

OGGETTO: ACCETTAZIONE DELL'ATTO UNILATERALE D'OBLIGO RELATIVO AI PARCHEGGI INTERRATI DI VIA ADAMELLO ED OPERE COLLEGATE STIPULATO IN DATA 12 DICEMBRE 2002 AI FINI DEL RILASCIO DELLE C.E. RELATIVE AGLI EDIFICI 2 E 3, DELL'AUTORIMESSA INTERRATA E DELLE OPERE COLLEGATE SITI NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE EDILMARELLI MODIFICATO A SEGUITO DELLA PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA EX ART.5 DPR 447/98

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n°64/96 di approvazione del Piano di lottizzazione Edilmarelli ;

Vista la richiesta del Sindaco prot. Gen.37166 del 13 maggio 2002 di avvio della procedura di accordo di programma relativo ad un P.I.I. esteso all'ambito ex Ercole Marelli e la successiva adesione intervenuta con Deliberazione di Giunta Regionale 9605 del 28 giugno 2002 ;

Considerato l'avvio della procedura di variante urbanistica ex art.5 del DPR.447/98 relative agli edifici 2 e 3 siti nel comparto Edilmarelli e visti i verbali delle relative Conferenze dei Servizi tenutesi in data 19/11/2002 ;

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 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;

D E L I B E R A

1)di accettare ed approvare per quanto di competenza l'Atto unilaterale d'obbligo relativo al comparto Edilmarelli sottoscritto dalle Società Centro Edilmarelli S.r.l., Progetto Marelli S.r.l., Città Verde S.r.l., Centro Edison 2001 S.p.a. e stipulato avanti al Segretario Comunale in data 12.12.2002 repertorio n.49571 raccolta n.9 allegato quale parte integrante della presente deliberazione ;

2)di dare atto che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa per il bilancio comunale.

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

RELAZIONE

Nell'agosto scorso venne presentato allo Sportello Unico per le imprese il progetto edilizio per la realizzazione di un'autorimessa interrata in via Adamello. Come noto la proposta di intervento si situa in un contesto particolarmente complesso sotto il profilo urbanistico : infatti l'area in questione è compresa nel comparto Edilmarelli, un ambito territoriale di 129.600 mq. che il Piano Regolatore vigente ha in buona parte compreso nelle zone industriali esistenti D-1 e per il resto destinato ad attrezzature collettive urbane pubbliche, viabilità principale di scorrimento e fascia di rispetto stradale. In attuazione dello strumento urbanistico vigente e in coerenza con il Piano Gregotti allora in salvaguardia, il comparto Edilmarelli è stato altresì sottoposto ad un Piano di Lottizzazione industriale - approvato con Delibera Consiliare n°64/96 - che ne ha regolato la trasformazione urbanistica costituendo il presupposto per il rilascio degli atti autorizzativi edilizi sino ad oggi concessi.

La Variante Generale in salvaguardia - adottata con Delibera Consiliare n°47/2000 - ha confermato il comparto Edilmarelli e lo ha inserito in una più ampia zona ex industriale di trasformazione urbanistica, comprensiva anche del limitrofo stabilimento Ercole Marelli, individuato quale ambito di riqualificazione produttiva, urbanistica ed ambientale. Per dare esecuzione agli interventi previsti dalla Variante Generale e nel rispetto delle indicazioni del Documento di Inquadramento approvato con Delibera Consiliare n°81/2000, l'ambito Ercole Marelli e il comparto Edilmarelli sono stati recentemente interessati da una proposta di Programma Integrato di Intervento, per la quale è stata promossa dal Comune, con l'adesione della Giunta Regionale, una procedura di Accordo di Programma ex art.5 della Legge Regionale 9/99.

Al fine di dare attuazione anticipata ad alcuni degli interventi previsti dal P.I.I. in itinere, facendo corrispondere gli edifici 2 e 3 del Piano di Lottizzazione, nelle dimensioni, conformazione e destinazione d'uso, alle previsioni del Programma Integrato di Intervento in itinere, con istanze S.U. n°284 e 285 del luglio 2002 l'operatore chiese all'Amministrazione l'avvio di una procedura di variante urbanistica ex art.5 del DPR.447/98.

L'istruttoria urbanistica conseguente all'avvio del procedimento ex art.5 DPR.447/98, evidenziò che al cambio di destinazione d'uso, da produttivo a terziario, degli edifici 2 e 3 per una dimensione complessiva di 25.100 mq c.a. di slp, deve corrispondere il riequilibrio del bilancio urbanistico del Piano di Lottizzazione originario, attraverso l'individuazione di una quota aggiuntiva di standard urbanistici, nello specifico di parcheggi pubblici o di uso pubblico. A questo proposito, sotto il profilo di merito disciplinare, venne evidenziata la complementarità tra le realizzazioni degli immobili 2 e 3 e quella dei parcheggi di uso pubblico previsti in una istanza presentata allo Sportello Unico nell'agosto 2002, pratica S.U. n°293, in quanto inequivocabilmente riconducibili ad un contesto urbanistico coordinato, come, per altro, evidente nel progetto di P.I.I. in itinere.

Pertanto le Conferenze dei servizi convocate il 19 novembre scorso per la definizione dell'ipotesi di variante urbanistica relativa agli edifici 2 e 3 in relazione alle citate istanze S.U. nn° 284/2002 e 285/2002, presero atto dell'unitarietà del contesto in cui gli interventi

si collocano, disponendo, tra l'altro, che l'efficacia degli effetti di variante urbanistica fosse condizionata dal perfezionamento degli atti relativi al rilascio della concessione edilizia concernente i parcheggi, oltrechè dalla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo che aggiornasse ed integrasse il quadro obbligazionario del piano di lottizzazione vigente . La bozza di tale atto unilaterale d'obbligo venne inoltre esaminata in sede di Conferenza dei servizi e giudicata idonea ai fini del rilascio delle concessioni edilizie relative sia agli edifici 2 e 3 che dell'autorimessa interrata e venne allegata in bozza al verbale della conferenza stessa.

In data 12 dicembre 2002 l'atto unilaterale d'obbligo di cui trattasi è stato stipulato avanti al Segretario generale del Comune e pertanto con la presente deliberazione lo si sottopone alla Giunta affinché lo assuma per accettazione.

Preso atto che, in estrema sintesi, l'atto unilaterale pur assumendo i contenuti tipici di una convenzione urbanistica, in particolare per quanto riguarda gli obblighi a carico dell'operatore da considerarsi aggiuntivi ed integrativi rispetto a quelli già precedentemente assunti, è volto a disciplinare una situazione transitoria destinata ad essere superata dal Programma Integrato di Intervento in fase istruttoria, sotto il profilo formale si ritiene di poter assentire ad una procedura atipica rispetto alla prassi urbanistica tenuto conto dell'intero svolgimento delle procedure prima richiamate.

Qualora, per ipotesi, non si addivenisse al perfezionamento della procedura di P.I.I. in tempi rapidi, si renderà necessario un atto ricognitivo del piano di lottizzazione vigente al fine di ricomporre e coordinare, anche sotto i profili convenzionali, le modifiche e gli aggiornamenti che lo hanno interessato, in ogni caso ferme restando le obbligazioni assunte dall'operatore in particolare all'art.8 dall'atto unilaterale d'obbligo di recente sottoscrizione.

Si precisa che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa per il bilancio comunale.

Considerato infine la possibile prossima conclusione della procedura ex art.5 DPR.447/98 relativa agli edifici 2 e 3 del Piano di Lottizzazione Edilmarelli, la cui efficacia è subordinata alla sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo di cui trattasi, e per converso all'accettazione del Comune affinché l'atto assuma rilevanza contrattuale per entrambi i contraenti, si richiede l'immediata eseguibilità della presente deliberazione.

Sesto S.G., 16/12/2002

IL DIRETTORE SETTORE URBANISTICA
Arch. Silvia Capurro