

PROPOSTA DI DELIBERA GIUNTA COMUNALE
Settore PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Num. 2016/686 del 03/05/2016

OGGETTO: ADOZIONE DI VARIANTE AL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO (P.I.I.) N. 15 DI VIA GUIDONI (AREA EX SCALO FERROVIARIO), VIA CAPPUCCINA (PII N. 3 AREA EX SIMPRES), VIA BERNASCONI (RU3), VIA DONATELLO E VIA NOBEL, PRESENTATA IN DATA 21/12/2015 PROT. 58361 DA ARCA 92 S.R.L. E MOSCA GROUP S.R.L (EX IMMOBILIARE VALMO S.R.L. E CASCINA PAOLINA S.R.L.)

LA GIUNTA COMUNALE

Sezione di Sintesi

Finalità: Con il presente atto viene adottata la variante al Programma Integrato d'Intervento (PII) n. 15 di Via Guidoni (area ex scalo ferroviario), via Cappuccina (PII n. 3 area ex Simpres), via Bernasconi (RU3), via Donatello e via Nobel. La variante comporta una sensibile riduzione (13.000 mc circa) del volume previsto dall'originario PII n. 15 e la riduzione (da 6.250,91 mq 2.663,07 mq) della superficie dell'area di proprietà comunale, all'interno dell'ambito RU3, da permutare a favore dell'operatore, in cambio di aree all'interno dell'ex scalo ferroviario, che l'operatore conferisce al Comune.

La riduzione della volumetria e conseguentemente dello standard qualitativo, comporta la ridefinizione dello standard qualitativo a carico dell'operatore. In particolare si prevede la realizzazione di un parcheggio in superficie nell'area ex scalo ferroviario, anziché 3.060 mq di parcheggio pubblico in piano interrato nell'area ex PII n. 3 (costo € 900.000). Con le somme derivanti dall'importo del parcheggio interrato non più previsto (€ 900.000,00), dalla somma dovuta dall'operatore a compensazione per il crollo della ciminiera (€ 125.000,00) e dall'importo dovuto quale standard qualitativo (€ 14.325,60), pari complessivamente ad € 1.039.325,60, l'operatore si impegna ad effettuare, nell'area dell'ex scalo ferroviario, le seguenti opere pubbliche: Ciclo-officina per un costo non superiore ad € 150.000,00 e Parcheggio pubblico per un costo di € 1.098.926,40 secondo il progetto di massima dell'operatore.

L'intervento proposto prevede altresì la cessione/asservimento di aree standard per una superficie pari a 33.083,11 mq a fronte di una superficie dovuta da impegni convenzionali e dalla normativa, pari a 34.083,11 mq; la differenza, pari a mq 131,57, potrà essere monetizzata al valore di 134,66 €/mq oppure ceduta sotto forma di posti auto di pari valore della monetizzazione.

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 20/2/2012 di approvazione del Programma Integrato d'Intervento (P.I.I. n. 15), in variante allo strumento urbanistico (P.R.G.), che assorbe ed amplia il PII n. 3 (area ex Simpres) inserendo la contigua area dell'ex scalo ferroviario, oltre ad altre aree non contigue (via Donatello, via Nobel e via Bernasconi/RU3).

Viste le modifiche alla bozza di convenzione del P.I.I sopra richiamato, approvate con deliberazioni di Giunta Comunale n. 34 del 30/1/2013 e n. 104 del 13/3/2013;

Vista la deliberazione di C.C. n. 15 del 13/02/2013 di presa d'atto della deliberazione della Giunta Comunale n. 34 del 30/1/2013;

Vista la dichiarazione del Sindaco, prot. 33577 del 29.8.2013, d'intervenuta decadenza del PII n. 15;

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 127 del 6.12.2013 di approvazione dello schema di convenzione integrativa del PII n. 3 relativo alle aree ex Simpres, al fine di riconvenzionare gli impegni a carico del soggetto attuatore, non operativi con la decadenza del P.I.I. n 15 ;

Vista la Sentenza TAR Lombardia (sezione Seconda) del 20/11/2014 N. 2949/2014 REG.PROV.COLL. N. 2961/2013 REG.RIC. che, accogliendo il ricorso presentato dal soggetto attuatore per l'annullamento del provvedimento del Sindaco prot. 33577 del 29.8.2013 d'intervenuta decadenza del PII n. 15, ripristina la vigenza del PII n. 15;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 37 del 4/2/2015 di proposizione di appello avanti il Consiglio di Stato avverso la sentenza del Tar Lombardia n. 2949/2014 - conferimento incarico difensivo;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 198 del 20/05/2015 con la quale l'amministrazione comunale ha espresso le proprie determinazioni rispetto all'ipotesi di variante al Programma Integrato d'Intervento n. 15, depositata in data 4/4/2015 prot. 15152 dalla soc. ARCA 92 S.R.L. E MOSCA GROUP S.R.L (EX IMMOBILIARE VALMO S.R.L. E CASCINA PAOLINA S.R.L.);

Vista la proposta di variante al vigente P.I.I. n. 15 di via Guidoni (area ex scalo ferroviario), via Cappuccina (PII n. 3 area ex Simpres), via Bernasconi (RU3), via Donatello e via Nobel, presentata in data 21/12/2015 prot. 58361 da Arca 92 s.r.l., Mosca Group s.r.l (ex Immobiliare Valmo s.r.l. e Cascina Paolina s.r.l.), successivamente integrata con documentazione del 23/2/2016 prot. 9379 e del 27/4/2016 prot. 20881 e del 4/5/2016 prot. 22090;

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del del 19/2/2016 con la quale il Consiglio Comunale è stato informato circa le modifiche concordate tra Amministrazione e operatore relative al PII n. 15 di via Guidoni (area ex scalo ferroviario), via Cappuccina (PII n. 3 area ex Simpres), via Bernasconi (RU3), via Donatello e via Nobel, presentata in data 21/12/2015 prot. 58361 da Arca 92 s.r.l., Mosca Group s.r.l (ex Immobiliare Valmo s.r.l. e Cascina Paolina s.r.l.);

Preso atto che la variante in argomento riduce di circa 13.000 mc il volume complessivo del vigente P.I.I n. 15, prevedendo la realizzazione di complessivi 13.000 mc, (anziché 26.000 mc circa, approvati con deliberazione di C.C. n. 8 del 20/02/2012) nelle aree di via Donatello, via Nobel e via Bernasconi (RU3), aggiuntivi rispetto a quanto già autorizzato col PII n. 3 (ex Simpres) e prevede altresì la riduzione (da 6.250,91 mq a 2.663,07 mq) della superficie dell'area di proprietà comunale, all'interno dell'ambito RU3, da permutare a favore dell'operatore, in cambio di aree all'interno dell'ex scalo ferroviario, che l'operatore conferisce al Comune.

Considerato che la variante al PII n. 15, oggetto della presente deliberazione, prevede la realizzazione della seguente volumetria:

Lotto A (via Donatello):	2.400,00 mc residenziale
Lotto B (via Nobel):	4.400,00 mc residenziale
Lotto C (via Bernasconi/RU3):	6.200,00 mc residenziale
Lotto D (ex PII n. 3):	41.167,95 mc residenziale 3.274,12 mc commerciale 26.876,93 mc terziario -----
Totale volumetria prevista dal PII:	84.319,00 mc

con conseguente ridefinizione dello standard qualitativo a carico dell'operatore di seguito riportato:

a) Realizzazione di un tratto della via Perlasca di collegamento interna al P.I.I. completa di rete fognaria, rete di illuminazione pubblica e pavimentazione;

costo di realizzazione: € 95.950,00

b) Realizzazione di camminamenti, parcheggi, spazi a verde pubblico, piazza pedonale, per una superficie di mq. 21.637, indicati nelle tavola n. 12;

costo di realizzazione € 1.627.500,00

c) Realizzazione di un parcheggio in superficie posto all'interno dell'area ex scalo ferroviario, anziché in piano interrato area ex PII n.3 di mq. 3.060,90 (di cui mq 2250,77 individuati nell'area ex scalo ferroviario e la restante parte all'interno del PII) completo e pronto per l'uso, indicato nella tav. n. 11 oltre alla sistemazione complessiva dell'area;

costo di realizzazione € 900.000,00.

d) Ultimazione di un parcheggio interrato di mq. 3.152,12 in diritto di superficie:

costo di realizzazione € 900.000,00.

e) Cessione di uffici open-space, funzionanti e completi di impianti tecnologici per una superficie lorda di pavimento di mq. 2.155,00 di cui 1.278,07 mq già ceduti:

costo di realizzazione (1.000 €/mq) € 2.155.000,00.

Preso atto che con le somme derivanti dall'importo di cui al punto c) (€ 900.000,00), dalla somma dovuta dall'operatore a compensazione per il crollo della ciminiera (€ 125.000,00), come definito dal punto 3) dell'atto di cessione e modifica convenzione del 13.12.2013 notaio Dott. G. Picone e dall'importo dovuto quale standard qualitativo (€ 14.325,60), pari complessivamente ad € 1.039.325,60, l'operatore si impegna a garantire la realizzazione delle seguenti opere pubbliche:

- Ciclo-officina nell'area dello scalo ferroviario per un costo non superiore ad € 150.000,00 secondo il progetto di massima dell'operatore così come definito nella tavola n. 11 e dal Computo metrico estimativo di cui all'allegato O.

- Parcheggio pubblico su area dello scalo ferroviario € 1.098.926,40, secondo il progetto di massima dell'operatore così come definito nella tavola n. 11 e dal Computo metrico estimativo di cui all'allegato O, dando atto che i progetti esecutivi definiranno l'esatto ammontare delle opere.

Accertato che gli standard dovuti dalla variante depositata risultano essere pari a 34.083,11 mq così determinati:

dovuto dal PII n. 3 come da impegno convenzionale:	27.743,50 mq
dovuto da PRG Lotto A	680,68 mq
dovuto da PRG Lotto B	1.867,63 mq
dovuto da PRG Lotto B	3.764,80 mq
dovuto per incremento volumetrico PII: 119,38 mc	26,50 mq
Totale standard dovuto:	34.083,11 mq

Accertato altresì che le aree previste in cessione/asservimento dalla variante depositata risultano essere pari a 33.951,54 mq, inferiori alla quantità dovuta e pertanto la differenza, pari a mq 131,57 (mq 34.083,11 - mq 33.951,54), potrà essere monetizzata al valore di 134,66 €/mq oppure ceduta sotto forma di posti auto di pari valore della monetizzazione;

Considerato che la variante al PII prevede, sull'area di via Nobel, la realizzazione dell'edificio privato su parte di area già asservita all'uso pubblico, in fase di stipula dell'atto convenzionale che prevede la cessione delle prescritte aree a favore del Comune, dovrà essere modificata la predetta servitù;

Preso atto che la verifica del rispetto delle distanze delle costruzioni in progetto dal ciglio stradale, dai confini e dagli edifici nonché degli ulteriori parametri edilizi/urbanistici viene rinviata all'atto della presentazione dei progetti edilizi;

Dato atto che gli operatori, entro 30 giorni dall'adozione della presente variante al PII, si sono impegnati a presentare i progetti definitivi/esecutivi della ciclo-officina e del parcheggio pubblico sull'area ex scalo ferroviario, per l'esame dei progetti da parte dell'Ufficio Lavori Pubblici e l'approvazione degli stessi da parte degli organi comunali;

Dato atto altresì che i computi metrici delle opere pubbliche, allegati al presente atto, sono indicativi mentre gli importi delle opere verranno definiti in seguito all'approvazione dei progetti definitivi/esecutivi;

Ritenuto opportuno adottare la variante al P.I.I n. 15 costituita dai seguenti allegati:

- TAVOLA 1 Inquadramento territoriale - scala 1:10000;
- TAVOLA 2 Individuazione aree di intervento - scala 1:5000;
- TAVOLA 2a Individuazione aree di intervento - scala 1:1000;
- TAVOLA 3 Stralci stato di fatto - scala 1:2000;
- TAVOLA 4 Via Donatello - Lotto A - scala 1:500 - 1:200;
- TAVOLA 5 Via Nobel - Lotto B - scala 1:500 - 1:200;
- TAVOLA 6 RU3 - Lotto C - scala 1:500 - 1:200;
- TAVOLA 7 PII n. 3 - Lotto D - scala 1:500;
- TAVOLA 8 PII n. 3 Lotto D - Verifiche superfici - scala 1:1000;
- TAVOLA 9 PII n. 3 Lotto D - Verifiche superfici - scala 1:1000 - 1:500;
- TAVOLA 10 PII n. 3 Lotto D - Comparazioni verifiche - scala 1:2000 - 1:1000;
- TAVOLA 11 Scalo ferroviario - scala 1:1000 - 1:500 - 1:200 - 1:100;

- TAVOLA 12 Sistemazione aree pubbliche Lotto D - scala 1:1000-1:500-1:200;
- TAVOLA 13 Sistemazione aree pubbliche Lotti A, B e C - scala 1:200 - 1:100 - 1:50 - 1:20;
- TAVOLA 14 Documentazione fotografica;
- TAVOLA 15 Verifica superficie drenante sulla ST - scala 1:500 - 1:2000;
- TAVOLA 16 Verifica superficie drenante sulla SF - scala 1:500;
- TAVOLA 17 Profili altimetrici - scala 1:500;
- TAVOLA 18 Uffici in cessione Edificio E - Lotto D - scala 1:500 - 1:200;
- ALLEGATO A Atto di proprietà;
- ALLEGATO B Relazione tecnica con piano economico;
- ALLEGATO C Analisi geotecnica;
- ALLEGATO D Lettera parere ARPA;
- ALLEGATO F Schema di convenzione;
- ALLEGATO G Descrizione opere uffici in cessione;
- ALLEGATO H Documentazione tecnica opere a verde, pavimentazione esterna e arredo urbano;
- ALLEGATO J Riepilogo volumi e dettaglio standard;
- ALLEGATO K Cronoprogramma;
- ALLEGATO N Comunicazione con la Ferservizi per la cessione dell'area al fg 35 a parte del mappale 452;
- ALLEGATO O Computi metrici;

Visto il parere del Segretario Generale (prot. 5594 del 3/2/2016) in merito alla procedura di approvazione della variante al PII in argomento allegato al presente atto;

Vista la Legge Regionale 11.3.2005 n. 12;

Visto il P.R.G. vigente alla data della deliberazione di approvazione del P.I.I. (20/2/2012);

Visto il P.G.T. Vigente e la Variante Adottata con deliberazione di C.C. n. 31 del 30/03/2016, n. 32 del 31/03/2016 e n. 33 del 1/04/2016;

Dato atto che la presente deliberazione viene assunta ai sensi dell'art. 92 comma 1 della L.R. 12/2005 e che la variante al P.I.I. di cui trattasi verrà approvata con la procedura di cui all'art 14 della medesima legge;

Visto l'art. 48 del D.LGS.18/08/2000 n. 267;

Visti i pareri favorevoli, allegati quale parte integrante, espressi ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.lgs. n. 267 del 18.8.2000 - in merito:

- alla regolarità tecnica dal Dirigente del Settore Pianificazione del Territorio;
- alla regolarità contabile, dal Dirigente del Settore Finanze e Bilancio;

D E L I B E R A

1. Di adottare, ai sensi dell'art. 92 comma 1 della L.R. 12/2005, la VARIANTE AL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO (P.I.I.) N. 15 DI VIA GUIDONI (AREA EX SCALO FERROVIARIO), VIA CAPPUCCINA (PII N. 3 AREA EX SIMPRES), VIA BERNASCONI (RU3), VIA DONATELLO E VIA NOBEL, PRESENTATA IN DATA 21/12/2015 PROT. 58361 DA ARCA 92 S.R.L. E MOSCA GROUP S.R.L (EX IMMOBILIARE VALMO S.R.L. E CASCINA PAOLINA S.R.L.), conforme al PGT Vigente e al PGT adottato con deliberazione di C.C. n. 31 del 30/03/2016, n. 32 del 31/03/2016 e n. 33 del 1/04/2016, composto dai seguenti elaborati:

- TAVOLA 1 Inquadramento territoriale - scala 1:10000;
- TAVOLA 2 Individuazione aree di intervento - scala 1:5000;
- TAVOLA 2a Individuazione aree di intervento - scala 1:1000;
- TAVOLA 3 Stralci stato di fatto - scala 1:2000;
- TAVOLA 4 Via Donatello - Lotto A - scala 1:500 - 1:200;
- TAVOLA 5 Via Nobel - Lotto B - scala 1:500 - 1:200;
- TAVOLA 6 RU3 - Lotto C - scala 1:500 - 1:200;
- TAVOLA 7 PII n. 3 - Lotto D - scala 1:500;
- TAVOLA 8 PII n. 3 Lotto D - Verifiche superfici - scala 1:1000;
- TAVOLA 9 PII n. 3 Lotto D - Verifiche superfici - scala 1:1000 - 1:500;
- TAVOLA 10 PII n. 3 Lotto D - Comparazioni verifiche - scala 1:2000 - 1:1000;
- TAVOLA 11 Scalo ferroviario - scala 1:1000 - 1:500 - 1:200 - 1:100;
- TAVOLA 12 Sistemazione aree pubbliche Lotto D - scala 1:1000-1:500-1:200;
- TAVOLA 13 Sistemazione aree pubbliche Lotti A, B e C - scala 1:200 - 1:100 - 1:50 - 1:20;
- TAVOLA 14 Documentazione fotografica;
- TAVOLA 15 Verifica superficie drenante sulla ST - scala 1:500 - 1:1000;
- TAVOLA 16 Verifica superficie drenante sulla SF - scala 1:500;
- TAVOLA 17 Profili altimetrici - scala 1:500;
- TAVOLA 18 Uffici in cessione Edificio E - Lotto D - scala 1:500 - 1:200;
- ALLEGATO A Atto di proprietà;
- ALLEGATO B Relazione tecnica con piano economico;
- ALLEGATO C Analisi geotecnica;
- ALLEGATO D Lettera parere ARPA;
- ALLEGATO F Schema di convenzione;
- ALLEGATO G Descrizione opere uffici in cessione;
- ALLEGATO H Documentazione tecnica opere a verde, pavimentazione esterna e arredo urbano;
- ALLEGATO J Riepilogo volumi e dettaglio standard;
- ALLEGATO K Cronoprogramma;
- ALLEGATO N Comunicazione con la Ferservizi per la cessione dell'area al fg 35 a parte del mappale 452;
- ALLEGATO O Computi metrici;

2. Di dichiarare la pubblica utilità delle opere pubbliche previste dal P.I.I. in quanto le opere rivestono carattere strategico e prioritario per l'interesse pubblico.

3. Di dare atto che la proposta di variante comprensiva di tutti gli elaborati è stata pubblicata ai sensi dell'art. 39 del Decreto Legislativo 14.3.2013 n. 33, e saranno effettuati i successivi adempimenti previsti al medesimo articolo.
4. Di dare atto che in caso di incongruenza tra gli elaborati grafici e le disposizioni della convenzione in oggetto, queste ultime prevalgono rispetto ai dati riportati negli elaborati grafici.
5. Di demandare all'Ufficio Lavori Pubblici - Patrimonio l'espletamento delle procedure relative all'acquisizione dell'area di proprietà delle FS, in conformità alle disposizioni previste dall'art. 7 della convenzione del P.I.I..
6. Di dare atto che gli operatori, entro 30 giorni dall'adozione della presente variante al PII, dovranno presentare, come da impegno assunto con l'Amministrazione Comunale, i progetti definitivi/esecutivi della ciclo-officina e del parcheggio pubblico sull'area ex scalo ferroviario, per l'approvazione degli stessi da parte degli organi comunali;
7. Di demandare all'ufficio Lavori Pubblici l'espletamento delle procedure relative all'esecuzione delle opere pubbliche di cui alla presente variante di PII, dall'approvazione dei progetti esecutivi al collaudo delle opere pubbliche;
8. Che in fase di stipula della convenzione della variante al PII n. 15, congiuntamente alla cessione delle prescritte aree a favore del Comune, per l'area di via Nobel venga modificata l'attuale servitù di uso pubblico, considerato che su parte della prescritta servitù la variante al PII prevede la realizzazione dell'edificio privato;
9. Di demandare agli uffici preposti la verifica del rispetto delle distanze delle costruzioni in progetto dal ciglio stradale, dai confini e dagli edifici nonché degli ulteriori parametri edilizi/urbanistici, all'atto della presentazione dei progetti edilizi;
10. Di dare atto che la variante al PII n. 15 risulta conforme allo strumento urbanistico vigente ed adottato
11. Di dare atto che il presente provvedimento viene adottato ai sensi dell'art. 92 e 14 della L.R. 12/2005 e art. 48 del Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267.
12. Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 4° comma del D.Lgs 267 del 18 agosto 2000, con apposita votazione unanime, per la rapida attuazione delle opere pubbliche previste dalla variante al PII.

Riferimenti Contabili

Tipo Movimento	Esercizio	Capitolo	Movimento	Importo	C.Costo	Piano Finanziario
-------------------	-----------	----------	-----------	---------	---------	-------------------

Predisposta da Urbanistica