

Oggetto: *"COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SERVITÙ DI USO PUBBLICO DA PARTE DELLA SOCIETÀ "COOP. LOMBARDIA SOC.COOP.." IN ATTUAZIONE DEL "PIANO ATTUATIVO NEL COMPARTO BREDI-CIMIMONTUBI".*

LA GIUNTA COMUNALE

- vista la relazione del Settore Urbanistica-Servizio Pianificazione e Attuazione Urbanistica che si allega come parte integrante e sostanziale del presente atto;
- vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 68 del 19 maggio 1997 "Convenzione di Piano Attuativo ai sensi dell'art. 5 della Legge Regionale n. 30/94";
- richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n. 328 del 17 dicembre 2002 "Atto di identificazione catastale in esecuzione della Convenzione di Piano Attuativo stipulata ai sensi dell'art. 5 della LR 30/94 il 27 marzo 1998 tra il Comune di Sesto San Giovanni, la Cimi-Montubi spa e la Coop. Lombardia a r.l.";
- richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n. 182 del 25 giugno 2003 "Costituzione di diritto di servitù di uso pubblico da parte della società "Coop. Lombardia a r.l." su immobili destinati a parcheggio in attuazione del piano attuativo nel comparto Breda-Cimimontubi";
- visti i pareri espressi a norma dell'art. 49 – 1° comma del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, come da foglio pareri allegato;
- richiamato l'art. 134 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;
- con voti unanimi espressi nelle forme di legge, anche per quanto riguarda l'immediata eseguibilità della presente deliberazione;

DELIBERA

- 1) di approvare l'allegato testo di atto di "Costituzione di diritto di servitù di uso pubblico da parte della società "COOP. LOMBARDIA Soc.coop." in attuazione di Piano Attuativo nel comparto "Breda/Cimi-Montubi" in sostituzione della bozza approvata con deliberazione della Giunta Comunale n. 182 del 25 giugno 2003;
- 2) di confermare il mandato al Direttore del Settore Urbanistica a sottoscrivere l'atto in questione come sostituito dal presente provvedimento;
- 3) di dare atto che, come precedentemente disposto con deliberazione della Giunta Comunale n. 182 del 25 giugno 2003, tutte le spese di stipulazione dell'atto di costituzione di diritto di servitù di uso pubblico da parte della società "COOP. LOMBARDIA Soc.Coop" in attuazione del piano attuativo nel comparto Breda-Cimimontubi sono a carico della Società Coop. Lombardia Soc.Coop, e pertanto non deve essere prevista alcuna imputazione di spesa a carico del bilancio comunale;

- 4) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4° del D. Lgs.18 agosto 2000 n. 267.

RELAZIONE

Con Decreto del Presidente della Giunta Comunale n. 51674 del 20 febbraio 1997, pubblicato nel B.U.R.L. del 17 marzo 1997, fu approvato l'Accordo di Programma per la reindustrializzazione dell'area di Sesto San Giovanni, riguardante, tra gli altri, l'area di intervento "Cimimontubi (Area ex Breda)". L'attuazione degli interventi di recupero e di riqualificazione dell'area Cimimontubi erano oggetto di una specifica variante urbanistica al PRG allora vigente e di un Piano Attuativo, parti integranti dell'Accordo di Programma che quindi, stante i suoi contenuti di variante urbanistica, venne ratificato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n°217 del 20 dicembre 1996.

Ai fini del presente atto va evidenziato che le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Attuativo relativo all'"Area Breda/Cimimontubi", in considerazione della concentrazione di funzioni commerciali e servizi integrati nell'"Unità di intervento n. 3 (area mista su via Milanese-Sarca)", funzioni ormai tipicamente organizzate in edifici che valorizzano gli spazi di distribuzione quali luoghi di fruizione e permanenza del pubblico, prevedevano esplicitamente all'art. 10 che *"le strade e le piazze coperte cedute o assoggettate a servitù d'uso pubblico non costituiscono superfici lorde pavimentate"*.

Con atto in data 27 marzo 1998 a stipula del dott. Pietro Fabiano notaio in Sesto San Giovanni - n.14377/3720 di rep., registrato a Monza il 15 aprile 1998 al n. 1620 serie 1S – il Comune e le società "COOP. LOMBARDIA Coop. a r.l." e "CIMI-MONTUBI S.p.A." sottoscrissero la Convenzione di Piano Urbanistico Attuativo relativo all'ambito "BRED/CIMI-MONTUBI" ai sensi dell'art. 5 della L.R. 15 novembre 1994 n. 30 in esecuzione dell'Accordo di Programma.

Con tale atto la "COOP. LOMBARDIA Coop. a r.l." si impegnò, all'art. 9, a cedere o ad asservire gratuitamente ad uso pubblico a favore del Comune di Sesto San Giovanni le aree per parcheggi a servizio delle Unità di Intervento n. 3 per complessivi mq. 16.950, il tutto con la precisazione che la superficie così indicata avrebbe dovuto in ogni caso soddisfare il fabbisogno minimo di parcheggi previsto dall'art. 22 della L.R. 15 aprile 1975 n. 51 e che pertanto la superficie da cedere o asservire avrebbe potuto subire le conseguenti variazioni.

Nel frattempo entrò in vigore la nuova disciplina delle attività commerciali, ovvero il Dlgs. 114/98 e la L.R. 14/99 con relativo regolamento regionale 3/2000 che attribuì alle grandi strutture di vendita una quota di standard urbanistici pari ad almeno il 200 % della superficie lorda di pavimento, di cui il 50% da destinare a parcheggi pubblici. La verifica di detti parametri per la realizzazione del Centro Commerciale nell'Unità di intervento n. 3, fu definita nel corso della procedura regionale per il rilascio dell'autorizzazione commerciale – autorizzazione intervenuta con atto del direttore del settore Commercio ed Attività Produttive n. 3172 del 17 luglio 2001 - che indicò nella misura minima di 33.895 mq, pari alla superficie lorda di pavimento del centro commerciale per attività commerciali, terziarie e servizi alle persone ed alle imprese", la dimensione dei parcheggi pubblici o di uso pubblico da reperirsi a cura di "COOP. LOMBARDIA Coop. a.r.l."

Con atto di identificazione catastale in data 26 maggio 2003 a stipula del dott. Pietro Fabiano notaio in Sesto san Giovanni - n. 19286/6634 di rep. registrato a Monza il 13 giugno 2003 al n. 3326/1 serie 1S – le parti interessate, Comune e "COOP. LOMBARDIA Coop. a.r.l.", convennero di aggiornare le obbligazioni riportate all'art.9 della Convenzione di Piano Urbanistico Attuativo , indicando in almeno 33.895 mq la superficie degli standard urbanistici a parcheggio indotti dalle funzioni site nell'unità di intervento n. 3.

L'intervento edilizio previsto nel Piano Attuativo fu autorizzato con concessione edilizia in data 22 marzo 2000 n. 16/99 e successive varianti. In data 30 giugno 2003 si svolsero le operazioni di collaudo del Centro Commerciale con l'esclusione della Multisala oggetto di collaudo successivo. Quest'ultimo fu effettuato in data 8 marzo 2004, a seguito della richiesta di riattivazione della procedura di collaudo.

I provvedimenti edilizi, in attuazione delle norme di Piano Attuativo, escludono le superfici delle gallerie commerciali a fruizione pubblica dal computo della superficie lorda pavimentata dell'intervento.

Con delibera di Giunta Comunale n. 182 del 25/06/03 fu approvata la bozza dell'atto per la costituzione del diritto di servitù ad uso pubblico su parte dei parcheggi a servizio del Centro Commerciale di Via Milanese-Sarca. Nella bozza dell'atto - presentata dalla società "COOP. LOMBARDIA Coop. a.r.l." - furono indicati, come oggetto del costituendo diritto, i parcheggi realizzati al primo piano interrato e al terzo piano-copertura del centro commerciale.

Considerato che COOP LOMBARDIA ha richiesto di addivenire ad un nuovo atto che disponga la costituzione e la disciplina delle servitù relative, oltre che ai parcheggi, anche alle gallerie commerciali destinate all'uso pubblico, regolando al contempo sia le modalità di esercizio delle servitù che i relativi aspetti gestionali, e che a tal proposito ha presentato una nuova bozza di atto per la "Costituzione di diritto di servitù di uso pubblico da parte della Società "Coop. Lombardia Soc. Coop." in attuazione di Piano Attuativo nel Comparto Breda/Cimi-Montubi", bozza che si allega quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione ed alla quale si rinvia per quanto non specificato nella presente relazione ;

Considerato che la bozza dell'atto presentato da Coop. Lombardia Soc. Coop. adempie, in termini quantitativi, agli impegni precedentemente assunti dalla Società in relazione al reperimento di parcheggi di uso pubblico e riscontra gli elaborati relativi ai provvedimenti edilizi rilasciati, consentendo quindi il perfezionamento degli atti sotto il profilo urbanistico-edilizio rettificando altresì i dati inseriti nella precedente bozza approvata con DGC 182/03 anche sulla base dell'accatastamento finale delle unità immobiliari destinate all'uso pubblico, e disciplina le modalità di esercizio delle servitù ed i relativi aspetti gestionali assicurandone l'uso pubblico ;

Ciò premesso e considerato si propone alla Giunta Comunale di approvare la nuova bozza di atto *"Costituzione di diritto di servitù di uso pubblico da parte della Società "COOP. LOMBARDIA Soc.Coop" in attuazione di Piano Attuativo nel comparto "Breda/Cimi-Montubi"*, che viene qui allegata e sottoscritta per accettazione da parte della proprietà degli immobili, sostituendo la precedente bozza approvata con deliberazione n. 182/2003.

Si precisa inoltre che tutte le spese di stipulazione dell'atto di costituzione di diritto di servitù di uso pubblico da parte della società "COOP. LOMBARDIA Soc.Coop." in attuazione del piano attuativo nel comparto Breda-Cimimontubi sono a carico della Società Coop. Lombardia stessa, e pertanto non deve essere prevista alcuna imputazione di spesa a carico del bilancio comunale.

In ultimo, considerata la richiesta formulata dalla Coop. Lombardia di addivenire in tempi rapidi alla stipulazione dell'atto in oggetto, si chiede alla Giunta Comunale di dichiarare l'immediata eseguibilità della presente deliberazione.

IL DIRETTORE
Settore Urbanistica
Arch. Silvia Capurro

