



CITTA' DI SESTO SAN GIOVANNI

Medaglia d'Oro al Valor Militare

Settore: Impianti Opere Pubbliche

AL CONSIGLIO COMUNALE

SEDE

OGGETTO: INDIRIZZI PER LA CONCESSIONE IN COMODATO DI ALCUNI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE A SOGGETTI DI CUI ALL'ART.32 DELLA LEGGE N.383 DEL 2000.

Premesso che il Comune, nell'ottica di una efficace gestione delle risorse pubbliche, intende concedere in comodato, come consentito dall'art.32 della legge n.383 del 2000, alcuni immobili di proprietà pubblica, più precisamente l'edificio denominato "Portineria Breda di Via P.R.G., la palazzina C.A.P. di Via Cairoli, il Monastero di San Nicolao in Via Verdi e l'Asilo Montessori di Via Lambro. Fornace di Via Rimembranze.

La maggior parte di questi edifici è pervenuta nella disponibilità dell'Ente tramite convenzioni urbanistiche o per cessato utilizzo da parte di enti a cui erano stati precedentemente conferiti.

Alcuni immobili sono stati anche oggetto di atti vandalici, di occupazioni abusive da parte di terzi e per i quali si è dovuto procedere, con l'ausilio delle Forze dell'Ordine allo sgombero e all'approntamento di sistemi anti intrusione.

Lo stato di degrado e manutenzione in cui versano gli edifici richiederà interventi straordinari di manutenzione e di recupero che non potranno essere sostenuti direttamente dall'Ente in relazione alle attuali disponibilità economiche e ai vincoli posti dalle vigenti normative finanziarie.

Pertanto, è intenzione dell'Amministrazione Comunale perseguire il duplice obiettivo di: 1) favorire e incentivare la presenza sul territorio di soggetti che operano nel terzo settore nel rispetto del principio di sussidiarietà e 2) di valorizzare l'utilizzo degli immobili per le finalità previste dai programmi dell'Amministrazione stessa.

La durata della concessione in comodato sarà determinato oltre che dalle finalità che si intenderanno promuovere, dalla complessità degli interventi di manutenzione straordinaria e/o di recupero dei vari edifici nonché dai vincoli ambientali gravanti sugli immobili. La durata massima del contratto si prevede comunque non superiore ai 30 anni.

Gli immobili individuati, tenuto conto della loro ubicazione, dello stato di manutenzione, sono prioritariamente da destinare alle finalità sopra riportate sono:

Palazzina C.A.P.			
Ubicazione Via Cairoli	Superficie mq. 465,12	Dest. Urbanistica Art. 33 Scheda 8	Funzione Preferenziale Formazione e informazione professionale per l'avviamento al lavoro

Portineria ex Breda			
Ubicazione Nuova Via P.R.G.	Superficie mq. 1102,00	Dest. Urbanistica Art. 36 Art. 33 ZT4	Funzione Preferenziale Sede di attività sociali e solidarietà anche internazionale
Monastero di S. Nicolao e ex Asilo Montessori			
Ubicazione Via Verdi	Superficie mq. 506,00	Dest. Urbanistica Art. 33 scheda 2	Funzione Preferenziale attività di prevenzione e assistenza nell'area del disagio giovanile
Ubicazione Via Lambro	Superficie mq. 1240,00	Dest. Urbanistica Art. 33 scheda 1	Funzione Preferenziale attività di prevenzione e assistenza nell'area del disagio giovanile
Fornace di Via Rimembranze			
Ubicazione Via Rimembranze	Superficie mq. 732,00 (utilizzabile)	Dest. Urbanistica Art. 33 scheda 29	Funzione preferenziale attività sociale a sostegno dell'inserimento lavorativo delle fasce deboli

La scelta del concessionario avverrà mediante procedura di evidenza pubblica.

Potranno partecipare alle procedure di conferimento le associazioni di promozione sociale e le organizzazioni di volontariato previste dalla legge 11 agosto 1991 n. 266 per lo svolgimento delle loro attività istituzionali ai sensi dell'art. n.32 della legge n.383 del 2000.

I criteri di assegnazione si baseranno:

- A) Sulla qualità del progetto dell'attività svolta, le finalità sociali, culturali, educative, assistenziali, di formazione, informazione professionale in particolare di avviamento al lavoro, a cui è rivolto;
- B) Il progetto di recupero del bene, l'adattamento e l'adeguamento alle norme di sicurezza, il rispetto degli eventuali vincoli ambientali;
- C) Il programma di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- D) La durata della concessione inferiore al termine massimo stabilito;

Tra i contenuti del contratto di concessione in comodato si dovrà prevedere che: la concessione non comporta la cessione o la rinuncia del concedente dei propri diritti di supremazia, di polizia, di autotutela, di esecuzione coattiva e sanzionatoria nonché di ogni altra tutela giurisdizionale.

Che il concessionario è tenuto ad adottare ogni misura preventiva atta a garantire la salvaguardia del bene oggetto di concessione da qualunque manomissione da parte di terzi tale da alterarne la qualità e consistenza, anche economica e la funzionalità pubblica che lo caratterizza .

Che le spese migliorative, relative ad interventi preventivamente autorizzati o meno, sostenute e realizzate dal concessionario o comodatario, non danno diritto a rimborsi o indennizzi alla scadenza della concessione.

Che tutte le eventuali opere costruite sul bene e relative pertinenze sono acquisite al patrimonio alla scadenza della concessione.

Che nel caso di interventi realizzati senza consenso dell'Amministrazione quest'ultima si riserva comunque il diritto di pretendere l'eventuale rimessa in pristino dei locali.

Il mancato rispetto del programma di manutenzione ordinaria e straordinaria comporterà la decadenza della concessione così come la mancata realizzazione del progetto di recupero e/o di ristrutturazione e/o adeguamento.

- Le eventuali modifiche alle attività sociali proposte(oggetto del progetto) dovranno essere comunicate all'Amministrazione Comunale;
- L'Amministrazione Comunale potrà autorizzare il subentro solo a favore di soggetti con gli stessi requisiti di ammissione per la realizzazione di attività comunque aderenti ai programmi dell'Amministrazione Comunale.
- Per motivi di interesse pubblico l'A.C. potrà richiedere l'anticipata restituzione dell'immobile o parte di esso, in alternativa potrà proporre altri immobili aventi caratteristiche analoghe e/o comunque idonei alla realizzazione dell'attività esercitata.
- La valutazione sulla scelta del concessionario sarà effettuata da una commissione composta dal Dirigente del Settore da cui dipende il Demanio e la Gestione del Patrimonio e da due Funzionari di cui uno individuato nei Settori dell'area di intervento della funzione preferenziale sopra indicata.

**IL DIRETTORE DEL SETTORE
IMPIANTI OPERE PUBBLICHE
DOTT. ING. ANDREA ZUCCOLI**

DELIBERA N.

DEL

OGGETTO: INDIRIZZI PER LA CONCESSIONE IN COMODATO DI ALCUNI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE A SOGGETTI DI CUI ALL'ART.32 DELLA LEGGE N.383 DEL 2000.

IL CONSIGLIO COMUNALE

-Sentite le relazioni degli assessori e la discussione che ne è seguita nelle sedute precedenti ed in questa, riportate nei verbali precedenti;

-Vista l'allegata relazione del Settore Impianti Opere Pubbliche, che si allega quale parte integrante del presente atto, e ritenutola meritevole di accoglimento;

-Vista la Legge del 26 aprile 1983 n. 131, art. 14;

-Visti i pareri espressi a norma dell'art. 49 e successive modifiche del D.Lgs 267/2000;

-Richiamato l'art. 134 – 4° comma del D.Lgs 18/08/2000 n. 267;

-Con voti unanimi, espressi nelle forme di legge, per quanto riguarda l'immediata eseguibilità della presente;

DELIBERA

- 1) Di approvare la relazione del Settore Impianti Opere Pubbliche quali atto di indirizzo;
- 2) Di approvare la relazione del Settore Urbanistica;
- 3) Di dare mandato al R.U.P. della convenzione con la società "E.C.I.S. Srl"(per l'attuazione del programma integrato di intervento relativo alle aree site nel Comune di Sesto San Giovanni ricomprese tra via Pace, Via Mantova, Via Milano, in conformità al programma integrato di intervento approvato tramite accordo di programma ai sensi della legge regionale n. 9/99), di attuare per il tramite dell'operatore, le opere (lotto funzionale) riguardanti la proprietà comunale (ex Monastero di San Nicolao) per € 370.000,00.
- 4) Di provvedere tramite la Giunta Comunale e i Settori competenti a dar corso agli adempimenti relativi agli indirizzi contenuti nelle citate relazioni.

La delibera è stata approvata all'unanimità con i voti favorevoli dei gruppi: DS, PRC, MARGHERITA, SDI, FI, UDEUR, GRUPPO MISTO. Assente: LN, AN.

Oggetto: Previsioni urbanistiche relative agli immobili dell' "ex Portineria Breda"

Relazione

L'immobile di cui al foglio 25 , mappale 310, comunemente denominato "ex Portineria Breda", è compreso nel comparto M1 "Breda - Cimimontubi", già interessato da interventi di ristrutturazione urbanistica promossi dall'Amministrazione Comunale mediante un Accordo di Programma sottoscritto dal Comune, dalla Regione Lombardia, dalla Provincia di Milano e dall'Agenzia Sviluppo Nord Milano nell'ambito delle procedure di reindustrializzazione delle aree dismesse indicate dalla Legge Regionale n. 30/94.

L'Accordo di Programma, ratificato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 217 del 20 dicembre 1996, è stato definitivamente approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 51674 del 20 febbraio 1997, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 12 del 17 marzo 1997.

Per consentire l'attuazione degli interventi sopra citati in un quadro di legittimità urbanistica, con l'Accordo di Programma sono stati congiuntamente approvati, per il comparto "Breda – Cimimontubi", una variante parziale al Piano Regolatore allora vigente ⁱ e un piano attuativo di iniziativa pubblica.

Entrambi gli strumenti urbanistici facevano riferimento alla Variante Generale redatta dallo Studio Gregotti (di seguito "Piano Gregotti") che, adottata con Deliberazione Consiliare n. 47 del 21 novembre 1994 e controdedotta con Deliberazione Consiliare n. 59 del 11 aprile 1996, alla data di sottoscrizione dell'Accordo di Programma era in regime di salvaguardia ai sensi dell'art. 24 della Legge Regionale n. 51/75 essendo stati trasmessi i relativi atti alla Regione per l'approvazione definitiva da parte della Giunta Regionale.

Nello specifico, il piano attuativo ridefiniva l'assetto urbanistico del comparto "Breda – Cimimontubi" individuando, al suo interno, gli immobili destinati al mantenimento delle attività industriali, le aree per un nuovo distretto produttivo di piccole e medie imprese, le aree per l'insediamento di nuove attività commerciali e di servizi privati alle persone ed alle imprese (centro commerciale di viale Sarca – via Milanese), infine le aree da destinare alla viabilità, ai parcheggi pubblici e al verde di collegamento tra i quartieri residenziali della città e il Parco Nord.

L'edificio dell' "ex Portineria Breda" insisteva proprio su un'area che il piano attuativo destinava a verde pubblico ⁱⁱ. Lo stabile era quindi destinato alla demolizione. Tuttavia, non è stato abbattuto. Acquisitane la proprietà in forza della convenzione urbanistica sottoscritta dal Comune e dai proprietari del comparto Cimimontubi, l'Amministrazione Comunale ha deciso di mantenere il fabbricato nell'ambito di un progetto generale di salvaguardia e valorizzazione del patrimonio industriale della città. Il progetto, volto a realizzare un museo diffuso dell'industria e del lavoro, prevedeva nel comparto "Breda", oltre alla conservazione dell' "ex Portineria", la ristrutturazione dei "Magazzini bassi" come stabile museale e il riadattamento del "Carroponte" come luogo di pubblici spettacoli e di manifestazioni culturali all'aperto.

Il progetto, adottato ⁱⁱⁱ con il chiaro fine di tutelare la memoria storica cittadina e di favorire il riutilizzo per funzioni pubbliche di stabili acquisiti in proprietà comunale, comportava, per la sua realizzazione, un consistente impegno economico a carico del Comune, difficilmente sostenibile con le ordinarie risorse di bilancio. Per questo, nel decidere la sua approvazione, l'Amministrazione Comunale ha cercato di intercettare canali di finanziamento statali e regionali, appoggiandosi a strumenti speciali di programmazione quali i Programmi di Riqualificazione Urbana e di Sviluppo Sostenibile (P.R.U.S.S.T.), ovvero a contributi F.R.I.S.L.

In alcuni casi, la necessità di rispettare i tempi ristretti delle procedure di finanziamento ha forse condizionato la stesura degli atti comunali di approvazione del progetto, che talora non enunciano dettagliatamente i presupposti di carattere urbanistico a sostegno dell'iniziativa. Ciò non pregiudica, tuttavia, la loro legittimità.

Infatti, le decisioni del Comune di conservare e riadattare i "Magazzini bassi", il "Carroponte" e, per quanto ora di maggiore interesse, l' "ex Portineria Breda" risultano coerenti sia con l'attuale disciplina urbanistica del comparto "Breda – Cimontubi", sia con quella vigente per il medesimo comparto al momento in cui le decisioni sono state assunte. La coerenza può essere dimostrata facendo riferimento alle previsioni del piano attuativo approvato in Accordo di Programma, alle norme tecniche del "Piano Gregotti" in salvaguardia - cui il piano attuativo faceva riferimento - alle norme tecniche del Piano Regolatore attualmente vigente, infine alla legislazione urbanistica regionale.

Il piano attuativo approvato in Accordo di Programma ha disciplinato le aree a servizi del comparto "Breda – Cimontubi" tramite l'art. 12 delle norme di attuazione, che per la sistemazione di tali aree ha richiesto la redazione di un progetto esecutivo.

A norma del medesimo articolo, il progetto esecutivo poteva individuare gli eventuali edifici da mantenere. Veniva, quindi, demandata al progetto la decisione 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 per le quali l'art. 12 prima citato non poneva in essere alcuna particolare tutela.

In base a questa norma, l'Amministrazione Comunale ha acquisito la facoltà, poi legittimamente esercitata, di decidere modifiche planivolumetriche al piano attuativo senza condizionamenti di carattere urbanistico. E tale facoltà, operante dalla data di efficacia del piano attuativo (quindi dalla data di approvazione dell'Accordo di Programma) si è protratta fino ad ora.

Non sono, infatti, intervenute norme o atti di pianificazione più restrittivi. Il "Piano Gregotti", che alla data di approvazione dell'Accordo di Programma e fino al 21 novembre 1999 era in regime di salvaguardia, contemplava la possibilità di operare modifiche planivolumetriche ai piani attuativi. E all'art. 7 delle norme di attuazione riservava espressamente all'Amministrazione Comunale la possibilità di approvare, senza necessità di variante, progetti di attrezzature e spazi pubblici diversi da quelli indicati negli strumenti urbanistici esecutivi.

Più ampie le possibilità di modifiche planivolumetriche offerte dall'attuale Piano Regolatore, adottato con Deliberazione Consiliare n. 47 del 18 luglio 2000 in sostituzione del "Piano Gregotti" e approvato definitivamente con Deliberazione Consiliare n. 14 del 5 aprile 2004. Questo strumento urbanistico, in salvaguardia dalla data di adozione ed efficace dal 5 maggio 2004, data di pubblicazione dell'avviso di deposito degli atti sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, disciplina le modifiche planivolumetriche ai piani attuativi operando un sostanziale rinvio all'art. 7, comma 10 della Legge Regionale n. 23/97.

In tal modo il Piano accoglie, senza particolari limitazioni, le possibilità di modifiche planivolumetriche offerte dalla vigente legislazione regionale, che consente di modificare le previsioni planivolumetriche dei piani attuativi nel rispetto del dimensionamento globale degli insediamenti, della dotazione complessiva di aree a servizi e delle caratteristiche tipologiche di impostazione dei piani stessi.

Alla luce di queste considerazioni si può concludere che la decisione dell'Amministrazione Comunale di mantenere gli edifici storici del comparto "Breda – Cimontubi" insistenti sulle aree a servizi, e per quanto ora di maggior interesse, di mantenere l'edificio dell' "ex Portineria Breda" insistente su un'area destinata a verde, sono state assunte in condizioni di legittimità urbanistica, cioè in un quadro di coerenza con il piano attuativo approvato in Accordo di Programma, con gli atti di pianificazione generale adottati dal Comune e con la vigente legislazione urbanistica regionale.

Per effetto di queste decisioni, che hanno sostanzialmente modificato l'assetto urbanistico del piano attuativo "Breda – Cimimontubi", la destinazione attuale dello stabile dell' "ex Portineria" è, dunque, di attrezzatura di uso e interesse pubblico o di interesse generale.

Sesto San Giovanni, il 22 maggio 2005

Note e chiarimenti

-
- i Il Piano Regolatore vigente alla data di sottoscrizione dell'Accordo di Programma per la reindustrializzazione di Sesto San Giovanni, è stato approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 15491 del 4 aprile 1978.
 - ii La tettoia addossata all'edificio dell' "ex Portineria Breda" ricade invece in un'area destinata dal piano attuativo a viabilità.
 - iii L'approvazione del progetto del "Museo diffuso dell'industria e del lavoro" è intervenuta, inizialmente, tramite la Delibera di Giunta Comunale n. 571 del 02/08/1999, avente ad oggetto "Parco archeologico industriale in area ex Breda", che ha preso atto della proposta del PRUSST sulle aree del comparto "ex Breda" al fine di realizzare un "parco archeologico - industriale". L'intento del PRUSST, come descritto nello studio di fattibilità allegato alla Delibera di Giunta, era quello di tutelare le porzioni di edifici industriali insistenti sulle aree a servizi, al fine di mantenere viva la testimonianza di un'imponente attività lavorativa legata alla produzione di manufatti in acciaio, oggi dimessa.

Nel dettaglio le zone tutela del PRUSST erano le seguenti:

Area di ingresso, edificio funzionalmente impiegato nel passato come portineria, da destinare a struttura dove saranno concentrati tutti i servizi di gestione e controllo del nuovo parco;

Area del Museo, edificio del museo dell'industria e del lavoro, da sistemare come luogo dove la raccolta di "oggetti" e macchinari;

Area spettacoli e manifestazioni, spazio delimitato dalle strutture dell'edificio Carroponte;

Percorso pedonale in quota per collegare in direzione est-ovest le strutture storiche in fase di recupero presenti nel parco;

Torre dei Modelli e Vasca Pensile - la prima ideata come ricovero di materiali, da mantenere alla medesima funzione con fini espositivi, la seconda, originariamente destinata all'abbattimento dei fiumi provenienti dall'acciaieria Breda, da adibire, dopo una serie di verifiche tecniche, a sala convegni.

La spesa stimata per il recupero delle strutture ora indicate corrispondeva a:

Area di ingresso:	£	1.000.000.000;
Area del Museo:	£	4.000.000.000;
Area spettacoli e manifestazioni (carroponte):	£	3.000.000.000;
Percorso pedonale, passerella	£	1.500.000.000;
Torre dei Modelli	£	2.500.000.000;

Sede: P.zza della Resistenza n.5 – 20099 Sesto San Giovanni, MI – C.F.02253930156 – P.I.00732210968

- A seguito del diniego dei finanziamenti richiesti per il progetto del PRUSST, con Delibera di Giunta Comunale n. 147 del 14/03/2000, avente ad oggetto: "Area industriale ex Breda – Lavori di risanamento conservativo ed ampliamento dell'ex magazzino ricambi da destinare a museo dell'industria e del lavoro e centro nuovi saperi" veniva approvato il progetto definitivo dei lavori di risanamento conservativo e ampliamento dell'ex magazzino ricambi da destinare a Museo dell'industria e del Lavoro e Centro Nuovi Saperi per una spesa complessiva di £ 7.300.000.000 e veniva autorizzato il Sindaco all'inoltro della richiesta di finanziamento regionale FRISL per la realizzazione delle opere relative alla porzione dell'immobile destinata a Museo dell'industria e del Lavoro per un importo di £ 4.000.000.000

Nel corso dello stesso anno, in data 25/07/2000 con Delibera di Giunta Comunale n. 476, avente ad oggetto: "Area industriale ex Breda – Lavori di risanamento conservativo ed adeguamento dell'edificio Carroponte e dell'edificio di ingresso da destinare ad attività dello spettacolo e della comunicazione", veniva approvato il progetto preliminare dei lavori di recupero dell'edificio Carroponte e dell'edificio di ingresso per una spesa complessiva di £ 4.950.000.000.

- Recentemente, con Delibera della Giunta Comunale n. 231 del 06/04/2004, avente ad oggetto: "Progetto del Museo dell'industria e del Lavoro – Indirizzi funzionali alla realizzazione organica degli interventi", è stato deciso il riassetto degli edifici da conservare e recuperare citati ai punti precedenti, essenzialmente per far fronte a necessità di cantiere e ad altre esigenze emerse nel corso di esecuzione dei lavori.