

Oggetto: **Costituzione di diritto di servitù di uso pubblico da parte della Società "Coop. Lombardia arl" su immobili destinati a parcheggio in attuazione del piano attuativo nel comparto Breda-Cimimontubi.**

LA GIUNTA COMUNALE

- Vista la relazione del Settore Urbanistica – Servizio Pianificazione - Attuazione urbanistica e la bozza dell'atto di Costituzione di diritto di servitù per parcheggio di uso pubblico da parte di Coop. Lombardia , qui allegate quali parti integranti del presente atto ;
- Vista la Deliberazione di Giunta Comunale n°328 del 17/12/2002 "Atto di identificazione catastale in esecuzione della convenzione di Piano attuativo stipulata ai sensi dell'art.5 della L.r.30/94 il 27 marzo 1998 tra il Comune di Sesto San Giovanni, la Cimi-Montubi spa e la Coop. Lombardia arl" ;
- Visti i pareri espressi a norma dell'art.49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267, come da foglio allegato;
- Richiamato l'art.134 comma 4 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267;
- Con voti unanimi espressi nelle forme di Legge, anche per quanto riguarda l'immediata eseguibilità della presente deliberazione;

DELIBERA

1. di approvare la bozza dell'atto di costituzione del diritto di servitù per il parcheggio di uso pubblico qui allegata ;
2. di dare mandato al Direttore del Settore Urbanistica arch. Silvia Capurro a sottoscrivere l'atto in questione;
3. di autorizzare il rilascio dell'agibilità degli immobili relativi al centro commerciale ed attività compatibili ed integrate di cui al mappale 318 del foglio 29 in pendenza della stipulazione in forma pubblica amministrativa dell'atto di costituzione del diritto di servitù per il parcheggio di uso pubblico ;
4. di dare atto che le tutte spese di stipulazione dell'atto di costituzione del diritto di servitù per il parcheggio di uso pubblico sono a carico della Società Coop. Lombardia e pertanto non deve essere prevista alcuna imputazione di spesa al bilancio comunale.
5. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 comma 4 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267.

Relazione

Con Decreto del Presidente della Giunta Comunale n. 51674 del 20.2.1997 è stato approvato, in attuazione del primo triennio della L.R. 30/94, l'Accordo di Programma per la reindustrializzazione dell'area di Sesto San Giovanni del quale fanno parte, tra l'altro, la Variante urbanistica e il relativo Piano Attuativo dell'ambito "Ex Breda – Cimimontubi".

Il Piano attuativo in questione attribuiva, tra l'altro, all'unità di intervento n°3 l'obbligo di reperire una quota parte di parcheggi pubblici o di uso pubblico all'interno della superficie fondiaria, da realizzarsi quindi con struttura pluripiano integrata all'allora progettando centro commerciale. Tali parcheggi erano previsti nella misura minima di 16.950 mq., ovvero in quantità tale da soddisfare interamente il fabbisogno specifico di standard urbanistici determinato sulla base della legge 51/75 in relazione alle funzioni commerciali e direzionali da insediare all'interno dell'unità di intervento.

Come noto nel frattempo entrò in vigore la nuova disciplina delle attività commerciali, ovvero il Dlgs. 114/98 e la L.r.14/99 con relativo Regolamento regionale 3/2000, che attribuisce alle grandi strutture di vendita una quota di standard urbanistici pari ad almeno il 200% della superficie lorda di pavimento, di cui il 50% da destinare a parcheggi pubblici. La verifica di detti parametri venne definita nel corso della procedura regionale per il rilascio dell'autorizzazione commerciale, che determinò nella misura minima di 33.895 mq, pari alla superficie lorda di pavimento del "centro integrato per attività commerciali, terziarie e servizi alle persone ed alle imprese", la dimensione dei parcheggi pubblici o di uso pubblico da reperirsi a cura di Coop. Lombardia.

L'impegno all'asservimento ad uso pubblico della maggior quota di parcheggi richiesti dalla L.r.14/99 è stato contrattualmente assunto dalla società attuatrice "Coop. Lombardia" all'articolo terzo dell'"Atto di identificazione catastale in esecuzione della convenzione di Piano attuativo stipulata ai sensi dell'art.5 della L.r.30/94 il 27 marzo 1998 tra il Comune di Sesto San Giovanni, la Cimi-Montubi spa e la Coop. Lombardia arl", approvato dalla giunta Comunale con deliberazione n°328 del 17/12/2002 e successivamente avanti al notaio Pietro Fabiano in data 26.05.2003. Va altresì ricordato che tale convenzione stabiliva che l'atto di asservimento costituisce presupposto necessario per l'emanazione del provvedimento comunale di agibilità dell'edificio a destinazione commerciale, in quanto tali parcheggi costituiscono condizione necessaria per la corretta funzionalità dell'insediamento e del relativo contesto urbano.

Ciò premesso si sottopone alla Giunta Comunale la bozza dell'atto di "costituzione di diritto di servitù di uso pubblico da parte della Società "Coop. Lombardia arl" in attuazione del piano attuativo nel comparto Breda-Cimimontubi". L'atto, che viene qui allegato sottoscritto per accettazione da parte della proprietà degli immobili Società Coop. Lombardia ed al quale si rinvia per quanto non precisato nella presente relazione, individua le porzioni immobiliari oggetto di asservimento perpetuo ad uso pubblico, per una dimensione di circa 1.140 posti auto, stabilendo al contempo alcuni requisiti gestionali tali da garantire l'effettiva funzione pubblica dei parcheggi anche in ausilio, qualora in Comune lo richieda, degli altri servizi pubblici della zona.

La convenzione pone altresì a carico del proprietario del fondo servente tutti gli oneri di manutenzione straordinaria e ordinaria nonché di gestione e di esercizio, assumendo, a garanzia del rispetto della destinazione pubblica dell'immobile asservito e di tutte le obbligazioni previste dall'atto in questione, un cauzione di 72.000 Euro aggiornabile sulla base dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo.

Contestualmente alla presentazione della bozza dell'atto di asservimento e con riferimento alla richiamata clausola dell'atto di identificazione catastale che subordina il rilascio dell'agibilità del centro commerciale alla stipula dell'atto di asservimento di cui trattasi, la Società Coop. Lombardia arl ha richiesto al Comune il rilascio dell'agibilità anche in pendenza della stipulazione dell'atto di asservimento in forma pubblica amministrativa.

Considerato, e ribadito dalla stessa Società nell'istanza in questione, che tutte le obbligazioni della bozza dell'atto di asservimento siglato per accettazione sono immediatamente efficaci per i soggetti attuatori e per i loro aventi causa, verificato che la Società si rende disponibile a costituire la cauzione prevista all'art.7 dell'atto di cui trattasi anticipatamente rispetto alla sua stipulazione, valutato inoltre che alcune incombenze propedeutiche alla stipulazione dell'atto di asservimento potrebbero richiedere tempi non compatibili con la programmata inaugurazione del centro commerciale, si ritiene l'istanza accoglibile.

Si precisa infine che le spese per la stipulazione in forma pubblica amministrativa dell'atto di costituzione di diritto di servitù per il parcheggio pubblico, sono a totale carico della Società Coop. Lombardia e pertanto non deve essere prevista alcuna imputazione di spesa al bilancio comunale.

In ultimo, considerata l'urgenza di addivenire in tempi rapidi alla stipulazione dell'atto di cui all'oggetto, si chiede alla Giunta Comunale di dichiarare l'immediata eseguibilità della presente deliberazione.

Sesto San Giovanni 25/06/2003

IL DIRETTORE SETTORE URBANISTICA
Arch. Silvia Capurro