



**Deliberazione della Giunta comunale
N. 290 del 30.10.2012**

DETERMINAZIONI IN MERITO ALLE ISTANZE DI MODIFICAZIONE DEI CONTENUTI CONVENZIONALI RIGUARDANTI LA VARIANTE AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO – AMBITO “EX ERCOLE MARELLI”.

VERBALE

Il 30 ottobre 2012 alle ore 10:22 nel palazzo comunale di Sesto San Giovanni, riunita la Giunta comunale, sono intervenuti i Signori:

N. progressivo	Cognome e Nome	Qualifica	Presenze
1	Chittò Monica	Sindaco	SI
2	Zucchi Claudio	Vicesindaco	SI
3	Cagliani Felice	Assessore	SI
4	Iannizzi Elena	Assessore	NO
5	Innocenti Rita	Assessore	SI
6	Marini Edoardo	Assessore	SI
7	Montrasio Virginia	Assessore	NO
8	Perego Roberta	Assessore	SI

Partecipa il Segretario generale Gabriella Di Girolamo.

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

Determinazioni in merito alle istanze di modificazione dei contenuti convenzionali riguardanti la variante al Programma Integrato di Intervento - ambito "ex Ercole Marelli"

LA GIUNTA COMUNALE

- vista la relazione del Settore Governo del territorio che si allega, quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
- visto l'art. 48 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;
- vista la Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, "Legge per il governo del territorio" e s.m.i.
- vista la Legge Regionale 14 marzo 2003 n. 2 "Programmazione Negoziata Regionale" e s.m.i.
- vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 20 febbraio 2012 *"Ratifica, ai sensi dell'art. 13 comma 3 e 4 dell'Accordo di Programma sottoscritto il 28.10.2003, dell'Accordo di Programma finalizzato all'attuazione della Variante al Programma Integrato di Intervento, conforme al PGT vigente, riguardante la riqualificazione dell'ambito ex Ercole Marelli"*;
- richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n. 46 del 21 febbraio 2012 *"Ratifica, ai sensi dell'art. 13 comma 3 e 4 dell'Accordo di Programma sottoscritto il 28.10.2003, dell'Accordo di Programma finalizzato all'attuazione della Variante al Programma Integrato di Intervento, conforme al PGT vigente, riguardante la riqualificazione dell'ambito ex Ercole Marelli"*
- visto il Decreto del Dirigente Regionale della Struttura Progetti per il Territorio n. 1912 del 8 marzo 2012 con il quale è stata approvata la variante all'accordo di programma relativo al P.I.I. "ex Ercole Marelli";
- richiamata le deliberazioni di Giunta Comunale n. 197 del 24 luglio 2012 *"Approvazione testo della Convenzione Urbanistica relativa alla Variante al Programma Integrato di Intervento per la riqualificazione dell'Ambito 'Ex Ercole Marelli'"*;
- visti i pareri espressi a norma dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 come da foglio pareri allegato;
- richiamato l'art. 134, comma 4, D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;
- con voti unanimi espressi nelle forme di Legge, anche per quanto concerne l'immediata esecutività del presente atto.

DELIBERA

- di non accogliere le richieste di modifiche e integrazioni presentate dalle società Centro Edilmarelli srl, Edilfutura srl con note del 23 e 25/07/2012, pervenute con prot. gen. n. 58322 e n. 58842, successivamente modificate e integrate con nota del 05/10/2012, prot. gen. n. 76138, fatta salva la possibilità di posticipare la produzione delle garanzie fideiussorie al momento del rilascio del permesso di costruire;
- di non accogliere la richiesta presentata da Sesto Autoveicoli spa in data 25/09/2012 con nota prot. gen. n. 73094;
- di demandare, in prima istanza, al Settore Governo del Territorio l'esecuzione di tutti gli adempimenti necessari alla sottoscrizione, in forma pubblica, dell'atto convenzionale approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 197 del 24/07/2012;
- di autorizzare a procedere alle sole modifiche, non aventi carattere sostanziale e modificativo di accordi e pattuizioni, utili ad una migliore comprensione del testo

nonché per eliminare eventuali incongruenze, che dovessero rendersi necessarie al momento della sottoscrizione dell'atto medesimo;

- di dichiarare che la deliberazione non comporta impegno di spesa a carico del bilancio comunale;
- di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs. 267/2000.

RELAZIONE

Con note trasmesse ai competenti uffici comunali in data 23 e 25 luglio 2012, pervenute con prot. gen. n. 58322 e n. 58842, le Società Centro Edilmarelli srl ed Edilfutura srl, rispettivamente in qualità di "soggetto attuatore" e "soggetto operatore" degli interventi previsti dal P.I.I. ambito "ex Marelli", hanno presentato istanze di modifiche sostanziali allo schema di convenzione urbanistica inerente la variante al P.I.I. medesimo, definitivamente approvato con delibera di Giunta Comunale n. 197 del 24 luglio. Con tale atto di Giunta - posto a conclusione del complesso iter procedurale relativo alla variante all'accordo di programma per il recupero urbanistico ed ambientale dell'area - venivano precisati, ai fini della formale sottoscrizione tra le parti, i contenuti dello schema di convenzione allegato all'accordo di programma - modificativo del predetto P.I.I. - approvato con Decreto dirigenziale regionale in data 8 marzo 2012. In sintesi, con la predetta istanza del 23/07/2012, si chiede l'introduzione di un nuovo comma all'art. 26 "Obblighi in caso di alienazione totale o parziale degli immobili oggetto della variante al P.I.I.". Il nuovo comma, relativo alla citata convenzione, intende disciplinare il subentro di un terzo soggetto negli obblighi di esecuzione delle sole opere di urbanizzazione funzionali alla parte residenziale oggetto di eventuale alienazione da parte del soggetto attuatore. La principale valutazione sul mancato recepimento dell'istanza - supportata dal parere, allegato alla richiamata deliberazione n. 197/2012, rilasciato dal Segretario Generale del Comune di Sesto San Giovanni - trae origine dalla verifica sul rispetto delle disposizioni di cui all'art. 14 dell'approvata variante all'Accordo di Programma per il predetto P.I.I. In tale occasione il Segretario Generale ha evidenziato, tra l'altro, che quanto richiesto comporta modifica rilevante e sostanziale ai contenuti della variante può essere perseguito diversamente mediante dichiarazione unilaterale del soggetto attuatore, a beneficio degli aventi causa, senza compromettere la disciplina della responsabilità prevista dagli atti approvati e con conseguente presa d'atto dell'Amministrazione Comunale. In ogni caso, le richiamate disposizioni della variante all'Accordo di Programma prevedono - per tali tipologie di modifiche - il coinvolgimento del competente Collegio di Vigilanza.

Con istanza del 25/07/2012, si chiede - invece - di eliminare il comma 3bis dell'art. 25 della convenzione che prevede, all'atto della sua sottoscrizione, la presentazione di una garanzia di importo non inferiore a quattro milioni di Euro per la realizzazione di parte delle opere di urbanizzazione.

Le istanze sopra indicate sono state esaminate dal Collegio di Vigilanza che, nella seduta tenutasi in data 12/09/2012, ha ritenuto di competenza comunale l'assunzione delle conseguenti determinazioni, fatta salva la successiva comunicazione delle stesse al Collegio medesimo.

In data 20 settembre, è stato pertanto comunicato, alle società proponenti le istanze modificative, avvio di procedimento finalizzato alla valutazione delle stesse da parte dell'Amministrazione Comunale, da concludersi mediante provvedimento contenente le determinazioni assunte.

In data 5 ottobre scorso, con nota prot. gen. n. 76138, le società Edilmarelli srl ed Edilfutura srl hanno presentato memoria contenente ulteriori proposte di modifiche sostanziali al testo convenzionale, alle quali si aggiunge richiesta da parte della società Sesto Autoveicoli spa, pervenuta in data 25 settembre con nota prot. gen. n. 73094.

Tali ulteriori istanze, presentate dalle predette società Edilmarelli srl ed Edilfutura srl - che in parte modificano e integrano le ricordate richieste già presentate in data 23 e 25/07/2012 - sono volte a rivedere i contenuti convenzionali relativi alla possibilità di variazione del cronoprogramma in funzione dell'attuazione degli interventi di bonifica, alle garanzie da

prestare, nonché alla modalità di trasferimento a terzi, in caso di alienazione di aree di proprietà, degli obblighi assunti dai soggetti proponenti. Di seguito si sintetizzano i contenuti delle aggiornate modifiche proposte in relazione ai singoli articoli del testo convenzionale.

articolo 4 "attuazione del P.I.I. e della variante"

- a) *proposta di modifica e integrazione dei commi 5 e 6* - possibilità di modificare ed aggiornare annualmente, mediante determina dirigenziale, il cronoprogramma degli interventi previsti, conseguentemente l'andamento delle opere di bonifica. Tale ipotesi di modifica e aggiornamento è proposta in luogo della prevista determinazione del collegio di vigilanza di cui all'art. 11 "collegio di vigilanza ed attività di controllo" della variante all'accordo di programma;
- b) *proposta di integrazione del comma 8* - Inserimento di specificazioni inerenti i rapporti tra la procedura di assenso e rilascio dei progetti edilizi privati, oggetto di richiesta di titolo abilitativo, e di quella per i progetti di opere pubbliche. In particolare viene prevista la possibilità di rilascio dei titoli abilitativi inerenti gli edifici privati prima dell'assenso per la realizzazione dei progetti inerenti le opere pubbliche/di urbanizzazione ad essi collegate come definite dal cronoprogramma. Si propone, infine - qualora il rilascio dei titoli abilitativi riguardanti l'integrità dei relativi progetti delle opere di urbanizzazione sia subordinato a preventivo parere favorevole/benessere di altri enti - la possibilità di approvare parzialmente quelle soluzioni progettuali che non necessitano del sopraindicato assenso dei soggetti terzi.

articolo 25 "garanzie per l'adempimento degli obblighi convenzionali":

- a) *proposta di modifica e integrazione dei commi 3.bis e 5 e inserimento di nuovo comma 6ter* – Si richiede la sostituzione dell'obbligo del soggetto attuatore a presentare, al momento della sottoscrizione della convenzione, polizza fideiussoria dell'importo non inferiore ad €. 4.000.000,00 - aggiuntiva a quelle già prestate a garanzia degli obblighi previsti dal P.I.I. "ex Marelli" e riconfermate con la variante per un importo totale pari a €. 12.667.375,93 (v. art. 25, comma 1 dello schema di convenzione definitivamente approvato con citato atto n. 197/2012). Si propone di compensare la mancata presentazione di tale aggiuntiva polizza vincolando l'ottenimento dei titoli abilitativi edilizi relativi a parte della slp dell'edificio a destinazione terziaria N1. In particolare, tale vincolo coinvolge un totale di slp pari a mq. 7.637mq [7.637mq = 5.580 (mq relativi a parte dell'edificio denominato N1b) + 2.057 (mq relativi all'intero edificio denominato N1c)]. Si propone di far perdurare tale vincolo fintantoché il soggetto attuatore non ottenga il certificato di collaudo per la realizzazione di opere di urbanizzazione non garantite, aventi importo pari a €. 7.994.611,38, o non presti idonee garanzie sostitutive al predetto vincolo. Viene, inoltre, richiesto che le prescrizioni del comma 5 non siano applicate, oltre che ai soggetti proprietari ed operatori - ad esclusione di Edilfutura srl, soggetta invece al rispetto delle prescrizioni medesime - anche al "soggetto terzo", avente causa delle società proponenti la modifica, i cui obblighi ed obbligazioni vengono esplicitati nel comma 5, di nuovo inserimento, dell'articolo 26, come precisato più avanti. In caso di mancata esecuzione delle opere non garantite - senza però specificare i termini e disciplinare le modalità per il riscontro di tale mancata esecuzione – si propone di applicare i disposti del comma 6 dell'art. 25, inerente le garanzie di realizzazione dell'edificio W (museo universitario), comportanti acquisizione da parte del Comune della slp vincolata.

articolo 26 "obblighi in caso di alienazione totale o parziale degli immobili oggetto della variante al P.I.I.":

- a) *proposta di inserimento di nuovo comma 5* – il nuovo comma è finalizzato a disciplinare gli obblighi in materia di esecuzione di opere di urbanizzazione del "soggetto terzo" – in qualità di acquirente di tutte o di parte delle aree a destinazione residenziale. Il soggetto medesimo si assume l'onere della realizzazione delle sole opere funzionali agli edifici residenziali da realizzarsi sulle aree oggetto di alienazione, prestando nuove garanzie o subentrando a quelle già prestate dal soggetto attuatore, escludendo ogni responsabilità a proprio carico, anche in via solidale, rispetto alle altre obbligazioni previste dalla convenzione.

La citata istanza presentata il 25/09/2012 dalla società Sesto Autoveicoli spa è diretta a precisare i contenuti del seguente articolo del testo convenzionale:

articolo 6 bis "disciplina dell'edificio 'ex mensa G.I.E.M.' e della relativa area":

- a) *proposta di modifica e integrazione del comma 1* - si richiede rivisitazione del comma 1 per meglio esplicitare le disposizioni riguardanti i passaggi di proprietà, gli usi nonché i detentori delle aree afferenti al complesso mensa G.I.E.M., oltre che l'impegno da parte del soggetto attuatore alla rimozione di eventuali rifiuti presenti nelle aree medesime.

A fronte delle sopraindicate modifiche e integrazioni richieste dalle società Centro Edilmarelli srl, Edilfutura srl e Sesto Autoveicoli spa, si rileva quanto di seguito riportato:

- in merito alle modifiche e integrazioni di cui all'articolo 4 dello schema di convenzione, si precisa che, ai sensi dell'articolo 11 della variante all'Accordo di Programma, le variazioni e le eventuali proroghe dei termini fissati dal cronoprogramma, disciplinante l'esecuzione degli interventi previsti dal P.I.I. "ex Marelli", sono di competenza del Collegio di Vigilanza. Tali variazioni o proroghe sono concesse a fronte di motivate esigenze rappresentate dal Soggetto Attuatore non riconducibili alla sfera decisionale dello stesso;
- le modifiche all'articolo 25 - comportanti il venir meno dell'obbligo di deposito polizza fideiussoria integrativa di €. 4.000.000 e sostituzione di tale obbligo con vincolo al rilascio dei titoli abilitativi di immobili ad uso terziario (per una slp pari a mq. 7.637) – riduce sensibilmente le garanzie finanziarie necessarie ad assicurare il corretto e completo adempimento degli obblighi assunti o da assumersi da parte del soggetto attuatore per l'esecuzione delle opere di interesse pubblico previste dal P.I.I. e dalla sua variante. L'attuale articolo 25, confermando principio già adottato dalla convenzione sottoscritta il 20 maggio 2004, già prevede vincolo al rilascio di titoli edilizi abilitativi relativi ad immobili privati, in funzione dell'anticipazione di oneri effettuata dal soggetto attuatore, delle opere positivamente collaudate, nonché delle garanzie prestate tramite polizze fideiussorie. Tale meccanismo, frutto di concertazione tra le parti interessate, garantisce sostanziale equilibrio tra l'esigenza dell'Amministrazione Comunale di vedere compiutamente assicurata la realizzazione di tutte le opere di interesse pubblico previste dal P.I.I. ed al contempo non gravare il soggetto attuatore di oneri accessori derivanti dalla copertura dell'intero ammontare delle opere medesime. Tale situazione di equilibrio verrebbe sensibilmente intaccata nel caso di disapplicazione dei disposti dell'articolo 25 nei confronti di soggetto terzo, avente causa della società Edilfutura srl, per la realizzazione degli immobili ad uso residenziale. In ogni caso, può essere fatta salva la possibilità – in analogia con quanto già previsto nella citata convenzione del 2004 – di posticipare la produzione delle garanzie fideiussorie al momento del rilascio del permesso di costruire;
- per le ragioni sopra esposte, non appare vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale l'ipotesi di modifica dell'articolo 26 con il quale si prevede, in caso di subentro di "soggetto terzo" per la realizzazione degli interventi residenziali, il venire meno dell'obbligo di solidarietà, tra dante ed avente causa, al fine di garantire il corretto adempimento di tutti gli obblighi convenzionali. Si aggiunga che tale ipotesi di modifica comporta la previsione, difficilmente giustificabile, di un regime speciale a favore di un solo avente causa (e cioè il "soggetto terzo") mantenendo i restanti aventi causa in regime di solidarietà;
- in merito alla modifica proposta dalla società Sesto Autoveicoli spa, anche in considerazione di istanza indirizzata a ricostruire e definire esclusivamente i rapporti tra soggetti terzi, si ritiene opportuno non accogliere la richiesta.

Pertanto, alla luce di quanto sopra argomentato, si propone alla Giunta Comunale:

- di non accogliere le richieste di modifiche e integrazioni presentate dalle società Centro Edilmarelli srl, Edilfutura srl con note del 23 e 25/07/2012, pervenute con prot. gen. n. 58322 e n. 58842, successivamente modificate e integrate con nota del 05/10/2012, prot. gen. n. 76138, fatta salva la possibilità di posticipare la produzione delle garanzie fideiussorie al momento del rilascio del permesso di costruire;
- di non accogliere la richiesta presentata da Sesto Autoveicoli spa in data 25/09/2012 con nota prot. gen. n. 73094;
- di demandare, in prima istanza, al Settore Governo del Territorio l'esecuzione di tutti gli adempimenti necessari alla sottoscrizione, in forma pubblica, dell'atto convenzionale approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 197 del 24/07/2012;
- di autorizzare a procedere alle sole modifiche, non aventi carattere sostanziale e modificativo di accordi e pattuizioni, utili ad una migliore comprensione del testo nonché per eliminare eventuali incongruenze, che dovessero rendersi necessarie al momento della sottoscrizione dell'atto medesimo;
- di dichiarare che la deliberazione non comporta impegno di spesa a carico del bilancio comunale;
- di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs. 267/2000.

Il Responsabile del Servizio Urbanistica
– Programmazione negoziata

Leonardo Visco Gilardi

Sesto San Giovanni, 24 ottobre 2012