COMUNE DI PIOLTELLO
PROVINCIA DI MILANO

Codice ente 11063	Protocollo n.
DELIBERAZIONE N. **102** DEL **29/07/2013**	

VERBALE DI DELIBERAZIONE

DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: **ADOZIONE VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO VIGENTE - PAV6 - DI VIA D'ANNUNZIO/SPOLETO/GALILEI DI PROPRIETA' DELLA IMMOBILIARE SAN GIOVANNI L2 - ART.14 DELLA LR.12/05 E SMI.**

L'anno **duemilatredici** addì **ventinove** del mese di **Luglio**, alle ore **10:30**, 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:

CONCAS ANTONIO	Sindaco	Presente
BERARDI ROSARIO	Vice Sindaco	Assente
GAIOTTO SAIMON	Assessore	Presente
PISTOCCHI FIORENZA	Assessore	Assente
FALLINI GIORGIO	Assessore	Assente
FINAZZI WALTER	Assessore	Presente
BOTTASINI GIUSEPPE	Assessore	Presente
VILLANI RAFFAELE	Assessore	Presente

Totale presenti 5
Totale assenti 3

Partecipa all'adunanza il **Segretario Generale Dott.ssa Priscilla Lidia Latela** il quale provvede alla redazione del presente verbale.
Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. **Antonio Concas** 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 Piano di Governo del Territorio (PGT),** approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 30/03/2011 ed efficacie a partire dal 07/12/2011, data di pubblicazione dell'avviso della sua approvazione definitiva sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n°49;

2. **il Piano delle Regole identifica nella Tav. 7** – Classificazione del Territorio Comunale - con la sigla PAV, individua gli Ambiti soggetti a piani attuativi già approvati o adottati in base al precedente P.R.G. ed ancora vigenti, in corso di attuazione o di futura realizzazione definiti e regolati dall'art. 22 della NTA: tra questi è annoverato il PAV 6 (ex CIS 27) ubicato lungo le Vie D'annunzio/Spoleto/Galilei;

3. **in data 26/01/2009, con provvedimento di Giunta Comunale n. 16** è stato approvato il Piano di Lottizzazione (Piano Attuativo) relativo alle aree incluse nel comparto denominato "CIS 27" (oggi PAV 6 del PGT) e la relativa convenzione accessiva al PL stesso : il PL prevedeva una pluralità di funzioni di cui quella residenziale prevalente per mq. 4.857,84 e quella commerciale per mq. 998,12;

4. **con atto pubblico stipulato in data il 22/07/2009 n. 77985/8772** di repertorio del Notaio A. Mele, tra il Comune di Pioltello e la Immobiliare S. Giovanni L2 , lè stata sottoscritta una convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano Attuativo relativo alle aree incluse nel CIS n. 27 stesso.

5. **con determinazione n. 434 del 07 giugno 2011 è stato approvato il progetto definitivo/esecutivo** delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e aggiuntive relative al comparto denominato CIS 27 (ora PAV6) e con medesimo atto si dava mandato alla Soc. Immobiliare San Giovanni L2 di Milano di procedere all'indizione della gara d'appalto per l'individuazione del soggetto contraente i lavori;

6. **l'Operatore ha provveduto in via anticipata** alla costruzione degli edifici privati previsti, ha provveduto alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nel comparto e su aree contigue. In data in data 16 aprile 2013, è stato redatto il certificato di collaudo finale definitivo delle opere realizzate certificando che tali opere sono state eseguite secondo le buone regole dell'arte, in conformità agli atti di progetto e delle sue successive varianti, delle disposizioni di convenzione e pertanto, si è constatata la buona esecuzione degli elementi essenziali costituenti l'intervento, nonché il buon stato di tutte le opere eseguite;

7. **con determina dirigenziale 305/2013 è stato approvato il relativo certificato di collaudo** e le opere realizzate sono state consegnate al comune per il suo utilizzo pubblico. Sono ancora da realizzarsi le opere di urbanizzazione secondaria (parco pubblico lineare e relative piantumazioni) che verranno attuate una volta eseguiti i due edifici antistanti il giardino pubblico;

8. **con determina dirigenziale n°129/2013 veniva autorizzata e concessa la proroga fino al 22/07/2013** dei termini convenzionali intermedi riguardanti la presentazione dei progetti edilizi previsti dagli artt. 3 della convenzione accessiva al piano di lottizzazione –ex CIS 27 – ora PAV 6 del PGT;

9. **i termini contrattuali per la presentazioni dei progetti relativa degli edifici privati** sono individuati dall'art. 3 della convenzione il quale prevede comunque tutti gli interventi devono ultimarsi entro il termine dei 10 anni di durata del PL (26/01/2019): la concessione della proroga di cui al punto 8. ha lasciato inalterati i termini di fine lavori come determinati in convenzione;

Ciò premesso, considerato che:

a. **in data 25/03/2013 – Prot. 12189 la società Immobiliare San Giovanni L2 di Milano** ha inoltrato una istanza di modifica parziale (variante) al piano attuativo vigente ai sensi dell'art. 22 delle NTA del PdR e con la procedura prevista dall'art. 14 della LR 12/05;

b. **la richiesta di variante al PAV 6 si sostanzia principalmente** in due modifiche non costituenti variante allo PGT ma solo al piano attuativo, segnatamente:

- conversione della destinazione d'uso da commerciale (funzione complementare a quella residenziale) a residenziale (funzione principale) per **mq. 709,24 di Slp:** per effetto della modifica richiesta la superficie commerciale residua rimane pari a **mq. 290,76 di Slp rispetto ai mq. 998,12 del PL approvato**. La superficie commerciale che rimane sarà ubicata al piano terra degli edifici che fronteggiano il parcheggio pubblico realizzato dall'operatore lungo la Via Spoleto per garantire così la massima accessibilità agli stessi da parte degli utenti;
- per effetto del punto che precede, la superficie di cui si propone la conversione a funzione residenziale (mq. 709,24) verrà ubicata fisicamente su due edifici dei tre edifici previsti nel comparto prospettanti la Via Galilei (caratterizzata dalla presenza di edifici pluripiano di 5/6piani) attraverso la realizzazione di un piano mansardato che porta **da tre a quattro i piani previsti dal PL per questi due edifici.**

c. le motivazioni addotte nella richiesta si sostanziano nella persistente stagnazione del mercato immobiliare a Pioltello ed in generale dell'interland milanese, oggi praticamente fermo e che vede l'offerta di unità commerciali bloccata da una domanda esigua o quasi inesistente di unità abitative: tale fase di congiuntura economica provoca la conseguente difficoltà per gli operatori del settore immobiliare di reperire risorse finanziarie immediate per far fronte agli investimenti previsti.

d. che l'Operatore del PAV 6 ha già assolto alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e viabilistiche, come sopra accennato e che le stesse sono state già cedute, unitamente alle aree di sedime delle stesse, al comune dopo il positivo collaudo mantenendo fede agli impegni convenzionali nel soddisfacimento dell'interesse pubblico;

e. che per il suo carattere parziale e limitato la modifica non richiede una rinnovata valutazione di tutti gli elementi istruttori posti a base dell'originario provvedimento in quanto incide unicamente su alcuni contenuti plani volumetrici: la modifica di cui al punto b.i che precede risulta tra l'altro ammessa dall'art. 3, ultimo comma della convenzione in essere che *recita .[..]. Ai sensi degli art. 51 e 52 della LR 12/2005 eventuali modificazioni (con o senza opere) delle destinazioni d'uso previste dal Piano di Lottizzazione, qualora consentite dal PRG, dovranno essere preventivamente assentite, a prescindere dall'esecuzione di opere edilizie, da specifico titolo abilitativo, previo il pagamento della maggior somma eventualmente dovuta per l'integrazione del contributo di costruzione, nonché a titolo di monetizzazione delle maggiori aree a standard eventualmente dovute in relazione alla nuova destinazione ";*

Ciò considerato, visto:
la documentazione che compone l'istanza presentata in data 25/03/2013 dal Sig. Bareggi Anselmo in qualità di amministratore unico della Società Immobiliare San Giovanni L2 srl di Milano segnatamente :
- Tav. 05a – Planivolumetrico, confronto tra PAV approvato ed in variante;
- Tav. 05v – Planivolumetrico, verifica distacchi dai confini;
- Tav. 08v – Calcoli planivolumetrici –calcolo e verifica della S.C. e della Slp;
- Tav. 10v - Tipologie edilizie Lotto 1 e Lotto2- pianta piano terra e prospetti su verde pubblico;
- Tav. 24 – Relazione tecnica illustrativa di progetto;

Verificata la variante progettuale così redatta, in duplice copia, e constatato che la presenza delle modifiche richieste al punto b).i.ii :

- determinare la necessità di preventiva variante al Piano attuativo PAV6, così come previsto all'art. 22 della convenzione accestiva al PL., con le modalità dell'art. 14 della LR 12/05;
- pur incidendo sull'assetto plani volumetrico del piano attuativo, non alterano le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici a suo tempo approvati;
- non incidono sul dimensionamento globale degli insediamento e non diminuiscono la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (come evidenziato nella relazione allegata).
- rispettano i parametri quantitativi assoluti e gli indici urbanistici riportati nel piano attuativo ;

Preso atto che:

- a norma dell'art. 52, c1, della LR 12/05 i mutamenti di destinazione/conversione d'uso (in questo caso), conformi alle previsioni urbanistiche comunali e connessi alla realizzazione di opere edilizie, non mutano la qualificazione dell'intervento e sono ammessi anche nell'ambito di piani attuativi in corso di esecuzione come appunto nel caso del PAV 6;
- sarà necessario un atto integrativo alla convenzione in essere –atto n. 77985/8772 di repertorio del Notaio A. Mele, tra il Comune di Pioltello e la Immobiliare S. Giovanni L2 - che prenda atto delle modifiche introdotte e faccia propri gli elaborati progettuali allegati al presente atto. Di conseguenza dovranno ritenersi sostituiti quelli di pari contenuto segnatamente : le Tav.5, Tav.8, Tav. 10 e Tav. 24 e modificati/integrati gli articoli 5, 7, 14 e la lettera f) delle premesse convenzionali;
- L'atto integrativo alla convenzione verrà, dopo le opportune verifiche in merito ai contenuti di variante, approvato con determina dirigenziale e successivamente sottoscritto in atto pubblico a cura e spese dell'operatore Immobiliare S.Giovanni L2;
- Le modifiche al piano attutivo PAV6 non si pongono in variante con il PGT vigente in particolare con il Piano delle Regole;

Preso atto che ai sensi del comma 5, dell'art. 12 della LR 12/05, le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli;

Viste:
Legge Urbanistica Nazionale n.1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni;
Legge Regionale n.12 del 11/03/2005 e successive modifiche ed integrazioni;
D. Lgs. 267 del 18 agosto 2000 e smi;

Visto che non risulta necessario il parere di regolarità contabile da parte del Dirigente del Settore Programmazione e Controllo 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 ai sensi dell'art.9 della legge 102/2009 dal Dirigente del Settore Gestione Pianificazione Territoriale e Ambientale in data 22/7/2013;

Con voti unanimi espressi in modo palese,

D E L I B E R A

1. di adottare la variante al Piano Attuativo Vigente – PAV6 – di Via D'Annunzio/Spoleto/Galilei di proprietà della Immobiliare S. Giovanni L2 ai sensi dell'art. 14 della LR 12/05 e smi, come esplicitata nelle premesse del presente atto e meglio identificata negli elaborati allegati che ne formano parte integrante e di seguito elencati:

a. Tav. 05a – Planivolumetrico, confronto tra PAV approvato ed in variante;
b. Tav. 05v – Planivolumetrico, verifica distacchi dai confini;
c. Tav. 08v – Calcoli planivolumetrici –calcolo e verifica della S.C. e della Slp;
d. Tav. 10v - Tipologie edilizie Lotto 1 e Lotto2- pianta piano terra e prospetti su verde pubblico;
e. Tav. 24 – Relazione tecnica illustrativa di progetto;

2. di dare atto che gli uffici del settore Pianificazione Territoriale e Ambientale – settore urbanistica – per quanto di competenza, provvedano all'espletamento di tutte le ulteriori fasi procedurali come disciplinate dall'art. 14 della L.R. 12/05 e s.m.i., al fine di pervenire all'approvazione definitiva della variante di cui al punto 1);

3. di conferire mandato al Dirigente del Settore Gestione Pianificazione Territoriale e Ambientale per tutti gli adempimenti connessi all'adozione della presente delibera ed in particolare:
- all'acquisizione degli eventuali ed ulteriori pareri da parte degli organi competenti qualora necessari;
- di comunicare alla Società Imm.re San Giovanni L2 il presente provvedimento di adozione di variante al piani attuativo;

4. di dare atto che i termini convenzionali intermedi riguardanti la presentazione dei progetti edilizi previsti dagli artt. 3 della convenzione in essere, accessiva al piano di lottizzazione, cominceranno a decorrere dalla definitiva approvazione della variante al piano attuativo in questione;

5. di dare atto che il presente provvedimento non comporta assunzione di spesa ;

6. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134 comma 4 del decreto legislativo 18/08/2000 n.267 dando atto che è stata eseguita apposita e separata votazione unanime.

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue.

Il Presidente Antonio Concas	Il Segretario Generale Dott.ssa Priscilla Lidia Latela

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE ED ESECUTIVITA'

Si certifica che la suestesa 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.ssa Priscilla Lidia Latela

Addì_____