



**Deliberazione della Giunta comunale
N. 121 del 17.04.2012**

APPROVAZIONE DI MODIFICHE PLANOVOLUMETRICHE AL P.I.I. "EX CARMINE" A SEGUITO DI TRASFERIMENTO DI SLP DA IMMOBILE ESISTENTE IN VIA CAVALLOTTI 218, OGGETTO DI RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO N.5/2012.

VERBALE

Il 17 aprile 2012 alle ore 10:00 nel palazzo comunale di Sesto San Giovanni, convocata la Giunta comunale, sono intervenuti i Signori:

N. progressivo	Cognome e Nome	Qualifica	Presenze
1	Oldrini Giorgio	Sindaco	SI
2	Morabito Demetrio	Vicesindaco	SI
3	Amato Vincenzo	Assessore	SI
4	Brambilla Ersilia	Assessore	SI
5	Chittò Monica	Assessore	SI
6	Pozzi Alessandro	Assessore	SI
7	Scanagatti Roberto	Assessore	SI
8	Teormino Lucia	Assessore	SI
9	Urro Giovanni	Assessore	SI
10	Zucchi Claudio	Assessore	SI

Partecipa il Segretario generale Mario Spoto.

Assume la presidenza il Sindaco, Giorgio Oldrini, che riconosciuta legale l'adunanza dichiara aperta la seduta.

Sono assenti per questa deliberazione gli Ass. Chittò e Teormino.

Approvazione di modifiche planovolumetriche al P.I.I. "ex Carmine" a seguito di trasferimento di slp da immobile esistente in via Cavallotti 218, oggetto di richiesta di permesso di costruire convenzionato n. 5/2012.

LA GIUNTA COMUNALE

- vista la relazione del Direttore del Settore Governo del Territorio, che si intende far parte integrante e sostanziale della presente deliberazione ;
- ritenuto di approvare la sopraindicata relazione, riconoscendone il contenuto;
- vista la Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio" e successive modifiche e integrazioni ;
- vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 16 luglio 2009 "Controdeduzioni alle Osservazioni al P.G.T. ed allo studio geologico, idrogeologico e sismico, ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 e S.M.I. - Approvazione del Piano di Governo del Territorio" ;
- richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 15 novembre 2011 con la quale è stata definitivamente approvata la "variante e precisazioni normative alla nta del P.G.T.", divenuta efficace a seguito di pubblicazione sul BURL "serie avvisi e concorsi" n. 48 del 30 novembre scorso ;
- richiamata la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 29 febbraio 2012 inerente l'adozione di "variante agli elaborati del P.G.T. vigente, conseguente il recepimento di contenuti relativi a piani di settore e di atti sovraordinati, nonché correzione di errori materiali cartografici non costituenti variante al P.G.T. medesimo e modifica della destinazione d'uso di area residuale";
- vista la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 65 del 21/12/2006, "Programma Integrato d'Intervento relativo all'Area Ex Carmine di via Cavalcanti". Approvazione" ;
- vista la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 25/01/2010, "Programma Integrato d'Intervento relativo all'area ex Carmine di via Cavalcanti. Modifiche planivolumetriche"
- visti gli atti procedimentali per l'esecuzione del Programma Integrato di Intervento riguardante l'ambito "ex Carmine" ;
- vista la Delibera di Giunta Comunale n. 84 del 27 marzo 2012 avente ad oggetto "Approvazione di schema di convenzione aggiornato, tra il Comune di Sesto San Giovanni, la società Gruppo Art Immobiliare srl e la società di Costruzioni Edili Trevisan Pietro e C. snc, per disciplinare gli aspetti plano volumetrici dell'intervento edilizio, riguardante fabbricato sito in via F. Cavallotti 218, nonché per il trasferimento totale di slp, afferente a tale immobile, all'ambito oggetto del Programma Integrato di intervento "ex Carmine" – richiesta di permesso costruire convenzionato n. 5/2012";
- vista la richiesta di modifica planovolumetrica al P.I.I. "ex Carmine", non costituente variante al programma medesimo, pervenuta in data 05 aprile al prot. gen. 27533 ;
- visti i pareri espressi ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 ;
- richiamato l'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 ;
- con voti unanimi espressi nelle forme di Legge, anche per quanto riguarda l'immediata eseguibilità del presente atto;

DELIBERA

- di prendere atto e di condividere i contenuti della relazione predisposta dal Settore Governo del Territorio ;
- di approvare la proposta di modifica planovolumetrica relativa al P.I.I. "ex Carmine", non costituente variante al P.I.I. medesimo, conseguente il trasferimento di slp afferente ad

immobile esistente in via Cavallotti 218, oggetto di interventi edilizi di cui alla richiesta di permesso di costruire convenzionato n. 5/2012;

- di dare mandato ai competenti uffici comunali di procedere alle verifiche ed ai conseguenti atti conseguenti alla presente deliberazione ;
- di dichiarare che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa a carico del bilancio comunale ;
- di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D. Lgs 267/2000.

RELAZIONE

Il P.I.I. "ex Carmine" è disciplinato da convenzione urbanistica, stipulata in data 17 maggio 2007 con atto, rep. 49713, a rogito dott.ssa M.A. Danzi, Segretario Generale, nonché da specifiche NTA che richiamano le modalità e i parametri edilizio-urbanistici previsti dall'articolo 23 commi 4 e 7 delle NTA del Piano Regolatore Generale (PRG) vigente al momento dell'approvazione del P.I.I.

Tali norme consentono, in via transitoria, il trasferimento di superficie lorda di pavimento (slp) da altre aree residenziali del territorio comunale, fino alla saturazione dell'indice fondiario, pari a 2 mq/mq. L'applicazione del citato disposto normativo consente, all'ambito soggetto al P.I.I. "ex Carmine", il potenziale raggiungimento di una slp massima di **mq. 12.212** (mq di Superficie Fondiaria x Indice Fondiario mq/mq = mq. 6.106 x 2 mq/mq), a fronte della slp iniziale di pertinenza pari a **mq. 2.656,07**.

La dotazione di standard generati dal P.I.I. "ex Carmine", è stata determinata in ragione della slp di pertinenza attribuita all'ambito, corrispondente a 53 abitanti teorici (mq. 2.656,07 / mq/ab. 50). Sulla scorta di tale quantificazione, pari a mq. 1.404 (ab. 53 x 26,50 mq/ab.), sono stati ceduti all'interno dell'ambito **mq. 1.450**, destinati a verde pubblico attrezzato.

Al momento della sottoscrizione dell'atto convenzionale l'operatore proponente il P.I.I. ha versato, inoltre, le somme di €. 772.446,79 ed €. 137.053,21 a titolo rispettivamente di contributo aggiuntivo di qualità e di svincolo dagli obblighi di convenzionamento residenziale.

La slp assegnata all'ambito assoggettato a P.I.I., pari a mq. 2.656,07 è stata già incrementata, mediante trasferimenti volumetrici assentiti, fino a **mq. 3.958,22**.

Di tali aumenti è stato preso atto nella modifica planovolumetrica, assentita dal Consiglio Comunale, a mezzo di delibera n. 2 del 25 gennaio 2010, volta a modificare il perimetro di ingombro del piano interrato nonché profilo ed ingombro in altezza dell'edificio da realizzare in fregio a via Casiraghi.

Attualmente, nell'ambito del P.I.I. "ex Carmine", è in corso l'edificazione di due edifici a destinazione residenziale, autorizzati mediante permesso di costruire n. 70/2009 e relativa variante, aventi slp complessiva pari a **mq. 3.958**.

In data 5 marzo 2012, prot. gen. 17677, a conclusione di fase negoziale con l'Amministrazione Comunale, la società Gruppo Art Immobiliare ha presentato richiesta di permesso di costruire convenzionato, rubricato al n. 5/2012 - in sostituzione di precedenti richieste rubricate rispettivamente con i numeri 20/2011 e 110/2011.

Tale richiesta prevede:

a) parziale demolizione e riconversione, mediante interventi di ristrutturazione edilizia, di fabbricato di proprietà della società proponente, ubicato in via Cavallotti n. 218 – sviluppato su due piani fuori terra (seminterrato e rialzato).

Tale immobile (distinto in catasto, a parte del fg. 31 mapp. 90 con i subalterni 69 e 70), in origine destinato ad attività artigianali - sviluppa una superficie lorda di pavimento (slp) pari a complessivi **mq. 555,50**. La società proprietaria propone la completa demolizione del piano rialzato, con formazione di lastrico solare, non accessibile, e di muro di recinzione a delimitazione del confine orientale con il complesso scolastico di viale Italia/via Tonale, oltre alla realizzazione di box per auto, al piano seminterrato.

b) trasferimento nell'ambito assoggettato al P.I.I. "ex Carmine", con le modalità previste dall'articolo 39 delle nta del Piano delle Regole, della slp recuperata a seguito degli interventi di

cui al precedente punto a), pari a **mq. 555,50**, corrispondenti all'intera slp del fabbricato esistente oggetto di intervento.

Lo schema di convenzione, disciplinante gli interventi sopra descritti, redatto secondo i contenuti previsti degli articoli 5 e 9 della nta del Piano delle Regole, nonché della Delibera di Giunta Comunale n. 380 del 22 dicembre 2011 – da sottoscrivere da parte del soggetto proponente il permesso di costruire convenzionato n. 5/2012 e del soggetto attuatore del P.I.I. "ex Carmine"- è stato approvato con deliberazione del medesimo organo n. 84 del 27 marzo scorso e comporta, tra gli obblighi da rispettare, anche il pagamento in favore de Comune di €. 50.552,30 quale monetizzazione per dotazione di servizi aggiuntivi ai sensi dell'articolo 39 delle nta del Piano delle Regole, oltre a contributo relativo alle monetizzazione delle aree per servizi indotte dal mutamento di destinazione d'uso della slp oggetto di trasferimento.

Con il perfezionamento del trasferimento proposto tramite la richiesta di permesso di costruire 5/2012, da attuarsi mediante sottoscrizione dell'atto convenzionale approvato dalla Giunta, nonché di atto di compravendita di slp tra i soggetti proponenti, la slp realizzabile nell'ambito soggetto al P.I.I. "ex Carmine" viene incrementata fino a complessivi a **mq. 4.513,72**.

In data 11 aprile al prot. gen. 28586 5 aprile, al prot. gen. 27553, e il soggetto attuatore del P.I.I. "ex Carmine", Costruzioni Edili Trevisan Pietro & C. snc, ha provveduto a trasmettere richiesta di modifica plano volumetrica – sostitutiva di precedente richiesta presentata in data 5 aprile, al prot. gen. 27553 - non costituente variante, ai sensi dell'articolo 5 comma 2 delle nta del P.I.I. medesimo, finalizzata a consentire le necessarie variazioni di natura urbanistica, relative all'allocazione, negli edifici in corso di realizzazione, della slp, oggetto trasferimento, proveniente dall'immobile di via Cavallotti 218.

Tale richiesta prevede, nello specifico, la possibilità di collocare l'intera slp oggetto di trasferimento, pari a mq. 555,50, nell'edificio adiacente all'area destinata a verde pubblico attrezzato (palazzina B), mediante modifica dell'altezza del piano sottotetto dell'edificio medesimo, nel rispetto dei limiti altimetrici massimi previsti dalle nta del P.I.I. - pari a m. 25.00 - al fine di consentirne l'utilizzo ai fini abitativi, senza ricorrere alle possibilità di "recupero differito" previste dalla legislazione vigente, oltre che a chiusura di alcune logge.

La proposta contiene inoltre verifica del soddisfacimento della dotazione all'interno dell'ambito di intervento di parcheggi pertinenziali, secondo le quantità minime previste dalle nta del Piano delle Regole, in funzione dell'incremento volumetrico conseguente il trasferimento di slp.

L'approvazione della modifica planovolumetrica come sopra descritta, nonché la sottoscrizione degli atti inerenti la titolarità al trasferimento ed all'utilizzo all'interno dell'ambito del P.I.I. "ex Carmine" della slp proveniente dal fabbricato di via Cavallotti, oggetto degli interventi edilizi previsti dalla richiesta di permesso di costruire n. 5/2012, costituirà presupposto per la presentazione, da parte del soggetto attuatore del P.I.I. medesimo, della conseguente richiesta di titolo abilitativo edilizio per l'esecuzione degli interventi edilizi previsti dalla modifica medesima.

Alla luce delle anticipate argomentazioni si chiede, quindi, alla Giunta Comunale:

- di prendere atto e di condividere i contenuti della presente relazione ;
di approvare la proposta di modifica planovolumetrica relativa al P.I.I. "ex Carmine", non costituente variante al P.I.I. medesimo, conseguente il trasferimento di slp afferente ad immobile esistente in via Cavallotti 218, oggetto di interventi edilizi di cui alla richiesta di permesso di costruire convenzionato n. 5/2012 ;
- di dare mandato ai competenti uffici comunali di procedere alle verifiche ed agli atti conseguenti alla deliberazione ;
- di dichiarare che la deliberazione non comporta impegno di spesa a carico del bilancio comunale ;
- di dichiarare la deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D. Lgs 267/2000.

Il Direttore

Dott Ing. Gianmauro Novaresi

Sesto San Giovanni 12/04/2012