

OGGETTO: MODIFICHE PLANIVOLUMETRICHE EX ART. 14 COMMA 12 DELLA LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005 N. 12 AL SUB-AMBITO “AD ATTUAZIONE DIFFERITA” DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO HB SICILIA - PROGRAMMA QUADRIENNALE ERP 1992/95 – VIA RISORGIMENTO/VIA CORRIDONI/VIA SICILIA.

LA GIUNTA COMUNALE

- Vista l'allegata relazione del Settore Urbanistica che si assume come 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 7 agosto 1990 n. 241 “*Nuove norme sul procedimento amministrativo*” e successive modifiche e integrazioni;
- Vista la Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 “*Legge per il governo del territorio*”;
- Visto il Decreto del Presidente della Giunta Regionale 18 giugno 1997 n. 57376 “*Approvazione dell'accordo di programma proposto dal Comune di Sesto San Giovanni ai sensi dell'art. 27 legge 8 giugno 1990 n. 142 e della legge regionale 15 maggio 1993 n. 14 per l'attuazione del programma integrato di intervento (PII) ex art. 16 legge 17 febbraio 1992, n. 179, da attuarsi nell'ambito del programma quadriennale di edilizia residenziale pubblica 1992/95 – Deliberazione CIPE 16 marzo 1994 – d.c.r. del 20 settembre 1994, V/1136*”;
- Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 117 del 15 luglio 1996 “*Programma quadriennale E.R.P. 1992/1995. – promozione accordo di programma P.I.I. e P.R.U. (Fase protocollo di intesa D.G.R. VI./13544 del 24.5.1996)*”;
- Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 23 maggio 2000 “*Approvazione delle modifiche degli obblighi convenzionali degli interventi P.I.I. del programma quadriennale E.R.P. 1992/95, soggetti a concessione edilizia semplice, ammettendo il riscatto dall'obbligo di vendita a prezzo convenzionato di alcuni alloggi per la costituzione di un fondo per la concessione di contributi integrativi per il pagamento dei canoni di locazione da parte dei cittadini bisognosi*”;
- Vista la Deliberazione della Giunta Comunale n. 275 del 23 ottobre 2003 “*Atto di identificazione catastale in esecuzione della convenzione urbanistica relativa al programma integrato di intervento ambito “HB Sicilia” e contestuale vendita con costituzione di servitù d'uso pubblico di porzion*
e di area di proprietà comunale”;

- Visto il parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 3 ottobre 2005;
- Visti i pareri espressi a norma dell'art. 49, 1° comma del D. Lgs. n. 267/2000, come da foglio allegato;
- Richiamato l'art. 134, 4° comma del D. Lgs. n. 267/2000;
- Con voti unanimi espressi nelle forme di legge, anche per quanto riguarda l'immediata eseguibilità della presente deliberazione;

DELIBERA

- 1) di approvare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 comma 12 della Legge Regionale 12/05, le modificazioni planivolumetriche relative al sub-ambito *"ad attuazione differita"* del Programma Integrato di Intervento *HB Sicilia*, come rappresentate nell'elaborato tecnico denominato *"Modifiche planivolumetriche ai sensi dell'art. 14, comma 12 L.R. 12/05 – Ambito HB Sicilia / Sub ambito ad attuazione differita"* allegato *"Modifiche planivolumetriche"*, allegato quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 2) di consentire la monetizzazione delle aree a standard necessarie al soddisfacimento del fabbisogno indotto dagli interventi edilizi previsti dal Programma Integrato di Intervento *HB Sicilia* nel sub-ambito *"ad attuazione differita"*; il tutto per un importo complessivo di 144.521,43 Euro, che è stata calcolata con riferimento alla nuova edificazione e suddiviso tra i soggetti interessati nelle tabelle "A" e "B", allegate quali parti integranti e sostanziali della presente deliberazione;
- 3) di consentire il riscatto dell'edilizia convenzionata prevista dal Programma Integrato di Intervento *HB Sicilia* nel sub-ambito *"ad attuazione differita"* a fronte della corresponsione al Comune di un importo complessivo di 57.861,64 Euro, che è stato calcolato con riferimento alla nuova edificazione e suddiviso tra i soggetti interessati nella tabella "C" allegata quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 4) di dare mandato agli uffici di richiedere, prima del rilascio dei titoli abilitativi alla nuova edificazione nel sub-ambito *"ad attuazione differita"*, la presentazione di atti unilaterali d'obbligo trascritti presso il pubblico registro immobiliare, con i quali i soggetti attuatori degli interventi dichiarino:
 - di aver raggiunto, tra loro ed eventualmente con le proprietà confinanti, i necessari accordi in ordine alla regolazione dei rapporti privatistici inerenti alle nuove costruzioni;
 - di impegnarsi a versare al Comune gli importi di monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti e il corrispettivo di riscatto dell'edilizia convenzionata contestualmente al rilascio dei titoli abilitativi ovvero in forma dilazionata, secondo le modalità e con le garanzie indicate dai competenti uffici comunali.

- 5) di dichiarare che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa a carico del bilancio comunale;
- 6) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, 4° comma del Decreto Legislativo n. 267/2000.

RELAZIONE

Tra i Programmi Integrati di Intervento compresi nell'Accordo di Programma con la Regione Lombardia approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 18 giugno 1997, n. 57376, vi era quello relativo all'ambito HB Sicilia.

Tale Programma interessava un compendio immobiliare tra le vie Risorgimento, Corridoni e Sicilia che - esteso per una superficie territoriale di 5.095 mq - in base all'indice di 1,1 mq/mq acquisiva un'edificabilità pari a 5.604,50 mq di superficie lorda di pavimento a destinazione residenziale, di cui il 20 per cento da riservare alla locazione convenzionata a beneficio di soggetti indicati dal Comune.

Le proprietà maggioritarie del compendio immobiliare, Fratelli Nosenzo e Società Pechella S.r.l. (quest'ultima nel gennaio del 1997 venderà i terreni di Sua proprietà a G.P.I. S.r.l. che subentrerà negli obblighi relativi) manifestarono da subito la volontà di aderire e di attuare il Programma Integrato per l'edificabilità di Loro spettanza, pari a 14.107 mc. Le altre proprietà, invece, rimasero inerti; e tuttavia, per consolidare gli obiettivi di riqualificazione urbana posti alla base del Programma, vennero ricomprese nell'ambito di intervento HB Sicilia. Si costituì pertanto, a loro riguardo, un sub-ambito "ad attuazione differita" che, nello specifico, comprendeva due aree lungo via Sicilia per una superficie complessiva di 820 mq.

La convenzione attuativa del Programma Integrato – sottoscritta dai Fratelli Nosenzo e dalla G.P.I. S.r.l. il 27 novembre 1997 – poneva in capo ai firmatari l'obbligo di cedere gratuitamente al Comune o di asservire ad uso pubblico aree a standard per mq 2.547; dimensione in grado di soddisfare le cessioni richieste dal Programma per l'intero ambito di intervento. Con la convenzione i medesimi Soggetti assumevano inoltre, per la quota di Loro spettanza, l'obbligo di convenzionare il 20 per cento dell'edilizia abitativa di nuova realizzazione.

In materia di convenzionamento residenziale, la disciplina degli interventi compresi nell'Accordo di Programma venne radicalmente modificata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 23 maggio 2000. Questo provvedimento consentì agli Operatori di riscattare di vendita convenzionata gli alloggi così vincolati dalle convenzioni urbanistiche dei Programmi Integrati; il tutto a fronte della corresponsione al Comune di un contributo economico calcolato utilizzando il parametro unitario di L. 500.000 al metro quadro.

Nel periodo di attuazione dei Programmi Integrati è giunto ad approvazione il nuovo Piano Regolatore Generale che ha sostanzialmente confermato la validità delle previsioni urbanistiche statuite nell'Accordo di Programma. Il

Piano - efficace a far data dalla pubblicazione sul B.U.R.L. Serie Inserzioni n.19 del 5 maggio 2004 dell' "Avviso di deposito" – ha sottoposto l'ambito HB Sicilia agli artt. 45 e 29 bis delle Norme Tecniche di Attuazione: il primo ha mantenuto la validità del Programma Integrato fino alla sua naturale scadenza, il secondo – che verrà applicato al venir meno del predetto strumento attuativo – ne ha riproposto l'indice territoriale e i parametri edilizi sottoponendo gli interventi alla preventiva approvazione di un piano di recupero.

L'attuazione del Programma HB Sicilia si è ormai conclusa per quanto riguarda le aree di proprietà Nosenzo e dalla G.P.I. S.r.l. , mentre non è stata ancora avviata per quelle di proprietà ELLEBI S.a.S. e Perteghella, costituenti il sub-ambito "ad attuazione differita". Per procedere alla trasformazione di queste seconde aree, il 22 luglio 2005 (prot. gen. 64369) è stata presentata al Comune un'istanza di modificazioni planivolumetriche del Programma Integrato di Intervento, ai sensi dell'art. 14 comma 12 della Legge Regionale 12/2005.

Le modificazioni planivolumetriche, predisposte in accordo tra le due proprietà interessate, ridefiniscono il progetto di sistemazione urbanistica del sub-ambito "ad attuazione differita". In particolare:

- per l'area di proprietà ELLEBI S.a.S. - individuata al N.C.U. con i mappali 252-253-339-457, Foglio 9 e denominata "Area A" negli elaborati grafici allegati alla presente relazione – prevedono la demolizione integrale degli stabili esistenti e la costruzione di un edificio residenziale con superficie lorda di pavimento pari a 676,5 mq;
- per l'area di proprietà Perteghella – individuata al N.C.U. con il mappale 250, Foglio 9 e denominata "Area B" negli elaborati grafici allegati alla presente relazione – prevedono il riuso a fini residenziali del fabbricato industriale esistente e il suo sopralzo con un incremento di superficie lorda di pavimento pari a 103 mq, che risulta compreso entro la disponibilità edificatoria del terreno.

L'istanza di modificazioni planivolumetriche è accompagnata da un allegato definito "accordi preliminari", con il quale le proprietà interessate dimostrano la Loro disponibilità a:

- monetizzare la superficie di 28 mq, che rappresenta l'ulteriore quota di aree in cessione derivante dalla maggior superficie territoriale verificata, per il sub-ambito "ad attuazione differita", a seguito di un recente rilievo celerimetrico;
- riscattare a titolo oneroso l'obbligo di convenzionamento del 20 per cento della superficie lorda di pavimento residenziale.

Riguardo all'istanza di modifiche planivolumetriche è necessario svolgere le seguenti considerazioni:

- L'Accordo di Programma approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 18 giugno 1997 n. 57376 non ha fissato un termine generale di validità dei programmi integrati di intervento e ha demandato il compito di definirlo alle singole convenzioni attuative.

Queste, però, hanno assunto effetti obbligatori solo nei confronti dei soggetti firmatari: per l'ambito HB Sicilia il termine quinquennale stabilito nella convenzione ha acquisito efficacia solo per le proprietà Fratelli Nosenzo e G.P.I. S.r.l., non invece per le proprietà ELLEBI S.a.S. e Perteghella costituenti il "sub-ambito ad attuazione differita".

Pertanto, per il sub-ambito il termine di validità del Programma Integrato deve essere considerato pari a dieci anni, secondo un consolidato orientamento giurisprudenziale riferito ai piani attuativi; dunque, il Programma è da considerare vigente almeno fino al giugno 2007: entro tale data i proprietari degli immobili interessati possono dare attuazione sue previsioni urbanistiche, assumendo gli obblighi conseguenti.

- Le modificazioni planivolumetriche proposte per il sub-ambito "ad attuazione differita" non alterano le caratteristiche tipologiche di impostazione del Programma Integrato, non incidono sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscono la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico; possono quindi ritenersi comprese nell'ambito di applicazione dell'articolo 14 comma 12 della Legge Regionale 12/2005.
- A seguito di un recente rilievo celerimetrico, la superficie del sub-ambito "ad attuazione differita" si dimostra lievemente superiore a quella indicata dal Programma Integrato.

Ciò comporta – nel rispetto dell'indice territoriale di edificabilità previsto per l'intero ambito HB Sicilia – un riallineamento della superficie lorda di pavimento realizzabile, ma anche un incremento di 28 mq delle aree in cessione.

Tale incremento è riassorbito nel debito di standard urbanistici - pari a 765,19 mq - che grava sui soggetti attuatori del sub-ambito "ad attuazione differita" conseguentemente alla loro scelta di attuare il Programma Integrato tramite nuova edificazione.

Pertanto, considerata l'oggettiva difficoltà di reperire in loco le aree a standard dovute, i medesimi Soggetti devono corrispondere al Comune un importo di monetizzazione pari a Euro 144.521,43, calcolato applicando il parametro unitario di 188,87 Euro/mq derivante dall'attualizzazione su base ISTAT dell'omologo riferito al quadriennio E.R.P. 95-98.

- La richiesta di svincolo della quota di edilizia convenzionata prevista per il sub-ambito "ad attuazione differita" appare coerente con gli indirizzi forniti in merito dal Consiglio Comunale. In particolare, trova riscontro nella logica posta a base della Deliberazione Consiliare n. 22/2000 che, per interventi di modeste dimensioni diffusi nel territorio comunale, intendeva sostituire vincoli di difficile gestione e controllo, incidenti su un numero limitato di unità immobiliari, con una contribuzione economica da utilizzare direttamente, da parte del Comune, per l'integrazione dei canoni di locazione a beneficio "di cittadini bisognosi".

La richiesta trova, inoltre, corrispondenza negli obiettivi strategici del Documento di Inquadramento approvato con Deliberazione Consiliare n. 1/2005, che riafferma l'esigenza di articolare le politiche sociali del

Comune nel settore della casa secondo criteri di opportunità e adeguatezza, da verificare in relazione alle dimensioni e alle caratteristiche dei singoli interventi. Ciò in continuità con il previgente Documento di Inquadramento, approvato con Deliberazione Consiliare n. 81/2000, che, per gli interventi di piccole e medie dimensioni compresi nelle zone consolidate della città, consentiva ai soggetti attuatori di riscattare il vincolo dell'edilizia convenzionata a fronte della corresponsione al Comune di un contributo da riversare nel fondo ex Legge 431/98 di sostegno all'affitto.

La richiesta, quindi, è da considerare ammissibile. Nella determinazione dell'importo di riscatto dell'edilizia convenzionata si assume il parametro unitario di 300,58 Euro a mq di superficie lorda di pavimento, ottenuto dall'attualizzazione su base ISTAT in ragione della intervenuta variazione del costo di costruzione di un fabbricato residenziale da maggio 2000 a dicembre 2004, dell'importo di L. 500.000 previsto dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 22/2000.

- Oltre all'onere per il riscatto dell'edilizia convenzionata, sui proprietari del sub-ambito "ad attuazione differita" incombe l'obbligo di monetizzare le aree a standard ordinariamente richieste negli strumenti urbanistici attuativi.

Per garantire l'Amministrazione Comunale sull'adempimento di tali impegni – di norma statuti nelle convenzioni urbanistiche – appare necessario sottoporre il rilascio dei titoli abilitativi all'edificazione nel sub-ambito alla presentazione di atti unilaterali d'obbligo, secondo il combinato disposto degli articoli 46 e 47 della Legge Regionale 12/2005. Ponendo le premesse per l'attività edificatoria e regolando i rapporti ad essa conseguenti, gli atti unilaterali – che dovranno essere trascritti a cura e spese degli interessati - si configurano implicitamente come "accordi integrativi del provvedimento" ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/1990 e successive modificazioni.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, si propone alla Giunta Comunale di:

1. Approvare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 comma 12 della Legge Regionale 12/05, le modificazioni planivolumetriche apportate al sub-ambito "ad attuazione differita" del Programma Integrato di Intervento HB Sicilia, come rappresentate nell'elaborato tecnico denominato "Modifiche planivolumetriche ai sensi dell'art. 14, comma 12 L.R. 12/05 – Ambito HB Sicilia / Sub ambito ad attuazione differita" e allegato alla presente relazione.
2. Consentire la monetizzazione delle aree a standard necessarie al soddisfacimento del fabbisogno indotto dagli interventi edilizi previsti dal Programma Integrato di Intervento HB Sicilia nel sub-ambito "ad attuazione differita"; il tutto secondo le quantità, i parametri economici e gli importi complessivi indicati per la nuova edificazione nelle tabelle "A" e "B" allegate alla presente relazione.

3. Consentire il riscatto dell'edilizia convenzionata prevista dal Programma Integrato di Intervento HB Sicilia nel sub-ambito "ad attuazione differita" a fronte della corresponsione al Comune degli importi indicati per la nuova edificazione nella tabella "C" allegata alla presente relazione.
4. Subordinare il rilascio dei titoli abilitativi alla nuova edificazione nel sub-ambito "ad attuazione differita" alla presentazione di atti unilaterali d'obbligo trascritti con i quali i soggetti attuatori degli interventi dichiarino:
 - di aver raggiunto, tra loro ed eventualmente con le proprietà confinanti, i necessari accordi in ordine alla regolazione dei rapporti privatistici inerenti alle nuove costruzioni;
 - di impegnarsi a versare al Comune gli importi di monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti e il corrispettivo di riscatto dell'edilizia convenzionata contestualmente al rilascio dei titoli abilitativi ovvero in forma dilazionata, secondo le modalità e con le garanzie indicate dai competenti uffici comunali.

Considerato che per l' "Area A" del sub-ambito "ad attuazione differita" è già stata presentata un'istanza di permesso di costruire – per la quale è stata sospesa l'istruttoria in attesa delle determinazioni della Giunta Comunale – si ritiene sussistano le motivazioni di urgenza per dichiarare l'immediata eseguibilità della presente Deliberazione, che non comporta impegno di spesa a carico del bilancio comunale.

IL DIRETTORE
Settore Urbanistica
Arch. Silvia Capurro

Elenco allegati:

- Elaborato tecnico denominato *"Modifiche planivolumetriche ai sensi dell'art.14, comma 12 L.R. 12/05 – Ambito HB Sicilia / Sub ambito ad attuazione differita"*
- Tabella "A" - Determinazione della superficie lorda di pavimento e del fabbisogno di standard urbanistici riferiti al sub -ambito "ad attuazione differita"
- Tabella "B " - Determinazione dell'importo attualizzato di monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti nel sub-ambito "ad attuazione differita"
- Tabella "C " - Determinazione dell'importo attualizzato di riscatto dell'edilizia convenzionata prevista nel sub-ambito "ad attuazione differita"

Programma Integrato di Intervento HB Sicilia / Modificazioni planivolumetriche ex art. 14, comma 12 della Legge Regionale 12/2005

Tabella "A " - **Determinazione della superficie lorda di pavimento e del fabbisogno di standard urbanistici riferiti al sub-ambito "ad attuazione differita"**

Sub-ambito "ad attuazione differita" <i>(dati complessivi)</i>	Superficie territoriale = 875 mq ¹ Indice territoriale di edificabilità = 1,1 mq/mq Superficie lorda di pavimento realizzabile = 962,5 mq Aree in cessione per urbanizzazioni primarie e secondarie = 437,5 mq ² di cui: - 410 mq già reperiti dal Programma Integrato di Intervento nelle aree di proprietà <i>Fratelli Nosenzo e G.P.I. S.r.l.</i> - e i rimanenti 27,5 mq da reperire nel sub-ambito "ad attuazione differita"; Standard urbanistici = 765,19 mq ³
Area A (proprietà ELLEBI S.a.S.)	Superficie territoriale = 615 mq Indice territoriale di edificabilità = 1,1 mq/mq Superficie lorda di pavimento realizzabile = 676,5 mq Standard urbanistici = 537,82 mq
Area B (proprietà Perteghella)	Superficie territoriale = 260 mq Indice territoriale di edificabilità = 1,1 mq/mq Superficie lorda di pavimento realizzabile = 286 mq Standard urbanistici = 227,37 mq

¹ Superficie attuale delle aree A e B risultante da rilievo celerimetrico

² Pari al 50% della Superficie territoriale

³ Calcolati secondo le disposizioni dell'art. 22 della Legge Regionale 51/75, nonché in base alla superficie lorda di pavimento realizzabile e alla destinazione residenziale previste dal Programma Integrato di Intervento = $962,5 \times 3 / 100 \times 26,5 = 765,19 \text{ mq}$

*Programma Integrato di Intervento HB Sicilia / Modificazioni
planivolumetriche ex art. 14, comma 12 della Legge Regionale 12/2005*

Tabella "B " - **Determinazione dell'importo attualizzato di monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti nel sub-ambito "ad attuazione differita"**

Valore unitario di monetizzazione applicato nelle convenzioni dei Programma Integrato di Intervento approvati in Accordo di Programma	Euro/mq 154,94 L./mq 300.000 / 1936,27	
Percentuale di incremento calcolata rispetto all'indice ISTAT relativo al costo di costruzione di un fabbricato residenziale	Indice dicembre 2004 = 115,9 (base 100 riferita al 2000) Indice luglio 1996 = 102,4 (base 100 riferita al 1995) Coefficiente di raccordo per il cambiamento di base: da base 1995 a 2000 = 1,077 Percentuale di incremento = 21,9% (115,9 / 102,4 x 1,077) x 100 - 100	
Valore unitario di monetizzazione attualizzato	188,87 Euro/mq (154,94x0,219) + 154,94	
Importo attualizzato di Monetizzazione degli Standard Urbanistici non reperiti nel Sub-Ambito "ad attuazione differita"	144.521,43 Euro	
Quota Monetizzazione per Proprietà	Area A	101.578,06 Euro
	537,82 mq x 188,87 Euro/mq	
	Area B	42.943,37 Euro
	227,37 mq x 188,87 Euro/mq	

*Programma Integrato di Intervento HB Sicilia / Modificazioni
planivolumetriche ex art. 14, comma 12 della Legge Regionale 12/2005*

Tabella "C " - **Determinazione dell'importo attualizzato di riscatto dell'edilizia convenzionata prevista nel sub-ambito "ad attuazione differita"**

Contributo unitario determinato con Consiliare n. 22/2000	di riscatto con Deliberazione	258,23 Euro/mq <i>L./mq 500.000 /1936,27</i>
Percentuale di incremento calcolata rispetto all'indice ISTAT relativo al costo di costruzione di un fabbricato residenziale	Indice dicembre 2004 = 115,9 Indice maggio 2000= 107,2 Stessa base: Percentuale di incremento = 16,4% <i>(115,9 / 107,2) x 100 - 100</i>	
Contributo unitario attualizzato	300,58 Euro/mq <i>(258,23 x 0,164) + 258,23</i>	
Superficie destinata all'edilizia economica popolare pari al 20% della S.L.P.	Area A	135,30 mq
	Area B	57,20 mq
Riscatto dall'obbligo di vendita a prezzo convenzionato per proprietà	Area A	40.668,47 Euro
	Area B	17.193,17 Euro
Contributo complessivamente dovuto per riscatto dell'edilizia convenzionata	57.861,64 Euro	