

Il Sindaco sottopone alla Giunta Comunale l'allegata proposta di delibera avente per oggetto:

CONTENUTI DEFINITIVI DEGLI ATTI TRANSATTIVI APPROVATI CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N°56 DEL 20 NOVEMBRE 2006 E DELLA CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO RELATIVO ALL'AMBITO Z.S.P.2 CASCINA GATTI APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N°25 DEL 7 MAGGIO 2007.

LA GIUNTA COMUNALE

- Vista l'allegata proposta di delibera;
- Ritenuto di approvarla, riconoscendone il contenuto;
- Visti i pareri espressi ai sensi 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 Eseguitività della presente Deliberazione;

DELIBERA

1. di approvare, l'allegata proposta avente ad oggetto:

CONTENUTI DEFINITIVI DEGLI ATTI TRANSATTIVI APPROVATI CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N°56 DEL 20 NOVEMBRE 2006 E DELLA CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO RELATIVO ALL'AMBITO Z.S.P.2 CASCINA GATTI APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N°25 DEL 7 MAGGIO 2007, composta dai seguenti elaborati:

n. 12 Allegati:

1) Ipotesi di atto transattivo (allegato "A") approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 20/11/2006;

2) Testo definitivo della "Transazione tra Comune di Sesto San Giovanni, signori Mariani e Società Bergamella in ordine alla determinazione della stima dell'indennità di esproprio su alcuni immobili";

3) Documento di confronto tra i testi di cui ai precedenti punti 1) e 2);

4) Ipotesi di atto transattivo (allegato "B") approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 20/11/2006;

5) Testo definitivo della "Transazione tra Comune di Sesto San Giovanni, C.I.M.E.P. i signori Mariani e le società Bergamella per la cessione di aree in sostituzione di esproprio dietro riconoscimento di una somma a titolo di indennizzo";

6) Documento di confronto tra i testi di cui ai precedenti punti 4) e 5);

7) Schema di Convenzione allegato agli elaborati del PII approvato con DCC n. 25 del 07/05/2007;

8) Testo definitivo della Convenzione attuativa del PII "Z.S.P.2 Cascina Gatti";

9) Documento di confronto tra i testi di cui ai precedenti punti 7) e 8);

10) Tavola "MP – Modifiche planivolumetriche";

11) Nota inoltrata da geom. Specchio, prot. gen n 77902, del 25/09/2009;

12) Nota inoltrata da avv. Mangia, in rappresentanza dei sigg. Mariani e società Bergamella, prot. gen n 77552, del 24/09/2009.

che pur non essendo materialmente allegati, costituiscono parte integrante della deliberazione;

2. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - 4° comma del D. Lgs.n. 267/00.

ALLEGATI:

Proposta di deliberazione (3 pagine)

Relazione a firma Ing. Novaresi (10 pagine)

Foglio Pareri (1 pagina)

OGGETTO: CONTENUTI DEFINITIVI DEGLI ATTI TRANSATTIVI APPROVATI CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N°56 DEL 20 NOVEMBRE 2006 E DELLA CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO RELATIVO ALL'AMBITO Z.S.P.2 CASCINA GATTI APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N°25 DEL 7 MAGGIO 2007.

LA GIUNTA COMUNALE

- vista la relazione del Settore Urbanistica che si allega quale parte integrante del presente atto;
- vista la Deliberazione di Consiglio Comunale 20 novembre 2006, n°56, *"Contenzioso Comune di Sesto San Giovanni, Sigg.ri Mariani - Società Bergamella e C.I.M.E.P. Approvazione ipotesi di transazione"*;
- vista la Deliberazione di Consiglio Comunale 7 maggio 2007, n°25, *"Piano Integrato d'Intervento per l'ambito Z.S.P. 2 Cascina Gatti. Controdeduzioni alle osservazioni ed approvazione"*;
- richiamata la Deliberazione di Giunta Comunale 29 luglio 2009, n°244, *"Contenzioso Comune di Sesto San Giovanni Sigg.ri Mariani Società Bergamella e C.I.M.E.P. - Rettifica ipotesi di transazione"*;
- visti i pareri espressi a norma dell'art. 49, comma 1°, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 come da foglio pareri allegato;
- visto l'art. 134, comma 4°, D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;
- con voti unanimi espressi nelle forme di Legge, anche per quanto l'immediata esecutività del presente atto:

DELIBERA

1. di dare atto che le modifiche, rettifiche e integrazioni apportate dai competenti uffici comunali nel testo definitivo, allegato alla presente Deliberazione, della *"Transazione tra Comune di Sesto San Giovanni e Società Immobiliare Bergamella seconda di Carlo Mariani & C. S.a.s. in ordine alla determinazione della stima dell'indennità di esproprio su alcuni immobili"* (atto già denominato *"Transazione tra Comune di Sesto San Giovanni, signori Mariani e Società Bergamella in ordine alla determinazione della stima dell'indennità di esproprio su alcuni immobili"*) fanno salvo il sostanziale rispetto delle pattuizioni e delle condizioni contenute nell'ipotesi di atto transattivo (Allegato "A") approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 20 novembre 2006;
2. di dare atto che le modifiche, rettifiche e integrazioni apportate dai competenti uffici comunali nel testo definitivo, allegato alla presente Deliberazione, della

"Transazione tra Comune di Sesto San Giovanni, C.I.M.E.P. e Società Immobiliare Bergamella seconda di Carlo Mariani & C. S.a.s. per la cessione di aree in sostituzione di esproprio dietro riconoscimento di una somma a titolo di indennizzo" (atto già denominato *"Transazione tra Comune di Sesto San Giovanni, C.I.M.E.P. i signori Mariani e le società Bergamella per la cessione di aree in sostituzione di esproprio dietro riconoscimento di una somma a titolo di indennizzo"*) fanno salvo il sostanziale rispetto delle pattuizioni e delle condizioni contenute nell'ipotesi di atto transattivo (Allegato "B") approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 20 novembre 2006 e rettificato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 244 del 29 luglio 2009;

3. di prendere atto che le aree - catastalmente individuate al foglio 47, mappali 215, 216, 217, 226 parte, 227 parte e mappale A parte (ex mappale 10), non più di proprietà dei signori Mariani e delle società Bergamella all'epoca delle occupazioni d'urgenza ai fini espropriativi effettuate dal C.I.M.E.P. con decreti n. 85 del 1988 e n. 9 del 1990 - risultano pari, a differenza di quanto dichiarato con attestazione allegata alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 244 del 29 luglio 2009, a complessivi 603 mq anziché 595 mq;
4. di dare atto che le società Bergamella e i signori Mariani o loro aventi causa si obbligano a corrispondere la somma di € 45.737,55 pari al valore delle aree di cui è risultata impossibile la cessione, calcolato sulla base dell'importo di Euro 75,85 al mq. nel rispetto delle previsioni contenute nello schema di transazione, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 20 novembre 2006, *"Transazione tra Comune di Sesto San Giovanni, C.I.M.E.P. i signori Mariani e le società Bergamella per la cessione di aree in sostituzione di esproprio dietro riconoscimento di una somma a titolo di indennizzo"*;
5. di dare mandato ai competenti uffici di provvedere alle necessarie rettifiche - originate dalla riduzione di complessivi 603 mq di aree non più nella proprietà dei signori Mariani e delle società Bergamella all'epoca delle occupazioni d'urgenza ai fini espropriativi effettuate dal C.I.M.E.P. con decreti n. 85 del 1988 e n. 9 del 1990 - dello schema di *"Transazione tra Comune di Sesto San Giovanni, C.I.M.E.P. e Società Immobiliare Bergamella seconda di Carlo Mariani & C. S.a.s. per la cessione di aree in sostituzione di esproprio dietro riconoscimento di una somma a titolo di indennizzo"* (atto già denominato *"Transazione tra Comune di Sesto San Giovanni, C.I.M.E.P. i signori Mariani e le società Bergamella per la cessione di aree in sostituzione di esproprio dietro riconoscimento di una somma a titolo di indennizzo"*), fatto salvo il rispetto delle pattuizioni e delle condizioni ivi contenute;
6. di dare atto che le modifiche, rettifiche e integrazioni apportate dai competenti uffici comunali nel testo definitivo, allegato alla presente Deliberazione, della *"Convenzione tra il Comune di Sesto San Giovanni e i privati proprietari per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 relativo all'ambito di Piano Regolatore Z.S.P. 2*

"Cascina Gatti"" fanno salvo il sostanziale rispetto delle pattuizioni e delle condizioni contenute nello Schema di Convenzione allegato al PII "Z.S.P.2 Cascina Gatti" approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 7 maggio 2007;

7. di dare atto che, in sede di stipulazione, i contenuti dei contratti che recepiranno i suddetti testi definitivi degli atti transattivi e della convenzione attuativa potranno recare necessarie e opportune modifiche di forma e contenuto, fermo restando la sostanza delle pattuizioni concordate tra le parti e confermate con il presente provvedimento;
8. di dare atto che le soluzioni progettuali dell'allegata tavola "MP – Modifiche planivolumetriche" fanno salvo il rispetto del dimensionamento globale degli insediamenti, delle disposizioni di regolazione morfologica, delle caratteristiche tipologiche di impostazione, della dotazione di aree e spazi per servizi pubblici e di uso pubblico previsti negli elaborati del PII approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 7 maggio 2007;
9. di dare mandato ai competenti uffici di provvedere ai necessari adempimenti procedurali e contabili finalizzati alla stipulazione dei predetti atti transattivi e della convenzione per l'attuazione del PII ambito "Z.S.P.2 Cascina Gatti";
10. di dichiarare la presente Deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4°, D. Lgs. 18 agosto 2000, n°267.
- 11.

RELAZIONE

Con Deliberazione n. 56 del 20 novembre 2006, il Consiglio Comunale ha approvato l'ipotesi di *"Transazione tra Comune di Sesto San Giovanni, signori Mariani e Società Bergamella in ordine alla determinazione della stima dell'indennità di esproprio su alcuni immobili"* (allegato "A" alla Deliberazione) e l'ipotesi di *"Transazione tra Comune di Sesto San Giovanni, C.I.M.E.P. i signori Mariani e le società Bergamella per la cessione di aree in sostituzione di esproprio dietro riconoscimento di una somma a titolo di indennizzo"* (allegato "B" alla Deliberazione). Le sopraindicate ipotesi di transazione costituiscono la soluzione stragiudiziale, tra le parti coinvolte, a margine di un'articolata vicenda legale originata dal contenzioso promosso dalle Società Bergamella e dai signori Mariani, avanti sia la giurisdizione ordinaria sia amministrativa, nei confronti dell'Amministrazione Comunale e del Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Economica Popolare (C.I.M.E.P.). I promotori di tale contenzioso avevano impugnato i provvedimenti espropriativi sui terreni di loro proprietà, con riferimento all'aspetto risarcitorio, alla determinazione dell'indennità di esproprio e all'annullamento degli atti amministrativi connessi alle attività espropriative. Con il citato atto n. 56/2006, l'Amministrazione Comunale assume l'obbligo di pagare – ai fini delle soluzioni transattive - la somma complessiva di € 2.325.848,30. Le predette ipotesi di transazione specificano che, in luogo del pagamento di tale somma, il Comune di Sesto San Giovanni possa estinguere la propria obbligazione mediante esecuzione di diversa prestazione consistente nella

cessione di beni di pari valore da determinarsi con apposita perizia redatta in base all'art. 5 del Regolamento comunale delle alienazioni.

La predetta Deliberazione di Consiglio Comunale (DCC) n. 56/2006 prevede, inoltre, che i contratti che recepiranno le ipotesi di transazione - allegate alla medesima delibera - potranno recare modifiche di forma e contenuto, necessarie e opportune ai fini della stipulazione, fermo restando la sostanza delle pattuizioni concordate tra le parti.

Per i contenuti definitivi dei contratti che recepiscono le citate ipotesi di transazione è emersa la necessità, durante le relative fasi istruttorie, di provvedere a modifiche di forma e contenuto, nel rispetto di quanto previsto dalla DCC n. 56/2006. In particolare sono state, tra l'altro, inserite le rettifiche approvate con Deliberazione di Giunta Comunale (DGC) n. 244 del 29 luglio 2009 *"Contenzioso Comune di Sesto San Giovanni Sigg.ri Mariani Società Bergamella e C.I.M.E.P. - Rettifica ipotesi di transazione"*. Con tale atto la Giunta riscontra che alcune aree comprese nella sopra richiamata ipotesi di *"Transazione tra Comune di Sesto San Giovanni, C.I.M.E.P. i signori Mariani e le società Bergamella per la cessione di aree in sostituzione di esproprio dietro riconoscimento di una somma a titolo di indennizzo"*, non erano più di proprietà dei signori Mariani e delle società Bergamella all'epoca delle occupazioni d'urgenza ai fini espropriativi effettuate dal C.I.M.E.P. con decreti n. 85 del 1988 e n. 9 del 1990, dando quindi mandato ai competenti uffici comunali di provvedere alle necessarie rettifiche. Infine, rispetto a quanto rettificato nell'allegato alla DGC 244/2009, è emerso - in seguito a definitiva attestazione del tecnico incaricato, geom. Specchio, inoltrata con nota prot. gen. n. 77902 del 25 settembre 2009 e allegata al presente atto - — che non era più di proprietà dei signori Mariani e delle società Bergamella, all'epoca delle citate occupazioni d'urgenza, una dimensione complessiva di aree pari a 603 mq, anziché 595 mq.

A conferma delle pattuizioni e nel rispetto delle condizioni contenute nello schema di *"Transazione tra Comune di Sesto San Giovanni, C.I.M.E.P. i signori Mariani e le società Bergamella per la cessione di aree in sostituzione di esproprio dietro riconoscimento di una somma a titolo di indennizzo"* l'Avv. Rocco Mangia, in nome e per conto delle società Bergamella e dei signori Mariani, dichiara - nella nota allegata al presente atto, prot. gen. n. 77552 del 24 settembre 2009 - di obbligarsi a corrispondere, la somma di € 45.737,55. pari al valore delle aree di cui è risultata impossibile la cessione, calcolato sulla base dell'importo di Euro 75,85 al mq. Difatti, tale corrispettivo, come già analogamente precisato nella DGC 244/2009, è pari all'indennità di esproprio di € 75,85 moltiplicata per i predetti 603 mq.

Infine, per quanto riguarda la *"Transazione tra Comune di Sesto San Giovanni, signori Mariani e Società Bergamella in ordine alla determinazione della stima dell'indennità di esproprio su alcuni immobili"* sono stati effettuati, tra i soggetti privati, i seguenti passaggi di proprietà che hanno comportato la vendita dei rispettivi immobili unicamente alla società "Immobiliare Bergamella seconda di Carlo Mariani & C. S.a.s.":

- con atto in data 25 settembre 2009 n. 56805/30041 di Rep. notaio Cesare Cantù di Milano, in corso di registrazione e trascrizione, la società "Immobiliare Bergamella terza di Carlo Mariani & C. S.a.s." ha venduto i propri immobili alla società "Immobiliare Bergamella seconda di Carlo Mariani & C. S.a.s.";
- con atto in data 25 settembre 2009 n. 56806/30042 di Rep. notaio Cesare Cantù di Milano, in corso di registrazione e trascrizione, la società "Immobiliare Bergamella quarta di Carlo Mariani & C. S.a.s." ha venduto i propri immobili alla società "Immobiliare Bergamella seconda di Carlo Mariani & C. S.a.s.";
- con atto in data 25 settembre 2009 n. 56807/30043 di Rep. a rogito notaio Cesare Cantù di Milano, in corso di registrazione:

i signori Mariani Maria Adele, Mariani Gabriella Giuseppina e Calvitto Ettore nonché le società "Immobiliare Bergamella prima di Carlo Mariani & C. S.a.s.", "Immobiliare Bergamella terza di Carlo Mariani & C. S.a.s.", "Immobiliare Bergamella quarta di Carlo Mariani & C. S.a.s." hanno ceduto alla società "Immobiliare Bergamella seconda di Carlo Mariani & C. S.a.s." ogni credito dai suddetti cedenti vantato nei confronti del Comune di Sesto San Giovanni (comprensivo di capitale, interessi e spese) in dipendenza della procedura espropriativa subita relativamente all'appezzamento dei terreni di rispettiva proprietà.

Per quanto riguarda, invece, la *"Transazione tra Comune di Sesto San Giovanni, C.I.M.E.P. i signori Mariani e le società Bergamella per la cessione di aree in sostituzione di esproprio dietro riconoscimento di una somma a titolo di indennizzo"* sono stati effettuati, tra i soggetti privati, i seguenti passaggi di proprietà che hanno comportato la vendita dei rispettivi immobili unicamente alla società "Immobiliare Bergamella seconda di Carlo Mariani & C. S.a.s.":

- con atto in data 25 settembre 2009 n. 56804/30040 Rep. notaio Cesare Cantù di Milano, in corso di registrazione e trascrizione, i signori Mariani Maria Adele, Calvitto Ettore, Mariani Gabriella Giuseppina e la società "Immobiliare Bergamella prima di Carlo Mariani & C. S.a.s." hanno ceduto alla società "Immobiliare Bergamella seconda di Carlo Mariani & C. S.a.s." ogni diritto sulle aree di rispettiva proprietà;
- con il già citato atto in data 25 settembre 2009 n. 56806/30042 di Rep. notaio Cesare Cantù di Milano, in corso di registrazione e trascrizione, la società "Immobiliare Bergamella quarta di Carlo Mariani & C. S.a.s." ha venduto i propri immobili alla società "Immobiliare Bergamella seconda di Carlo Mariani & C. S.a.s.".

Tenuto conto di quanto sopra evidenziato, in sede di redazione dei contenuti definitivi degli atti transattivi ai fini della loro stipulazione in forma pubblica, si è reso necessario ed opportuno - su segnalazioni del Servizio Legale / Contratti che assiste il Segretario Comunale nelle sue funzioni di Ufficiale Rogante ed in accordo con le proprietà - apportare ai contenuti dei sotto specificati atti transattivi le seguenti modifiche, integrazioni e rettifiche:

con riferimento ai contenuti della “Transazione tra Comune di Sesto San Giovanni, signori Mariani e Società Bergamella in ordine alla determinazione della stima dell’indennità di esproprio su alcuni immobili” - allegato “A” alla DCC n. 56/2006

- modifica del titolo dell’atto, da *“Transazione tra Comune di Sesto San Giovanni, signori Mariani e Società Bergamella in ordine alla determinazione della stima dell’indennità di esproprio su alcuni immobili”* a *“Transazione tra Comune di Sesto San Giovanni e Società Immobiliare Bergamella seconda di Carlo Mariani & C. S.a.s. in ordine alla determinazione della stima dell’indennità di esproprio su alcuni immobili”* in forza dei sopra citati atti, notaio Cesare Cantù, in corso di registrazione e trascrizione;
- recepimento del subentro, come unico soggetto privato nella posizione contrattuale, della società Bergamella seconda;
- precisazioni o disposizioni - per gli immobili compresi nell’atto transattivo - sulle descrizioni catastali, coerenze, relative quote di proprietà, destinazioni d’uso, immissioni nel possesso, garanzie per l’evizione, provenienze, e sugli atti che hanno generato passaggi di proprietà e rispettive cessioni;
- puntuali precisazioni sulla rinuncia alle azioni riferite alle controversie;

con riferimento ai contenuti della “Transazione tra Comune di Sesto San Giovanni, C.I.M.E.P. i signori Mariani e le società Bergamella per la cessione di aree in sostituzione di esproprio dietro riconoscimento di una somma a titolo di indennizzo” - allegato “B” alla DCC n. 56/2006

- modifica del titolo dell’atto, da *“Transazione tra Comune di Sesto San Giovanni, C.I.M.E.P. i signori Mariani e le società Bergamella per la cessione di aree in sostituzione di esproprio dietro riconoscimento di una somma a titolo di indennizzo”* a *“Transazione tra Comune di Sesto San Giovanni, C.I.M.E.P. e Società Immobiliare Bergamella seconda di Carlo Mariani & C. S.a.s. per la cessione di aree in sostituzione di esproprio dietro riconoscimento di una somma a titolo di indennizzo”* in forza dei sopra citati atti, notaio Cesare Cantù, in corso di registrazione e trascrizione;
- recepimento del subentro, come unico soggetto privato nella posizione contrattuale, della società Bergamella seconda;
- precisazioni o disposizioni - per gli immobili compresi nell’atto transattivo - sulle descrizioni catastali, coerenze, frazionamenti, relative quote di proprietà, destinazioni d’uso, immissioni nel possesso, stato degli immobili, garanzie per l’evizione, provenienze, rinunce all’ipoteca legale, dichiarazioni urbanistiche, e sugli atti che hanno generato parziali concessioni in diritto di superficie e passaggi di proprietà e rispettive cessioni;
- sintesi dei contenuti della DCC n. 56/2006 e delle successive rettifiche che hanno comportato l’esclusione - come già motivato nella DGC 244/2009 e poi definitivamente corretto con il presente provvedimento in seguito all’attestazione a firma di geom. Specchio prot. gen. n. 77902 del 25 settembre 2009 - delle aree catastalmente individuate al foglio 47, mappali

215, 216, 217, 226 parte, 227 parte e mappale A parte (ex mappale 10) e conseguenti effetti, anche in termini di obblighi, in capo a società Bergamella e sig.ri Mariani o loro aventi causa, comportanti il pagamento della somma di € 45.737,55;

- puntualizzazioni sulle modalità e tempi di pagamento del corrispettivo dell'indennità di esproprio e della corrispondente diversa prestazione ad estinzione dell'obbligazione riferita al pagamento della predetta indennità;
- puntuali precisazioni con riferimento alle dichiarazioni fiscali.

Una porzione degli immobili oggetto degli atti transattivi di cui alla DCC n. 56/2006 è stata compresa nella proposta di Programma Integrato di Intervento (PII) per l'ambito "Z.S.P.2 Cascina Gatti". Le Società Bergamella e i signori Mariani, già coinvolti nei contratti riferiti alle ipotesi di transazione di cui alla citata Deliberazione consiliare n. 56/2006, risultano i principali proponenti degli interventi previsti dal PII per l'ambito di Cascina Gatti.

Con Deliberazione n. 25 del 7 maggio 2007, il Consiglio Comunale ha approvato il Programma Integrato di Intervento relativo all'ambito di Piano Regolatore "Z.S.P.2 Cascina Gatti".. A tal proposito i contenuti del PII approvato prevedono, come obblighi di cui all'allegato schema di convenzione, anche la cessione di quota parte dei diritti edificatori originati dalle aree di proprietà comunale in favore delle Società Bergamella e dei signori Mariani: sulla base di apposita perizia, il valore dei diritti edificatori ceduti è pari ai crediti vantati – con riferimento alle sopraindicate ipotesi di transazione - dai rappresentanti delle Società Bergamella e dei signori Mariani nei confronti del Comune, in adempimento degli obblighi assunti con le ipotesi di transazione di cui alla citata DCC 56/2006. Con la cessione di propria quota parte di diritti edificatori il Comune estingue l'obbligo di pagamento assunto nel medesimo atto n. 56/2006.

A seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) – Serie Inserzioni e Concorsi – n°27 del 4 luglio 2007 dell' "Avviso di deposito" degli atti, il PII relativo all'ambito Z.S.P.2 Cascina Gatti ha assunto piena efficacia.

Sono state quindi avviate le attività istruttorie al fine di addivenire alla stipulazione dell'atto in forma pubblica avanti al Segretario Comunale in qualità di Ufficiale Rogante, condizione propedeutica all'avvio degli interventi. I fatti sopravvenuti hanno comportato un prolungamento dei tempi relazionati con la fase istruttoria in considerazione, ad es., delle circostanze oggettive dovute alla complessità del procedimento relativo alle bonifiche nonché per porre in essere i necessari adempimenti a livello successorio e societario in seguito al decesso del sig. Carlo Mariani, socio accomandatario delle società immobiliari "Bergamella" che costituiscono il principale soggetto proponente il PII. Durante la fase istruttoria sono state, inoltre, accertate - in conseguenza delle verifiche catastali che hanno individuato un errore materiale relativo alle dimensioni di un singolo mappale - le effettive superfici delle aree oggetto del PII. Le citate verifiche hanno riscontrato un dimensionamento complessivo dell'ambito oggetto di PII pari a 236.645 mq di

superficie territoriale, ovvero 1.749 mq di superficie territoriale inferiore rispetto a quanto riportato negli elaborati della proposta di PII. Il lieve ridimensionamento della superficie territoriale del PII ha determinato, necessariamente, anche la riduzione di 315 mq della complessiva superficie lorda di pavimento (slp) ammessa dall'intervento, oltre all'inferiore quantificazione del rispettivo totale degli oneri dovuti.

Tenuto conto di quanto anticipato, in sede di predisposizione del testo definitivo della Convenzione ai fini della sua stipulazione in forma pubblica, si è reso quindi necessario ed opportuno - su indicazione del Servizio Legale / Contratti che assiste il Segretario Comunale nelle sue funzioni di Ufficiale Rogante ed in accordo con le proprietà - apportare alla bozza di Convenzione attuativa del PII, approvata dal Consiglio Comunale con la richiamata Deliberazione n. 25/2007, alcune modifiche e integrazioni meramente esecutive ovvero di perfezionamento e precisazione della forma e dei contenuti dell'atto, ed in particolare l'inserimento di quanto segue:

- i provvedimenti di proroga del termine per la stipulazione della convenzione e la citazione della conseguente diffida del Sindaco;
- le successioni e i passaggi di proprietà intervenuti dalla data di approvazione del PII;
- inserimento della descrizione degli immobili oggetto della convenzione con dati catastali e relative coerenze - con indicazione delle servitù, qualora presenti - e dei rispettivi proprietari vincolati a obblighi di cessione;
- la disciplina prevista dal Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato il 16 luglio 2009 con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 32, per l'ambito del PII "Z.S.P.2 Cascina Gatti" per cui continuano a valere le definizioni, le prescrizioni, gli indici ed i rapporti stabiliti nella documentazione del PII approvato;
- l'indicazione delle modifiche planivolumetriche - riportate nella tav. "MP - modifiche planivolumetriche" trasmessa con nota del 21 settembre 2009, prot. gen. n. 76537 - riferite a una differente localizzazione dell'area di sedime e rispettive pertinenze della struttura da adibirsi a servizi per l'infanzia, nonché di una diversa distribuzione della slp residenziale in alcuni edifici, fatto salvo il rispetto del dimensionamento globale degli insediamenti, delle disposizioni di regolazione morfologica, delle caratteristiche tipologiche di impostazione, della dotazione di aree e spazi per servizi pubblici e di uso pubblico previsti negli elaborati del PII approvato;
- l'effettiva ripartizione quantitativa tra i vari proprietari della rispettiva slp riconosciuta in considerazione: dei passaggi di proprietà nel frattempo intervenuti; della rettifica del sopraindicato errore materiale relativo alle dimensioni di un singolo mappale; delle pattuizioni, all'occorrenza precisate, tra i proprietari;
- precisazioni sulle modalità e condizioni per la realizzazione degli interventi in relazione al rinvio agli atti esecutivi per i necessari trasferimenti immobiliari;
- precisazioni sui procedimenti e sui conseguenti provvedimenti e obblighi per gli interventi di bonifica e/o messa in sicurezza;

- più precise disposizioni, riguardanti gli immobili compresi dall'ambito del PII, riferite a: identificazione catastale; provenienze; stato degli immobili; garanzie per l'evizione; rinuncia all'ipoteca legale; dichiarazioni urbanistiche; subentro degli aventi causa; trattamento fiscale;
- puntuali precisazioni, anche in considerazione della sopra richiamata effettiva slp riconosciuta ai vari proprietari, riferite alla quantificazione e alle modalità e tempi di pagamento – per ciascun proprietario - delle monetizzazioni, delle fideiussioni e degli altri oneri dovuti oltre a specificazioni e aggiornamenti riferiti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- puntualizzazioni, con riferimento alla slp residenziale da convenzionare ai sensi degli articoli 17 e 18 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380, sulla modalità considerata per determinarne il prezzo di cessione.

Ciò premesso e considerato si propone alla Giunta Comunale quanto segue:

- di dare atto che le modifiche, rettifiche e integrazioni apportate dai competenti uffici comunali nel testo definitivo, allegato alla presente Deliberazione, della *"Transazione tra Comune di Sesto San Giovanni e Società Immobiliare Bergamella seconda di Carlo Mariani & C. S.a.s. in ordine alla determinazione della stima dell'indennità di esproprio su alcuni immobili"* (atto già denominato *"Transazione tra Comune di Sesto San Giovanni, signori Mariani e Società Bergamella in ordine alla determinazione della stima dell'indennità di esproprio su alcuni immobili"*) fanno salvo il sostanziale rispetto delle pattuizioni e delle condizioni contenute nell'ipotesi di atto transattivo (Allegato "A") approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 20 novembre 2006;
- di dare atto che le modifiche, rettifiche e integrazioni apportate dai competenti uffici comunali nel testo definitivo, allegato alla presente Deliberazione, della *"Transazione tra Comune di Sesto San Giovanni, C.I.M.E.P. e Società Immobiliare Bergamella seconda di Carlo Mariani & C. S.a.s. per la cessione di aree in sostituzione di esproprio dietro riconoscimento di una somma a titolo di indennizzo"* (atto già denominato *"Transazione tra Comune di Sesto San Giovanni, C.I.M.E.P. i signori Mariani e le società Bergamella per la cessione di aree in sostituzione di esproprio dietro riconoscimento di una somma a titolo di indennizzo"*) fanno salvo il sostanziale rispetto delle pattuizioni e delle condizioni contenute nell'ipotesi di atto transattivo (Allegato "B") approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 20 novembre 2006 e rettificato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 244 del 29 luglio 2009;
- di prendere atto che le aree - catastalmente individuate al foglio 47, mappali 215, 216, 217, 226 parte, 227 parte e mappale A parte (ex mappale 10), non più di proprietà dei signori Mariani e delle società Bergamella all'epoca delle occupazioni d'urgenza ai fini espropriativi effettuate dal C.I.M.E.P. con decreti n. 85 del 1988 e n. 9 del 1990 – risultano pari, a differenza di quanto dichiarato con attestazione allegata alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 244 del 29

luglio 2009, a complessivi 603 mq anziché 595 mq;

- di dare atto che le società Bergamella e i signori Mariani o loro aventi causa si obbligano a corrispondere la somma di € 45.737,55 pari al valore delle aree di cui è risultata impossibile la cessione, calcolato sulla base dell'importo di Euro 75,85 al mq. nel rispetto delle previsioni contenute nello schema di transazione, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 20 novembre 2006, *"Transazione tra Comune di Sesto San Giovanni, C.I.M.E.P. i signori Mariani e le società Bergamella per la cessione di aree in sostituzione di esproprio dietro riconoscimento di una somma a titolo di indennizzo"*;
- di dare mandato ai competenti uffici di provvedere alle necessarie rettifiche - originate dalla riduzione di complessivi 603 mq di aree non più nella proprietà dei signori Mariani e delle società Bergamella all'epoca delle occupazioni d'urgenza ai fini espropriativi effettuate dal C.I.M.E.P. con decreti n. 85 del 1988 e n. 9 del 1990 - dello schema di *"Transazione tra Comune di Sesto San Giovanni, C.I.M.E.P. e Società Immobiliare Bergamella seconda di Carlo Mariani & C. S.a.s. per la cessione di aree in sostituzione di esproprio dietro riconoscimento di una somma a titolo di indennizzo"* (atto già denominato *"Transazione tra Comune di Sesto San Giovanni, C.I.M.E.P. i signori Mariani e le società Bergamella per la cessione di aree in sostituzione di esproprio dietro riconoscimento di una somma a titolo di indennizzo"*), fatto salvo il rispetto delle pattuizioni e delle condizioni ivi contenute;
- di dare atto che le modifiche, rettifiche e integrazioni apportate dai competenti uffici comunali nel testo definitivo, allegato alla presente Deliberazione, della *"Convenzione tra il Comune di Sesto San Giovanni e i privati proprietari per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 relativo all'ambito di Piano Regolatore Z.S.P. 2 "Cascina Gatti" "* fanno salvo il sostanziale rispetto delle pattuizioni e delle condizioni contenute nello Schema di Convenzione allegato al PII *"Z.S.P.2 Cascina Gatti"* approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 7 maggio 2007;
- di dare atto che, in sede di stipulazione, i contenuti dei contratti che recepiranno i suddetti testi definitivi degli atti transattivi e della convenzione attuativa potranno recare necessarie e opportune modifiche di forma e contenuto, fermo restando la sostanza delle pattuizioni concordate tra le parti e confermate con il presente provvedimento;
- di dare atto che le soluzioni progettuali dell'allegata tavola *"MP – Modifiche planivolumetriche"* fanno salvo il rispetto del dimensionamento globale degli insediamenti, delle disposizioni di regolazione morfologica, delle caratteristiche tipologiche di impostazione, della dotazione di aree e spazi per servizi pubblici e di uso pubblico previsti negli elaborati del PII approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 7 maggio 2007;

- di dare mandato ai competenti uffici di provvedere ai necessari adempimenti procedurali e contabili finalizzati alla stipulazione dei predetti atti transattivi e della convenzione per l'attuazione del PII ambito "Z.S.P.2 Cascina Gatti";
Si precisa infine che la presente Deliberazione non comporta, per la sua esecuzione, impegno di spesa a carico del bilancio comunale.

Sesto San Giovanni, 24 settembre 2009

IL DIRETTORE

Settore Urbanistica

Dott. Ing. Gianmauro Novaresi

n. 12 Allegati:

1) *Ipotesi di atto transattivo (allegato "A") approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 20/11/2006;*

2) *Testo definitivo della "Transazione tra Comune di Sesto San Giovanni e Società Immobiliare Bergamella seconda di Carlo Mariani & C. S.a.s. in ordine alla determinazione della stima dell'indennità di esproprio su alcuni immobili" (atto già denominato "Transazione tra Comune di Sesto San Giovanni, signori Mariani e Società Bergamella in ordine alla determinazione della stima dell'indennità di esproprio su alcuni immobili");*

3) *Documento di confronto tra i testi di cui ai precedenti punti 1) e 2);*

4) *Ipotesi di atto transattivo (allegato "B") approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 20/11/2006;*

5) *Testo definitivo della "Transazione tra Comune di Sesto San Giovanni, C.I.M.E.P. e Società Immobiliare Bergamella seconda di Carlo Mariani & C. S.a.s. per la cessione di aree in sostituzione di esproprio dietro riconoscimento di una somma a titolo di indennizzo" (atto già denominato "Transazione tra Comune di Sesto San Giovanni, C.I.M.E.P. i signori Mariani e le società Bergamella per la cessione di aree in sostituzione di esproprio dietro riconoscimento di una somma a titolo di indennizzo");*

6) *Documento di confronto tra i testi di cui ai precedenti punti 4) e 5);*

7) *Schema di Convenzione allegato agli elaborati del PII approvato con DCC n. 25 del 07/05/2007;*

8) *Testo definitivo della Convenzione attuativa del PII "Z.S.P.2 Cascina Gatti";*

9) *Documento di confronto tra i testi di cui ai precedenti punti 7) e 8);*

10) *Tavola "MP – Modifiche planivolumetriche";*

11) *Nota inoltrata da geom. Specchio, prot. gen n 77902, del 25/09/2009;*

12) Nota inoltrata da avv. Mangia, in rappresentanza dei sigg. Mariani e società Bergamella, prot. gen n 77552, del 24/09/2009.