

VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE RELATIVA ALLE AREE IN FREGIO A VIA BELLINI E A VIA PUCCINI. ADOZIONE.

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Vista la relazione del Settore Urbanistica, allegata quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- Vista la Legge 17 agosto 1942 n°1150 *“Legge urbanistica”* e successive modifiche e integrazioni;
- Vista la Legge Regionale 23 giugno 1997, n°23 *“Accelerazione del procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici comunali e disciplina del regolamento edilizio”*;
- Vista la Legge Regionale 5 gennaio 2000 n°1 *“Riordino del sistema delle autonomie in Lombardia. Attuazione del Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n°112 (Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dallo Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della Legge 15 marzo 1997 n°59)”*;
- Vista la Legge Regionale 11 marzo 2005 n°12 *“Legge per il governo del territorio”*;
- Richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n°51 del 25 settembre 2001 *“Aggiornamento del Documento di Inquadramento (L.R.9/99 – Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento)”*;
- Richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n°14 del 5 aprile 2004 *“Approvazione della Variante Generale del PRG vigente”*;
- Richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n°1 del 7 febbraio 2005 *“Approvazione del Documento di Inquadramento (L.R. N.° 9/99 - Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento) e dell'allegato Quadro Organico di Riferimento”*;
- Richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n°36 del 26 settembre 2005 *“Criteri generali per la definizione di convenzioni attuative in materia di edilizia residenziale per la locazione temporanea”*;
- 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”*;
- Vista la proposta di intervento relativa all'area in fregio a via Bellini, presentata in data 6 dicembre 2005 con Prot. Gen. n. 102703 e avente ad oggetto la realizzazione e gestione di un'attrezzatura privata di interesse generale da destinare a residenza temporanea per lavoratori, studenti e altre categorie sociali, la cessione gratuita al Comune di spazi da destinare ad uffici, servizi o altre attività pubbliche o private di interesse dell'Amministrazione Comunale, infine la realizzazione di box/posti auto pertinenziali interrati; proposta di intervento che si allega alla presente deliberazione;

- Vista la proposta di intervento relativa all'area in fregio a via Puccini, presentata in data 6 dicembre 2005 con Prot. Gen. n. 102907 e avente ad oggetto la realizzazione e gestione di un'attrezzatura privata di interesse generale da destinare a residenza temporanea per lavoratori, studenti e altre categorie sociali, la realizzazione e cessione gratuita al Comune di Sesto San Giovanni di uno spazio al piano terreno dell'attrezzatura da destinare preferibilmente a farmacia comunale di box/posti auto, infine la realizzazione auto pertinenziali interrati; proposta di intervento che si allega alla presente deliberazione;
- Considerato che le due proposte di intervento richiamate ai punti precedenti sono corredate da schemi di convenzione che, sottoscritti dalle Società proprietarie delle aree, disciplinano la costruzione e gestione delle attrezzature private in coerenza con i criteri approvati dal Consiglio Comunale con Deliberazione n°36 del 26 settembre 2005; ed inoltre disciplinano gli altri impegni richiamati ai punti precedenti;
- Visto il parere espresso del Consiglio di Circoscrizione n. 2 "*Rondinella*", reso ai sensi dell'art. 31 del vigente Regolamento Comunale di Decentramento;
- Visto il parere espresso dalla Commissione edilizia, reso ai sensi dell'art. 29 del vigente Regolamento Edilizio Comunale;
- Visti i pareri espressi a norma dell'art.49, 1° comma del D. Lgs. 18 agosto 2000 n°267, come da foglio pareri allegato;

DELIBERA

1. Di adottare ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e, in quanto da questo richiamati, ai sensi e per gli effetti degli artt. 2 e 3 della Legge Regionale 23 giugno 1997 n. 23, la variante al Piano Regolatore Generale vigente relativa alle aree in fregio a via Bellini e a via Puccini, costituita dai seguenti elaborati tecnici che si allegano quali parti integranti e sostanziali della presente deliberazione:
 - tavola n. 1 – Azzonamento del Piano Regolatore vigente con l'individuazione delle aree oggetto di variante ex art. 2 della Legge Regionale 23 giugno 1997 n. 23, scala 1:5000;
 - tavola n. 2 – Azzonamento vigente. Foglio "E", scala 1:2000;
 - tavola n. 3 – Azzonamento di variante. Foglio "E", scala 1:2000;
 - norme tecniche del piano regolatore vigente con le parti oggetto di variante;
 - norme tecniche variate con relativa comparazione;
 - relazione tecnica giustificativa della variante;
 - dichiarazione del Sindaco di inesistenza di vincoli paesistici e ambientale ex D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;

- scheda informativa e di attestazione per la valutazione di compatibilità con il P.T.C.P. della Provincia di Milano;
 - scheda informativa delle varianti al P.R.G. ai sensi dell'art. 2, L.R. 23 giugno 1997 n. 23, approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 6/49916 del 19/05/2000.
2. Di dichiarare che la variante di cui al punto 1 costituisce strumento per consentire, in un quadro di conformità urbanistica, la realizzazione sulle aree in fregio a via Bellini e a via Puccini di due attrezzature private di interesse generale da destinare a residenza temporanea per lavoratori, studenti e altre categorie sociali, ed inoltre per la loro gestione convenzionata con il Comune di Sesto San Giovanni in coerenza con i criteri approvati dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 36 del 26 settembre 2005.
 3. Di dichiarare, pertanto, che il venir meno, per qualsiasi causa e anche in misura parziale, delle condizioni richiamate al punto 2 comporta la decadenza dell'interesse pubblico all'approvazione della variante di cui al punto 1;
 4. Di dichiarare che la presente Deliberazione non necessita, per la sua esecuzione, di impegno di spesa a carico del bilancio comunale.

Relazione

Con Deliberazione n. 36 del 26 settembre 2005 il Consiglio Comunale ha approvato gli indirizzi per la realizzazione e gestione di attrezzature di interesse generale da destinare a residenza temporanea per lavoratori, studenti e altri soggetti aventi esigenze abitative di carattere transitorio. Con tale provvedimento il Consiglio ha promosso e regolato iniziative rivolte a soddisfare una specifica domanda residenziale, significativamente avvertita a Sesto San Giovanni a seguito dell'insediamento di importanti sedi direzionali, della recente apertura di una nuova struttura universitaria, nonché dell'avvio di grandi cantieri di trasformazione urbanistica delle aree industriali dismesse che incrementeranno la presenza in città di maestranze per un lungo intervallo temporale e, una volta ultimati, costituiranno anche nuovi poli produttivi e terziari di rilevanza metropolitana, con ulteriore richiesta di lavoratori fuori sede.

Dopo aver determinato, sulla base di queste argomentazioni, il fabbisogno abitativo transitorio del territorio sestese, la relazione allegata alla Deliberazione Consiliare - in linea con il Programma Regionale dell'Edilizia Residenziale Pubblica 2002 - 2004 e con gli atti esecutivi assunti dalla Regione - ha assegnato agli operatori privati un

ruolo fondamentale nell'incremento della disponibilità cittadina di residenza temporanea, da realizzare tramite nuove attrezzature di interesse generale che, dotate di spazi collettivi, dovranno essere convenzionate con il Comune per quanto riguarda gli aspetti gestionali, con particolare riferimento agli standard dei servizi offerti, ai criteri di assegnazione dei posti letto o alloggi, ai requisiti e procedure di selezione dei soggetti beneficiari, alle modalità e tariffe di locazione.

Sulla base degli indirizzi consiliari sopra richiamati e delle indicazioni del Documento di Inquadramento, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 7 novembre 2005, sono pervenute al Comune due proposte di intervento mirate a realizzare altrettante strutture di residenza temporanea sulle aree poste in fregio a via Bellini e a via Puccini. Le proposte, esaminate dagli uffici e valutate positivamente dall'Amministrazione Comunale, sono state ripresentate, in ultimo, il 6 dicembre u.s. corredate dai progetti architettonici e dagli schemi di convenzione che disciplinano la realizzazione e l'esercizio delle costruende attrezzature. Gli schemi di convenzione, sottoscritti per accettazione dai proponenti, regolano nei primi articoli i processi costruttivi secondo il modello tipico delle convenzioni urbanistiche – individuando, cioè, le caratteristiche, gli oneri e i tempi degli interventi edilizi – e negli articoli successivi definiscono gli adempimenti, gli atti e i controlli connessi alla gestione delle strutture.

Tra questi atti assume un ruolo determinante il *“piano di gestione”* che - redatto dai proprietari o dai soggetti gestori, se delegati, e approvato dall'Amministrazione Comunale – individuerà nel dettaglio i livelli prestazionali delle attrezzature, preciserà le categorie e le modalità di selezione dei soggetti beneficiari, determinerà le forme contrattuali di assegnazione dei posti letto o alloggi, quantificherà gli utili e i costi di esercizio richiamando le fonti di finanziamento attivate. Così strutturato, il *“piano di gestione”* rappresenta uno strumento fondamentale di governo dei processi gestionali che, redatto a seguito di un rapporto negoziale con il Comune, una volta approvato assumerà valore vincolante nei confronti dei soggetti gestori.

Pur avendo un'impostazione simile, anche per quanto riguarda gli impegni contrattuali, le due proposte di intervento si differenziano sensibilmente per quanto attiene ad alcuni aspetti progettuali.

La proposta riferita all'area di via Bellini comporta l'edificazione di una residenza temporanea di otto piani fuori terra che si sviluppa per circa 3.050 mq di superficie lorda di pavimento, è internamente suddivisa in 53 alloggi e risulta dimensionata per circa 100 abitanti. Nell'interrato dell'edificio e dell'area pertinenziale è prevista la costruzione di un'autorimessa a servizio della struttura e di 94 box o posti auto da assegnare in regime di pertinenzialità ad altre unità immobiliari ¹. A fronte della

¹ La realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati è consentita dall'art. 67 della Legge Regionale 12/2005 anche nel sottosuolo delle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

costruzione di questi ulteriori parcheggi, che sono destinati a creare un profitto aggiuntivo per il soggetto attuatore, questo si impegna a cedere gratuitamente al Comune un'unità immobiliare di circa 200 metri quadri da destinare ad attività o servizi di interesse pubblico o generale che verranno successivamente individuati dall'Amministrazione Comunale ².

La proposta di intervento riferita all'area di via Puccini comporta, invece, l'edificazione di una residenza temporanea di sei piani fuori terra che si sviluppa per circa 2.400 mq di superficie lorda di pavimento ed è internamente suddivisa in 58 mini alloggi in grado di ospitare altrettanti abitanti. Anche in questo caso, nell'interrato dell'edificio e dell'area pertinenziale sono previsti, oltre all'autorimessa a servizio della struttura, 52 box o posti auto da assegnare, in regime di pertinenzialità, ad altre unità immobiliari della zona ¹. A fronte della realizzazione di questi ulteriori parcheggi, che comportano maggiori utili per il soggetto attuatore, questo si impegna a realizzare al piano terra del fabbricato uno spazio di 135 metri quadri da cedere gratuitamente al Comune e adibire a farmacia comunale ².

In via di principio le due proposte si dimostrano coerenti con la disciplina urbanistica delle rispettive aree di intervento, anche se non può ravvisarsi, per entrambe, un'esatta conformità.

Per l'area di via Puccini, destinata dal Piano Regolatore ad *"attrezzature private di interesse pubblico"*, la realizzazione di strutture da destinare a residenza temporanea non viene esplicitamente consentita dall'art. 38 delle norme di Piano, ancorché questa possibilità debba considerarsi ragionevolmente ammessa poiché, come prima evidenziato, tali tipologie di attrezzature rispondono agli obiettivi strategici perseguiti dall'Amministrazione Comunale in tema di soddisfacimento della domanda residenziale.

Per l'area di via Bellini, destinata dal Piano Regolatore ad *"attrezzature e servizi pubblici e privati di uso e interesse pubblico o di interesse generale"*, l'art. 33 delle norme di Piano consente la realizzazione di strutture private da destinare a residenza temporanea purché il suolo di sedime e di pertinenza dei fabbricati sia ceduto gratuitamente al Comune e gli edifici siano costruiti in diritto di superficie di durata massima sessantennale. Nella proposta presentata, invece, viene richiesto di rimuovere l'obbligo di cedere l'area per poter realizzare l'attrezzatura in regime di piena proprietà.

Questa istanza, verosimilmente mirata ad agevolare l'accesso al credito da parte del soggetto attuatore e a garantire maggiormente la sostenibilità economica dell'intervento, si dimostra in linea con i recenti orientamenti disciplinari in materia di servizi di pubblico interesse che prediligono alle forme tradizionali di controllo sull'attività privata nel campo dei servizi, incentrate su aspetti di carattere immobiliare,

² Tale impegno è statuito nello schema di convenzione riferito alla proposta di intervento.

altre forme di controllo rivolte alla definizione degli standard prestazionali delle attrezzature e alla verifica della loro effettiva rispondenza ai bisogni dell'utenza.

Se valutata in tal senso, la rinuncia del Comune alla proprietà dell'area appare accettabile perché compensata dagli strumenti di programmazione e controllo forniti dallo schema di convenzione allegato alla proposta di intervento che, nel rispetto della Deliberazione Consiliare n. 36/2005, regola i requisiti e gli impegni connessi alla gestione della struttura conferendo all'Amministrazione Comunale strumenti di verifica e adeguate misure sanzionatorie.

Per consentire la realizzazione delle due residenze temporanee, pur a fronte di questi elementi di difformità rispetto alla disciplina di Piano, la Giunta Comunale ha deciso nella seduta del 18 ottobre 2005 di avviare un procedimento urbanistico finalizzato all'approvazione di una variante parziale al Piano Regolatore riferita alle aree di via Bellini e di via Puccini. L'avvio del procedimento è stato reso noto al pubblico mediante un apposito avviso che, affisso all'Albo Pretorio dal 25 ottobre all' 8 novembre 2005 e pubblicato sulla pagina locale del quotidiano *"La Repubblica"* il 25 ottobre 2005, ha dato modo agli interessati di presentare istanze ai fini del perfezionamento delle scelte urbanistiche. Entro l' 8 novembre 2005, termine fissato dall'avviso, non è pervenuta al Comune alcuna istanza, pertanto gli uffici hanno proceduto alla redazione degli elaborati tecnici di variante che si sottopongono all'esame del Consiglio Comunale unitamente alle proposte di intervento presentate dai soggetti attuatori e agli schemi di convenzione ad esse relativi.

Gli elaborati di variante ora richiamati chiariscono i contenuti della normativa di Piano relativa all'area di via Puccini ammettendo esplicitamente la possibilità di realizzare una struttura da destinare a residenza temporanea, e modificano la disciplina urbanistica dell'area di via Bellini sostituendo l'obbligo di cessione del suolo con equivalenti impegni e garanzie convenzionali in ordine al mantenimento dell'uso e dell'interesse pubblico della costruenda attrezzatura.

Per la natura di queste modifiche – che vengono meglio specificate negli elaborati tecnici allegati alla presente Deliberazione – la variante predisposta dagli uffici ricade entro le fattispecie di cui all'art. 2 della Legge Regionale 23/97; pertanto, in base all'art. 25 della Legge Regionale 12/2005 il suo *iter* approvazione si svolgerà secondo le disposizioni dell'art. 3 della Legge 23/97.

Esaminati gli atti e condivisi i contenuti dell'iniziativa, il Consiglio Comunale è quindi chiamato ad adottare la variante che, a seguito dell'intervenuta esecutività della delibera di adozione sarà depositata in libera visione al pubblico per 30 giorni consecutivi. Il deposito sarà reso noto mediante un avviso affisso all'Albo Pretorio e pubblicato su un quotidiano a diffusione locale per consentire agli interessati di presentare osservazioni nei successivi 30 giorni. Quindi, il Consiglio Comunale valuterà le osservazioni pervenute, formulerà le eventuali controdeduzioni e,

ricorrendone i presupposti, approverà la variante congiuntamente agli schemi di convenzione allegati alle proposte di intervento. Quando la variante avrà assunto piena efficacia gli schemi di convenzione saranno stipulati nelle forme notarili consentendo ai soggetti attuatori di richiedere i titoli abilitati necessari per la costruzione delle residenze temporanee.

La Deliberazione cui è allegata la presente relazione non comporta impegno di spesa a carico del bilancio comunale.

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

(segue elenco della documentazione allegata)

Elenco della documentazione allegata

Allegati quali parti integranti e sostanziali della deliberazione:

variante al Piano Regolatore Generale vigente relativa alle aree in fregio a via Bellini e a via Puccini

- tavola n. 1 – Azzonamento del Piano Regolatore vigente con l'individuazione delle aree oggetto di variante ex art. 2 della Legge Regionale 23 giugno 1997 n. 23, scala 1:5000;
- tavola n. 2 – Azzonamento vigente. Foglio "E", scala 1:2000;
- tavola n. 3 – Azzonamento di variante. Foglio "E", scala 1:2000;
- norme tecniche del piano regolatore vigente con le parti oggetto di variante;
- norme tecniche variate con relativa comparazione;
- relazione tecnica giustificativa della variante;
- dichiarazione del Sindaco di inesistenza di vincoli paesistici e ambientale ex D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;
- scheda informativa e di attestazione per la valutazione di compatibilità con il P.T.C.P. della Provincia di Milano;
- scheda informativa delle varianti al P.R.G. ai sensi dell'art. 2, L.R. 23 giugno 1997 n. 23, approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 6/49916 del 19/05/2000

Altri allegati alla deliberazione:

proposta di intervento relativa all'area in fregio a via Bellini

- Tav. 01/1 stato di fatto / dati P.R.G.
- Tav. 02/1 stato di fatto / documentazione fotografica
- Tav. 04/1 tavola di definizione tipo morfologica
- Tav. 05/1 progetto sky line
- Tav. 06/1 planivolumetrico descrittivo generale
- Tav. 07/1 pianta piano secondo interrato
- Tav. 08/1 pianta piano primo interrato
- Tav. 09/1 piante residenza
- Tav. 10/1 prospetti / sezione
- Schema di convenzione

proposta di intervento relativa all'area in fregio a via Puccini

- Tav. 01/1 stato di fatto
- Tav. 02/1 stato di fatto / documentazione fotografica
- Tav. 03/1 tavola di definizione tipo morfologica
- Tav. 04/1 planivolumetrico descrittivo generale
- Tav. 05/1 sky line stato di fatto / progetto
- Tav. 06/1 piante edificio in progetto

- Tav. 07/1 prospetti e sezioni
- Tav. 08/1 piante piani interrati
- Schema di convenzione