

INTERVENTO SULL'IMMOBILE EX PORTINERIA BREDA IN VIA GRANELLI DA DESTINARSI A NUOVO INCUBATORE DI IMPRESE "LABORATORIO INNOVAZIONE BREDA" DELLA SOCIETÀ "MILANO METROPOLI AGENZIA DI SVILUPPO" – PRIME RISULTANZE DELLA PERIZIA STATICA SULLE TETTOIE DI PROPRIETÀ COMUNALE E BOZZA DI CONVENZIONE.

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Vista l'allegata relazione del Direttore del Settore Urbanistica che si assume quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
- Richiamata la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 27 novembre 2007 *"Alienazione dell'immobile Ex Portineria Breda"*;
- Vista la Relazione preliminare di valutazione statica a firma di Dott. Ing. N. D. Michaelides;
- Considerato che la Società Milano Metropoli Agenzia di Sviluppo ha presentato al Comune in data 28 luglio 2009, Prot. gen. 64000 lo schema di *"Convenzione per la cessione di diritti edificatori comunali nell'area adiacente all'immobile ex portineria Breda in via Granelli da destinarsi a nuovo incubatore di imprese Laboratorio Innovazione Breda e permuta di aree tra il Comune di Sesto San Giovanni e la società Milano Metropoli Agenzia di Sviluppo"*;
- Richiamato l'art. 134 – 4° comma del D. Lgs. n. 267/00;
- Visti i pareri espressi a norma dell'art. 49, 1° comma del D. Lgs. n. 267/00, come da foglio pareri allegato;

DELIBERA

1. di prendere atto - con riferimento alle tettoie dell'ex portineria Breda - delle valutazioni sulle necessarie opere di manutenzione straordinaria indicate nella relazione preliminare di valutazione statica;
2. di approvare lo schema di convenzione 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;
3. di dare atto che la presente deliberazione non comporta oneri a carico dell'Amministrazione;
4. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 267/00.

La delibera è stata approvata all'unanimità dei votanti con i voti favorevoli dei gruppi: ULIVO, IDV, PDCI, SIN. X SESTO. Astenuti: FI, AN. Assenti: PRC, VERDI, FINALMENTE X SESTO. Non partecipa al voto: LN.

RELAZIONE

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 27 novembre 2007 il Comune di Sesto San Giovanni ha autorizzato l'alienazione alla società "Milano Metropoli" dell'immobile "ex portineria Breda" di proprietà comunale al fine di destinarlo all'ampliamento del "Laboratorio Innovazione Breda".

Con lettera pervenuta in data 27 maggio 2008, la società "Milano Metropoli" ha presentato una proposta di progetto per la riqualificazione dell'immobile "ex portineria Breda" da destinare all'ampliamento dell'incubatore di imprese "Laboratorio Innovazione Breda", inquadrato nell'accordo partenariale, sottoscritto in data 9 aprile 2008, tra la Provincia di Milano, il Comune di Sesto San Giovanni, l'Università degli Studi Milano Bicocca e la Società Milano Metropoli.

Il progetto di ampliamento dell'incubatore di imprese "Laboratorio Innovazione Breda" nell'immobile "ex portineria Breda" prevede la realizzazione di un nuovo edificio per volume e ingombro pari a quello esistente, con un incremento della superficie lorda di pavimento rispetto all'edificio esistente di 216 mq di slp acquistata dal Comune di Sesto San Giovanni, per complessivi 842,50 mq.

Il corrispettivo della cessione dei diritti edificatori succitati da destinare ad attrezzature di interesse generale - incubatore di imprese pari a € 42.500,00= euro è stato determinato, come previsto dal vigente "Regolamento delle alienazioni del patrimonio immobiliare", con perizia di stima del valore di mercato affidata al Settore Demanio, patrimonio comunale e impianti, trasmessa in data 16 febbraio 2009 prot. Settore n. 28.

Con l'acquisto della "ex portineria Breda", autorizzato con la citata deliberazione n. 58/2007, e sottoscritto con atto n. rep. 24538 raccolta n. 11954 del 12 febbraio 2008, la società "Milano Metropoli" si è anche impegnata *"a farsi carico della ristrutturazione e della manutenzione straordinaria delle due tettoie"* di proprietà comunale adiacenti all'immobile, *"del tutto analoga, per qualità, finitura lavorazioni eseguite e risultati"* a quella che verrà eseguita sulla ex portineria.

Con lettera pervenuta in data 18 novembre 2008 prot. gen. 97298, la "Società Milano Metropoli", ai fini della realizzazione del progetto "Nuovo Incubatore di Imprese Laboratorio Innovazione Breda", ha inoltrato al Comune di Sesto San Giovanni una prima "Ipotesi di sviluppo per il Nuovo Incubatore di imprese presso l'immobile di via Granelli denominato ex Portineria Breda" ed una *"richiesta di acquisizione di diritti edificatori comunali e di permuta di immobili tra Comune di Sesto San Giovanni e Milano Metropoli Agenzia di Sviluppo"*.

Con decisione n. 5 del 9 dicembre 2008 la Giunta Comunale si è espressa sul progetto e, valutato il rilevante interesse generale della proposta progettuale per lo sviluppo economico della città, ha dato mandato agli Uffici competenti di procedere alla definizione degli atti necessari all'attuazione delle proposte di ampliamento dell'incubatore di imprese "Laboratorio Innovazione Breda" nell'immobile "ex portineria Breda".

A seguito di tale mandato, gli Uffici hanno predisposto una bozza di "Convenzione per la cessione di diritti edificatori comunali nell'area adiacente all'immobile ex portineria Breda in via Granelli da destinarsi a nuovo incubatore di imprese "Laboratorio Innovazione Breda" e permuta di immobili tra il Comune di Sesto S. Giovanni e la Società Milano Metropoli Agenzia di Sviluppo", che si allega al presente atto.

La convenzione, come previsto dalla decisione sopra richiamata, regola in particolare:

- la cessione di diritti edificatori di proprietà comunale a Milano Metropoli da destinare ad attrezzature di interesse generale - incubatore di imprese per € 42.500,00= euro, oltre IVA;
- la permuta di immobili di eguale superficie fondiaria (42,00 mq) e valore economico tra Comune di Sesto San Giovanni e Milano Metropoli.

Ai fini della valutazione degli interventi sulle tettoie, con determinazione n. 7 del 16/07/2009, il Settore Urbanistica ha conferito l'incarico di redazione di una perizia statica sugli immobili. L'incaricato, Studio Michaelides Associati, ha inoltrato - in data 23 luglio 2009 e depositata in atti - l'allegata relazione preliminare, che verrà successivamente integrata con gli esiti delle analisi strumentali, dalla quale si evince, relativamente alle opere di manutenzione straordinaria necessarie, che:

- le capriate e le colonne metalliche sono in buono stato ed è sufficiente la rimozione dello stato superficiale di ruggine;
- le colonne in mattoni pieni presentano un degrado importante della malta, che deve essere ripristinata;
- l'eventuale demolizione dell'ultimo allineamento di strutture verticali in mattoni pieni renderebbe necessaria la realizzazione di strutture sostitutive con funzione di controvento;

- l'eventuale demolizione della prima e ultima colonna in mattoni della campata di proprietà di Milano Metropoli renderebbe necessaria la sostituzione delle stesse.

La società "Milano Metropoli", come previsto nel citato atto n. 24538/11954, contestualmente al progetto di ampliamento del "Laboratorio Innovazione Breda, dovrà pertanto farsi carico degli interventi di manutenzione straordinaria delle tettoie dell'ex portineria Breda, sopra sommariamente elencati.

Infine, la Società Milano Metropoli Agenzia di Sviluppo ha presentato al Comune in data 28 luglio 2009, Prot. gen. 64000 lo schema di *"Convenzione per la cessione di diritti edificatori comunali nell'area adiacente all'immobile ex portineria Breda in via Granelli da destinarsi a nuovo incubatore di imprese Laboratorio Innovazione Breda e permuta di aree tra il Comune di Sesto San Giovanni e la società' Milano Metropoli Agenzia di Sviluppo"*.

In relazione a quanto sopra esposto, si propone - quindi - al Consiglio Comunale:

- di prendere atto - con riferimento alle tettoie dell'ex portineria Breda - delle valutazioni sulle necessarie opere di manutenzione straordinaria indicate nella relazione preliminare di valutazione statica;
- di approvare lo schema di convenzione;
- di dare atto che la presente deliberazione non comporta oneri a carico dell'Amministrazione;
- di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

Allegati:

- relazione statica preliminare;
- schema di convenzione;
- Tav. 02 Permuta superfici;
- Tav. 03 Calcolo della slp ammessa;
- Tav. 05 Stato di fatto.

Sesto San Giovanni, 28 luglio 2009

IL DIRETTORE
SETTORE URBANISTICA
Dott. Ing. Gianmauro Novaresi



CITTA' DI SESTO SAN GIOVANNI

Medaglia d'Oro al V.M.

SETTORE DEI SERVIZI ISTITUZIONALI E COMUNICAZIONI

SERVIZIO LEGALE - CONTRATTI

SCHEMA DI CONVENZIONE

Repertorio n. ■

Raccolta n. ■

CONVENZIONE PER LA CESSIONE DI DIRITTI EDIFICATORI COMUNALI NELL'AREA ADIACENTE ALL'IMMOBILE EX PORTINERIA BREDI IN VIA GRANELLI DA DESTINARSI A "NUOVO INCUBATORE DI IMPRESE LABORATORIO INNOVAZIONE BREDI" E PERMUTA DI AREE TRA IL COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI E LA SOCIETA' MILANO METROPOLI AGENZIA DI SVILUPPO.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilanove, 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. ■, Segretario Generale,

sono comparsi i signori:

■ nato a ■ 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", nella sua qualità di Direttore del Settore ■, autorizzato alla stipulazione di contratti in forza di legge in relazione alla carica rivestita e in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. ■ del ■;

■ nato a ■ il ■, domiciliato per la carica in ■, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di ■ e in rappresentanza della società:

AGENZIA PER LA PROMOZIONE E LO SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AREA METROPOLITANA DI MILANO S.p.A. con sede in Milano, via Vivaio n. 1; con capitale sociale di euro 1.867.390,00, iscritta nel Registro delle Imprese di Milano al n. ■ e

nel R.E.A. al n. 1438899 codice fiscale 02370910966, in seguito denominata "Società Milano Metropoli"; munito degli occorrenti poteri in forza dello Statuto sociale.

Detti comparenti, della cui identità personale io Segretario Generale sono certo, premettono quanto segue:

- a) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 27 novembre 2007 il Comune di Sesto San Giovanni ha autorizzato l'alienazione dell'immobile "ex portineria Breda" di proprietà comunale alla "Società Milano Metropoli" al fine di destinarlo all'ampliamento del "Laboratorio Innovazione Breda";
- b) con atto di vendita n. rep. 24538 n. raccolta 11954 stipulato dal notaio Massimo Linares in Sesto San Giovanni il 12 febbraio 2008, registrato a [REDACTED] e trascritto presso [REDACTED], al quale le Parti fanno rinvio per tutti i patti, obblighi, servitù, ivi contenuti o richiamati, il Comune ha venduto alla "Società Milano Metropoli" l'immobile "ex portineria Breda";
- c) in data 09 aprile 2008 tra la Provincia di Milano, il Comune di Sesto San Giovanni, l'Università degli Studi Milano Bicocca e la "Società Milano Metropoli" è stato sottoscritto un accordo partenariale con il quale si è individuata nella palazzina ex portineria Breda la struttura nella quale implementare e completare le attività di incubazione già avviate dalla "Società Milano Metropoli" nell'ambito dell'accordo di programma ex L.R. 30/94, nonché nell'individuazione della medesima "Società Milano Metropoli" quale soggetto incaricato a provvedere alla progettazione, realizzazione e gestione dell'incubatore di imprese nella stesso edificio ex portineria Breda;
- d) l'immobile di cui al precedente punto a), insiste su una Superficie Fondiaria pari a mq 532,50 e risulta dotato di una capacità edificatoria pari a quella esistente, corrispondente a mq 626,50 di Superficie Lorda di Pavimento (Slp);
- e) con lettera pervenuta in data 18 novembre 2008 prot. gen. 97298, la "Società Milano Metropoli", ai fini della realizzazione del progetto "Nuovo Incubatore di Imprese Laboratorio Innovazione Breda", ha inoltrato al Comune di Sesto San Giovanni una "Ipotesi di sviluppo per il Nuovo Incubatore di imprese presso l'immobile di via Granelli denominato ex Portineria Breda" ed una *"richiesta di acquisizione di diritti edificatori comunali e di permuta di immobili tra Comune di Sesto San Giovanni e Milano Metropoli Agenzia di Sviluppo"*, allegato "a" al presente atto;
- f) con la predetta lettera la "Società Milano Metropoli" ha richiesto la permuta di una parte dell'immobile di cui al precedente punto a), di proprietà della "Società Milano Metropoli" e pari a mq 33,00, con parte di immobile ad esso adiacente, di medesime dimensioni e di proprietà del Comune di Sesto San Giovanni, al fine di ampliare il marciapiede esistente realizzando un camminamento pedonale continuo lungo la via Granelli di larghezza pari a m 2,00, sfruttando le aree rese disponibili dal ridimensionamento del nuovo edificio e dal suo riallineamento rispetto all'asse stradale ad esso prospiciente;

- g) con la predetta lettera, la "Società Milano Metropoli" ha manifestato altresì il proprio interesse ad acquisire dal Comune di Sesto San Giovanni diritti volumetrici pari a mq. 216,00 di Slp, generati dall'area di proprietà comunale, posta ad est dell'immobile esistente e destinata dal vigente PRG a standard urbanistico, ai fini della realizzazione del progetto "Nuovo Incubatore di Imprese Laboratorio Innovazione Breda", per una Slp complessiva di mq 842,50 corrispondente alla somma tra la Slp esistente di cui al precedente punto d) e la Slp originata dai sopraindicati diritti volumetrici;
- h) a seguito di istruttoria e di valutazione dell'ipotesi di intervento presentata dalla "Società Milano Metropoli", l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno, al fine di garantire un equilibrato utilizzo delle aree e la realizzazione di un intervento che si configura come di rilevante interesse generale per lo sviluppo economico della città, accogliere la richiesta di permuta della proprietà di aree di identiche dimensioni, nonché estendere il comparto interessato dal progetto all'area di proprietà comunale posta in fregio all'immobile "ex portineria Breda", come meglio precisato al successivo punto i);
- i) con deliberazione consiliare n. █ del █, il Consiglio Comunale, in accoglimento della suddetta richiesta, ha approvato, autorizzando la stipulazione del presente atto, la permuta tra l'area posta lungo la via Granelli di proprietà della "Società Milano Metropoli" di mq █ e l'area di medesime dimensioni, adiacente all'ex portineria Breda, di proprietà del Comune, e ha autorizzato la cessione alla "Società Milano Metropoli" dei diritti volumetrici generati dall'area di proprietà comunale retrostante la "ex portineria Breda" al fine dell'ampliamento dell'incubatore di imprese "Laboratorio Innovazione Breda" a fronte di un corrispettivo economico, valutato da apposita relazione di stima redatta dal Settore Demanio Patrimonio e Impianti del Comune di Sesto San Giovanni, allegato "d" alla presente convenzione;
- j) la proposta di ampliamento dell'incubatore di imprese "Laboratorio Innovazione Breda", trasmessa in data █ prot. gen. n. █ del █, è costituita dai seguenti elaborati:
- Tav. 01 Estratti di PRG, in scala 1:1000;
 - Tav. 02 Permuta superfici in scala 1:100;
 - Tav. 03 Calcolo della slp ammessa, in scala 1:100;
 - Tav. 05 Stato di fatto, in scala 1:100;
 - Tav. 06 Progetto: Pianta piano terra, in scala 1:100
 - Tav. 07 Progetto: Pianta piano primo, in scala 1:100
 - Tav. 08 Progetto: Pianta locali tecnici, in scala 1:100
 - Tav. 09 Progetto: Pianta coperture, in scala 1:100
 - Tav. 10 Progetto: Prospetto est, in scala 1:100
 - Tav. 12 Progetto: Prospetto ovest, in scala 1:100
 - Tav. 13 Progetto: Prospetto sud, in scala 1:100
 - Tav. 14 Progetto: Prospetto nord, in scala 1:100
 - Tav. 15 Progetto: Sezioni, in scala 1:100

Ciò premesso,

le Parti convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 - Premesse

1. Le premesse e tutti gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2 - Cessione di diritti edificatori

1. Il Comune di Sesto San Giovanni, nella persona del Dirigente autorizzato, cede alla "Società Milano Metropoli", che, come sopra rappresentata, accetta, i diritti edificatori generati dall'immobile di proprietà comunale, individuato come area "A" e campito in tinta rossa nell'estratto di mappa allegato al presente atto sotto la lettera "B", corrispondenti a una capacità edificatoria complessiva di mq 216,00 di superficie lorda di pavimento (Slp), data dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria di 1,00 mq/mq sull'area di mq. 216,00, e da destinare ad attrezzature di interesse generale - incubatore di imprese.

2. L'immobile risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Sesto San Giovanni come segue:

Foglio 29

Mappale 313 - parte di area R.D euro R.A euro

Confini a corpo



Art. 3 - Cessione di aree in permuta

1. Il Comune di Sesto San Giovanni, nella persona del Dirigente autorizzato, cede a titolo di permuta alla "Società Milano Metropoli", che, come sopra rappresentata, accetta l'immobile di proprietà comunale, individuato come area "B" e campito in tinta gialla nell'estratto di mappa allegato al presente atto sotto la lettera "B", corrispondente a una superficie complessiva di mq 42,00.

2. L'immobile di cui al comma 1 risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Sesto San Giovanni come segue:

Foglio 29

Mappale 313 - parte di area R.D euro R.A euro

Confini a corpo



3. A fronte della cessione di cui al comma 1, a titolo di permuta, la "Società Milano Metropoli" cede al Comune di Sesto San Giovanni che, come sopra rappresentata, accetta, l'immobile di eguale superficie fondiaria e valore economico, come da perizia di stima allegata al presente atto sotto la lettera "e", individuato come area "G" e campito in tinta verde nell'estratto di mappa allegato al presente atto sotto la lettera "B", corrispondente a una superficie complessiva di mq 42,00.

4. L'immobile di cui al comma 3 risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Sesto San Giovanni come segue:

Foglio 29

Mappale 313 parte di area R.D euro R.A euro

Confini a corpo

5. Le misure delle aree oggetto di permuta, di cui ai precedenti commi, sono da intendersi indicative e potranno subire, nel rispetto del rapporto di equivalenza tra aree in permuta di proprietà del Comune di Sesto San Giovanni e aree in permuta di proprietà della "Società Milano Metropoli, variazioni comunque non superiori al 20% delle superfici indicate nel presente atto, a seguito della redazione del rilievo planimetrico prodotto ai fini della presentazione della pratica edilizia e delle pratiche catastali conseguenti alla realizzazione dell'intervento.

6. La "Società Milano Metropoli" si obbliga a presentare, a sua cura e spese, all'Ufficio del Territorio di Milano il relativo frazionamento catastale e le denunce di accatastamento o di variazione relative ai fabbricati, e a stipulare successivamente con il Comune, entro sei mesi dalla data di stipulazione della presente convenzione, un atto di identificazione catastale delle aree oggetto di permuta di cui al presente articolo [in alternativa: frazionamento prima dell'atto].

Art. 4 - Stato degli immobili

1. Gli immobili di proprietà del Comune vengono ceduti a corpo nei confronti della "Società Milano Metropoli", nello stato di fatto e di diritto e nella condizione urbanistica in cui si trovano, con ogni inerente diritto, ragione e azione, con tutte le servitù attive e passive, quali competono alla parte cedente in virtù dei titoli e del possesso.

2. Gli immobili di proprietà della "Società Milano Metropoli" sono di libera disponibilità e vengono ceduti nella condizione urbanistica in cui si trovano, esenti da iscrizioni ipotecarie, affittanze, trascrizioni pregiudizievoli, oneri reali e di godimento di terzi in genere.

Art. 5 - Immissione nel possesso

1. Alla firma della presente convenzione da parte dei soggetti contraenti è autorizzata l'immissione nel possesso delle aree e degli immobili oggetto di permuta.



Art. 6 - Garanzia per evizione

1. Le parti prestano garanzia per l'evizione dichiarando e garantendo che quanto in proprietà ceduto, è di piena proprietà, esente da iscrizioni ipotecarie, affittanze, trascrizioni pregiudizievoli, oneri reali e di godimento di terzi in genere, ad esso pervenuto con atti citati in premessa ed ai successivi articoli.

Art. 7 - Provenienza

1. Il Comune dichiara che le aree di cui alla presente convenzione sono ad esso pervenuti in forza di convenzione urbanistica con cessione gratuita di aree da destinarsi a fini di pubblica utilità, in attuazione del "Piano Attuativo ambito M.1 Breda" approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 51674 del 20 febbraio 1997 "Approvazione, ai sensi dell'art. 5, comma 3 della L.R. 15 maggio 1993, n. 14, dell'Accordo di Programma per la reindustrializzazione dell'area di Sesto San Giovanni in attuazione della L.R. 5 novembre 1994 n. 30 - "Interventi regionali per il recupero, la qualificazione e la promozione delle aree da destinare a nuovi insediamenti produttivi" - e della Deliberazione Consiliare 7 marzo 1995, n. V/1419" pubblicato sul B.U.R.L. il 17 marzo 1997 - serie ordinaria n. 12, poi modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 9 luglio 2002 "Modifiche planivolumetriche ex art. 7 comma 10 della Legge Regionale 23 giugno 1997 n. 23 al Piano Attuativo vigente Breda – Cimimontubi".

2. La "Società Milano Metropoli" dichiara che gli immobili di cui alla presente convenzione sono ad essa pervenuti in forza di atto di vendita n. rep. 24538 n. raccolta 11954 stipulato dal notaio Massimo Linares in Sesto San Giovanni il 12 febbraio 2008, registrato a [REDACTED] e trascritto presso [REDACTED]

Art. 8 - Dichiarazioni urbanistiche

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, si allega al presente atto sotto la lettera "c" il certificato di destinazione urbanistica relativo agli immobili di cui alla presente convenzione, rilasciato dal Comune di Sesto San Giovanni in data [REDACTED]

2. Il Piano Regolatore Generale vigente disciplina come segue i compendi immobiliari indicati agli Artt. 2 e 3:

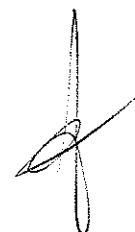
- compendio immobiliare denominato area "A": Area oggetto di piani urbanistici attuativi, programmi integrati di recupero, accordi di programma, sottoposta al piano attuativo "M.1 Breda", disciplinato dall'art. 45 delle Norme Tecniche di Attuazione.
- compendio immobiliare denominato area "B": Area oggetto di piani urbanistici attuativi, programmi integrati di recupero, accordi di programma, sottoposta al piano attuativo "M.1 Breda", disciplinato dall'art. 45 delle Norme Tecniche di Attuazione.



- compendio immobiliare denominato area "G": Area oggetto di piani urbanistici attuativi, programmi integrati di recupero, accordi di programma, sottoposta al piano attuativo "M.1 Breda", disciplinato dall'art. 45 delle Norme Tecniche di Attuazione.
3. Il Piano di Governo del Territorio, adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 27 gennaio 2009, esecutiva dal 22 febbraio 2009, e approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 16 luglio 2009, che diverrà esecutiva a seguito del completamento delle procedure previste dalla legge, prevede per i compendi immobiliari indicati all'Art. 2 e all'Art. 3 l'applicazione della disciplina riferita agli articoli 39 e 41 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.
 4. Le parti dichiarano che dalla data di rilascio del certificato di destinazione urbanistica, relativamente alle aree in contratto, non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici vigenti.
 5. Le aree oggetto della presente convenzione risultano bonificate con limiti di riferimento commerciale/industriale ai sensi della D.G.R. 17252 del 1° agosto 1996, come riportato nel Decreto Dirigenziale Regionale di avvenuta bonifica rilasciato il [REDACTED]
 6. Il progetto "Nuovo Incubatore di Imprese Laboratorio innovazione Breda" ridefinisce, nel rispetto di quanto ammesso dal Piano Regolatore Generale vigente, la disciplina della "Area oggetto di piani urbanistici attuativi, programmi integrati di recupero, accordi di programma", sottoposta al piano attuativo "M.1 Breda", come di seguito specificato. Ai sensi dell'art. 7, comma 10, della L.R. 23 giugno 1997 n. 23 e nel rispetto dell'art. 12 delle Norme tecniche di attuazione del Piano attuativo "M.1 Breda", con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 14 giugno 2006 in seguito integrata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 13 luglio 2006, l'Amministrazione comunale ha esercitato la facoltà di decidere in sede di pianificazione esecutiva modifiche planivolumetriche al piano attuativo in ordine alla demolizione o alla conservazione dei fabbricati ex industriali insistenti sulle aree a servizi, ivi compresi quelli ricadenti in aree destinate a verde, conservando la "ex portineria Breda". Analoga facoltà, ai sensi dell'art. 14, comma 12 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 che ha sostituito il precedente dell'art. 7, comma 10, della L.R. 23 giugno 1997 n. 23 e nel rispetto dell'art. 12 delle Norme tecniche di attuazione del Piano attuativo "M.1 Breda", è esercitata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. [REDACTED] del [REDACTED] in ordine alla modifica della destinazione del servizio da verde e strada ad attrezzatura di interesse generale.

Art. 9 - Corrispettivo per la cessione dei diritti edificatori

1. Il corrispettivo della cessione dei diritti edificatori di cui all'Art. 2 viene concordemente determinato mediante relazione di stima del valore degli immobili, che si allega al presente atto sotto la lettera "G", per un importo complessivo di euro **42.500,00 (euro quarantaduemilacinquento/00), oltre IVA.**



2. La "Società Milano Metropoli" adempie all'obbligo di pagamento del predetto corrispettivo di euro **42.500,00 (euro quarantaduemilacinquento/00), oltre IVA**, nei confronti del Comune mediante versamento dell'intero importo a mezzo di bonifico bancario, che in copia si allega al presente atto sotto la lettera "e", contestualmente alla stipula della presente convenzione.

Art. 10 - Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

1. Ai sensi dell'art. 38 comma 7 *bis* della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, l'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per l'esecuzione del sopraindicato nuovo incubatore, verrà determinato in sede di presentazione dell'idoneo titolo abilitativo ad edificare secondo le tariffe e tabelle vigenti nel Comune di Sesto San Giovanni e sarà corrisposto al Comune all'atto di rilascio del sopra citato titolo abilitativo ad edificare.

Art. 11 - Contributo costo di costruzione

1. L'ammontare del contributo percentuale sul costo di costruzione, verrà determinato all'atto del rilascio del titolo abilitativo in relazione alle concrete ed effettive caratteristiche progettuali degli edifici e ai parametri di determinazione del contributo vigenti, e sarà corrisposto al Comune all'atto di rilascio del sopra citato titolo abilitativo ad edificare.

Art. 12 - Dichiarazioni fiscali

1. Le Parti danno atto che il presente atto sconta le imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa ai sensi dell'art. 40 del D.P.R. 28 aprile 1986 n. 131, in quanto le prestazioni di entrambe le Parti sono soggette a I.V.A.
2. Fiscalità per cessione diritti edificatori ...

Art. 13 - Imposte e spese

1. Tutte le spese per i diritti di segreteria per la stipulazione dell'atto in forma pubblica-amministrativa, le imposte e spese di registrazione e di trascrizione e gli oneri fiscali relativi e conseguenti alla presente convenzione sono a totale carico della "Società Milano Metropoli".

Art. 14 - Allegati

1. Vengono allegati al seguente atto i seguenti documenti:
 - a. Richiesta di acquisizione di diritti edificatori comunali e di permuta di immobili tra Comune di Sesto San Giovanni e Milano Metropoli Agenzia di Sviluppo"



- b. Estratto di mappa con individuazione delle aree oggetto di permuta tra Comune di Sesto San Giovanni e la "Società Milano Metropoli" e delle aree di proprietà comunale generanti diritti edificatori ceduti alla "Società Milano Metropoli".
- c. Certificato di destinazione urbanistica
- d. Relazione di stima del valore dei diritti edificatori oggetto di cessione
- e. Relazione di stima del valore dei diritti edificatori oggetto di permuta
- f. Certificato di idoneità statica delle tettoie di proprietà comunale e prescrizioni inerenti la relativa manutenzione.

Del presente atto io Segretario Generale ho dato lettura alle parti che, approvandolo e confermandolo, con me lo sottoscrivono, omissa 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 ■

IL COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI

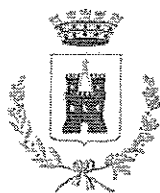
f.to

LA SOCIETÀ AGENZIA PER LA PROMOZIONE E LO SVILUPPO SOSTENIBILE
DELL'AREA METROPOLITANA DI MILANO s.p.a.

f.to

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

Medaglia d'Oro al V. M.
Piazza della Resistenza n. 20 - 20099 Sesto San Giovanni

VALUTAZIONE DELLA SICUREZZA STRUTTURALE DELLE STRUTTURE TETTOIE DELL'EX PORTINERIA BREDA

RELAZIONE PRELIMINARE DI VALUTAZIONE STATICA

1. PREMESSA

L'Amministrazione Comunale della Città di Sesto San Giovanni ha richiesto di procedere con la Valutazione della Sicurezza Statica della costruzione identificata come "Tettoie ex portineria Breda" al fine di valutare in via preliminare lo stato attuale degli elementi strutturali ed in conseguenza della demolizione della tettoia di proprietà di Milano Metropoli, al fine di poter stabilire se l'uso della costruzione possa continuare senza interventi o se sia necessario procedere ad aumentare o ripristinare la capacità portante.

La sottoscritta Dott. Ing. Niky Dimitra Michaelides, iscritta da oltre **10 anni** all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano con il N° 18792, con studio a Milano Via Ampère 112, tel.02/2893479, è stato incaricata dal Comune di

Sesto San Giovanni di procedere con la valutazione di sicurezza di cui sopra.

La scrivente procederà in conformità a quanto previsto dall'art. 8 delle Nuove norme Tecniche per le Costruzioni (NTC) D.M. 14 gennaio 2008. La presente relazione preliminare identifica la procedura che sarà seguita e fornisce una prima valutazione, in attesa dell'elaborazione dei dati raccolti.

2. SINTESI DELLA PROCEDURA

- a. Analisi storico critica;
- b. Rilievo geometrico-strutturale;
- c. Caratterizzazione meccanica dei materiali;
- d. Sulla base delle risultanze dei precedenti punti definizione dei "livelli di conoscenza" e dei correlati fattori di confidenza;
- e. Valutazione delle azioni e loro combinazioni da considerare nel calcolo;
- f. Definizione degli eventuali interventi da eseguire per la sicurezza delle tettoie, tenuto conto anche della demolizione della tettoia di proprietà di Milano Metropoli.

Di seguito si esporrà in forma preliminare e sintetica quanto sino ad oggi eseguito sulla base dei dati rilevati e già analizzati con le prime indicazioni circa la sicurezza della struttura.



3. ANAGRAFICA DEL MANUFATTO

Individuazione ed ubicazione

Il manufatto in oggetto, è costituito da una struttura adibita a tettoia in corrispondenza dell'inizio della via Granelli, ad accesso dell'area ex Breda.

Descrizione Generale delle strutture

La struttura consta di tre campate trasversali allo sviluppo del corpo di fabbrica - ciascuna campata è sostituita da quattro capriate metalliche in serie impostate su colonne. Due campate risultano essere su strada ed una sul marciapiede e risulta essere tamponata su un lato corto con un muro in mattoni pieni e sull'altro lato confinante con una costruzione di un piano. I pilastri interni della campata centrale sono metallici di ghisa spessore 25-30 mm, a sezione circolare variabile. I pilastri delle campate di estremità e il primo e l'ultimo della campata centrale sono in mattoni pieni. I pilastri della prima e ultima campata sono collegati da una parete in mattoni pieni. Le capriate sono a struttura reticolare costituite da angolari accoppiati, tra loro chiodati, con sovrastanti elementi secondari in legno su cui poggiano i pannelli di copertura. In data 17/06/2009 è stato eseguito un rilievo geometrico-strutturale, con l'ausilio di una piattaforma elevatrice, con prelievo di un campione del metallo costituente la capriata inviato al Laboratorio Prove

Materiali del Politecnico di Milano che eseguirà le seguenti prove, con redazione della relativa certificazione:

- I. a trazione per definizione del carico di rottura a temperatura ambiente (fino a 200 kN);
- II. di durezza (Brinell-Rockwell-Vickers)

Le fondazioni dei pilastri, secondo l'assaggio eseguito in corrispondenza del pilastro metallico lato proprietà Milano Metropoli, risultano essere a plinti isolati a sezione quadrata.

4. STATO MANUTENTIVO DEL MANUFATTO

Le capriate e le colonne metalliche risultano in buono stato di conservazione al di là di uno strato superficiale di ruggine che non ha modificato gli spessori nominali dei profili e delle colonne.

Le colonne in mattoni pieni presentano invece un degrado importante della malta, che risulta nelle zone critiche, come l'appoggio delle capriate, pressoché esaurita.

5. SCHEMA STATICO DEL MANUFATTO

Le capriate portano i carichi verticali gravitazionali e variabili, trasmettendoli alle strutture verticali (colonne). Le colonne metalliche ed in mattoni pieni isolate portano i soli carichi verticali, mentre le murature delle campate terminali che collegano le colonne in mattoni pieni assorbono anche le azioni orizzontali.

Lo schema statico sopra individuato risulta in prima valutazione corretto ed equilibrato per quanto attiene le azioni verticali ed orizzontali (vento e sisma).

Gli interventi allo stato attuale da eseguire quale manutenzione straordinaria degli elementi strutturali sono la rimozione dello strato superficiale di ruggine da tutti gli elementi metallici e trattamenti successivi e interventi atti a ripristinare correttamente il legante di malta cementizia.

Le modifiche allo schema statico dell'organismo nel suo complesso rappresentate, come illustrato alla scrivente nel corso del sopralluogo del 14/07/09, dalla demolizione delle capriate della campata su marciapiede, compresa la demolizione dell'ultimo allineamento di strutture verticali in mattoni pieni (pilastri e muratura di collegamento), richiedono la realizzazione di strutture sostitutive aventi le stesse funzioni di controvento del muro, previa verifica dell'effettivo comportamento della struttura sotto l'azione delle azioni orizzontali secondo le NTC.

L'eventuale demolizione della prima e ultima colonna in mattoni pieni della campata lato proprietà di Milano Metropoli comporterebbe la sostituzione delle stesse con altre colonne, seguendo delle fasi di demolizione e sostituzione che garantiscano l'equilibrio nel transitorio statico.



Note conclusive

A seguito dello sviluppo della procedura indicato al precedente punto 2, verranno eseguite le verifiche e sulla base delle risultanze definiti gli eventuali interventi da eseguire sugli elementi strutturali (capriate e colonne metalliche, colonne in mattoni pieni).

Milano il, 22/07/2009

IN FEDE

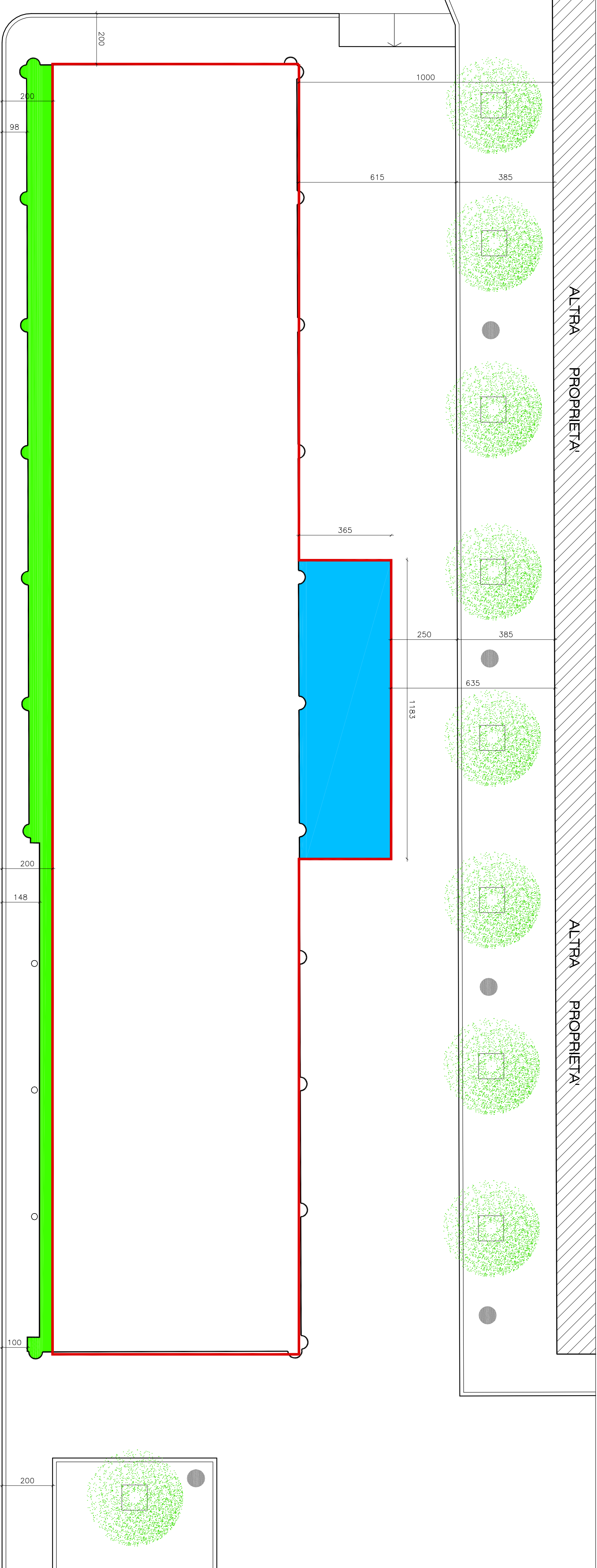
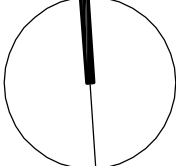


Dott. Ing. Niky Dimitra Michaelides

PERMUTA SUPERFICI

- perimetro edificio esistente
- perimetro proprietà Milano Metropoli
- area in cessione da Milano Metropoli al Comune = 42,00 mq
- area in cessione dal Comune a Milano Metropoli = 42,00 mq

TABELLA STILE DI STAMPA										STUDIO33 2008 - 100 .cib									
Penna n°	1	2	3	4	5	6	7	8	12	40	62	88	160/204						
Colore	NERO	NERO	NERO	NERO	NERO	NERO	NERO	NERO	COLORE OGGETTO	COLORE OGGETTO	COLORE OGGETTO	COLORE OGGETTO	COLORE OGGETTO						
Spessore	0.20	0.15	0.30	0.05	0.50	0.40	0.30	0.00	0.30	0.30	0.30	0.30	0.20						



Studio 33

VIA DEL FONTANILLI 24/B - 20141 MILANO
TEL.: 02.84.89.19.76 - FAX: 02.89.54.30.80 - E-MAIL: studiocuclinotta@iscalfinelli.it

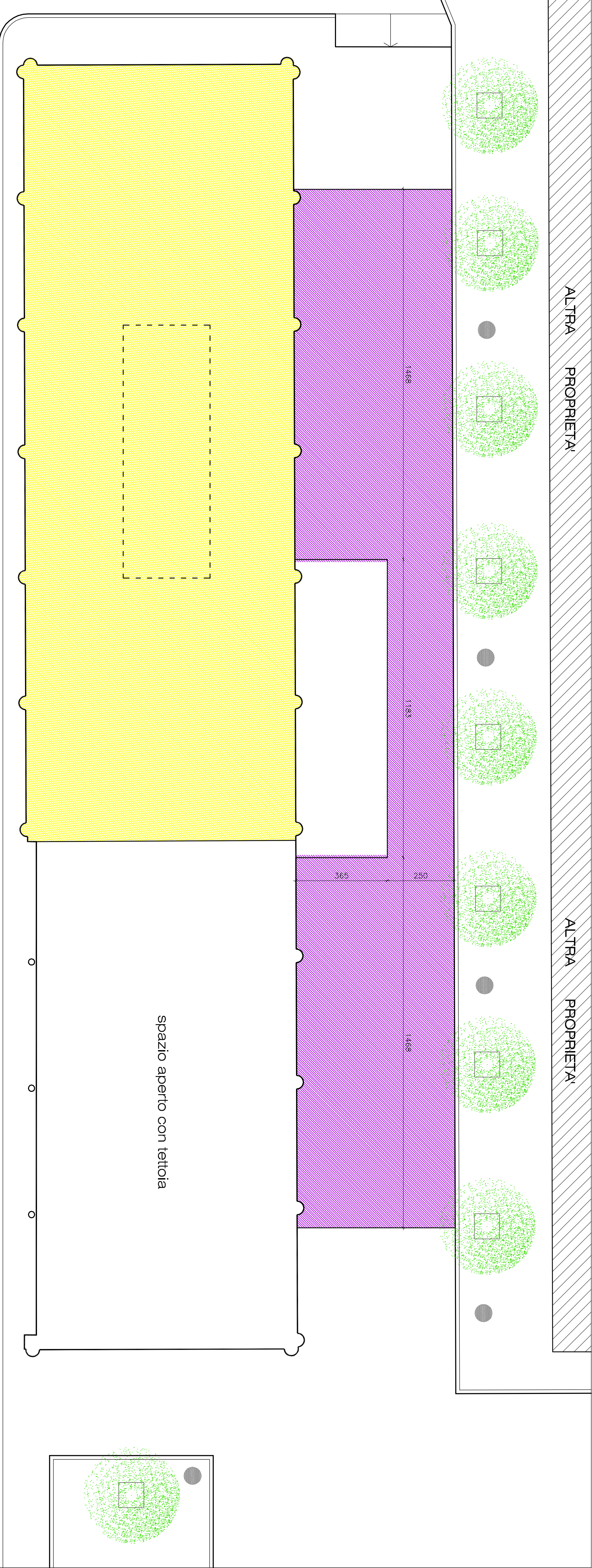
PROGETTAZIONE

Milano Metropoli S.p.A.

TITOLO DEL LAVORO	DATA AGGIORNAMENTO	TITOLO DEL DISEGNO
Ristrutturazione	Febbraio 2009	Permuta Superfici
Edificio Ex Portineria Breda	02	

COMUNE	SESTO SAN GIOVANNI (MI)	FILE STUDIO	COLLABORATORI arch. Sprelli Federica
IL PROGETTISTA	dott. arch. Luigi Cucinotta	SCALA	

LA PRESENTE OPERA E' PROTETTA A TUTTI GLI EFFETTI DALLE VIGENTI NORME DI LEGGE IN MATERIA DI DIRITTO DI AUTORE E DI BREVETTI PER INVENZIONI INDUSTRIALI. TUTTI I DIRITTI RISERVATI. RIPRODUZIONE ANCHE PARZIALE VIETATA.



CALCOLO SLP AMMESSA

SLP esistente Piano Terra	= 330,50 mq
SLP esistente Piano Primo	= 296,00 mq
diritti edificatori ceduti dal Comune (UF 1mq / 1mq)	= 216,00 mq
TOTALE SLP AMMESSA	= 842,50 mq
perimetro edificio esistente	

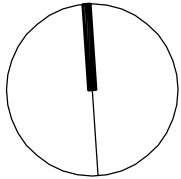
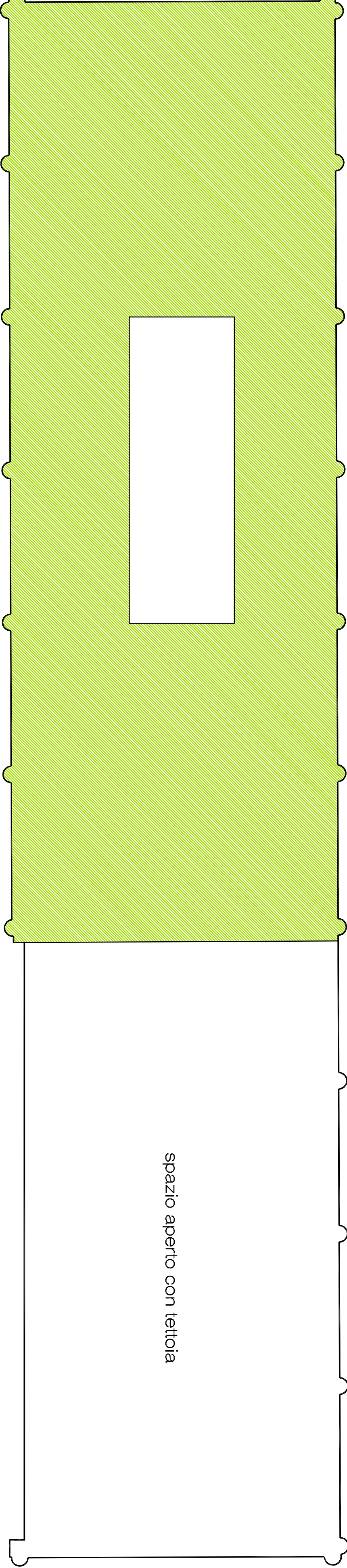


TABELLA STILE DI STAMPA													STUDIO33 2008 - 100 .dib			
Penna n°	1	2	3	4	5	6	7	8	12	40	62	88	90/94	90/94	90/94	90/94
Colore	NERO	NERO	NERO	NERO	NERO	NERO	NERO	NERO	NERO	NERO	NERO	NERO	NERO	NERO	NERO	NERO
Spessore	0,20	0,15	0,30	0,05	0,50	0,40	0,30	0,00	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,20

VIA GRANELLI

VIA GRANELLI

PIANO TERRA



spazio aperto con tettoia

PIANO PRIMO

Studio33

PROGETTAZIONE

COMMITTENTE
Milano Metropoli S.p.A.

VIA DEI FONTANILI 24/B - 20141 MILANO
TEL.: 02/94.89.19.76 - FAX: 02/89.94.30.80 - E-MAIL: studio33arch@libero.it

TITOLO DEL LAVORO	DATA	TITOLO DEL DISEGNO
Ristrutturazione	Febbraio 2009	
Edificio Ex Portineria Breda	03	Calcolo SLP ammessa

COMUNE	SESTO SAN GIOVANNI (MI)	FILE STUDIO
IL PROGETTISTA	dot. arch. Luigi Cucinotta	SCALA
		1:100

LA PRESENTE OPERA E' PROTETTA A TUTTI GLI EFFETTI DALLE LEGGI E DAI DIRITTI DI AUTORE
E DI BREVETTI PER INVENZIONI INDUSTRIALI. TUTTI I DIRITTI RISERVATI. RIPRODUZIONE ANCHE PARZIALE VIETATA.

