



Deliberazione della Giunta comunale

N. 437 del 21.12.2010

PROTOCOLLO D'INTESA TRA IL COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI E LA SOCIETA' SESTO IMMOBILIARE S.P.A. PER LA TRASFORMAZIONE DELLE AREE EX FALCK DI SESTO SAN GIOVANNI. APPROVAZIONE.

VERBALE

Il 21 dicembre 2010 alle ore 10.45 nel palazzo comunale di Sesto San Giovanni, convocata la Giunta comunale, sono intervenuti i Signori:

N. progressivo	Cognome e Nome	Qualifica	Presenze
1	Oldrini Giorgio	Sindaco	SI
2	Morabito Demetrio	Vicesindaco	SI
3	Amato Vincenzo	Assessore	SI
4	Brambilla Ersilia	Assessore	SI
5	Chittò Monica	Assessore	SI
6	Di Leva Pasqualino	Assessore	SI
7	Pozzi Alessandro	Assessore	SI
8	Teormino Lucia	Assessore	SI
9	Urro Giovanni	Assessore	SI
10	Zucchi Claudio	Assessore	SI

Partecipa il Segretario generale Giovanni Romagnano.

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

E' assente per questa deliberazione l'Ass. Zucchi.

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

PROTOCOLLO D'INTESA TRA IL COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI E LA SOCIETA' SESTO IMMOBILIARE S.P.A. PER LA TRASFORMAZIONE DELLE AREE EX FALCK DI SESTO SAN GIOVANNI. APPROVAZIONE.

LA GIUNTA COMUNALE

- Vista l'allegata proposta di delibera;
- Ritenuto di appoarla, 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'articolo 134 – 4° comma del D. Lgs. n. 267/00;
- Con voti unanimi, espressi nelle forme di legge, anche per quanto riguarda l'immediata eseguibilità della presente deliberazione;

DELIBERA

- di approvare la proposta avente per oggetto:

PROTOCOLLO D'INTESA TRA IL COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI E LA SOCIETA' SESTO IMMOBILIARE S.P.A. PER LA TRASFORMAZIONE DELLE AREE EX FALCK DI SESTO SAN GIOVANNI. APPROVAZIONE, con tutti gli allegati citati, considerati parte integrante e sostanziale del presente atto;

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

ALLEGATI:

Proposta di deliberazione con tutti i suoi allegati.

OGGETTO: PROTOCOLLO D'INTESA TRA IL COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI E LA SOCIETA' SESTO IMMOBILIARE S.p.A PER LA TRASFORMAZIONE DELLE AREE EX FALCK DI SESTO SAN GIOVANNI. APPROVAZIONE.

LA GIUNTA COMUNALE

- Vista la relazione a firma del Direttore generale , allegata alla presente deliberazione, di cui costituisce parte integrante di questo atto, con cui si propone l'approvazione del Protocollo d'Intesa tra il Comune di Sesto San Giovanni e la società Sesto Immobiliare S.p.A. per la trasformazione delle aree ex Falck di Sesto San Giovanni e ritenutala meritevole di accoglimento;
- Visto l'art. 108 del d. lgs. 18 agosto 2000 n° 267;
- Visto l'art. 107 del d. lgs. 18 agosto 2000 n° 267;
- Visti i pareri espressi a norma dell'art. 49 comma 1) del d. lgs. n° 267/00, come da foglio allegato;
- Richiamato l'art. 134, comma 4 del d. lgs. n° 267/00;
- Con voti unanimi legalmente espressi, anche per quanto riguarda l'immediata esecutività dell'atto;

DELIBERA

1. di approvare il Protocollo d'Intesa tra il Comune di Sesto San Giovanni e la società Sesto Immobiliare S.p.A. per la trasformazione delle aree ex Falck di Sesto San Giovanni, allegato al presente atto deliberativo;
2. di autorizzare il Sindaco alla firma del Protocollo d'Intesa di cui al punto 1) del dispositivo, in nome, per conto e nell'esclusivo interesse del Comune di Sesto San Giovanni;
3. di dichiarare il presente atto immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. 134 comma 4 del d. lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

RELAZIONE

Con deliberazione di Giunta comunale n. 169 del 14 giugno 2005 veniva approvato il Protocollo d'Intesa tra il Comune di Sesto San Giovanni e la Società Immobiliare Cascina Rubina Srl per la trasformazione delle aree ex Falck di Sesto San Giovanni.

Tale documento individuava la necessità di un percorso di concertazione – partecipazione tra più soggetti pubblici e privati, istituzionali e non, attraverso la costituzione di un “Tavolo di lavoro tecnico” con funzioni di coordinamento tra i Gruppi di lavoro, pubblico e privato, che fosse garanzia di interazione e integrazione e con l’incarico di presidiare tutte le fasi del percorso di trasformazione urbanistica.

In questo documento si citava che “... sulla base delle risultanze concertate della prima fase verrà presentato da parte di Immobiliare Cascina Rubina un PII, corredato di tutti gli elaborati

necessari all'istruttoria formale, finalizzata all'approvazione con delibera di Consiglio comunale, secondo i tempi e le procedure previste dalla normativa vigente".

In data 9 novembre 2010, nostro prot. gen. n. 96135 del 18 novembre 2010, la società Sesto Immobiliare S.p.A. comunicava al Comune il subentro nel procedimento di formazione del PII per la trasformazione dell'ambito ATS1 (aree ex Falck) del vigente P.G.T.

Si propone quindi di approvare l'allegato documento che, sostituendo e annullando il protocollo precedente definisce in termini operativi la collaborazione tra Amministrazione Comunale e Sesto Immobiliare S.p.A. per la gestione delle fasi del procedimento di concertazione degli interventi di trasformazione urbanistica e riqualificazione delle aree ex Falck.

Sesto San Giovanni, 21 dicembre 2010

Il Direttore generale
dott. Marco Bertoli

Protocollo d'Intesa per la trasformazione delle aree ex Falck di Sesto San Giovanni

tra

il Comune di Sesto San Giovanni – nel seguito, per brevità, indicato come Comune – rappresentato da Dott. Giorgio Oldrini, nella sua qualità di Sindaco,

e

la società Sesto Immobiliare S.p.A., rappresentata da, nella sua qualità di

* * * * *

Premesso che

- **Sesto Immobiliare S.p.A.** è proprietaria delle aree costituenti l'ambito urbanistico ATs1 come individuato dal PGT vigente su cui insistono fabbricati vari e edifici di valore storico documentale della Città delle fabbriche, come risulta da nota del 9 novembre 2010, nostro prot. gen. n. 96135 del 18 novembre 2010;

- con delibera n. 4 del 27 gennaio 2009, esecutiva dal 22 febbraio 2009, il Consiglio Comunale ha adottato il Piano di Governo del Territorio;

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 16 luglio 2009, è stato approvato il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) ai sensi della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., pubblicato sul BURL n. 44 in data 4 novembre 2009;

- il Comune ha approvato nell'ambito del PGT Documento di Piano che contiene gli indirizzi per un confronto sulla trasformazione delle aree ex Falck;

- il Documento di Piano ha approfondito alcune tematiche ritenute prioritarie per la trasformazione urbanistica, fornendo indirizzi alla pianificazione attuativa;

- l'Amministrazione Comunale e la precedente proprietà delle Aree Falck Imm. Cascina Rubina hanno sottoscritto in data 13 giugno 2005 un protocollo d'intesa per la trasformazione delle aree ex Falck, in cui si definivano le modalità di progettazione concertata degli interventi di trasformazione urbana della Città, che con il presente atto si intende privo di ogni ulteriore effetto;

considerato che

- il P.G.T. ha preso atto che come metodo di lavoro si è sviluppato un percorso di concertazione-partecipazione tra più soggetti pubblici e privati, istituzionali e non, per la trasformazione delle Aree ex Falck;
- che la pianificazione attuativa mediante PII richiede la prosecuzione di tale metodo di lavoro e di confronto;
- con lettera del 9 novembre 2010 (ns. prot. gen. n. 96135 del 18 novembre 2010) la società Sesto Immobiliare S.p.A. ha espresso la volontà di proseguire in questa attività di progettazione concertata.

dato atto che

- alla luce di quanto sopra esposto, con delibera di Giunta Comunale n. 404 del 23/11/2010 si è ritenuto utile provvedere all'avvio di una nuova fase procedurale e alla prosecuzione del percorso di progettazione concertata e di programmazione degli interventi di trasformazione urbanistica del comparto ATs1 di proprietà di Sesto Immobiliare S.p.A., unitamente al comparto ATs2 di proprietà RFI, procedendo alla costituzione di un nuovo Gruppo di Lavoro in sostituzione di quello precedentemente costituito ma revocato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 188 del 26 maggio 2009, ed è quindi stato costituito un nuovo gruppo di lavoro, con lo stesso atto;

considerato infine che

- il tavolo di lavoro tecnico ha portato avanti, nel passato, un intenso confronto sui temi della trasformazione e che tale fase ha portato alla presentazione della proposta iniziale di PII, prot. n. 45919 del 25/05/2006, nonché alla proposta definitiva del 21/12/2007 prot. n. 103925 che risponde anche al lavoro svolto dal tavolo tecnico costituito con deliberazione di giunta n. 169 del 14/06/2005;
- a seguito della avvenuta pubblicazione del PGT è necessario riprendere l'analisi ed il confronto sulle scelte progettuali che devono essere in linea con le nuove norme ed indirizzi del Documento di Piano;

TUTTO CIO' PREMESSO TRA LE PARTI SI CONVIENE QUANTO SEGUE

Art. 1

(Premessa)

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente Protocollo d'Intesa.

Art. 2

(Oggetto dell'accordo)

Formano oggetto del presente Protocollo d'Intesa le modalità di progettazione concertata e programmazione degli interventi di trasformazione urbanistica dell'ambito ATs1, e nei modi, nelle forme e nei limiti dei rapporti giuridici in essere definiti dal PGT, e dell'ambito ATs2.

Art. 3

(Metodo di lavoro)

Allo scopo di definire e promuovere l'intervento di trasformazione urbanistica, le parti concordano sulla costituzione di un "*Tavolo di lavoro tecnico*" con funzioni di coordinamento tra Gruppi di Lavoro, pubblico e privato, garantendone l'interazione e l'integrazione, e con l'incarico di presidiare tutte le fasi del processo ivi compresa la promozione dell'Accordo di Programma.

La sede del "*Tavolo di lavoro tecnico*" è stabilita presso gli Uffici comunali.

Il Comune ha già costituito un "Gruppo di Lavoro", con la delibera n. XX del XX/XX/XXXX, richiamata in premessa, che comprende i responsabili dei settori interessati da coinvolgere in tutte le fasi del processo.

Sesto Immobiliare S.p.A. ha costituito, a sua volta, un "Gruppo di Lavoro".

La Giunta Comunale dovrà essere informata, periodicamente, dei risultati, anche parziali, del confronto collaborativi e delle istruttorie, e comunque ogni qualvolta fosse necessario un indirizzo di supporto al proseguo delle attività.

Art. 4

(Temi di confronto del Tavolo di lavoro tecnico)

Nell'ambito del "Tavolo di lavoro tecnico" dovranno essere approfonditi e definiti soluzioni progettuali già disciplinati dal P.G.T., ed in particolare, in relazione all'oggetto del presente accordo:

- l'integrazione con il contesto ambientale, con il resto della Città e del territorio extraurbano;
- la mobilità e l'accessibilità, con particolare attenzione al trasporto pubblico e alla ciclopeditività;
- elevati livelli di qualità urbana ed ambientale da promuovere anche mediante una dotazione di servizi e di attrezzature pubbliche e private di uso e interesse pubblico nonché di attrezzature di interesse generale;
- la bonifica delle acque di falda ed il riuso della stessa come risorsa ai fini energetici (riscaldamento e raffrescamento);
- la qualità delle opere di infrastrutturazione, con particolare attenzione al risparmio energetico, alla salubrità dei luoghi, al confort urbano e abitativo;
- la qualità della progettazione degli spazi pubblici;
- la forma e la qualità del "parco urbano" con la finalità di collegare le aree Falck con le aree urbane centrali e con il futuro parco locale di interesse sovracomunale della Media Valle del Lambro;
- la conservazione, il recupero ed il riutilizzo degli edifici industriali dismessi classificati di alto valore storico – testimoniale della Città delle fabbriche;
- l'integrazione con le limitrofe aree dell'attuale scalo ferroviario (Comparto ATs2) destinate, anch'esse, ad un organico intervento di trasformazione urbanistica;
- il meccanismo della premialità conseguente alla qualità complessiva dell'intervento ed alla capacità di coinvolgimento delle aree esterne all'ambito ed interessate dalla progettazione coordinata; alle specifiche di interesse pubblico o di interesse generale da introdurre negli edifici oggetto di recupero e riutilizzo; alle funzioni che promuovono iniziative per il rilancio produttivo e/o occupazionale; alle iniziative per l'incremento della residenza per le fasce sociali deboli nelle varie categorie di convenzionamento; alle soluzioni tecniche-progettuali e procedurali previste dalla L.R. 12/2005;
- la flessibilità del mix funzionale finalizzata a realizzare funzioni comunque ammesse nelle zone di trasformazione;
- la localizzazione degli insediamenti commerciali;
- la tutela delle procedure e degli atti prodromici all'avvio dell'Accordo di Programma con la Regione e la Provincia.

Altri temi potranno essere posti all'attenzione del "Tavolo" e, per comune intesa, esaminati dalle parti.

Art. 5

(Ruolo del Tavolo di lavoro tecnico)

Le parti stabiliscono che la predisposizione degli elaborati finalizzati alla definizione degli strumenti attuativi per la trasformazione urbanistica delle aree ex Falck sarà verificata dal "Tavolo di lavoro tecnico", secondo le seguenti specifiche:

- Sesto Immobiliare S.p.A. si impegna a predisporre elaborati, studi, relazioni e tutta la documentazione si rendesse necessaria per la valutazione di fattibilità tecnica ed economica degli interventi di riqualificazione e di sostenibilità del progetto di trasformazione urbanistica nella fase di concertazione; la stessa si impegna, inoltre, a predisporre gli elaborati idonei all'attivazione delle procedure di adozione e di approvazione degli strumenti attuativi e dei relativi pareri, previsti dalla normativa vigente, da parte di Enti e Istituzioni;
- il Comune si impegna ad attivare, anche mediante conferenze di servizi, i rapporti con soggetti privati, pubblici, istituzionali e quant'altri soggetti si rendessero interlocutori per la positiva

conclusione delle fasi del procedimento; a curare le procedure relative agli strumenti attuativi ritenuti idonei e a predisporre gli atti di propria competenza; a gestire le attività di segreteria (convocazioni, verbalizzazioni, ecc.) del Tavolo Tecnico.

Le parti si impegnano a sottoporre con la diligenza e la tempestività necessaria all'attenzione del "Tavolo" i materiali e i documenti di reciproca competenza, anche ai fini del rispetto di quanto previsto all'art. 6.

Art. 6 **(Tempi)**

Le parti concordano che il procedimento di definizione concertata degli interventi di trasformazione urbanistica e riqualificazione delle aree ex Falck e dello strumento attuativo idoneo avvenga, rispettando, nello spirito di più leale collaborazione i tempi necessari all'approvazione dell'accordo di programma e del PII da parte degli Enti competenti entro aprile 2012.

Si concorda in particolare che le fasi relative:

- alla presentazione della nuova proposta di PII;
- alla valutazione e alla concertazione della proposta iniziale di PII;
- alle verifiche (in itinere e finali) dei risultati del confronto tecnico da parte degli organi delle due parti

avvengano in coerenza con la scadenza sopra indicata.

Art. 7 **(Obiettivi)**

Il "Tavolo di lavoro tecnico" avrà il compito di definire:

- l'individuazione delle aree interessate mediante rilievo e calcolo grafico e la rispondenza con i dati catastali;
- il rilievo degli edifici di valore storico documentale da recuperare;
- l'esame degli atti di proprietà e degli atti relativi ad altri diritti reali insistenti sulle aree (servitù, diritti di superficie, ecc.);
- il layout funzionale di progetto inserito nel contesto: planivolumetrico, i profili altimetrici, prospetti e sezioni, modello e quant'altro necessario per esplicitare i contenuti del progetto;
- la rete stradale di nuova realizzazione e l'integrazione con la viabilità comunale e di livello superiore;
- le opere di urbanizzazione primaria a rete e il loro dimensionamento;
- l'individuazione delle priorità di realizzazione delle opere infrastrutturali e l'individuazione delle opere indispensabili all'eventuale attuazioni per parti;
- l'individuazione dei singoli comparti e programmazione temporale degli interventi;
- l'individuazione delle tipologie di servizi in relazione alle funzioni previste nei vari comparti e delle modalità di assolvimento;
- il dimensionamento delle aree per attrezzature pubbliche e individuazione delle eventuali altre modalità di reperimento;
- la modalità di coordinamento della realizzazione tra gli interventi relativi alle attrezzature pubbliche e di interesse generale e gli interventi privati;
- la modalità di coordinamento tra le iniziative interessanti l'ambito ex Falck e quelle previste nei confinanti ambiti di trasformazione urbanistica;
- la modalità e tempi di realizzazione del parco urbano e delle altre infrastrutture ed attrezzature pubbliche di interesse generale o comunque non rientranti tra quelle previste nei vari comparti di trasformazione;
- una stima degli oneri dovuti e dei costi di realizzazione delle opere;
- un cronoprogramma di attuazione degli interventi anche per fasi;
- la verifica di fattibilità economico finanziaria degli interventi;
- la individuazione delle forme di convenzionamento per l'edilizia residenziale non libera e per le attività di interesse pubblico e/o di interesse generale;
- le indicazioni prescrittive, flessibilità e condizioni di variazione ammesse in fase di attuazione del Piano Esecutivo
- le bonifiche (dei suoli e della falda) ed altri interventi ambientali eventualmente presenti nel progetto di PII, per quanto riguarda le competenze comunali.

Le parti concordano che gli obiettivi da raggiungere possono così essere sintetizzati:

- presentazione nuovo PII
- Coordinamento per la stesura della Convenzione urbanistica
- Coordinamento della pianificazione tra i due ambiti ATs1 e ATs2
- accordo di programma
- gestione rapporti tra Comune, Provincia e Regione
- gestione rapporti con Ministero dell'Ambiente
- gestione aspetti progettuali sul tema "energia-ambiente"
- valutazione economica dell'intervento
- valutazione cronoprogramma e fasi di attuazione
- data room
- Segreteria Tecnica
- di intesa tra le parti, altri obiettivi potranno essere indicati al "Tavolo"

Art. 8

I sottoscrittori, di comune intesa, si riservano di definire compiti, ruoli, tempi e modalità di funzionamento del tavolo tecnico nel momento in cui si formerà la Segreteria Tecnica dell'Accordo di Programma

Art. 9

(Spese)

Richiamate le deliberazioni del Consiglio Comunale n. 30 del 12 giugno 2003 e n. 60 del 3 novembre 2003, con le quali i soggetti attuatori di Programmi integrati di intervento hanno concordato con il Comune di Sesto San Giovanni il concorso alle spese di istruttoria tecnica delle quali Sesto Immobiliare S.p.A. dichiara di essere a conoscenza e considerata la complessità delle operazioni sopra descritte a carico dell'Amministrazione Comunale, Sesto Immobiliare S.p.A. dichiara di impegnarsi a concorrere alle spese relative a tutte le fasi di istruttoria tecnica per l'attivazione delle procedure di trasformazione urbanistica delle aree ex Falck, impegnandosi a corrispondere all'Amministrazione Comunale un contributo pari ad Euro 800.000,00 (+ IVA 20%) che sarà versato:

- quanto a Euro 100.000,00 (+ IVA 20%) entro il giorno 31/12/2010 a seguito della sottoscrizione del presente protocollo di intesa;
- quanto a Euro 700.000,00 (+ IVA 20%) in 16 rate mensili di Euro 43.750,00 (+ IVA 20%), ciascuna a partire dal 31/01/2011.

Questo contributo è da intendersi come totale, fisso e comprensivo delle questioni relative a ATs2.

Nel caso in cui la previsione dell'art. 6 fosse anticipata, si provvederà ai relativi versamenti; qualora fosse posticipata, nessun contributo aggiuntivo sarà dovuto.

In caso di formale comunicazione di interruzione del procedimento da parte dell'Amministrazione comunale, si intenderanno sospesi anche i versamenti delle rate mensili successive alla suddetta comunicazione.

Sesto San Giovanni, XX/XX/2010

per il COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI

per Immobiliare XXXXXX