



COMUNE DI PIOLTELLO PROVINCIA DI MILANO

Codice ente 11063	Protocollo n.
DELIBERAZIONE N. 6 DEL 22/01/2015	

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: ADOZIONE PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (PII) RELATIVO ALLE AREE INCLUSE NELL'AMBITO ADT 2 (VIA VECCHIA CASSANESE/SP.121) IN COMUNE DI PIOLTELLO, AI SENSI DELLA PARTE II - TITOLO VI - CAPO I - DELLA LEGGE REGIONALE N.12/2005. COMPARTO DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA LA ROTONDA INICIATIVE IMMOBILIARI SRL, CON SEDE LEGALE IN MILANO.

L'anno **duemilaquindici** addì **ventidue** del mese di **Gennaio**, alle ore **15:00**, nella sala delle adunanze, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

CARRER CRISTINA	Sindaco	Presente
AGNELLI LUCA	Vice Sindaco	Presente
BELLANTONI GIUSEPPE	Assessore	Presente
PARABONI GIULIETTA	Assessore	Presente
COLOMBO ANNALISA MARIA	Assessore	Presente
BOCCIARDO MARIELLA	Assessore	Presente
MONGA MATTEO	Assessore	Presente
GALIMBERTI ANDREA	Assessore	Presente

Totale presenti 8

Totale assenti 0

Partecipa all'adunanza il **Segretario Generale Dott. Stefano Sergio** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, la Sig.ra **Carrer Avv. Cristina** nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

1. il Comune di Pioltello è dotato di un P.G.T. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 30/03/2011, la cui efficacia è intervenuta a seguito della pubblicazione sul BURL n. 49 del 7 dicembre 2011, modificato con variante parziale al Piano delle Regole approvata definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n°78 del del 22/10/2013, efficace dal 29 gennaio 2014 – BURL n°5
2. Il Comune di Pioltello è dotato di Regolamento dei Criteri per l'autorizzazione delle Medie Strutture di Vendita 2011 approvato con delibera di Giunta Comunale n°83 del 27/06/2011 e smi;
3. la L.R. 11.03.2005 n.12: "*Legge per il Governo del Territorio*", recentemente integrata con la LR 31 del 28/11/2014 stabilisce che i Comuni, nell'ambito delle previsioni del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), possono promuovere la formazione di Programmi Integrati d'Intervento al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del proprio territorio;
4. Il Piano di Governo del Territorio (PGT), ha individuato - attraverso *Il Documento di Piano* – gli Indirizzi e gli Ambiti di Trasformazione tra cui, l'Ambito identificato con la sigla "AdT 2 " ubicato a nord-est del territorio comunale tra le vie Sp. 103 *Antica di Cassano* (recentemente riformata dal progetto BreBeMi), la Sp 121 *Pobbiano-Cavenago* e la Via Cremona in territorio di Cernusco S/N. La destinazione d'uso principale impressa dal PGT è quella "*terziaria, direzionale, commerciale e ricettivi*" e attività con queste compatibili nel rispetto dell'art. 13 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano delle Regole;
5. La Società La Rotonda Iniziative Immobiliari s.r.l., con sede legale in Milano, Via Larga 8, C.F./P. IVA 05347170960, è attualmente proprietaria delle aree costituenti l'Ambito di Trasformazione A.d.T. 2 inserite nel PGT in forza dell'atto di trasferimento del tribunale di Milano -3° Sezione – Esecuzioni Immobiliari-n.37945/1995 del 09/10/2006 ;
6. Sul comparto in questione, l'allora proprietà, aveva ai tempi (anno 1992) approvato e stipulata una convenzione di lottizzazione che riguardava il comparto 1.6 T (del PRG approvato nel 1989) poi CIS 6 (nel PRG approvato nel 2001) ed ora comparto AdT2 nel vigente PGT: erano al contempo state richieste le relative concessioni edilizie e versati buona parte degli oneri di urbanizzazione allora convenzionati per un ammontare complessivo di € 1.493.207,78 circa;
7. il comparto non ha trovato concreta attuazione in quanto l'inizio dei lavori ha comportato solo l'inizio degli scavi di fondazione. La convenzione e successive concessioni edilizie sono comunque scadute, rispettivamente nel 2002 e nel 1996.
8. Gli obblighi di natura patrimoniale del PL, allora approvato – sono soggetti alla prescrizione ordinaria decennale a decorrere dalla data di scadenza della convenzione e pertanto:

- per quanto attiene alla convenzione stipulata: il PL aveva efficace decennale ed è scaduto nel giugno 2002, perciò la prescrizione è decorsa a partire dal giugno 2012;

- per quanto attiene ai titoli abilitativi rilasciati successivamente alla stipula della convenzione ed in attuazione del PL, il termine decennale di prescrizione è decorso dallo scadere senza inizio dei lavori entro l'anno dal rilascio, ovvero dal termine dei tre anni se i lavori non hanno avuto attuazione o se l'hanno avuta solo parziale, perciò la prescrizione è decorsa a partire dal giugno 2006;

9. Il termine di prescrizione è dunque decaduto e nessuna pretesa può essere fatta valere dal soggetto privato e nessun obbligo di restituzione grava sul Comune, trattandosi ormai di una semplice obbligazione naturale, rispetto alla quale si dubita che il Comune, in quanto Pubblica Amministrazione, abbia facoltà di decidere o meno se onorarla pena l'esposizione ad un possibile danno erariale: sul punto si allega alla presente il parere legale dall'avvocato A.Fossati – consulente legale dell'ente- espresso in data 17/10/2014;
-

10. Dopo l'acquisizione dell'area da parte dell'attuale proprietà (dal 2006 al 2011) sono state presentate alcune proposte preliminare progettuali che però non sono state concretizzate dall'operatore data la difficile situazione economica generale e le ripercussioni della stessa sul mercato immobiliare-edilizio: ragione per cui la proprietà ha deciso di procedere alla presentazione, a titolo precauzionale di un piano attuativo di quantità edificatorie ridotte rispetto a quelle previste dal PGT;

11. La proprietà a seguito di alcuni incontri con il Comune, ha manifestato il proprio interesse a realizzare l'intervento previsto dal PGT ed ha formalizzare il proprio intento attraverso la presentazione di una convenzione accessiva al Programma Integrato di Intervento, di iniziativa privata, così come individuato quale strumento attuativo dell'ambito A. d. T. 2;

Ciò premesso, in data 15/12/2014 - prot. 45799 integrato in data 14/01/2015 - prot. 1507, La Società La Rotonda Iniziative Immobiliari s.r.l., con sede legale in Milano, ha presentato, a firma dell'architetto Marco De Carli di Milano, ai sensi della L.R. 12/05 e s.m.i. e secondo quanto previsto nel Documento di Piano del PGT, una proposta definitiva di P.I.I. ai sensi dell'art.87 e seguenti della LR. 12/05, composta dai seguenti elaborati:

TAVOLA	TITOLO	SCALA
Tav. 01	Inquadramento urbanistico	1:5.000/2.000
Tav. 02	Estratto catastale	1:2.000
Tav. 03	Rilievo e verifica dimensionale dell'area	1:1.000
Tav. 04	Documentazione fotografica	
Tav. 05	Estratti PGT	varie
Tav. 06	Planivolumetrico	1:500
Tav. 07	Verifica aree in cessione	1:500
Tav. 07 bis	<i>Verifica cessioni su estratto catastale</i>	1:500
Tav. 08	Verifica superfici drenanti	1:500
Tav. 09	Verifica superfici a parcheggio	1:500
Tav. 10	Profili	1:500
Tav. 11	Vista aerea	

Tav. 12	Primaria - Strade e Verde di arredo	1:500
Tav. 13	Primaria - Fognatura	1:1.000
Tav. 14	Primaria - ENEL Pubblica illuminazione	1:1.000
Tav. 15	Primaria - Telecom Idrica e Metano	1:1.000
Tav. 16	Sezioni stradali	1:50
Tav. 17	Opere di Urbanizzazione Secondaria	1:1.000/50
Tav. 18	<i>Stralcio reti pubbliche esistenti</i>	1: 5.000
All. A	Schema di Convenzione	
All. B	Relazione illustrativa	
All. C	Dichiarazione previsionale impatto acustico Dichiarazione di compatibilità geologica Valutazione d'impatto paesistico Dichiarazione del professionista relativa al rilievo strumentale dell'area di intervento	
All. D	Masterplan paesistico ambientale	
All. E	Computo metrico estimativo di massima	
All. F	Piano finanziario e cronoprogramma	
All. G	Pareri Enti e Gestori	
All. H	Dichiarazione dell' operatore inerente l'assenza di vincoli di natura zootecnica	

Esaminati gli elaborati grafici e tecnici sopracitati, costituenti il Programma Integrato di Intervento che risultano conformi alle previsioni del PGT e da cui emerge che gli obiettivi primari per l'ambito considerato quali :

"[...] - il completamento del tessuto urbanizzato consolidato e recupero di una vasta area attualmente in condizioni di abbandono;

- la realizzazione di nuovi fabbricati a uso prevalentemente commerciale e direzionale, in coerenza con il tessuto urbano circostante;

- la realizzazione di servizi (parcheggi), necessari ai nuovi fabbricati

vengono perseguiti e rispettati così come delineato dagli elaborati grafici e relazionali stessi. Specificato inoltre che:

a) Ai fini di un'organica trasformazione urbanistico - edilizia dell'ambito, la Scheda d'Ambito del DP attribuisce allo stesso una superficie territoriale pari a mq. 38.677,00, una capacità edificatoria complessiva pari a mq. 20.000,00 di s.l.p. e, pone in capo all'intervento la cessione gratuita di aree per la realizzazione dei servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico indispensabili alla nuova edificazione in uno con le esigenze d'integrazione dei servizi pubblici esistenti nella città per complessivi mq. 15.906,00 oltre ad una superficie indicativa destinata "strade di comparto" di mq. 3.188,00: la ripartizione della quantità di superficie in cessione e/o monetizzazione, sopra indicata, ha carattere indicativo e viene di conseguenza esattamente determinata nel piano attuativo in conseguenza della capacità edificatoria prevista ed in particolare nelle Tav. 7 e 7bis;

b) Il Programma Integrato di Intervento prevede e regola, la realizzazione di una s.l.p. pari a mq. 10.081,00 di progetto. La S.l.p. di progetto, risulta quindi inferiore a quella massima ammissibile dalla Scheda d'Ambito del DP pari mq. 20.000. L'Operatore si riserva inoltre di sviluppare nel corso di validità della Convenzione (10 anni), sulle aree fondiarie di proprietà, parte della edificabilità residua, fino al conseguimento di una s.l.p. massima pari a mq.15.000. Pertanto la capacità edificatoria residuale ancora disponibile è pari a 4.919 mq. di Slp con destinazione funzionale, secondo i parametri urbanistici del PII, *terziaria, direzionale, commerciale e ricettiva*" ed attività con queste compatibili nel rispetto dell'art.13 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano delle Regole.

c) Il P.I.I. individua n° 4 edifici (rif. Tav. 6 "Planivolumetrico") contraddistinti dalle seguenti destinazioni d'uso:

- ☐ Edificio n°1 pubblico esercizio
- ☐ Edificio n°2 pubblico esercizio
- ☐ Edificio n°3 terziario commerciale
- ☐ Edificio n°4 terziario non commerciale.

d) In relazione al disposto dell'art. 46, primo comma, lett. a, L.R. 12/2005 e dalla *Scheda di sintesi delle previsioni, individuazione e disposizioni attuative dell'Ambito AdT 2*, con riguardo al dimensionamento degli interventi previsti (sia di progetto che residuali) dal Programma Integrato di Intervento, l'Operatore si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Pioltello le seguenti aree per servizi infrastrutture pubbliche e di uso pubblico (ex standard) :

- cessione di mq. 3.426,54 aree per nuova viabilità e pista ciclo-pedonale interna all'Ambito

AdT 2;

- cessione di mq. 6.972,75 di aree destinate a parcheggi pubblici e opere accessorie, necessari alla nuova edificazione,;

- cessione di mq. 4.612,49 di aree da destinare a verde pubblico e destinare ad interventi di recupero e riqualificazione ambientale della *roggia Naviglietto* da reperire internamente all'Ambito AdT 2.

e) sulle aree di cui sopra verranno realizzate a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti le seguenti opere di urbanizzazione:

SINTESI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- Strade e collegamenti di nuova realizzazione interni al Comparto, nonché all'esterno, su aree finitime (accessi al comparto) messe a disposizione dal Comune/Provincia, completi di marciapiedi, aiuole e di tutte le finiture, reti e dotazioni di illuminazione, arredo e segnaletica;

- Parcheggi pubblici a servizio dell'insediamento, completi di illuminazione, raccolta delle acque meteoriche, arredi e segnaletica orizzontale e verticale;

- Percorsi ciclo-pedonali completi di tutte le finiture ed impiantistica.
- Estensione rete di fognatura per acque bianche e nere;
- Estensioni delle Reti tecnologiche (rete Enel, gas, telefonia - illuminazione pubblica);

SINTESI OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

- Verde pubblico attrezzato e di riqualificazione ambientale nel comparto;

- f) la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e delle opere realizzate come sopra indicate al punto e) che precede, compresi la pulizia delle superfici pavimentate, i costi di gestione dell'illuminazione sia stradale che dei parcheggi pubblici, i costi di gestione del verde e delle opere di arredo connesse, realizzate a scomputo, a far data dalla consegna formale delle stesse, resteranno a carico dell'operatore e dei suoi avente causa a qualsiasi titolo per tutto il periodo di validità della convenzione (10 anni).
- g) Gli edifici privati verranno eseguiti in due fasi:
 Lotto 1 – edifici n°1 e n° 2 - Tav. 06 –*Planivolumetrico*
 Lotto 2 – edifici n°3 e n° 4 - Tav. 06 –*Planivolumetrico*
 con riferimento a quanto previsto dall'Allegato F al Programma Integrato di Intervento.
- h) Per effetto di quanto sopra le previsioni tutte contenute nel presente PII, a partire dalla data di adozione dello stesso da parte della giunta, assumono carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
- i) Gli oneri di urbanizzazione generati dall'intervento in progetto risultano ad oggi complessivamente pari ad € 1.597.032,02 (su mq. 10.081 di Slp).
 L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sopra citati (distintamente intesi), non verrà versato al Comune (salvo il conguaglio come più sotto citato) poiché l'Operatore in forza di quanto stabilito dalla convenzione e a norma di legge si obbliga a progettare e realizzare, a scomputo dei citati oneri, una quota parte delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
 Poiché l'ammontare complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a scomputo risulta essere pari attualmente a € 1.145.518,00 (ribassato del 15%) l'Operatore deve corrispondere un conguaglio all'atto del rilascio dei relativi titoli provvisoriamente determinato in € 451.514,02 (Oneri € 1.597.032,02 – Opere € 1.145.518,00). A questo si deve aggiungere il costo di costruzione che ad oggi viene stimato € 1.008.100,00 e che verrà versato progressivamente al rilascio dei rispettivi dei titoli edilizi.

considerato inoltre che :

L'istruttoria sopracitata sotto il profilo urbanistico relativa alla proposta di PII si è conclusa positivamente, in esito alla verifica dell'ammissibilità del Programma alla luce delle previsioni della Legge Regionale 12/05 e .s.m.i. e degli obiettivi programmatici stabiliti nel Documento di Piano costituente il PGT sopra richiamato, ed in particolare:

-il programma presenta i tre elementi previsti dall'art. 87, comma 2 della citata Legge Regionale dal momento che prevede una pluralità di destinazioni e di funzioni (*"terziaria, direzionale, commerciale e ricettivi"*), comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; riveste rilevanza territoriale dal punto di vista qualitativo ambientale in quanto l'intervento incide sulla riorganizzazione di spazi pubblici e recupera una vasta area attualmente in condizioni di abbandono (mq. 38.864);

-la proposta risulta, altresì, coerente con gli obiettivi del Documento di Piano ed in particolare con la *"Scheda di sintesi delle previsioni, individuazione e disposizioni attuative d'Ambito"* relative all'Ambito di Trasformazione (A.d.T. 2)

-il programma garantisce, a supporto delle funzioni insediate, una dotazione globale di aree idonea, valutata in base all'analisi dei carichi di utenza che le nuove funzioni inducono sull'insieme delle attrezzature esistenti nel territorio comunale, in coerenza con quanto sancito dall'art. 9 comma 4 della sopracitata Legge;

precisato che:

- le opere di urbanizzazione saranno affidate nel rispetto della normativa vigente in materia di appalti pubblici;

- il costo degli interventi di urbanizzazione sarà quantificato più precisamente mediante apposito computo metrico da redigersi in sede di progettazione esecutiva applicando i costi unitari del listino opere edili edito dalla Camera di Commercio di Milano vigente al momento della presentazione;

- le previsioni progettuali contenute nei progetti esecutivi relativi alle opere di cui si tratta, nonché la spesa complessiva, saranno assentite dalla Giunta Comunale, approvate dal Dirigente del Settore previa verifica di congruità a cura dei competenti uffici comunali;

Ciò premesso, considerato che il Comune di Pioltello ritiene condivisibile la proposta di P.I.I come sopra enunciata nei suoi contenuti fondamentali e meglio esplicitati negli elaborati tecnici, relazionali e nello schema di convezione accessivo al PII;

Per effetto dell'art. 14 della LR 12/05, oggi la competenza per l'approvazione dei piani attuativi, conformi al PGT è della Giunta Comunale per i comuni al cui popolazione oltre i 15.000 abitanti;

Rinviato, per quant'altro non dettagliatamente qui specificato, alla documentazione tecnico-economica e allo schema di convenzione con relativi allegati e considerato che tutto ciò che attiene agli adempimenti specifici previsti nella convenzione per l'attuazione del PII saranno assolti nel prosieguo della procedura sia di approvazione del PII stesso che nella successiva fase esecutiva;

Viste:

la LR 12 del 11/03/05 e smi ;

la DGRL n. 44161 del 09/07/1999;

la LN 1150/1942

Visto che non risulta necessario il parere di regolarità contabile da parte del Dirigente del Settore Finanziario;

Visto il parere favorevole espresso ai sensi dell'art.49 della D.Lgs. n.267 del 18/08/2000, in merito: alla regolarità tecnica dal Dirigente del Settore Gestione Pianificazione Territoriale e Ambientale in data 16/01/2015

Visto il parere favorevole alla conformità legislativa dal Segretario Generale in data 19/01/2015

DELIBERA

1) Di adottare - ai sensi della LR 12/05 e con la procedura dell'art.14 - commi 2, 3, 4 della stessa - il Programma Integrato di Intervento, relativo alle aree incluse nell'ambito A.d.T. 2 in comune di Pioltello, ubicato a nord-est del territorio comunale tra le vie Sp. 103 *Antica di Cassano* (recentemente riformata dal progetto BreBeMi), la Sp 121 *Pobbiano-Cavenago* e la Via Cremona in territorio di Cernusco S/N , ai sensi della parte II, titolo VI, capo I della Legge Regionale n. 12/2005 per le motivazioni esposte in premessa e maggiormente esplicitate negli elaborati che lo compongono, allegati al presente atto e di seguito elencati:

TAVOLA	TITOLO	SCALA
Tav. 01	Inquadramento urbanistico	1:5.000/2.000
Tav. 02	Estratto catastale	1:2.000
Tav. 03	Rilievo e verifica dimensionale dell'area	1:1.000
Tav. 04	Documentazione fotografica	
Tav. 05	Estratti PGT	varie
Tav. 06	Planivolumetrico	1:500
Tav. 07	Verifica aree in cessione	1:500
Tav. 07 bis	<i>Verifica cessioni su estratto catastale</i>	1:500
Tav. 08	Verifica superfici drenanti	1:500
Tav. 09	Verifica superfici a parcheggio	1:500
Tav. 10	Profili	1:500
Tav. 11	Vista aerea	
Tav. 12	Primaria - Strade e Verde di arredo	1:500
Tav. 13	Primaria - Fognatura	1:1.000
Tav. 14	Primaria - ENEL Pubblica illuminazione	1:1.000
Tav. 15	Primaria - Telecom Idrica e Metano	1:1.000
Tav. 16	Sezioni stradali	1:50
Tav. 17	Opere di Urbanizzazione Secondaria	1:1.000/50
Tav. 18	<i>Stralcio reti pubbliche esistenti</i>	1: 5.000

All. A	Schema di Convenzione	
All. B	Relazione illustrativa	
All. C	Dichiarazione previsionale impatto acustico Dichiarazione di compatibilità geologica Valutazione d'impatto paesistico Dichiarazione del professionista relativa al rilievo strumentale dell'area di intervento	
All. D	Masterplan paesistico ambientale	
All. E	Computo metrico estimativo di massima	
All. F	Piano finanziario e cronoprogramma	
All. G	Pareri Enti e Gestori	
All. H	Dichiarazione dell' operatore inerente l'assenza di vincoli di natura zootecnica	

2) di provvedere a porre in essere tutte le successive incombenze procedurali, così come previsto all'art.14- commi 2, 3, 4 della LR. 12/2005, al fine della approvazione del Programma Integrato di Intervento in questione;

3) di dare atto che l'esatto importo e consistenza delle opere di urbanizzazione a carico della Società sarà quello desumibile dal progetto esecutivo che verrà approvato successivamente dal Comune nonché dalle risultanze dalla Procedura Negoziata, ove prevista, ai sensi del DLGS 163/2006 e smi, e che sarà puntualmente definito con il verbale di collaudo;

4) di conferire mandato al Dirigente del Settore Gestione Pianificazione Territoriale e Ambientale per tutti gli adempimenti connessi all'attuazione del presente provvedimento riguardanti:

- la verifica e il conseguente aggiornamento del Piano dei Servizi del PGT, nella prossima revisione annuale;
- tutte le successive incombenze procedurali, così come previsto all'art.14- commi 2, 3, 4 della LR. 12/2005;

5) di dare atto che il presente provvedimento non comporta assunzione di spesa, poiché tutte quelle inerenti il PII sono poste a carico dell'Operatore, come previsto nella convenzione, e le stesse saranno quantificate all'atto dell'approvazione definitiva.

LA GIUNTA COMUNALE

Con voti unanimi, espressi nei modi di legge, approva la sopra riportata proposta di deliberazione e con successiva e separata votazione all'unanimità, la presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile.

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue.

Il Presidente
Avv. Cristina Carrer

Il Segretario
Dott. Stefano Sergio

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE ED ESECUTIVITA'

Si certifica che la suesesa deliberazione:

-è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi dal
(art. 124 del D.Lgs n.267 del 18.8.2000)

-è stata trasmessa in elenco ai Capigruppo in data **N** ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs n.267
del 18.8.2000

E' DIVENUTA ESECUTIVA IN DATA:

Ai sensi dell'art. 134 – 3° comma del D.lgs n. 267/2000

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Sergio Stefano

Addì _____