

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

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. 47 del 18 Luglio 2000 “ *Adozione della revisione del Piano Regolatore Generale*”;
- Richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 18 luglio 2001 “ *Adozione della variante tecnica di adeguamento del Prg adottato con delibera del Consiglio Comunale n°47/2000 alle disposizioni di cui alle Leggi Regionali n°1/2001 e n°14/1999 e Regolamento Regionale n°3/2000*”;
- Richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 9 luglio 2003 “ *Controdeduzioni alle osservazioni alla Variante Generale al Prg adottata con DCC 47/2000 e alla Variante tecnica di adeguamento del Prg adottato alle disposizioni di cui alle leggi regionali n°1/2001 e n°14/1999 e Regolamento Regionale n°3/2000*”;
- Richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 2 febbraio 2004 “ *Variante al Piano Regolatore Generale vigente ai sensi dell'art. 2 della Legge Regionale 23 giugno 1997 n.23 per le zone urbane oggetto dei programmi integrati di intervento relativi alla città consolidata*”;
- 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. 1 del 7 febbraio 2005 “ *Approvazione del Documento di Inquadramento (Legge Regionale 9/99 – Disciplina dei programmi integrato di intervento) e dell'allegato quadro organico di riferimento*”;
- 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*”;
- Visti gli atti procedimentali relativi al Programma Integrato di Intervento relativo all'ambito 2 Rondinella – Comparto ex Enichem, e precisamente:
 - Considerato che il 29 novembre 2004 le Società Nichelchrom Finanziaria Immobiliare S.p.a. e da Quiete Verde 95 Monza S.r.l. con hanno presentato al Comune, con nota Prot. Gen. n. 96104, una proposta di Programma Integrato di Intervento relativa all'ambito 2 Rondinella – Comparto ex Enichem in variante rispetto al Piano Regolatore di Sesto San Giovanni;

- Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 13 dicembre 2004 *“Avvio del procedimento urbanistico per il Programma Integrato di Intervento relativo all'ambito 2 Rondinella – Comparto ex Enichem”*.
- Considerato che, ai sensi dell'art. 3, comma 14 della Legge Regionale 5 gennaio 2000 n. 1 - in vigore in forza dell'art. 92, commi 7 e 8 e dell'art. 104 comma 1, lettera cc) della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 - l'avvio del procedimento del Programma Integrato di Intervento relativo all'ambito 2 Rondinella – Comparto ex Enichem è stato reso noto al pubblico mediante avviso - affisso all'Albo Pretorio del Comune dal 10 al 24 gennaio 2004 e pubblicato sul quotidiano *“Il Giorno”* del 10 gennaio 2004 - con il quale è stata offerta la possibilità agli interessati di presentare istanze ai fini della determinazione delle scelte urbanistiche;
- Considerato che entro i termini indicati nell'avviso non sono pervenute al Comune istanze ai fini della determinazione delle scelte urbanistiche del Programma Integrato di Intervento per l'ambito 2 Rondinella – Comparto ex Enichem;
- Considerato che, in seguito all'atto n. 81560 di repertorio / n. 14417 di raccolta del 13 luglio 2005 a rogito Notaio Carlo de Mojana di Cologna di Milano, registrato a Milano in data 15 luglio 2005 al n. 10874 serie 1T, la Società Quiete Verde 95 Monza S.r.l. ha acquisito l'intera proprietà del comparto ex Enichem, ad esclusione del sedime stradale di via Montesanto, di proprietà comunale;
- Considerato che successivamente, con atto n. 81582 di repertorio / n. 14427 di raccolta del 20 luglio 2005, la Società Quiete Verde 95 Monza S.r.l. ha venduto alla Società Immobiliare 2000 s.r.l. l'intera proprietà del Comparto ex Enichem, ad esclusione del sedime stradale di via Montesanto, di proprietà comunale;
- Considerato che il 27 marzo 2007 la Società Immobiliare 2000 S.r.l. ha definitivamente presentato al Comune, con nota prot. gen. 26872, una proposta di Programma Integrato di Intervento per l'ambito 2 Rondinella – Comparto ex Enichem costituita dai seguenti elaborati:

1. Tav. 01a	Viabilità, servizi, nodi
2. Tav.01b	Verde/piste ciclopedonali
3. Tav.01c	Servizi e mezzi pubblici
4. Tav.02	Planimetria e stato di fatto dell'ambito di intervento – Documentazione fotografica
5. Tav.02 bis	Planimetria stato di fatto dell'ambito di intervento – Identificazione delle proprietà
6. Tav.03	Azzonamento Piano Regolatore Generale vigente
7. Tav.04 bis	Sistema degli interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale
8. Tav. 4a	Progetto planivolumetrico
9. Tav. 4b	Tavola di regolazione tipo-morfologica
10. Tav. 4b1	Viste prospettiche

- | | |
|-------------|--|
| 11. Tav. 4c | Individuazione su planimetria catastale delle aree private in cessione al Comune |
| 12. Tav. 5a | Stato attuale dei sottoservizi tecnologici |
| 13. Tav. 5b | Progetto delle opere di adeguamento dei sottoservizi tecnologici e delle opere di urbanizzazione |
| 14. Tav. 5c | Progetto delle opere di urbanizzazione |
| 15. All. 1 | Relazione tecnica, relazione economica, nota preliminare del clima acustico e valutazione delle barriere acustiche |
| 16. All.2 | Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione e integrata con nota Prot. Gen. n. 34562 del 23 aprile 2007 per la trasmissione delle Norme Tecniche di Attuazione del Programma Integrato di Intervento, dello Schema di convenzione, dello Schema di Convenzione per la realizzazione di edilizia residenziale convenzionata; |
- Visto il parere favorevole della Commissione Edilizia, espresso nella seduta del 20 settembre 2006 e dato atto che nella proposta definitiva di Programma Integrato di Intervento presentata con nota prot. gen. 26872 del 27 marzo 2007 e integrata con nota prot. gen. n. 34562 del 23 aprile 2007 non sono intervenute modifiche per quanto gli aspetti di competenza;
 - Visto il parere del Consiglio di Circoscrizione n. 2 “*Rondinella*”, espresso con proprio atto n. ... del ...
 - 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;

DELIBERA

1. di dare atto che il Programma Integrato di Intervento relativo all’ ambito 2 Rondinella – Comparto ex Enichem è coerente con gli indirizzi del Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali, approvato in ultimo con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 7 novembre 2005;
2. di dare atto che il Programma Integrato di Intervento relativo all’ ambito 2 Rondinella – Comparto ex Enichem comporta effetti di variante al Piano Regolatore Generale vigente riconducibili alle fattispecie disciplinate dall’art. 2, comma 2 lettera i) della Legge Regionale 23 giugno 1997, n. 23;
3. di adottare, 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 dagli elaborati tecnici indicati in premessa al presente atto;
4. di adottare 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;

5. di adottare 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
6. 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 all’unanimità con i voti favorevoli dei gruppi: DS, PRC, SDI, MARGHERITA, UDEUR. Assenti: FI, LN, AN, GRUPPO MISTO.

Prot. Sett. n.05035 del 20 aprile 2007

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

Relazione

1. Contenuti principali del Programma Integrato

La presente proposta di Programma Integrato completa il quadro degli interventi di riqualificazione puntuale nelle zone consolidate della città, avviati dall'Amministrazione Comunale a partire dall'approvazione del primo Documento di Inquadramento per la programmazione integrata comunale ex Legge Regionale 12 aprile 1999 n. 9 con Delibera Consiliare n. 81 del 19 dicembre 2000.

L'area dismessa dello stabilimento ex Enichem, oggetto dell'unica proposta di intervento compresa nella Circoscrizione n.2 Rondinella giunta a una definitiva formalizzazione, è localizzata a nord del territorio comunale, in una porzione di città mediamente urbanizzata a prevalente destinazione residenziale, posta a ridosso del tracciato ferroviario tra Milano e Monza e in prossimità di alcuni principali assi di scorrimento viabilistico, quali viale F. Testi, viale f.lli Casiraghi e viale Gramsci nonché dello svincolo dell'autostrada A4 Torino-Venezia. La proposta riguarda un compendio immobiliare dalla conformazione irregolare pari a 16.125 mq, che corrisponde all'ambito ZT 3.1 delle Zone di trasformazione urbanistica 3, disciplinate dall'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente. Tale compendio è variamente articolato: la sua porzione est pari a circa 10.500 mq, compresa tra le vie Montesanto / Luini e il tracciato ferroviario Milano-Monza, è occupata da fabbricati produttivi(in ultimo dedicati ad attività industriali chimiche, dimesse a partire dal 1997), ormai largamente sottoutilizzati e caratterizzati da evidenti condizioni complessive di degrado, mentre la porzione compresa tra via Montesanto e il cavalcavia Buonarroti, pari a 3.371, risulta ineditata. Tra queste due aree si colloca il sedime stradale di via Montesanto di proprietà comunale.

Previa demolizione, bonifica e/o messa in sicurezza dei suoli del complesso industriale, l'intervento prevede la realizzazione, nella parte che resterà di proprietà privata, di quattro nuovi edifici a destinazione residenziale con superficie lorda di pavimento complessiva pari a 7.208 mq – applicando l'indice di 0,50 mq/mq previsto dal punto 3 dell'art. 29 delle N.T.A. del P.R.G. vigente alla superficie di proprietà privata - e uno sviluppo in altezza da cinque a otto piani fuori terra.

Il Programma prevede la cessione al Comune di due aree: la prima corrisponde alla porzione ineditata, di cui sopra, pari a 3.371 mq, sulla quale è prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico contornato da area a verde in corrispondenza della fermata "Restellone" del futuro prolungamento della linea metropolitana MM1 da Sesto FF.SS. a Monza Bettola; la seconda, pari a 3.550 mq, da ricavarsi nel compendio ora occupato dall'insediamento produttivo, da destinare ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. In considerazione delle opere di bonifica e/o messa in sicurezza che la interesseranno, di cui si parlerà al successivo par. 2, i patti convenzionali prevedono per questa seconda area la cessione futura della proprietà a favore del

Comune, da perfezionarsi successivamente alla certificazione di avvenuta bonifica da parte della Provincia di Milano e la stipula di una polizza fideiussoria di Euro 1.000.000,00¹ a favore del Comune a garanzia dell'obbligo di cessione.

Tab.1.1 – Dati urbanistici

	ST	ut	slp	cessio ni reperit e	slp standar d costruit o
			residenz a libera	residenza convenziona ta	
	[mq]	[mq/m q]	[mq]	[mq]	[mq]
area di proprietà pubblica	1.710	0,5	(855)	(1)	(2)
aree di proprietà privata	14.415	0,5	7.208	(3)	(3)
			6.259	949	(4)
totale ambito ZT 3.1	16.125		7.208	8.631	3.550
				12.181	

Nota:

- (1) l'area di proprietà comunale genera una edificabilità pari a mq 855 di s.l.p. che è già stata messa a disposizione negli altri due PII diffusi nella città consolidata come approvato con delibera di Consiglio Comunale n.3 del 2/2/2004, e quindi non viene utilizzata nel PII Trento Enichem
- (2) sede stradale di via Montesanto all'interno dell'ambito, già di proprietà comunale
- (3) superficie dell'area A2 destinata ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale
- (4) superficie dell'area A1 destinata a parcheggio e verde attrezzato

In luogo della quota totale di cessione di aree richiesta dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore vigente per l'ambito in oggetto viene prevista la costruzione di un'attrezzatura, possibilità contemplata dalle stesse N.T.A. In questo senso il Comune ha concordato con la Croce Rossa Italiana la definizione un progetto per un centro diurno/notturno polivalente di pronto intervento. L'accordo tra il Comune e il Comitato Provinciale di Milano della Croce Rossa Italiana ha preso le mosse nell'anno 2003 (nota ns. prot. sett. n. 2439 del 1 settembre 2003) e ha avuto nuovo impulso in tempi più recenti, come risulta dalla delibera di Giunta Comunale n. 292 del 12 dicembre 2006 "Proposta di progetto di un centro diurno/notturno polivalente di pronto intervento". Attualmente i due

¹ Trattasi di importo corrispondente alla valorizzazione dell'area, stabilita con delibera di Giunta Comunale n. 292 del 12 dicembre 2006

enti si stanno adoperando congiuntamente per reperire cofinanziamenti per la realizzazione dell'opera, a integrazione di quanto finora reso disponibile da parte della Provincia di Milano, come risulta dalla deliberazione di Giunta Provinciale n. 257144/16.1/2005/5508 in data 20 dicembre 2006. Poiché la progettazione e la realizzazione dell'attrezzatura risultano strettamente connesse alle opere necessarie agli interventi di bonifica e messa in sicurezza, il cui progetto ancora necessita di alcuni approfondimenti e integrazioni come si vedrà di seguito, gli accordi convenzionali del P.I.I. prevedono l'impegno del Soggetto Attuatore a realizzare a propria cura e spese la progettazione esecutiva del centro polivalente di pronto intervento o di altra attrezzatura pubblica o di interesse pubblico e generale da realizzarsi sull'area in cessione in caso di mancato raggiungimento degli accordi.

Tab.1.2 – Bilancio urbanistico

	cessioni dovute (75% ST)	cessioni reperite	ulteriori superfici da reperire	
	[mq]	[mq]	[mq]	
area di proprietà pubblica	1.283	1.710	-428	(2)
aree di proprietà privata	10.811	6.921 (1)	3.890	(3)
totale ambito ZT 3.1	12.094	8.631	3.463	

Nota:

(1) la superficie totale di mq 6.921 è data dalla sommatoria delle aree A1 pari a mq 3.371 e A2 pari a mq 3550

(2) si considera l'area di proprietà pubblica ceduta integralmente.

(3) area da reperire e/o monetizzare di competenza dell'operatore privato

In considerazione del fatto che l'opera da realizzarsi nell'area prevista in cessione dal P.I.I. prevede autonome fonti di finanziamento, i proventi derivanti dalla monetizzazione delle mancate cessioni corrisposti dal Soggetto Attuatore verranno utilizzati per il finanziamento di un'opera comunale: tale opera è stata individuata in via prioritaria nei lavori di adeguamento del Centro Socio Educativo di via Boccaccio.

Oltre a ciò il Programma prevede, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, la realizzazione del parcheggio pubblico su una delle due aree in cessione, la sistemazione della sede stradale di via Montesanto e l'adeguamento dei sottoservizi tecnologici ivi presenti, nonché altre opere esterne all'ambito ZT 3.1 e cioè il ridisegno di Largo Levrino con pavimentazioni e arredi e la risistemazione dell'incrocio di via Puccini, viale Gramsci e via Montenero. Tali opere risultano funzionali alla viabilità in ingresso da viale Italia all'area interessata dall'intervento nonché in risposta ad un'esigenza di riqualificazione avvertita nel quartiere.

Tab. 1.3 – Bilancio economico – risorse dovute al Comune

<i>opere di urbanizzazione e primaria (a)</i>	<i>oneri di urbanizzazione e secondaria</i>	<i>stima contributo sul costo di costruzione e (b)</i>	<i>progettazione e attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico o generale</i>	<i>finanziamento o per la realizzazione dell'Opera comunale - Centro Socio Educativo (c)</i>	<i>quota versata per parziale svincolo 10% di superficie lorda di pavimento residenziale destinata a edilizia convenzionata</i>
<i>(in €)</i>	<i>(in €)</i>	<i>(in €)</i>	<i>(in €)</i>	<i>(in €)</i>	<i>(in €)</i>
312.053	343.409	312.950	80.000	852.300	127.199

- (a) Il totale degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti al Comune - pari a € 228.939 -
) risulta inferiore rispetto al costo delle rispettive opere. Le opere di urbanizzazione primaria sono riferite: alla realizzazione del parcheggio pubblico e verde attrezzato lungo via Montesanto, alla sistemazione di largo Levrino e alla riqualificazione di via Montesanto e alla risistemazione dell'incrocio di via Puccini-Montenero-Gramsci
- (b) La stima del contributo del costo di costruzione è calcolata per la quota dovuta
) relativa alla sola residenza libera
- (c) A fronte del corrispettivo dovuto per le aree in cessione non reperite - corrispettivo
) pari a € 852.300 (3.890 mq * 219,1 €/mq) - viene finanziata dai Soggetti Attuatori la realizzazione delle opere di adeguamento normativo del Centro Socio Educativo di via Boccaccio

1.1 Assolvimento dell'obbligo previsto dall'art. 7 comma 10 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano Regolatore vigente

Gli operatori propongono di assolvere all'obbligo di cui all'art. 7 comma 10 delle N.T.A. del P.R.G. vigente di destinare a edilizia convenzionata una quota pari al 20 per cento di superficie lorda di pavimento residenziale prevista nei piani attuativi con la finalità di contribuire alle politiche sociali nel settore della casa attraverso la determinazione del convenzionamento del prezzo di vendita, o del canone di locazione, delle unità immobiliari del corpo di fabbrica che si pone in continuità alla cortina già esistente sul Largo Levino prospiciente via Montesanto. L'obbligo è disciplinato dagli articoli 15, 15 bis e 15 ter della convenzione urbanistica, i quali rinviano ad un apposito e separato allegato "schema tipo di convenzione ai sensi degli articoli 17 e 18 del DPR 6 giugno 2001, n°380 [...]" e relativo piano economico finanziario preliminare, da perfezionarsi e stipularsi prima del rilascio dei provvedimenti edilizi relativi all'immobile

Lo schema tipo di convenzione per la realizzazione dell'edilizia residenziale convenzionata, redatto assumendo come riferimento le esperienze analoghe condotte nel Comune di Sesto San Giovanni, disciplina nell'articolato: i) le modalità di esecuzione degli interventi edilizi; ii) la durata del convenzionamento, che viene proposto in 20 anni dalla data di stipula della convenzione²; iii) il

² Ricordiamo a tal proposito che il punto c) del primo comma dell'art.18 del DPR 380/2001 prevede che la durata di validità di tali convenzioni sia "non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni". Pertanto la proposta si attesta sul limite inferiore della forbice, periodo che viene comunque indicato dalla legge come adeguato per la funzione calmierazione dei prezzi nell'ambito del mercato immobiliare.

prezzo di prima cessione e le formule per il suo aggiornamento; iv) le modalità di determinazione dell'eventuale canone di locazione, espresso in termini percentuali rispetto al prezzo di cessione; v) sanzioni per la violazione degli obblighi convenzionali.

Ai fini della determinazione del prezzo di cessione il suddetto schema di convenzione è accompagnato da una prima elaborazione del piano economico-finanziario sulla base di costi di intervento così considerati :

- costo dell'area determinato facendo riferimento a interventi analoghi e recenti nel Comune di Sesto San Giovanni, tenuto conto anche della destinazione a edilizia convenzionata;
- oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi alla funzione residenziale applicati secondo i parametri e le norme comunali vigenti³ ovvero incidenza, in misura proporzionale rispetto alla s.l.p. convenzionata, del costo effettivo delle opere di urbanizzazione e della quota relativa al costo previsto degli interventi di bonifica e messa in sicurezza;
- costo di costruzione, determinato avendo a riferimento i valori parametrici unitari – stabiliti in €/mq. di superficie complessiva⁴ – di cui alla deliberazione della Giunta Regionale n. VII/13177 del 30.05.2003⁵, aggiornato secondo l'indice ISTAT al febbraio 2007. Detto costo di costruzione è comprensivo delle somme previste per gli oneri complementari⁶ e degli elementi di costo relativi agli aspetti di qualità aggiuntiva⁷, che dovranno essere verificati in sede di predisposizione del piano economico-finanziario definitivo;
- oneri finanziari inerenti all'immobilizzo del capitale già investito. L'incidenza degli oneri finanziari è stimata nel 10% circa dell'importo corrispondente alla somma dei costi di cui ai punti che precedono.

Dal costo dell'iniziativa edilizia, derivante dalla somma degli elementi di cui ai punti che precedono e stabilito in termini di superficie complessiva, è stato detratto il valore relativo ai box o posti auto di pertinenza degli alloggi oggetto del convenzionamento – nel rapporto di un posto auto per ogni alloggio – al fine di determinare il prezzo di cessione degli alloggi per metro quadrato di superficie commerciale (come definita nell'ambito delle pubblicazioni della C.C.I.A.A.).

Poiché la superficie lorda di pavimento, pari a mq. 949, afferente al corpo di fabbrica da destinarsi a edilizia convenzionata non raggiunge la quota del 20% della s.l.p. complessivamente destinata all'edilizia residenziale, cioè mq. 7208, gli operatori propongono la monetizzazione a svincolo dell'obbligo di convenzionamento per la quota parte di edilizia convenzionata non realizzata. A tal proposito va tenuto presente che la particolare conformazione del lotto e la sua localizzazione sono tali da determinare un certo condizionamento nell'articolazione planimetrica di progetto. Tali considerazioni, accompagnate dal fatto che ai fini della determinazione del prezzo divendita/canone

³ Riferimento alla DCC 77/2001.

⁴ Per le definizioni si fa riferimento all'Allegato "A" della d.g.r. 24 luglio 1998 n.6/37691 "Aggiornamento a seguito variazione indici ISTAT dei limiti massimi di costo di cui al d.m. 5 agosto 1994 "Nuovi limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale agevolata" e modalità di accesso alle maggiorazioni "Differenziale di qualità aggiuntiva"

⁵ "Aggiornamento all'anno 2003 dei limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata e di edilizia agevolata di cui al d.m. 5 agosto 1994 a seguito di variazioni indici ISTAT - Modifica della d.g.r. 24 luglio 1998 n.6/737691"

⁶ E cioè spese tecniche generali, prospezioni geognostiche e indagini archeologiche, accantonamento per imprevisti, secondo quanto previsto ai punti 2.5 a), b), e c) del detto Allegato "A"

⁷ E cioè polizza postuma decennale, adozione del piano di qualità e/o programma di manutenzione, comfort ambientale acustico e igrotermico, secondo quanto previsto al punto 6 del detto Allegato "A"

di locazione convenzionati è opportuno che l'immobile sia dotato di autonomia realizzativa ed eventualmente, gestionale, portano a recepire la proposta avanzata dagli operatori. Il differenziale, pari a mq. 491, viene quindi monetizzato per un importo di Euro 127.199,00, quantificato moltiplicando tale s.l.p. per Euro 258,22, pari al valore unitario di riferimento di 500.000 Lire/mq di s.l.p., stabilito con delibera di Consiglio Comunale n°51 del 25 settembre 2001 "Aggiornamento del Documento di Inquadramento; tale somma contribuisce a ulteriore abbattimento del prezzo di vendita/ canone di locazione con un'incidenza di Euro 126,50 al mq di superficie commerciale, giungendo così a un prezzo medio d'assegnazione di Euro 1982,00 al mq di superficie commerciale.

Il prezzo così determinato è, per l'appunto, un prezzo medio, suscettibile di variazioni, per i singoli alloggi, in misura non superiore al 10% in funzione del piano, degli affacci, dell'esposizione e delle proprietà di eventuali aree scoperte, fermo restando che, a livello complessivo dell'intervento, il prezzo medio non potrà essere superiore a quello indicato nella convenzione e nel piano finanziario. A tal fine al piano finanziario definitivo, da prodursi prima dell'ottenimento del titolo abilitativi per la realizzazione degli interventi edilizi di cui trattasi, sarà allegata apposita tabella di dettaglio dei dati dimensioni riferiti ad ogni singolo alloggio⁸.

Dal prezzo, come sopra determinato, sono escluse le spese aggiuntive per l'eventuale esecuzione di opere speciali di fondazione e le spese per gli allacciamenti alle reti dei pubblici servizi, per l'assunzione di mutui, per gli accatastamenti i frazionamenti e gli atti notarili.

La convenzione urbanistica prevede comunque che qualora l'operatore usufruisca di contributi pubblici per la realizzazione dell'intervento, gli alloggi dovranno essere ceduti o locati ai soggetti in possesso dei requisiti previsti dalle specifiche norme di finanziamento.

2. Iter procedurale

In base alla proposta presentata da Nichelchrom Finanziaria Immobiliare S.p.a. e da Quiete Verde 95 Monza S.r.l. in data 29 novembre 2004 con Prot. Gen. n. 96104, il Comune, con deliberazione del Consiglio Comunale n.61 del 13 dicembre 2004, ha dato avvio al procedimento urbanistico di approvazione del Programma Integrato relativo all'ambito 2 Rondinella – Comparto ex Enichem dandone notizia tramite un avviso - affisso all'Albo Pretorio del Comune e pubblicato sul portale web del Comune di Sesto San Giovanni e sul quotidiano "*Il Giorno*" - edizione Milano e metropoli del 10 gennaio 2005. A seguito di questo, gli elaborati costituenti la proposta preliminare sono stati depositati in libera visione al pubblico nel periodo compreso tra il 10 e il 24 gennaio 2005. Entro tale termine fissato a norma di legge non sono pervenute istanze ai fini della determinazione delle scelte urbanistiche.

⁸ Per ogni alloggio è prevista la definizione dei seguenti dati :
superficie utile abitabile;
superficie complessiva;
superficie in metri quadrati commerciali;
prezzo per metro quadrato commerciale;
prezzo di prima cessione;
prezzo del box o posto auto di pertinenza.

Nel contempo, con propria nota Prot. Gen. n. 1090 del 22 giugno 2004, la Società Nichelchrom Finanziaria Immobiliare S.p.a. aveva presentato ai competenti uffici comunali la proposta di Piano di Indagine Ambientale per la Caratterizzazione che, valutato durante una Conferenza di Servizi tenutasi il 26 luglio 2004, è stato quindi approvato con decreto del Direttore Coordinatore della Direzione Tecnica Unitaria Ambiente – LL.PP. – Progetti Strategici in data 3 agosto 2004, in quanto il sito risulta soggetto ai disposti di cui all'art. 17 commi 4-13 dell'allora vigente d. lgs. 22/1997. Il detto Piano riguarda la porzione d'ambito occupata dalle attività produttive ormai dismesse, individuate con "A0" e "A2" negli elaborati costituenti il Programma Integrato. Per tale ambito era già intervenuto un provvedimento di bonifica ambientale a seguito della cessazione di attività industriali chimiche a partire dal 1997 secondo le procedure prescritte dalla legislazione allora vigente e conclusesi con il rilascio del certificato della Provincia di Milano in data 20 novembre 2002, che sancivano però l'idoneità esclusivamente alla destinazione d'uso industriale e commerciale.

Nell'arco temporale in cui venivano svolte le attività previste dal Piano di Caratterizzazione e precisamente nel luglio 2005, la Società Quiete Verde 95 Monza S.r.l. acquisiva l'intera proprietà del comparto⁹ per cederlo alla Società Immobiliare 2000 s.r.l.¹⁰.

Le attività inserite nel suddetto Piano di Caratterizzazione sono stata di volta in volta validate dall'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente e si sono concluse nel novembre 2005, come descritto nella relazione conclusiva presentata dalla Società Immobiliare 2000 S.p.a nel febbraio 2006 congiuntamente al Progetto Preliminare/definitivo di Bonifica relativo alle aree "A0" e "A2". Tale Progetto, esaminato durante la Conferenza dei Servizi del 28 marzo 2006, non è stato ritenuto valutabile in quanto non aveva le caratteristiche di un progetto definitivo di bonifica e venivano nel contempo fornite indicazioni per l'elaborazione dello stesso. Il Documento di Analisi di Rischio e il Progetto di Bonifica venivano così presentati al Servizio Tutela Ambientale competente con nota Prot. Gen. n.102904 del 6 dicembre 2006 e valutati durante la Conferenza dei Servizi del 7 marzo 2007 con parere favorevole all'impostazione degli elaborati, ma con la richiesta di alcuni approfondimenti e integrazioni da presentare entro 90 giorni dalla data della Conferenza e cioè entro il prossimo 5 giugno 2007.

La complessità delle vicende legate alla bonifica dei suoli e le recenti evoluzioni legislative in materia nonché i passaggi proprietari hanno influenzato i tempi della presentazione della versione definitiva della proposta di Programma Integrato di Intervento avvenuta in data 27 marzo 2007 Prot. Gen. 26872, integrata con nota Prot. Gen. 34562 del 23 aprile 2007, che ora si sottopone all'esame del Consiglio Comunale ai fini della sua eventuale adozione.

3. Requisiti e presupposti secondo l'art. 87 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12

La proposta di P.I.I. in esame conferma nei suoi contenuti sostanziali quanto già previsto in sede di avvio del procedimento e risponde alla finalità generale *"di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio e ambientale del proprio territorio"*, prevista dell'art. 87 della l.r. n.12/2005, dando attuazione peraltro agli obiettivi del PRG vigente, che indica per questo ambito la riconversione dalla funzione

⁹ In seguito all'atto n. 81560 di repertorio / n. 14417 di raccolta del 13 luglio 2005 a rogito Notaio Carlo de Mojana di Cologna di Milano, registrato a Milano in data 15 luglio 2005 al n. 10874 serie 1T.

¹⁰ Con atto n. 81582 di repertorio / n. 14427 di raccolta del 20 luglio 2005.

industriale a funzione prevalentemente residenziale. Inoltre il Programma Integrato è caratterizzato da:

- la *“previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica”*(art. 87 comma 2 punto a) L.R. n.12/2005), in quanto alla funzione residenziale viene previsto l'affiancamento di un edificio destinato a sede di pronto intervento della Croce Rossa, quale attrezzatura di interesse generale da realizzare su di una delle due aree in cessione di superficie pari a 3.550 mq - inserita tra via Montesanto e il tracciato ferroviario. Sulla seconda delle aree in cessione, come accennato nei paragrafi precedenti, è prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico in concomitanza della prevista fermata “Restellone” del prolungamento della linea metropolitana MM1 da Sesto FF.SS. a Monza Bettola. L'acquisizione di tale area da parte del Comune riveste quindi un'importanza strategica e, d'altra parte, la riqualificazione del comparto conferisce nuova dignità ad un futuro snodo della mobilità dell'hinterland. Infine un ruolo essenziale giocano nel Programma gli obiettivi relativi alla riqualificazione ambientali, essenzialmente finalizzati a garantire il rispetto delle prescrizioni legislative settoriali in materia di bonifica dei suoli contaminati, consentendo la bonifica e/o messa in sicurezza di un'altra porzione del suo territorio;
- la *“compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria”*(art. 87 comma 2 punto b) L.R. n.12/2005), in quanto è prevista la realizzazione di edilizia residenziale anche convenzionata, che lungo strada si svilupperà con tipologia “in linea” da cinque a sette piani fuori terra, mentre gli stabili all'interno del lotto assumeranno la veste di “torri” rettangolari con sviluppo di sette piani fuori terra nonché di opere di urbanizzazione primaria di valore economico complessivamente superiore ai corrispondenti oneri come precedentemente definite nel par. 1.

4. Coerenza con il Documento d'Inquadramento per la programmazione negoziata comunale

Poco dopo l'avvio al procedimento urbanistico di approvazione del Programma Integrato, il Comune di Sesto San Giovanni ha approvato, con Deliberazione Consiliare n. 1 del 7 febbraio 2005, un nuovo Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali che, prendendo atto dell'intervenuta approvazione del Piano Regolatore Generale, ha ridefinito gli indirizzi della programmazione integrata secondo criteri di flessibilità nell'attuazione delle scelte urbanistiche del nuovo Piano Regolatore Generale. Tale Documento di Inquadramento è stato riconfermato a seguito dell'entrata in vigore della L.R. n. 12/2005 con Deliberazione Consiliare n. 37 del 7 novembre 2005. Tra gli obiettivi prioritari di interesse, da individuare nel tema relativo a “La città costruita”¹¹, il Documento indica di “verificare puntualmente la sussistenza dei presupposti della pianificazione generale rispetto ad alcuni piccoli comparti che potrebbero essere oggetto di piccole trasformazioni di significativo ritorno per gli aspetti paesaggistici ambientali e per l'arricchimento di spazi pubblici”. Il Programma Integrato senza dubbio recepisce questo indirizzo, risanando definitivamente il sito e proponendo la riqualificazione urbanistico-architettonica di un nodo non risolto ai margini dell'edificato sestese, conferendo anche una destinazione di interesse pubblico significativa quale l'insediamento di un centro di pronto intervento della Croce Rossa Italiana.

¹¹ In quanto il paragrafo “Comparti di trasformazione urbanistica” tratta ambiti di maggiore dimensione e, d'altra parte, le caratteristiche impostazioni, le finalità pubbliche e di interesse generale nonché i contenuti relativi all'ambito n. 2, costituiscono - di fatto - i presupposti per ricondurre l'intervento nel novero dei Programmi riferiti alla città consolidata.

Per quanto riguarda il contributo, visto in dettaglio nel precedente par. 1.1, del Programma Integrato in oggetto alle politiche sociali nel settore della casa in particolare a riguardo degli aspetti relativi all'edilizia residenziale convenzionata, la proposta del convenzionamento del prezzo di vendita interpreta correttamente quanto indicato dal vigente Documento d'Inquadramento per offrire risposte diversificate alla crescente domanda di abitazioni nel territorio sestese, che menziona, tra l'altro, la possibilità di realizzazione di appartamenti di edilizia convenzionata anche in proprietà, a condizione che la scelta dell'operatore o la richiesta dell'Amministrazione Comunale sia indifferente rispetto la sostenibilità finanziaria degli interventi.

5. Coerenza con il Piano Regolatore vigente ed elementi di variante

Il Comparto è disciplinato dall'art. 29 "Zone di trasformazione urbanistica 3" delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore vigente, che destina tale zona a funzione residenziale e compatibili ai sensi 4.2 delle stesse N.T.A., pertanto la destinazione d'uso prevista dal Programma Integrato è conforme a quella di P.R.G. L'art. 29 subordina la realizzazione degli insediamenti previsti in tali aree all'approvazione di piani di recupero ai sensi dell'art. 27 della l. n. 457/1978. I contenuti e il procedimento relativo al Programma Integrato di Intervento inglobano quanto previsto dalla legislazione per i piani di recupero in quanto l'intervento di ristrutturazione urbanistica viene attuato nella cornice unitaria del Programma e disciplinato attraverso proprie Norme Tecniche di Attuazione. Inoltre, ai sensi del punto 4 dello stesso articolo, nella convenzione di attuazione vengono richiamati gli obblighi aventi ad oggetto gli obblighi di bonifica o messa in sicurezza e ad essi vengono subordinati il rilascio dei titoli abilitativi.

Fatta salva la coerenza dei contenuti generali con gli obiettivi di Piano, la proposta definitiva di intervento per il comparto ex Enichem contiene tre elementi di variante al Piano Regolatore Generale vigente.

Si è detto al par. 1 che uno dei contenuti costitutivi del Programma Integrato in oggetto risulta essere la realizzazione di un centro diurno/notturno polivalente di pronto intervento della Croce Rossa Italiana. La previsione di questo intervento (che può sviluppare una superficie lorda di pavimento massima di 3.550 mq nei limiti dell'indice fondiario di edificabilità previsto dall'art.33 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore vigente) in luogo della cessione totale delle aree per la realizzazione di spazi pubblici e servizi in misura pari ad almeno il 75 per cento della superficie territoriale del comparto, secondo l'articolo 29 comma 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore vigente¹², si richiama all'art. 13 bis delle medesime norme. Tale articolo prevede che le aree in cessione possono essere ridotte del 30 per cento a fronte di una previsione di spazi di interesse pubblico o generale da realizzare su suoli che verranno comunque corrisposti al patrimonio comunale.

Come si è detto nei paragrafi precedenti, al momento non si è pervenuti a una formalizzazione conclusiva degli accordi intrapresi tra il Comune di Sesto San Giovanni e il Comitato Provinciale della Croce Rossa Italiana; infatti a fronte delle cessioni complessivamente dovute secondo l'articolo 29 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore vigente, pari ai 12.094 mq che costituiscono il 75 per cento della superficie territoriale del comparto (compresa l'area del sedime

¹² Che, come detto, comprende la disciplina di zona per il comparto ex Enichem

stradale di via Montesanto), l'operatore privato propone la cessione di aree (indicate negli elaborati progettuali sotto "A1" e "A2") per mq. 6.921. Il Programma Integrato in oggetto non prevede la realizzazione o il finanziamento diretto dell'attrezzatura da parte dei privati, che si limitano a mettere a disposizione l'area al Comune, che, a sua volta, la cederà in diritto di superficie alla Croce Rossa Italiana, ma la monetizzazione della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale non reperite, che costituisce il primo elemento di variante. Il corrispettivo è stato quantificato applicando un prezzo unitario di circa € 219 al metro quadro all'ammontare pari a mq 3.890 di aree non reperite, per una somma di € 852.388,00. Il Comune utilizzerà tale somma, in via prioritaria, per la realizzazione delle opere di adeguamento normativo del Centro Socio Educativo di via Boccaccio. Tali accordi negoziali si allineano quindi a quanto previsto dagli articoli 46 e 90 della L.R. n. 12/2005, la cui entrata in vigore è posteriore al P.R.G. vigente.

Il secondo elemento di variante è rappresentato dalla deroga - interpretata nella logica della flessibilità assunta dalla normativa di Piano Regolatore riguardo la pianificazione attuativa - della distanza di cinque metri da rispettare, come indicato dall'art. 7, comma 6, tra aree interne all'intervento e destinate, rispettivamente, a insediamenti privati (residenza) e ad attrezzature urbanistiche secondarie (e cioè il centro di pronto intervento in prima istanza destinabile alla Croce Rossa Italiana).

Il terzo elemento di variante riguarda le modalità definite dal procedimento negoziale per l'assolvimento dell'obbligo di cui all'art. 7 comma 10 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, già descritte nel precedente par. 1.1, anche se comunque coerenti con le indicazioni fornite sul tema delle Politiche della casa" nel Documento d'Inquadramento. Infatti laddove il P.R.G. vigente richiede all'operatore l'impegno di destinare a edilizia convenzionata almeno il 20% della superficie lorda di pavimento prevista per l'edilizia residenziale e di dare in locazione tale prevista quota, il P.I.I. in oggetto ne reperisce soltanto il 13% circa, prevedendo il convenzionamento del prezzo di vendita e solo in subordine quello di locazione, nonché la monetizzazione, relativa alla quota di s.l.p. residenziale non reperita, a svincolo dell'obbligo di cui sopra.

Per quanto detto, il Programma Integrato di Intervento relativo all'ambito 2 Rondinella – comparto ex Enichem viene proposto all'adozione in variante al Piano Regolatore Generale, assentibile in quanto rientra nella fattispecie di cui all'articolo 2, comma 2, lettera i) della L.R. 23/1997 e cioè concerne "le modificazioni della normativa dello strumento urbanistico generale, dirette esclusivamente a specificare la normativa stessa, nonché a renderla congruente con disposizioni normative sopravvenute , eccettuati espressamente i casi in cui ne derivi una rideterminazione ex novo della disciplina delle aree".

7. Documentazione presentata a corredo della proposta

Ai sensi dell'art. 91 comma 2 della l.r. n.12/2005, si dà atto che la documentazione presentata dalla proponente Società Immobiliare 2000 s.r.l. a corredo della proposta definitiva di Programma Integrato in data 27 marzo 2007 ns. Prot. Gen. 26872 e con successiva integrazione in data 23 aprile 2007 ns. Prot. Gen. 34562 contiene gli elaborati richiesti dalla deliberazione 9 luglio 1999 n. 6/44161 della Giunta Regionale, e più precisamente:

1. Tav. 01a Viabilità, servizi, nodi

- | | |
|----------------|--|
| 2. Tav.01b | Verde/piste ciclopedonali |
| 3. Tav.01c | Servizi e mezzi pubblici |
| 4. Tav.02 | Planimetria e stato di fatto dell'ambito di intervento – Documentazione fotografica |
| 5. Tav.02 bis | Planimetria stato di fatto dell'ambito di intervento – Identificazione delle proprietà |
| 6. Tav.03 | Azzonamento Piano Regolatore Generale vigente |
| 7. Tav. 04 bis | Sistema degli interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale |
| 8. Tav. 4a | Progetto planivolumetrico |
| 9. Tav. 4b | Tavola di regolazione tipo-morfologica |
| 10. Tav. 4b1 | Viste prospettiche |
| 11. Tav. 4c | Individuazione su planimetria catastale delle aree private in cessione al Comune |
| 12. Tav. 5a | Stato attuale dei sottoservizi tecnologici |
| 13. Tav. 5b | Progetto delle opere di adeguamento dei sottoservizi tecnologici e delle opere di urbanizzazione |
| 14. Tav. 5c | Progetto delle opere di urbanizzazione |
| 15. All. 1 | Relazione tecnica, relazione economica, nota preliminare del clima acustico e valutazione delle barriere acustiche |
| 16. All.2 | Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione |
| 17. All.3 | Norme Tecniche di Attuazione del Programma Integrato d'Intervento |
| 18. All.4 | Schema di Convenzione |
| 19. All.5 | Schema di convenzione per la realizzazione di edilizia residenziale convenzionata e relativo piano economico preliminare |

che si allegano alla presente relazione.

In particolare si dà atto che la dichiarazione di asseverazione geologica redatta secondo il punto 7 della D.G.R. 6 agosto 1998 n.6/37918, la valutazione dell' impatto paesistico ai sensi dell'art. 25 comma 6 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale e la "Nota preliminare di clima acustico e valutazione barriere acustiche" sono contenuti nella relazione tecnica; il programma temporale di attuazione degli interventi è contenuto nella relazione economica.

Per quanto sopra illustrato, e rinviando ad un più approfondito esame degli elaborati tecnici allegati alla presente relazione, si propone al Consiglio Comunale di:

1. dare atto che il Programma Integrato di Intervento relativo all' ambito 2 Rondinella – Comparto ex Enichem è coerente con gli indirizzi del Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali, approvato in ultimo con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 7 novembre 2005;
2. dare atto che il Programma Integrato di Intervento relativo all' ambito 2 Rondinella – Comparto ex Enichem comporta effetti di variante al Piano Regolatore Generale vigente riconducibili alle fattispecie disciplinate dall'art. 2, comma 2 lettera i) della Legge Regionale 23 giugno 1997, n. 23;
3. adottare, 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:

- | | |
|----------------|--|
| 1. Tav. 01a | Viabilità, servizi, nodi |
| 2. Tav.01b | Verde/piste ciclopedonali |
| 3. Tav.01c | Servizi e mezzi pubblici |
| 4. Tav.02 | Planimetria e stato di fatto dell'ambito di intervento – Documentazione fotografica |
| 5. Tav.02 bis | Planimetria stato di fatto dell'ambito di intervento – Identificazione delle proprietà |
| 6. Tav.03 | Azzonamento Piano Regolatore Generale vigente |
| 7. Tav. 04 bis | Sistema degli interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale |
| 8. Tav. 4a | Progetto planivolumetrico |
| 9. Tav. 4b | Tavola di regolazione tipo-morfologica |
| 10. Tav. 4b1 | Viste prospettiche |
| 11. Tav. 4c | Individuazione su planimetria catastale delle aree private in cessione al Comune |
| 12. Tav. 5a | Stato attuale dei sottoservizi tecnologici |
| 13. Tav. 5b | Progetto delle opere di adeguamento dei sottoservizi tecnologici e delle opere di urbanizzazione |
| 14. Tav. 5c | Progetto delle opere di urbanizzazione |
| 15. All. 1 | Relazione tecnica, relazione economica, nota preliminare del clima acustico e valutazione delle barriere acustiche |
| 16. All.2 | Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione |
| 17. All.3 | Norme Tecniche di Attuazione del Programma Integrato d'Intervento |
| 18. All.4 | Schema di Convenzione |
| 19. All.5 | Schema di convenzione per la realizzazione di edilizia residenziale convenzionata e relativo piano economico preliminare |

4. adottare 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;
5. adottare 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
6. dichiarare che la presente Deliberazione non comporta, per la sua esecuzione, impegno di spesa a carico del bilancio comunale.

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

- | | |
|----------------|--|
| 1. Tav. 01a | Viabilità, servizi, nodi |
| 2. Tav.01b | Verde/piste ciclopedonali |
| 3. Tav.01c | Servizi e mezzi pubblici |
| 4. Tav.02 | Planimetria e stato di fatto dell'ambito di intervento – Documentazione fotografica |
| 5. Tav.02 bis | Planimetria stato di fatto dell'ambito di intervento – Identificazione delle proprietà |
| 6. Tav.03 | Azzonamento Piano Regolatore Generale vigente |
| 7. Tav. 04 bis | Sistema degli interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale |
| 8. Tav. 4a | Progetto planivolumetrico |
| 9. Tav. 4b | Tavola di regolazione tipo-morfologica |
| 10. Tav. 4b1 | Viste prospettiche |
| 11. Tav. 4c | Individuazione su planimetria catastale delle aree private in cessione al Comune |
| 12. Tav. 5a | Stato attuale dei sottoservizi tecnologici |
| 13. Tav. 5b | Progetto delle opere di adeguamento dei sottoservizi tecnologici e delle opere di urbanizzazione |
| 14. Tav. 5c | Progetto delle opere di urbanizzazione |
| 15. All. 1 | Relazione tecnica, relazione economica, nota preliminare del clima acustico e valutazione delle barriere acustiche |
| 16. All.2 | Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione |
| 17. All.3 | Norme Tecniche di Attuazione del Programma Integrato d'Intervento |
| 18. All.4 | Schema di Convenzione e relativi allegati |
| 19. All.5 | Schema di convenzione per la realizzazione di edilizia residenziale convenzionata e relativo piano economico preliminare |
| 20. | Scheda informativa delle varianti al P.R.G. Art. 2, Legge Regionale 23 giugno 1997, n. 23; |
| 21. | Scheda informativa e di attestazione per la valutazione di compatibilità con il PTCP della Provincia di Milano |

