

N. 213

SEDUTA DEL 27/07/2007

OGGETTO: Variante al Programma Integrato di Intervento “ambito n. 3 – Isola del Bosco – Delle Corti” ai sensi dell’art. 25, comma 8 bis, Legge Regionale n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni - area di intervento n. 30 - via Padre Ravasi – via Volta - adozione.

LA GIUNTA COMUNALE

- Vista l'allegata relazione del Settore Urbanistica che si intende far parte integrante e sostanziale del presente atto;
- Vista la Legge 17 agosto 1942 n. 1150 “ Legge urbanistica” e successive modifiche e integrazioni;
- Vista la Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 “Legge per il governo del territorio” e successive modifiche e integrazioni;
- Vista la Deliberazione di Giunta Regionale 9 Luglio 1999, n. 6/44161 “Adempimenti previsti dall’art. 7 comma 3 della Legge Regionale 12 aprile 1999, n. 9 – disciplina dei programmi integrati di intervento”;
- Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 18 Luglio 2000 “Adozione della revisione del Piano Regolatore Generale”;
- Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 18 luglio 2001 “Adozione della variante tecnica di adeguamento del Prg adottato con delibera del Consiglio Comunale n°47/2000 alle disposizioni di cui alle Leggi Regionali n°1/2001 e n°14/1999 e Regolamento Regionale n°3/2000”;
- Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 9 luglio 2003 “Controdeduzioni alle osservazioni alla Variante Generale al Prg adottata con DCC 47/2000 e alla Variante tecnica di adeguamento del Prg adottato alle disposizioni di cui alle leggi regionali n°1/2001 e n°14/1999 e Regolamento Regionale n°3/2000”;
- Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 2 febbraio 2004 “Variante al Piano Regolatore Generale vigente ai sensi dell’art. 2 della Legge Regionale 23 giugno 1997 n.23 per le zone urbane oggetto dei programmi integrati di intervento relativi alla città consolidata”;
- Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 5 aprile 2004 “Approvazione della variante Generale al Piano Regolatore Generale vigente”;

- Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 5 aprile 2004 “Programma Integrato di Intervento diffuso nella città consolidata – ambito di intervento n. 3 Isola del Bosco – Delle Corti. Approvazione”;
- Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 7 febbraio 2005 “Approvazione del Documento di Inquadramento (Legge Regionale 9/99 – Disciplina dei programmi integrato di intervento) e dell'allegato quadro organico di riferimento”;
- Vista 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”;
- Richiamata la Deliberazione di Giunta Comunale n. 245 del 30 settembre 2003 “Programma Integrato di Intervento diffusi nella città consolidata: ambiti n. 1 Rondò Torretta e n. 3 Isola del Bosco delle Corti. Avvio della procedura di approvazione tramite Accordo di Programma con la Regione Lombardia”;
- Richiamata la Deliberazione di Giunta Comunale n. 36 del 11 febbraio 2004 “Programma Integrato di Intervento diffuso nella città consolidata – Ambito n. 3 Isola del Bosco delle Corti. Adozione”;
- Considerato che il 30 aprile 2007 la Società New Building S.r.l. ha presentato al Comune, con nota prot. gen. 36479, una proposta di variante ai Permessi di Costruire relativi ai Progetti Edilizi n. 96/2004 e n. 102/2004 rilasciati per le opere relative all'area di intervento n°30 del Programma Integrato di Intervento per l'ambito n. 3 Isola del Bosco delle Corti, proposta costituita dai seguenti elaborati:
 - TAV. 1 – “Planimetria - via San Clemente”;
 - TAV. 2 – “Pianta Piani Interrati - via San Clemente”;
 - TAV. 3 - “Pianta Piano Terreno - via San Clemente”;
 - TAV. 3/1 – “Pianta Piano Terreno Rapporti Illuminanti - via San Clemente”;
 - TAV. 4 – “Pianta Piano Primo - via San Clemente”;
 - TAV. 4/1 – “Pianta Piano Primo Rapporti Illuminanti - via San Clemente”;
 - TAV. 5 – “Pianta Piano Sottotetto - via San Clemente”;
 - TAV. 5/1 – “Pianta Piano Sottotetto Rapporti Illuminanti - via San Clemente”;
 - TAV. 6 – “Pianta Piano Quarto - via San Clemente”;
 - TAV. 6/1 – “Pianta Piano Quarto Rapporti Illuminanti - via San Clemente”;
 - TAV. 7 – “Prospetto interno/sezione via Padre Ravasi - via San Clemente”;
 - Tav. 8 – “Prospetto via Padre Ravasi - via San Clemente”;
 - TAV. 9 – “Prospetto via San Clemente - via San Clemente”;
 - TAV. 10 – “Prospetto dettagli di facciata”;

- TAV. 1 – “Planimetria – Parcheggio via Volta”;
- TAV. 2 – “Piante Piani 2°-3° Interrato – Parcheggio via Volta”;
- Tav. 3 – “Pianta Piano 1° Interrato – Terreno – Parcheggio via Volta”;
- Tav. 4 – “Sezione Parcheggio Interrato – Parcheggio via Volta”;
- Considerato che in data 7 maggio 2007 il Sindaco ha riferito al Consiglio Comunale sulle caratteristiche della proposta di variante al Programma Integrato di Intervento;
- Considerato che nella seduta del 22 maggio 2007 la Giunta ha dato mandato agli uffici comunali competenti di avviare il procedimento e la formazione degli atti relativi alla proposta di variante ai Permessi di Costruire ;
- Considerata l'urgenza di provvedere all'adozione del presente atto al fine di assicurare il rispetto dei termini di conclusione del procedimento di adozione previsti dalla L.R. 12/05;
- Visto il parere favorevole della Commissione per il Paesaggio, espresso nella seduta del 18 aprile 2007 sulla proposta di massima presentata in data 17 aprile 2007;
- Visti i pareri espressi a norma dell'art. 49, 1° comma del D. Lgs. n°267/00, come da foglio allegato;
- Richiamato l'art. 134 - 4° comma del D. Lgs. n. 267/00;
- Con voti unanimi, espressi nelle forme di legge, anche per quanto riguarda l'immediata eseguibilità della presente deliberazione;

DELIBERA

1. Di dare atto che la Variante al Programma Integrato di Intervento “ambito n. 3 – Isola del Bosco – Delle Corti” è coerente con gli indirizzi del Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali, approvato in ultimo con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 7 novembre 2005 ;
2. Di dare atto che la Variante al Programma Integrato di Intervento “ambito n. 3 – Isola del Bosco – Delle Corti” comporta effetti di variante al Programma Integrato di Intervento “ambito n. 3 – Isola del Bosco – Delle Corti” ed è conforme alle previsioni del Piano Regolatore Generale Vigente e, conseguentemente, di dare atto che il procedimento di approvazione della variante al Programma Integrato di Intervento è definito al comma 8 bis dell'art. 25 della Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 ;
3. Di adottare ai sensi e per gli effetti del comma 8 bis dell'art. 25 della Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, la Variante al Programma Integrato di Intervento “ambito n. 3 – Isola del Bosco – Delle Corti” come rappresentata dai seguenti elaborati tecnici, ove con “**V**” sono indicati gli elaborati di variante sostitutivi degli

analoghi elaborati del Programma Integrato di Intervento approvato con deliberazione di consiglio comunale n. 16/2004, e con “I” sono indicati gli elaborati integrativi rispetto agli analoghi elaborati del Programma Integrato di Intervento vigente :

tav. 1) Planimetria di inquadramento territoriale;

tav. 2)	Planimetria e Documentazione fotografica dello stato di fatto degli ambiti di intervento	Area di intervento 18
		Area di intervento 26
		(I) Area di intervento 30
		Area di intervento 33
		Area di intervento 36

tav. 3)	Azzonamento del Piano Regolatore Generale vigente, della Variante al Piano regolatore Generale vigente e della Variante Generale adottata	Area di intervento 18
		Area di intervento 26
		(V) Area di intervento 30
		Area di intervento 33
		Area di intervento 36

tav. 4)	Progetto planivolumetrico	Area di intervento 18
		Area di intervento 26
		(V) Area di intervento 30
		Area di intervento 33
		Area di intervento 36

tav. 5) Progetto delle opere di adeguamento dei sottoservizi tecnologici, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

(V) tav. 6) Progetto dell'opera comunale – standard qualitativo;

(I) doc. 7) Computo metrico estimativo

(I) doc. 8) Relazione tecnica;

(I) doc. 9) Relazione economica;

(I) doc. 10) Schema di Convenzione;

(V) doc. 11) Norme Tecniche di Attuazione del Programma Integrato di Intervento;

(I) doc. 12) Relazione tecnica di valutazione dell'impatto paesistico;

doc. 13) Documentazione integrativa relativa ai dati catastali di proprietà: Planimetrie catastali;

doc. 14) Documentazione integrativa relativa ai dati catastali di proprietà: Atto di acquisizione.

4. Di dare atto che gli elaborati di cui al punto precedente hanno valore integrativo, modificativo e parzialmente sostitutivo degli elaborati costitutivi il Programma Integrato di Intervento vigente, che pertanto si intende confermato per le parti non espressamente integrate, modificate e/o sostituite;
5. Di dare atto del venir meno dell'interesse pubblico alla realizzazione della struttura socio-assistenziale in fregio a via San Clemente, angolo via Padre Ravasi e pertanto di assentire alla retrocessione dell'area allo scopo acquisita con la convenzione del Programma Integrato di Intervento "ambito n. 3 – Isola del Bosco – Delle Corti" Vigente stipulata in data 27 maggio 2004;
6. Di adottare la Bozza di convenzione modificativa e integrativa della convenzione del Programma Integrato di Intervento "ambito n. 3 – Isola del Bosco – Delle Corti" Vigente stipulata in data 27 maggio 2004 sottoscritta dagli Operatori interessati dalla Variante al Programma Integrato di Intervento "ambito n. 3 – Isola del Bosco – Delle Corti" Società "NEW BUILDING S.r.l.", convenzione che potrà recare, rispetto alle bozze qui allegate, modifiche di forma e di contenuto, necessarie e opportune ai fini della stipulazione, ferma restando la sostanza delle pattuizioni concordate tra le parti e approvate con il presente provvedimento;
7. di dare atto che ai sensi e per gli effetti dell'art. 31 del Regolamento del Decentramento approvato dal C.C. con deliberazione n. 140 in data 17/11/1997, l'atto in oggetto costituente variante al P.I.I. non è soggetto al procedimento di espressione del parere obbligatorio preventivo da parte del Consiglio di Circoscrizione necessario solo per gli atti di cui al comma 1 b) del citato art. 31 e non per le Varianti agli atti ivi elencati. Si dà atto in ogni caso che è stato rispettato il comma 5 del suddetto articolo e che in ogni caso il presente atto di adozione della Variante verrà trasmessa immediatamente al Consiglio di Circoscrizione per l'eventuale parere;
8. Di dichiarare che la presente deliberazione non necessita, per la sua esecuzione, di impegno di spesa a carico del bilancio comunale;
9. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - 4° comma del D. Lgs. n. 267/00.

RELAZIONE

Con deliberazione di Consiglio comunale n. 16 del 5 aprile 2004 veniva approvato il Programma Integrato di Intervento diffuso nella città consolidata, relativo all'ambito di intervento n. 3 - Circoscrizione Isola del Bosco - delle Corti.

Nella medesima seduta, con deliberazione n. 15, veniva approvato – nel quadro di un'azione coordinata finalizzata alla riqualificazione architettonica, urbana e ambientale del tessuto urbano - il Programma Integrato diffuso nella città consolidata, relativo all'ambito di intervento n. 1 Circoscrizione Rondò – Torretta.

Tali programmi, redatti in variante allo strumento urbanistico generale all'epoca vigente¹, risultavano coerenti alle indicazioni del Documento di Inquadramento approvato con deliberazione consiliare n. 51 del 25 settembre 2001, che, in sintesi, assumeva quali indirizzi delle scelte di sviluppo urbanistico da promuoversi con la pianificazione negoziata gli obiettivi generali di politica urbanistica definiti dalla Variante Generale al P.R.G. adottata con deliberazione consiliare n. 47 del 18 luglio 2000.

Nello specifico il Programma Integrato di Intervento relativo all'“*ambito n. 3 – Isola del Bosco – Delle Corti*” accorpa cinque aree oggetto di interventi di nuova costruzione, sostituzione e ristrutturazione edilizia di immobili esistenti per una superficie lorda pavimentata di complessivi 5.400 mq a destinazione residenziale con un parziale recupero di aree pubbliche : l'area n. 18 di via Acciaierie, l'area n. 26 di via Don Minzioni, l'area n. 30 comprensiva di due lotti separati ma contigui, ovvero il lotto di via Volta – via Fermi e la porzione di terreno compresa tra via Padre Ravasi e via San Clemente, l'area n. 33 di viale Italia – via Padre Ravasi, l'area n. 36 di via Torino.

Il Programma Integrato approvato prevede, per l'area n. 30, la realizzazione nel lotto di via Volta / via Fermi di un edificio residenziale mentre nella porzione di via Padre Ravasi / via San Clemente è prevista la ristrutturazione dello stabile ivi localizzato, tutelato dal Piano Regolatore Generale vigente come fabbricato/contesto di valore storico documentale. Il PII destina quest'ultimo edificio parte a residenza privata, nella porzione di fabbricato sviluppato lungo via Padre Ravasi, mentre la porzione attestata lungo la via San Clemente è destinata ad accogliere funzioni socio – assistenziali comunali.

Gli accordi negoziali sottoscritti dal Comune e da tutti gli operatori del PII prevedono che la struttura comunale sia finanziata in quota parte da ciascun operatore privato coinvolto nel Programma Integrato, per un importo delle opere stimato in € 597.654. Tale somma viene corrisposta dagli operatori del PII parte a titolo di monetizzazione di standard urbanistici non reperiti - € 561.704 - e parte a valere sugli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti dagli interventi previsti sull'area n. 30 e n. 26 - € 35.950 -.

Gli oneri relativi alla progettazione ed alla realizzazione dell'opera sono stati solidarmente assunti dagli operatori dell'intervento n. 30, Società New Building s.r.l., e dell'intervento n. 26, Società Green Building s.r.l.. In tal modo, le predette Società, assolvono - con obbligo di fare - al finanziamento pro quota della struttura comunale per un corrispettivo di € 360.824, di cui € 324.874 a titolo di monetizzazione di standard urbanistici non reperiti e € 35.950 a valere, come sopraindicato, sugli oneri di urbanizzazione secondaria.

L'area di sedime della struttura comunale è stata acquisita dal Comune a titolo di sostanziale permuta dell'area di proprietà comunale di via Volta – via Fermi. Il PII approvato prevede che l'area di via Volta, passata in proprietà all'operatore dell'intervento n. 30 Società New Building, sia parzialmente occupata in soprassuolo da un nuovo fabbricato residenziale a completamento della cortina edilizia in fregio a piazza Petazzi. La

¹ Ovvero il Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 15498 del 4 aprile 1978.

parte rimanente si prevedeva venga asservita all'uso pubblico una volta completate le opere in sottosuolo, finalizzate alla realizzazione di box pertinenziali, per una dimensione di circa 405 mq.

In data 27 maggio 2004 è stata stipulata avanti al Segretario Generale - con repertorio n. 49627 e raccolta n. 20 - la convenzione attuativa del Programma Integrato di Intervento, cui è seguita la presentazione dei progetti edilizi definitivi da parte degli operatori.

Per l'area di intervento n. 30 sono quindi stati rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- 1) Progetto Edilizio n. 96/2004 per la ristrutturazione di un edificio privato ad uso residenziale fronte via Padre Ravasi avente una superficie lorda pavimentata di mq 295,90 e relativi parcheggi interrati; un edificio pubblico ad uso struttura socio-assistenziale fronte via S. Clemente avente una superficie lorda di pavimento di mq 504,00;
- 2) Progetto Edilizio n. 102/2004 per la realizzazione di un edificio con destinazione residenziale, avente una superficie lorda di pavimento complessiva di mq 1.267,97 e relativi parcheggi interrati;

Complessivamente sono stati autorizzati 1.564 mq di superficie lorda di pavimento per edificazione privata e 504 mq di superficie lorda di pavimento a destinazione pubblica in attuazione delle previsioni di PII per l'area di intervento in questione.

A seguito dell'avvio dei lavori nell'area di intervento n. 30, l'attuazione degli interventi programmati è stata ostacolata dall'opposizione di alcuni comitati di cittadini e residenti nelle aree contermini, pertanto i lavori autorizzati sono stati di fatto sospesi.

L'Amministrazione Comunale ha quindi avviato un'attività di ulteriore negoziazione con gli operatori dell'intervento ad esito della quale è stata presentata dalla Società New Building Srl, in data 30 aprile 2007 con prot. gen. 36479, un'ipotesi di variante ai Permessi di Costruire già rilasciati per le opere in questione.

La soluzione progettuale presentata al Comune concentra la complessiva edificabilità attribuita dal Programma Integrato all'area di intervento n. 30 nel lotto via Padre Ravasi / via San Clemente al fine di eliminare la previsione insediativa residenziale nel lotto di via Volta / via Fermi in fregio a Piazza Petazzi. Su quest'ultimo, liberato dalle previsioni relative all'edificio in soprassuolo, vengono tuttavia confermate le realizzazioni in sottosuolo : la proposta prevede infatti l'edificazione di circa 40 box privati distribuiti su tre piani interrati e conferma, al completamento delle opere, l'asservimento ad uso pubblico della superficie a quota stradale col conseguente recupero di circa 12 posti auto.

Per permettere il trasferimento nel lotto di via Padre Ravasi – via San Clemente dell'intera superficie lorda di pavimento a destinazione residenziale ammessa dal PII, la proposta progettuale prevede, oltre alla sostituzione edilizia dell'edificio preesistente, la realizzazione di un nuovo volume ad angolo, con pianta circolare a "torretta", che rispetto alla sagoma del fabbricato tutelato è leggermente arretrato rispetto al filo delle facciate

lungo la pubblica via e si innalza di un piano rispetto a quelli già esistenti. Oltre a ciò, la proposta progettuale prevede una contenuta dilatazione della sagoma del corpo di fabbrica preesistente in fregio a via San Clemente al fine di garantire l'adeguamento funzionale dell'edificio.

Il Sindaco, recepita la proposta come confacente ai rinnovati obiettivi di pubblico interesse delineatisi nel corso di pubbliche assemblee, ha dato comunicazione al Consiglio Comunale, nella seduta del 7 maggio 2007, della proposta progettuale e della conseguente ipotesi di variante al Programma Integrato di Intervento e con decisione del 22 maggio 2007 la Giunta ha dato mandato agli uffici comunali competenti di avviare il procedimento e la formazione degli atti relativi alla proposta di variante conseguente all'ipotesi progettuale.

Infatti, come innanzi accennato, la proposta progettuale prefigura elementi di variante sostanziale al Programma Integrato di Intervento approvato.

In primo luogo, la proposta di concentrazione della complessiva superficie lorda di pavimento residenziale sul lotto di via Padre Ravasi / via San Clemente, combinata con la disciplina di tutela storico documentale apposta dal PRG sull'area, produce la saturazione dei corpi di fabbrica preesistenti da parte delle funzioni private rendendo impraticabili le previsioni di natura pubblicistica ivi previste. Ne consegue che l'ipotesi progettuale non contempla la presenza della struttura socio-assistenziale comunale e della contigua area destinata a parcheggi e verde pubblico attrezzato per una superficie di circa 240 mq.

La rinuncia alle previsioni insediative residenziali sul lotto di via Volta consente tuttavia di estendere l'asservimento ad uso pubblico, una volta completate le opere in sottosuolo, a tutta la superficie dell'area.

Ciò nonostante l'aggiornamento del bilancio urbanistico d'area evidenzia una contenuta riduzione degli standard reperiti dal Programma Integrato pari a circa 111 mq, come riportato nella relazione tecnica allegata al presente atto.

In secondo luogo va evidenziato che la realizzazione del nuovo volume sopraelevato e il contenuto ampliamento di parte della sagoma dell'immobile preesistente non corrisponde esattamente alla definizione tecnico/normativa di sostituzione edilizia riproduttiva prescritto per l'immobile in oggetto dal PRG vigente.

Bisogna tuttavia a tal proposito evidenziare che un'interpretazione estesa del concetto di sostituzione edilizia riproduttiva, confacente all'ipotesi progettuale in esame, è stata introdotta e praticata col Programma Integrato di Programma Integrato diffuso nella città consolidata, ambito n. 1 Rondò Torretta, con riferimento, nello specifico, al fabbricato localizzato all'interno dell'area di intervento n. 27 assoggettato dal PRG alla medesima tipologia di tutela dell'edificio di cui trattasi. In considerazione dell'analogia e del coordinamento dei procedimenti relativi ai Programmi Integrati diffusi nella città consolidata, si ritiene che tale interpretazione debba considerarsi riproponibile per il caso in esame seppur nell'ambito di un procedimento, come meglio in seguito specificato, ex art. 25, comma 8 bis della Legge Regionale 12/2005. Ciò comporta comunque un

adeguamento delle Norme tecniche di Attuazione del Programma Integrato relativo alla Circoscrizione n. 3 Circoscrizione Isola del Bosco - delle Corti.

Infine, oltre agli aspetti di carattere urbanistico, va evidenziato che il venir meno delle previsioni pubblicistiche sull'area di via Padre Ravasi / via San Clemente richiedono, al fine di realizzare l'insediamento privato proposto, la retrocessione delle aree a tal fine acquisite dal Comune con la convenzione attuativa del Programma stipulata nel maggio 2004.

Pertanto la proposta di modifica sostanziale del Programma integrato di Intervento approvato sottesa dalla proposta progettuale ha richiesto una integrazione/modifica degli accordi convenzionali con l'operatore dell' "area di intervento n. 30".

In sintesi i rinnovati accordi negoziali sono finalizzati a :

- 1) alla conferma dell'obbligo di progettare e realizzare un'opera comunale e/o interventi su opere pubbliche esistenti, localizzate preferibilmente nell'ambito della Circoscrizione n. 3, fino alla concorrenza di Euro 348.184,00, importo equivalente alla monetizzazione delle aree a standard non reperite dagli interventi relativi all'area 30 ed all'area 26. Tale obbligo permane in capo all'operatore fino alla fine del mese di febbraio del prossimo anno, data entro la quale in Comune dovrà indicare le opere o gli interventi da realizzarsi ; in caso contrario l'operatore corrisponderà al Comune in un'unica soluzione la somma attualizzata a quella data;
- 2) al pagamento, da parte della Società New Building Srl, di un corrispettivo di Euro 133.340,00 stante la retrocessione dell'area sita in via San Clemente che il Comune aveva acquisito all'atto della stipula della convenzione del Programma Integrato approvato, importo determinato assumendo come parametro la cifra di 210 Euro/mq utilizzata in Programmi Integrati di recente approvazione per la determinazione della monetizzazione di standard urbanistici non ceduti;
- 3) alla conferma delle obbligazioni inerenti il pagamento di tutti gli oneri di urbanizzazione, ed in generale di tutti i contributi concessori, derivanti dall'attuazione degli interventi sulle aree n. 26 e n. 30, impegni sospesi nella misura in cui servivano a finanziare la realizzazione delle opere pubbliche comunali che il programma approvato pone a carico delle Società New Buildin Srl e Green Buiding Srl.

La variante del Programma Integrato di Intervento approvato prevede quindi, in allegato uno schema di *"Convenzione modificativa e integrativa della convenzione stipulata in data 27 maggio 2004 di rep. 49267 Atti comunali per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento diffuso nella città consolidata – Ambito di intervento 3 Isola del Bosco / delle Corti in Comune di Sesto San Giovanni"*, depositata agli atti dalla Società New Building Srl in data 20 luglio 2007 prot. Gen. 61674 ed alla quale si rinvia per quanto non specificato nel presente atto. L'atto sottoposto al Comune è sottoscritto dalla sola Società New Building Srl, che assume a proprio carico anche le obbligazioni, di fare e/o pagare, attribuibili alla Società Green Building previa regolazione dei rapporti tra le parti con separato accordo.

Nonostante le modifiche indotte al Programma Integrato approvato, la proposta di variante delineata ai punti precedenti prospetta un Programma conforme al Piano Regolatore Generale vigente : non si registra incremento alcuno della superficie lorda di pavimento e le destinazioni urbanistiche delle aree interessate dagli interventi corrispondono alle previsioni del Piano Regolatore. Infatti lo strumento urbanistico generale vigente destina l'area adiacente a Piazza Petazzi a parcheggio pubblico e l'area di via Padre Ravasi angolo via San Clemente a funzioni residenziali.

Inoltre il progetto rispetta il vincolo storico apposto dal Piano Regolatore Generale vigente sugli immobili prospicienti a via Padre Ravasi e a via San Clemente (art. 40 delle N.T.A.) tenuto conto dell'interpretazione estensiva della norma relativa alla sostituzione edilizia riproduttiva specificatamente introdotta nell'ambito del procedimento di approvazione del Programma Integrato diffuso nella città consolidata.

Considerato quindi che la proposta non produce effetti di variante al Piano Regolatore Generale ma solo al Programma Integrato di Intervento vigente, la sua approvazione segue le disposizioni dell'art. 25, comma 8 bis della Legge Regionale 12/2005 il quale prevede che *"fino all'adeguamento di cui all'art. 26, commi 2 e 3, – ossia l'approvazione del PGT - i piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti, sono adottati e approvati dalla giunta comunale, [...]"*.

Riguardo alla tipicità dello strumento, si può affermare che il Programma Integrato di Intervento complessivamente inteso, ancorché variato come indicato nei punti precedenti e dagli elaborati tecnici allegati alla presente deliberazione, mantiene comunque i requisiti richiesti dall'art. 87 comma 2, della Legge Regionale 12/2005, ossia la previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni e la compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate anche con il potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Va altresì precisato che, con l'entrata in vigore del nuovo PRG, i proventi rubricati quale monetizzazione di standard non ceduti sono più correttamente da definirsi quali contributi aggiuntivi che il PII approvato destina alla realizzazione di servizi aggiuntivi rispetto a quanto previsto dallo strumento urbanistico generale e dal relativo piano dei servizi. Pertanto tali proventi non sono soggetti alla finalizzazione cui il comma 5 dell'art. 90 della Legge Regionale 12/2005 sottopone gli incassi derivanti dalla monetizzazione degli standard non reperiti.

Con riferimento ai rapporti negoziali con gli operatori privati in ordine all'assunzione diretta di impegni a realizzare opere comunali, trattandosi il procedimento in oggetto variante rispetto ad un PII approvato precedentemente alla data del 1° luglio 2006, si ritiene possa essere invocato il regime transitorio previsto all'8° comma dell'art. 253 comma Decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.

In conclusione, ai fini della verifica della coerenza del Programma ancorché variato rispetto agli indirizzi di programmazione negoziata comunale, si richiama quanto previsto dal vigente Documento di Inquadramento, che nella città costruita richiede di ricercare quelle "occasioni di riqualificazioni puntuali fornite dalla vetustà degli immobili" al fine di

perseguire “piccole trasformazioni di significativo ritorno per gli aspetti paesaggistici, ambientali e per l'arricchimento di spazi pubblici”.

Ciò premesso e considerato si propone alla Giunta Comunale:

- di dare atto che la Variante al Programma Integrato di Intervento “ambito n. 3 – Isola del Bosco – Delle Corti” è coerente con gli indirizzi del Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali, approvato in ultimo con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 7 novembre 2005;
- di dare atto che la Variante al Programma Integrato di Intervento “ambito n. 3 – Isola del Bosco – Delle Corti” comporta effetti di variante al Programma Integrato di Intervento “ambito n. 3 – Isola del Bosco – Delle Corti” ed è conforme alle previsioni del Piano Regolatore Generale Vigente e, conseguentemente, di dare atto che il procedimento di approvazione della variante al Programma Integrato di Intervento è definito al comma 8 bis dell'art. 25 della Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;
- di adottare ai sensi e per gli effetti del comma 8 bis dell'art. 25 della Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, la Variante al Programma Integrato di Intervento “ambito n. 3 – Isola del Bosco – Delle Corti” come rappresentata dai seguenti elaborati tecnici, ove con “**V**” sono indicati gli elaborati di variante sostitutivi degli analoghi elaborati del Programma Integrato di Intervento approvato con deliberazione di consiglio comunale n. 16/2004, e con “**I**” sono indicati gli elaborati integrativi rispetto agli analoghi elaborati del Programma Integrato di Intervento vigente :

tav. 1) Planimetria di inquadramento territoriale;

tav. 2)	Planimetria e Documentazione fotografica dello stato di fatto degli ambiti di intervento	Area di intervento 18
		Area di intervento 26
		(I) Area di intervento 30
		Area di intervento 33
		Area di intervento 36

tav. 3)	Azzonamento del Piano Regolatore Generale vigente, della Variante al Piano regolatore Generale vigente e della Variante Generale adottata	Area di intervento 18
		Area di intervento 26
		(V) Area di intervento 30
		Area di intervento 33
		Area di intervento 36

tav. 4)	Progetto planivolumetrico	Area di intervento 18
		Area di intervento 26
		(V) Area di intervento 30
		Area di intervento 33
		Area di intervento 36

tav. 5) Progetto delle opere di adeguamento dei sottoservizi tecnologici, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

(V) tav. 6) Progetto dell'opera comunale – standard qualitativo;

(I) doc. 7) Computo metrico estimativo

(I) doc. 8) Relazione tecnica;

(I) doc. 9) Relazione economica;

(I) doc. 10) Schema di Convenzione;

(V) doc. 11) Norme Tecniche di Attuazione del Programma Integrato di Intervento;

(I) doc. 12) Relazione tecnica di valutazione dell'impatto paesistico;

doc. 13) Documentazione integrativa relativa ai dati catastali di proprietà: Planimetrie catastali;

doc. 14) Documentazione integrativa relativa ai dati catastali di proprietà: Atto di acquisizione.

- di dare atto che gli elaborati di cui al punto precedente hanno valore integrativo, modificativo e parzialmente sostitutivo degli elaborati costitutivi il Programma Integrato di Intervento vigente, che pertanto si intende confermato per le parti non espressamente integrate, modificate e/o sostituite;
- di dare atto del venir meno dell'interesse pubblico alla realizzazione della struttura socio-assistenziale in fregio a via San Clemente, angolo via Padre Ravasi e pertanto di assentire alla retrocessione dell'area allo scopo acquisita con la convenzione del Programma Integrato di Intervento "ambito n. 3 – Isola del Bosco – Delle Corti" Vigente stipulata in data 27 maggio 2004;
- di adottare la Bozza di convenzione modificativa e integrativa della convenzione del Programma Integrato di Intervento "ambito n. 3 – Isola del Bosco – Delle Corti" Vigente stipulata in data 27 maggio 2004 sottoscritta dagli Operatori interessati dalla Variante al Programma Integrato di Intervento "ambito n. 3 – Isola del Bosco – Delle Corti" Società "NEW BUILDING S.r.l.", convenzione che potrà recare, rispetto alle bozze qui allegate, modifiche di forma e di contenuto, necessarie e opportune ai fini della stipulazione, ferma restando la sostanza delle pattuizioni concordate tra le parti e approvate con il presente provvedimento;

Si fa presente che la presente deliberazione non necessita, per la sua esecuzione, di impegno di spesa a carico del bilancio comunale.

Infine, considerato che il vigente Regolamento del Decentramento prevede che *"prima dell'adozione da parte dell'Amministrazione Comunale di atti, deliberazioni che interessino la Circoscrizione in particolare nelle seguenti materie : [...] Piani di Attuazione PRG [...]"*, valuti la Giunta se dare un'interpretazione estesa a tali locuzioni, sospendendo le decisioni di merito fino all'acquisizione del parere o dell'esaurimento dei termini previsti

dal 3° comma dell'art. 31 del Regolamento di cui trattasi, ovvero se darne un'interpretazione letterale, escludendo quindi il presente provvedimento, in quanto relativo ad una variante di "Piano di Attuazione", dall'ambito di applicazione delle richiamate disposizioni.

Sesto S.G., lì 27/07/2007

IL RESPONSABILE
Sportello Unico per l'Edilizia
Geom. Nicoletta Sostaro

IL DIRETTORE
Settore Urbanistica
Arch. Silvia Capurro

