, corredata dalla documentazione prevista dall'art. 38 della L.R. 12/2005;
 - iniziare i lavori entro 6 (sei) mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire;
 - a ultimare i lavori entro 36 (trentasei) mesi dalla data di inizio degli stessi.
- Che la Società ha inoltrato al Comune domanda per il rilascio del permesso di costruire in data 01/07/2005 prot. n. 55678/1071.
- Che il Comune ha rilasciato il relativo permesso di costruire in data 16/06/2006 n. 120/05 prot. gen. 17022
- Che l'inizio dei lavori è avvenuto in data 19/6/2006 e pertanto gli stessi dovrebbero concludersi entro la data del 16/6/2009.
- Che all'art. 21 della convenzione stipulata in data 01/12/2005, n. 49673/31 di rep. è previsto quanto segue:
 1. "La Società deve prevedere nel progetto di ristrutturazione e ampliamento del complesso un locale avente una superficie di almeno 80 mq, dotato di tutte le caratteristiche necessarie a renderlo idoneo ad ospitare attività associative o ricreative, da tenere permanentemente a disposizione del Comune, che potrà utilizzarlo direttamente o tramite associazioni o Enti o altri soggetti da essa indicati.
 2. La Parte Concessionaria potrà inoltre proporre al Comune una migliore localizzazione delle attività previste nel presente articolo, assumendosene i relativi oneri, purché la proposta soddisfi le seguenti condizioni concorrenti ed obbligatorie:
 - a) che all'interno del complesso siano destinati a favore del Comune spazi di superficie non inferiore a 40 mq;
 - b) che, oltre agli spazi predetti, siano messi a disposizione del Comune, ulteriori spazi – che potranno essere localizzati anche all'esterno del complesso – di superficie non inferiore a 80 mq;
 - c) che tutti gli spazi come sopra proposti siano idonei all'uso stabilito.
 Il Comune valuterà tali proposte alla luce dei seguenti criteri:
 maggiore accessibilità, incremento della superficie riservata, migliore dotazione di servizi accessori, idoneità agli usi scelti dal Comune.
 3. La Parte Concessionaria dovrà costantemente curare la pulizia e la perfetta efficienza dei locali e dei servizi accessori e accogliere in essi, in qualsiasi momento, i soggetti indicati dal Comune, salvo preavviso scritto (anche a mezzo fax o posta elettronica) di almeno un giorno.
- Che in data 28/07/2008 la Società ha presentato istanza di modifiche concessionali e di trasferimento volumetrie di completamento.



- Che in data 05/12/2008 la Società ha trasmesso al Comune richiesta di parere per il rilascio di permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione, ai sensi dell'articolo 40 della L.R. 12/2005, per la ristrutturazione ed ampliamento del circolo ricreativo San Giorgio, la cui proposta in sintesi presuppone:
 - il completamento del piano terzo dell'attuale struttura con un incremento della superficie lorda di pavimento (S.L.P.) di 423,00 mq in deroga solamente all'indice di zona previsto dal PRG vigente di 1 mq/mq;
 - la costruzione all'interno del fabbricato in oggetto di un locale di 40 mq di superficie lorda di pavimento (S.L.P.) a servizio del Comune;
 - la realizzazione di uno spazio destinato a servizi per attività di quartiere di 80 mq superficie lorda di pavimento (S.L.P.) all'interno dell'area situata in via Lambro n. 74.
 Il tutto a spese della Società e come meglio descritto nella documentazione inoltrata.
- Che in data 27/01/2009 prot. n. 7399 la Società, a seguito della nota trasmessa dal Comune in data 26/01/2009 prot. n. 1369/6548, ha comunicato di:
 - a) impegnarsi nella cessione gratuita nei confronti dell'Amministrazione Comunale dell'area sita in via Lambro n.74, impegnandosi inoltre a farsi carico di tutti gli oneri necessari alla realizzazione dell'edificio come meglio identificato al comma 3 dell'art. 2 del presente atto, da destinare a servizi per attività di quartiere, oltre che a tutte quelle spese previste dall'art. 23 della convenzione stipulata in data 01/12/2005;
 - b) dichiararsi, anche ai fini dell'eventuale integrazione della convenzione stipulata, disponibile che la quota incrementale di 423,00 mq. di superficie lorda di pavimento (S.L.P.) richiesta, rientri negli obblighi convenzionali stipulati di cui agli articoli 1, 2, 9, 14, 15, 16 e 21 di detta convenzione;
 - c) dichiararsi ad accettare l'adeguamento del valore economico attribuito per il diritto di superficie di cui all'art. 8 della convenzione stipulata in data 01/12/2005.
- Che in data 24/4/2009 prot. n. 35584 la Società ha inoltrato al Comune richiesta di proroga dei termini di cui all'art.11 della convenzione stipulata in data 01/12/2005, n. 49673/31 di rep.
- Considerato che le modalità proposte consentono agli abitanti del Villaggio, fermo restando lo spazio destinato a favore del Comune di superficie non inferiore a 40 mq di superficie lorda di pavimento (S.L.P.) che deve essere realizzato all'interno del complesso denominato "Circolo San Giorgio", di godere di un luogo complessivamente meglio accessibile e logisticamente situato su un'area che consente una migliore godibilità, sia in termini di libertà di azione, anche per quanto riguarda gli aspetti acustici e di vicinato, oltre che dell'utilizzazione di spazi accessori esterni, nonché della realizzazione di migliori servizi accessori, interni ed esterni, e di uno spazio espositivo riferito all'installazione di opere fotografiche.
- Considerato che la nuova ubicazione dei servizi ai cittadini proposti nella nuova sede in via Lambro 74 consentirà, anche in futuro, di ampliare gli spazi, interni ed esterni, per rispondere ad eventuali future esigenze degli abitanti del villaggio per le attività oggetto dell'originaria convenzione.



- Rilevato che la soluzione proposta, immediatamente, consentirà di recuperare ad una corretta fruibilità, anche in termini di controllo sociale, un'area che oggi versa in condizioni di grave degrado ed abbandono, fonte di rischi di pericolo di vario genere per gli abitanti del Villaggio e non.
- Che in data 28/11/2008 il Responsabile per lo Sportello Unico per l'Edilizia e per le Attività Produttive, , ha rilasciato il permesso di costruire n. 120/05 in variante 10/9/2008 di cui al prot.gen. 75673 – prot.sez.n. 1729, consistente "nella costruzione del 3° piano fuori terra avente una superficie lorda di pavimento di mq 307,97 ricompresa, pertanto, in una superficie lorda di pavimento complessiva di mq 2.400,35" in virtù dell'applicazione dell'art. 12 della L.R. 28/12/2007 n. 33.
- Che in data 27/4/2009 prot. gen. 35670, il Direttore del Settore Urbanistica ha comunicato alla parte concessionaria che con decisione n. 4 del 17/4/2009, la Giunta Comunale ha espresso parere favorevole alla proposta della Società finalizzata a conseguire il permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 40 della L.R. 12 del 2005 e successive modifiche ed integrazioni per l'edificio denominato Circolo San Giorgio posto in viale Italia n. 598, finalizzata al miglior completamento dell'opera sia in termini di funzionalità complessiva che riferita agli aspetti urbanistico/architettonici.

Tutto ciò premesso, le parti rappresentate in epigrafe al presente atto,

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

articolo 1 - Premesse

1. Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente atto modificativo alla convenzione stipulata in data 01/12/2005, n. 49673/31 di rep. e relativo atto modificativo sottoscritto in data 23/10/2006 rep. n. 49699, e sono vincolanti in ogni loro parte per la Società BED&BEST S.r.l. e per i suoi successivi aventi causa a qualsiasi titolo, la quale si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per la Società vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi del presente atto integrativo alla convenzione stipulata in data 01/12/2005, n. 49673/31 di rep. e relativo atto modificativo sottoscritto in data 23/10/2006 rep. n. 49699

articolo 2 - Fatti modificativi della convenzione

- 1 Con riferimento all'art. 21 comma 2 della convenzione stipulata in data 01/12/2005 al fine di una migliore localizzazione delle attività previste dallo stesso art. 21 comma 1 della medesima convenzione, è prevista:
 - a) la localizzazione all'interno del complesso immobiliare denominato "Circolo San Giorgio" di un locale a favore del Comune con una superficie lorda di pavimento (S.L.P.) non inferiore a 40 mq;
 - b) la localizzazione all'esterno del complesso immobiliare denominato "Circolo San Giorgio" di un fabbricato di superficie lorda di pavimento (S.L.P.) non inferiore a 100 mq di pertinenza, presso l'area di Via Lambro n. 74, da adibire – congiuntamente alla relativa area di pertinenza - a servizi per le attività associative o ricreative del Comune, da cedere il tutto gratuitamente in piena proprietà al Comune stesso, che potrà utilizzare il fabbricato e la relativa area di pertinenza direttamente o tramite associazioni o Enti o altri soggetti da esso indicati.

BED&BEST SRL
 Viale Rimembranze, 134
 20099 SESTO SAN GIOVANNI
 C. F. e P. IVA 05444640964



- 2 Viene concesso alla Società l'ampliamento del 3° piano fuori terra del fabbricato denominato "Circolo San Giorgio" così come individuato nella convenzione stipulata in data 01/12/2005 n. 49673/31 di rep., per il completamento della porzione di fabbricato realizzata ai sensi della L.R. 28/12/2007 n. 33 di cui al permesso di costruire n. 120/2005 var. 10/9/2008, per una superficie massima aggiuntiva di 423,00 mq di superficie lorda di pavimento (S.L.P.), come da elaborati grafici che si allegano al presente atto, che dagli stessi viene integrato e completato, con espressa facoltà, per la Società, di attuare solamente tutte quelle modifiche, integrazioni e varianti funzionali alla migliore realizzazione dei lavori e delle opere che non comportino ulteriori incrementi della superficie lorda di pavimento (S.L.P.) massima complessivamente licitata di mq 2.829,74, da destinare sempre agli usi funzionali previsti dalla convenzione stipulata in data 01/12/2005 n. 49673/31 di rep., mediante rilascio di permesso di costruire in deroga ai sensi della L.R. 12/2005 art. 40. Tale superficie massima aggiuntiva inoltre, viene assoggettata a tutti gli obblighi previsti dalla convenzione sopra citata con particolare riguardo a quanto disciplinato dagli articoli 1, 2, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 18 e 19.

Per la realizzazione del nuovo edificio sull'area di Via Lambro n.74, i permessi di costruire saranno rilasciati a titolo gratuito.

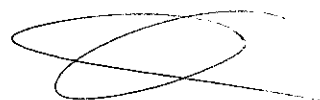
Per la realizzazione dell'ampliamento del terzo piano dell'edificio denominato "Circolo San Giorgio", il rilascio del permesso di costruire in deroga di cui all'art. 40 della L.R. 12/2005 è subordinato al versamento del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 43 della L.R. 12/2005 e s.m.i., secondo la tariffa comunale che risulterà vigente al momento della stipula del presente atto.

- 3 La Società si impegna a cedere, senza corrispettivo in denaro, al Comune:

- a) l'intera area in piena proprietà sita in Via Lambro n. 74 identificata catastalmente al fg. 13 mapp. 254 avente superficie catastale di circa 538 mq., come meglio individuata in tinta rossa nella planimetria catastale riportata sull'elaborato grafico n. allegato al presente atto sotto la lettera "...";
- b) il futuro edificio da realizzare sulle aree di cui al precedente punto a) per una superficie lorda di pavimento (S.L.P.) non inferiore a 100 mq, come meglio rappresentato nell'elaborato grafico n. allegato al presente atto sotto la lettera "...". A tal riguardo la Società si impegna a progettare e realizzare l'edificio come sopra citato, ivi comprese le relative sistemazioni esterne di pertinenza, a proprie cure e spese e secondo le direttive e i criteri di qualità indicati dal Comune senza nulla pretendere nei confronti del Comune, in applicazione dell'art.21 comma 2) della convenzione stipulata in data 01/12/2005, per un valore non inferiore a euro (...../00), come meglio disciplinato dagli articoli successivi.

- 4 Le parti convengono che la superficie lorda di pavimento (S.L.P.) residuale e derivante dalla differenza tra la massima capacità edificatoria prodotta dall'indice fondiario di 0,70 mq/mq generata dall'immobile di cui al fg. 13 mapp. 254 pari a 376,60 mq di S.L.P. e, la superficie lorda di pavimento (S.L.P.) non inferiore a 100 mq necessaria per la realizzazione dell'edificio in cessione al Comune, di cui al punto b) del precedente comma, rimanga di proprietà della Società con espressa facoltà, a favore della stessa, di trasferirla su altra area propria o di terzi, entro il termine previsto per la realizzazione e consegna di tutti i lavori e le opere (in seguito denominati "interventi") da realizzare e che insistono sull'area di Via Lambro n. 74.

BED&BEST SRL
Viale Rimembranze, 134
20099 SESTO SAN GIOVANNI
C. F. e P. IVA 05444640964



- 5 La Società si impegna a cedere in piena proprietà e gratuitamente al Comune la superficie aggiuntiva, di cui al precedente comma 2), oggetto di permesso di costruire in deroga di cui all'art. 40 della L.R. 12/2005, alle medesime condizioni, obblighi, modalità e tempi previste nella convenzione stipulata in data 01/12/2005, come rispettivamente previsto dagli artt. 1 e 2. della medesima convenzione e secondo quanto già disciplinato al precedente comma 2.
- 6 La Società dovrà mantenere, all'interno del complesso denominato "Circolo San Giorgio", posto in viale Italia n. 598 un locale di almeno 40 mq di superficie lorda di pavimento (S.L.P.), da adibire ad attività istituzionali e di rappresentanza a favore del Comune, così come del resto già previsto all'art. 21 comma 2 lett. a) della convenzione stipulata in data 01/12/2005 n. 49673/31 di rep.
- 7 In relazione alla concessione in favore della Società per l'ampliamento del 3° piano fuori terra del fabbricato denominato "Circolo San Giorgio", il termine stabilito in 36 mesi per ultimare i lavori di cui all'articolo 11 comma 1, terzo punto di cui alla convenzione stipulata in data 01/12/2005, viene rideterminato con la seguente formulazione: "a ultimare i lavori entro 6 (sei) mesi dal rilascio del permesso di costruire in deroga di cui all'art. 40 della L.R. 12/2005".

articolo 3 - obblighi della Società

1. La Società si impegna a progettare, costruire e cedere in piena proprietà a titolo gratuito, a proprie cure e spese senza nulla pretendere dal Comune, un edificio - nonché le rispettive aree di pertinenza - ad uso pubblico per attività ricreative e associative, nel rispetto del progetto costituito dagli elaborati progettuali allegati al presente atto sotto la lettera "...", da destinarsi per tali attività a favore degli abitanti del Villaggio Falck. Tale edificio avrà una superficie lorda di pavimento non inferiore a 100 mq, il tutto sull'area sita in via Lambro n. 74 come meglio identificata al comma 3 dell'articolo 2 del presente atto di superficie catastale pari a 538 mq che, in base alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie, genera una S.L.P. pari a mq 376,60.
2. La Società si impegna a redigere, a proprie cure e spese, tutti i progetti necessari:
 - alla realizzazione dell'edificio da localizzare sull'area sita in via Lambro n. 74 di cui al precedente comma 1;
 - alla sistemazione delle aree esterne di pertinenza del predetto edificio da realizzare sull'area sita in via Lambro n. 74.

I progetti di cui al presente comma dovranno essere presentati al fine di acquisire le necessarie autorizzazioni comunali, entro 120 giorni naturali e consecutivi dalla data del rilascio del permesso di costruire in deroga per l'ampliamento dell'edificio denominato "Circolo San Giorgio", di cui al precedente comma 2 dell'art. 2.

Dal rilascio dei necessari titoli abilitativi ad edificare per la realizzazione del nuovo edificio da realizzare sull'area di via Lambro n. 74, la Società si impegna, inoltre, ad ultimare tutte gli interventi previsti entro il termine massimo di durata del titolo abilitativo conseguito e comunque, non oltre la durata temporale massima di 3 anni dalla data di rilascio del titolo abilitativo ad edificare conseguito.

3. La Società si impegna a realizzare gli interventi di cui sopra secondo i progetti approvati dal Comune, nel rispetto del progetto di massima allegato al presente atto sotto la lettera "..." e dal relativo computo metrico estimativo, che si allega sempre al presente atto sotto la lettera Nel computo metrico estimativo degli

interventi sono applicati i prezzi del bollettino della CCIAA di Milano primo trimestre 2009. Sono, pertanto, a esclusivo carico della Società tutti i costi accessori, per la progettazione ed esecuzione degli interventi di cui al presente articolo, comprensivi ad es. di IVA, spese tecniche, comunicazioni di legge, oneri per la direzione lavori, oneri per il coordinamento della sicurezza, spese di collaudo tecnico-amministrativo. Qualora la complessiva entità economica degli interventi da eseguirsi sulla base dei predetti progetti approvati risultasse superiore al rispettivo valore riportato nel computo metrico di cui agli impegni assunti, la Società si obbliga comunque a realizzare e completare, a propria cura e spese, i medesimi interventi senza nulla pretendere dall'Amministrazione Comunale. A tal fine la Società si obbliga a consegnare polizza fidejussoria bancaria e/o assicurativa a garanzia dell'esatta esecuzione degli interventi autorizzati come di seguito specificato all'art. 8.

4. Il presente atto di integrazione e modificazione alla convenzione stipulata in data 01/12/2005 rep. n. 49673 racc. 31 e s.m.i., sarà sottoscritto preventivamente al rilascio del permesso di costruire in deroga di cui all'art. 40 della L.R. 12/2005, in quanto atto indispensabile e necessario per il rilascio del suddetto permesso di costruire in deroga, senza il quale non potrà essere rilasciato.
5. La Società accetta l'adeguamento del valore economico attribuito per il diritto di superficie conseguente alle valutazioni del Settore Patrimonio, contenute nella nota del 13/2/2009, che comportano un incremento del canone di concessione dovuto, di Euro 5.275,18 annuali, così da ridefinire il canone annuale complessivo pari ad Euro 35.275,18 indicizzati al 100% dell'indice ISTAT come del resto già previsto all'articolo 17 comma 3 della convenzione stipulata in data 01/12/2005 in conseguenza alla volumetria aggiuntiva di 423,00 mq necessaria all'ampliamento del 3° piano fuori terra.
6. Restano invariate tutte le altre obbligazioni relative all'atto originariamente previste nell'atto rep. n. 49673 racc. 31 del 01/12/2005 e successive modificazioni.

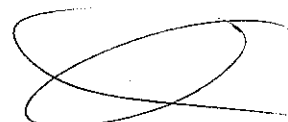
articolo 3 bis - obblighi del Comune

1. Il Comune si impegna, verificato il rispetto delle disposizioni di cui al presente atto anche ai fini della completa, esatta, tempestiva e puntuale attuazione delle previsioni ivi contenute a rilasciare i necessari titoli abilitativi nei modi e nei tempi di legge, fatto salvo la sussistenza dei necessari presupposti di cui all'articolo 36 e 42 della L.R. 12/2005 e s.m.i., nonché a prestare ogni più opportuna cooperazione ai fini del conseguimento, da parte delle Amministrazioni eventualmente competenti, degli atti di intesa, dei pareri e/o dei provvedimenti di qualsiasi genere e tipo che dovessero essere necessari per consentire alla Società di dare esecuzione, nei termini indicati nei precedenti articoli, agli obblighi assunti con la convenzione del 01/12/2005 e con la presente modifica.

articolo 4 - Provenienza

1. La Società dichiara che l'area oggetto di cessione è ad essa pervenuta in forza dell'atto rep. N. 24.046 n. 9924 di raccolta Notaio Dr. Pietro Fabiano allegato al presente atto.
2. A tale atto le Parti fanno riferimento per tutti i patti, condizioni, obblighi e servitù ivi contenuti o richiamati.

BED&BEST SRL
Viale Rimembranze, 134
20099 SESTO SAN GIOVANNI
C. F. e P. IVA 05444640964



articolo 5 - Garanzia per evizione

1. La Società garantisce che l'area in cessione è di sua esclusiva e piena proprietà e disponibilità e che è libera da vincoli, pesi, ipoteche, servitù apparenti e non apparenti oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli di ogni genere, ad eccezione dei vincoli di destinazione urbanistica ed altri vincoli eventualmente derivanti dai procedimenti di bonifica / messa in sicurezza se necessaria.

articolo 6 - Dichiarazioni urbanistiche

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (già art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47), si allega al presente atto il certificato di destinazione urbanistica relativo all'area in cessione, rilasciato dal Comune di Sesto San Giovanni in data

articolo 7 - Collaudo degli interventi

1. La realizzazione degli interventi di cui all'art. 3 avverrà sotto la costante vigilanza e il controllo tecnico del Comune o di persona da esso incaricata al fine:
 - a) di garantire il perseguimento del miglior risultato;
 - b) di minimizzare i costi degli eventuali ripristini.
2. Entro il termine massimo di trenta giorni dalla data di inizio dei lavori il Comune attribuirà l'incarico del collaudo ad uno o più tecnici abilitati.
3. Il tecnico/i di cui al punto 2 che precede è/sono tenuto/i ad effettuare controlli in corso d'opera al fine di verificare che i lavori siano eseguiti e che gli interventi siano realizzati conformemente ai progetti approvati dal Comune, nonché a tutte le norme applicabili.
4. Il Tecnico/i di cui al precedente punto 2 è/sono tenuto/i a dare tempestiva comunicazione alla Società di tutte le eventuali irregolarità in ordine alla realizzazione degli interventi di cui al punto 1, che fossero riscontrate nel corso delle suddette verifiche in corso d'opera.
5. La Società è tenuta ad eseguire, con la massima sollecitudine possibile e comunque entro i limiti indicati, tutti gli interventi disposti in corso d'opera dal tecnico/i incaricato/i ai sensi del precedente punto 4, nonché del Collaudatore finale, al fine di rendere gli interventi conformi a quanto previsto dal progetto assentito.
6. Entro novanta giorni dalla comunicazione dell'avvenuta ultimazione dei lavori da parte della Società, il tecnico collaudatore di cui al punto 2 effettuerà i controlli sugli interventi realizzati e all'esito positivo ed in difetto di formali rilievi e/o prescrizioni, rilascerà il certificato di collaudo finale. Del prolungarsi delle operazioni rispetto al predetto termine e delle relative cause, il Collaudatore trasmette formale comunicazione al Comune con l'indicazione dei provvedimenti da assumere per la ripresa e il completamento delle operazioni di collaudo. Nel caso di ritardi attribuibili al collaudatore, il Comune assegna un termine non superiore a trenta giorni per completamento delle operazioni, trascorso inutilmente il quale procede alla revoca dell'incarico, ferma restando la responsabilità del suddetto Collaudatore per i danni che dovessero derivare da tale inadempienza.
7. L'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo che dovrà avvenire entro trenta giorni dalla trasmissione del certificato stesso, costituisce presupposto per la riduzione delle garanzie fidejussorie.



8. Le spese del collaudo in corso d'opera e del collaudo finale saranno interamente a carico della Società. Le parcelle del tecnico collaudatore dovranno essere predisposte secondo le tariffe professionali vigenti e/o risultare vidimate dai competenti Ordini professionali. Gli importi relativi alle parcelle dei professionisti dovranno essere versati al Comune subito dopo l'affidamento dell'incarico di collaudo; il Comune provvederà a liquidare direttamente i professionisti incaricati nei termini indicati nei singoli disciplinari di incarico.
9. Il Comune potrà sostituirsi alla Società, con esecuzione in danno della stessa, qualora questa risulti inadempiente e non ottemperi, nel termine ivi prescritto, alla diffida ad adempiere ad esso comunicata dal Comune, fatto salvo l'eventuale risarcimento dei danni subiti dal Comune e/o da terzi.

articolo 8 - Garanzie per gli interventi

1. La Società, a garanzia della completa, esatta e tempestiva esecuzione delle obbligazioni e interventi previsti dal presente contratto, all'atto della stipulazione della presente convenzione, consegna al Comune, contestualmente alla stipula del presente atto, la seguente polizza fidejussoria bancaria e/o assicurativa "a prima richiesta", con durata annuale e rinnovo automatico, rilasciate in data dalla/e Società inserita/e nell'Albo dei Mediatori e dei Consulenti Creditizi presso il Dipartimento del Tesoro del Ministero dell'Economia e delle Finanze:
 - fidejussione di Euro ... in corrispondenza degli impegni assunti all'articolo 3 pari al valore della progettazione, esecuzione e relativi costi accessori, degli interventi di cui al complesso immobiliare individuato all'art. 2, comma 3 del presente atto, rivalutato con l'indice ISTAT. Il predetto indice è applicato tra la data di approvazione in Consiglio Comunale e la data di stipulazione del presente atto.
2. La fideiussione di cui sopra è intesa tra le parti – e come clausole apposite contenute nei relativi contratti con la compagnia assicuratrice/banca – a prima richiesta, con l'esclusione della proponibilità di eccezioni da parte della Società e dell'assicuratore/banca in caso di escussione della polizza da parte del Comune.
3. La Società si impegna a rinnovare e comunque a mantenere efficace tale polizza/fideiussione fino all'integrale assolvimento degli obblighi cui essa si riferisce. La polizza/fideiussione deve essere rinnovata o comunque mantenuta efficace fino all'intervenuto positivo collaudo per un ammontare almeno pari al costo degli stessi interventi previsti.
4. Nel caso in cui la Società non rispetti gli obblighi di cui alla presente convenzione, il Comune potrà rivalersi procedendo all'escussione della polizza fideiussoria/fideiussione bancaria/assicurativa senza che possa essergli opposta alcuna eccezione dalla Società o dall'istituto fideiussore o da terzi, previa la sola formalità dell'avviso-diffida, da trasmettersi alla rispettiva Società per lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o con atto notificato, almeno trenta giorni prima dell'escussione.
5. All'esito positivo del collaudo degli interventi previsti dal presente atto il Comune procederà allo svincolo della fideiussione.

articolo 9 - Trascrizione

BED&BEST SRL
Viale Rimembranze, 134
20099 SESTO SAN GIOVANNI
C. F. e P. IVA 05444640964



1. La presente Convenzione sarà trascritta presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e spese della Società.

articolo 10 - Norma di rinvio

1. Le parti confermano tutti i patti, termini, condizioni contenuti nella concessione rep. n. 49673 racc. 31 del 01/12/2005 non annullati, modificati o integrati dal presente atto. Per quanto non espressamente previsto dal presente atto, si fa riferimento alle leggi e ai regolamenti vigenti in materia.
2. Per quanto non espressamente contenuto nella presente Convenzione si farà riferimento comunque agli atti convenzionali stipulati in data 01/12/2005 rep. 49673 racc. 31 e in data 23/10/2006 rep. n. 49699.

articolo 11 - Trattamento fiscale

[redazione dell'articolo da parte del servizio legale e contratti]

articolo 12 - Imposte e spese

Tutte le imposte, tasse e spese relative al presente atto e alle conseguenti formalità sono a carico della Società.

articolo 13 - Allegati alla convenzione

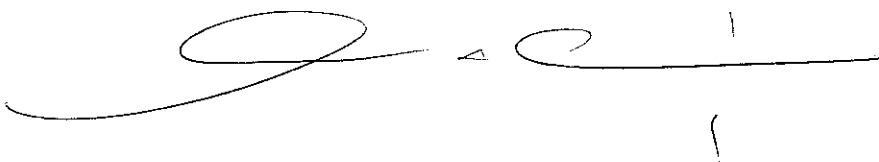
1. Vengono allegati al presente atto i seguenti documenti:

- A. Elaborati grafici
- B. Computo metrico estimativo
- C. Atto di provenienza
- D. Certificato di destinazione urbanistica
- E.

....

Del presente atto io Segretario Generale ho dato lettura alle Parti che, approvandolo e confermandolo, con me lo sottoscrivono, omessa la lettura degli allegati per espressa volontà delle Parti stesse.

Questo atto, scritto a macchina e a mano da persona di mia fiducia, consta di _____ fogli di cui occupa _____ intere facciate e parte della _____ per le sottoscrizioni.



BED&BEST SRL
Viale Rimembranze 134
20099 SESTO SAN GIOVANNI
C. F e P IVA 05444640964

Il Consiglio comunale di Sesto San Giovanni,

vista

la delibera all'ordine del giorno che ha per oggetto il permesso di costruzione in deroga finalizzato al completamento dell'opera di riqualificazione ed ampliamento del Circolo San Giorgio;

rilevato

che la riqualificazione e l'ampliamento del Circolo San Giorgio assume un valore di interesse pubblico in quanto si tratta di un edificio storico del Villaggio Falck di proprietà comunale che verrà gestito dall'operatore privato in convenzione con l'Amministrazione comunale.

considerata

l'espressa volontà del soggetto attuatore di avvalersi della possibilità convenzionale di realizzare lo spazio a disposizione del Comune al di fuori del Circolo San Giorgio ma sempre all'interno del Villaggio Falck, fermo restando l'obbligo di prevedere all'interno dell'edificio del Circolo uno spazio pubblico di non meno di 40 metri quadri;

ricordato che

il Villaggio Falck è una presenza storica ed architettonica della nostra città oggetto di un apposito Regolamento edilizio di Tutela e Valorizzazione elaborato dall'Architetto Silvio Fiorillo ed approvato dal Consiglio Comunale che si chiede venga tenuto in considerazione nella fase di progettazione dell'edificio, considerato anche il fatto che il Villaggio Falck è tra i beni indicati nella candidatura all'UNESCO nella categoria del paesaggio evolutivo.

preso atto che

l'edificio pubblico da realizzare al di fuori del Circolo San Giorgio può rappresentare un'importante occasione per la riqualificazione del Villaggio Falck anche in considerazione delle attività sociali, culturali e ricreative che vi potranno essere ospitate nonché della necessità di avere un punto di accoglienza per visitatori, ricercatori e scolaresche adeguato al valore di testimonianza e memoria storica del Villaggio.

sottolineato che

queste importanti funzioni avranno una maggiore possibilità di realizzazione quanto più il predetto spazio sarà adeguato da un punto di vista dimensionale, di progettazione e di organizzazione degli spazi esterni di pertinenza;

rilevato che

la seconda Commissione consiliare ha sostanzialmente condiviso la necessità che lo spazio pubblico da realizzare sia di una congrua dimensione per rispondere alle esigenze del quartiere ed abbia una grandezza di non meno di 150 metri quadri;

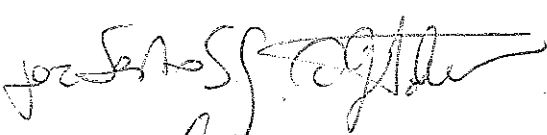
riscontrato che

il consiglio di Circoscrizione 4 ha espresso formalmente parere favorevole alla delibera con l'unanimità dei voti sottolineando però la necessità che lo spazio pubblico sia di una dimensione di almeno 150 metri quadri complessivi;

impegna pertanto il Sindaco e la Giunta nelle fasi attuative successive all'approvazione della delibera

a verificare che lo spazio comunale di almeno 40 metri quadri previsti da convenzione all'interno del Circolo San Giorgio siano progettualmente dislocati in modo autonomo rispetto al resto del complesso al fine di renderne effettiva la fruizione pubblica;

a chiedere al soggetto attuatore che lo spazio pubblico da realizzare al di fuori del Circolo San Giorgio sia adeguatamente dimensionato alla necessità del quartiere con una grandezza di non meno di 150 metri quadri complessivi fra SLP e spazi accessori del fabbricato, e che ospiti un percorso della memoria legato alla storia del Villaggio per il quale si chiede l'impegno progettuale e di realizzazione dell'Istituto per la Storia dell'Età Contemporanea (Isec).

DLIVO Amleto Quarta
PRC 
Sintesi presento 
IDV 

IL PRESENTE ORDINE DEL GIORNO E' STATO FATTO PROPRIO DALLA GIUNTA COMUNALE