

PIANO DI LOTTIZZAZIONE – COMPARTO D2.1, UBICATO TRA VIA COMOLLI/VIALE DELLA VITTORIA. VARIANTE PARZIALE ALLA SCHEDA URBANISTICA APPROVATA CON D.C.C. N. 21/2011 E ALLA CONVENZIONE URBANISTICA REP/RACC 101829/29904 DEL 29/06/2012 = ADOZIONE.

proposta n. 69 / 2016

IL CONSIGLIO COMUNALE

In merito all'argomento posto in discussione il Presidente concede la parola al Sindaco Marco Troiano, competente per la materia oggetto della presente delibera, il quale espone quanto segue:

La proposta di deliberazione che viene sottoposta al Consiglio Comunale riguarda le modifiche da apportare:

- alla convenzione urbanistica stipulata in data 29 giugno 2012 tra il Comune di Brugherio e le società Candy Hoover Group S.r.l. e C.E.A. – Compagnie D'Exploitations Agricoles S.r.l.;
- alla scheda urbanistica attuativa del P.L., approvata (allegato 3) con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 dell' 11 aprile 2011;

relative al Comparto industriale denominato D2.1 ubicato in via Comolli/viale Della Vittoria,

Con deliberazione consiliare n. 43 del 17.04.2009, esecutiva ai sensi di legge, è stato adottato il Piano di Lottizzazione per il comparto D2.1, compreso fra via Comolli e viale della Vittoria, conforme al P.R.G. allora vigente, ai sensi della l.r. n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni e con le modalità e le procedure di cui all'articolo 3 della l.r. n. 23/1997.

Con deliberazione consiliare n. 21 dell'11.04.2011, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il Piano di Lottizzazione in parola.

In data 29 giugno 2012, è stata stipulata la relativa convenzione urbanistica notaio Dr. Lodovico Barassi, atto n. 101829 di rep. e n. 29904 di raccolta.

In data 16 giugno 2015, con protocollo n. 17784 del 17/06/2015, le società C.E.A S.r.l. e Candy S.r.l. (attuali proprietari delle aree nonché firmatari della convenzione richiamata), in considerazione degli incontri avuti con l'Amministrazione Comunale, hanno presentato, formale richiesta di modifica al testo della convenzione del 29/06/2012, in ragione delle richieste avanzate da un'importante società internazionale che si dimostrerebbe disponibile ad acquistare una considerevole area della lottizzazione, dando così esecuzione al primo intervento del comparto D2.1.

Tali modifiche proposte consistono:

- in caso di alienazione a terzi di aree costituenti il comparto, accolto da parte di questi ultimi, dei soli oneri e obbligazioni convenzionali relativi al lotto funzionale interessato all'acquisto, lasciando i restanti oneri ed obblighi inerenti la lottizzazione in capo ai titolari della convenzione;
- ridefinizione, a fronte di quanto previsto dalla convenzione (realizzazione S.U.L. complessiva di mq. 89.084 di cui 65% privata – 35% convenzionata) dell'attuazione dell'edilizia produttiva nei seguenti termini:

§ realizzazione di edilizia produttiva ed artigianale privata nella misura massima di 40.000 mq di S.U.L., con facoltà di realizzazione della parte convenzionata di mq 22.000 di S.U.L.

aggiuntivi a quelli di parte privata e non vincolanti;

§ realizzazione dell'eventuale edilizia produttiva convenzionata nei termini di validità della convenzione;

- gli obblighi convenzionali legati all'edilizia convenzionata non si trasferiscono obbligatoriamente ad eventuali terzi soggetti che subentrano ai firmatari della convenzione in caso di alienazione di parte dei terreni costituenti la lottizzazione; qualora se tale opzione non fosse ceduta con la vendita, gli obblighi restano in capo ai titolari della convenzione;
- realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste per il comparto anche in mancanza di realizzazione dell'edilizia produttiva ed artigianale di tipo convenzionato;
- cessione all'Amministrazione Comunale di un'area con estensione pari a 9.000 mq, in luogo della facoltà prevista per il Comune di acquistare all'interno della lottizzazione fino a mq 1.000 di edilizia convenzionata con la destinazione ad archivio, alle stesse condizioni economiche (= pari valore).

In data 5/10/2015, 28/10/2015 e 3/12/2015, la società C.E.A. S.r.l. ha depositato presso l'ufficio urbanistica ulteriori note integrative prot. gen. n. 29268 del 5/10/2015, prot. gen. n. 32188 del 28/10/2015 e prot. gen. n. 37241 del 3/12/2015, con le quali ha chiarito ulteriormente le richieste espresse in data 16 giugno 2015.

In data 6/11/2015 prot. gen. n. 33630, è stato richiesto da parte della sezione Edilizia Privata, un parere a Regione Lombardia circa le modifiche richieste alla convenzione e Regione Lombardia in data 17/12/2015 prot. gen. n. 40132 del 23/12/2015 ha rilasciato parere favorevole.

Analizzate le proposte avanzate che hanno portato l'Amministrazione alle seguenti riflessioni:

- la cessione al Comune di un'area di 9.000 mq a fronte della prevista opzione di acquisto di un immobile da destinare ad archivio alle stesse condizioni economiche (= pari valore), che ad oggi non rientra più nell'interesse dell'Amministrazione per nuovi ragionamenti ed opportunità valutate;
- la tutela dell'interesse pubblico sancito in convenzione, con la realizzazione totale delle opere di urbanizzazione anche a fronte di una realizzazione parziale della parte privata;
- permettere l'insediamento nel breve periodo di una nuova realtà industriale internazionale porterebbe ad avere l'attuazione (anche se inizialmente solo parziale) del comparto, garantendo quindi un controllo puntuale del territorio e riducendo la possibilità di avere aree lasciate al degrado per mancanza d'intervento;
- la riduzione della volumetria in edificazione, a fronte della corresponsione/realizzazione dello stesso importo delle opere di urbanizzazione;
- la riduzione degli obblighi di realizzazione ed una più ampia flessibilità, potrà portare ad un maggiore interesse per il privato ad attuare l'intervento nel breve periodo, stante anche il particolare momento di crisi che sta vivendo il mercato immobiliare edilizio ed in particolare il settore industriale.

Valutabili quindi le proposte di modifica presentate come d'interesse per l'Amministrazione, è però necessario procedere:

- ad una variazione della convenzione in quanto l'accettazione delle suddette richieste comporta la modifica degli articoli 6, 12, 15, 17 e 25 della convenzione urbanistica, notaio Dr. Lodovico Barassi, stipulata in data 29 giugno 2012, n. 101829 di rep. e n. 29904 di raccolta, come da testo allegato;
- ad una variante parziale della scheda urbanistica d'attuazione del P.L., così come approvata

(allegato 3) dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 dell' 11 aprile 2011.

In data 18/01/2016 prot. gen. n. 1927 è pervenuta nota da parte di Assostudio S.r.l., studio tecnico coordinatore della progettazione del PL D2.1, perizia di stima asseverata, per la determinazione del valore dell'area di 9.000 mq in cessione al Comune di Brugherio, per la quale è stata rilasciata attestazione di congruità del valore di stima da parte dell'Ufficio Patrimonio – Settore Gestione del Territorio in data 20/01/2016 prot. gen. n. 2336.

Per quanto attiene al parere relativo alle Consulte di Quartiere, specifico che in fase di adozione del Piano di Lottizzazione è stato precisato che la proposta di deliberazione, trattando problematiche afferenti la mera specificazione attuativa del P.R.G., non risultava annoverata tra le materie sulle quali il parere della Consulta di Quartiere è obbligatorio - art. 13 Regolamento Comunale delle Consulte di Quartiere. Confermando tale specifica, non si ritiene quindi necessario richiedere il parere alle Consulte.

Sottopongo pertanto al Consiglio Comunale l'approvazione della seguente proposta di deliberazione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PRESO ATTO della relazione del Sindaco che fa propria;

VISTA la deliberazione consiliare n. 43 del 17.04.2009, di adozione del Piano di Lottizzazione – Comparto D2.1 via Comolli/viale Della Vittoria conforme allo strumento urbanistico generale, ai sensi della l.r. n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni e con le modalità e le procedure di cui all'articolo 3 della l.r. n. 23/1997;

VISTA la deliberazione consiliare n. 21 dell'11.04.2011 con la quale si è approvato il Piano di Lottizzazione in parola;

VISTA la Convenzione urbanistica stipulata in data 29/06/2012 n. rep./racc. 101829/29904 a rogito notaio Dr. Lodovico Barassi;

VISTO il parere rilasciato da Regione Lombardia in data 23/12/2015 – ns. prot. gen. n. 40132 (depositato agli atti presso la sezione Urbanistica);

VISTA la perizia di stima asseverata, prodotta dalla società C.E.A S.r.l. in data 18/01/2016 prot. gen. n. 1927, per la determinazione del valore dell'area in cessione al Comune di Brugherio di 9.000 mq (depositata agli atti presso la sezione Urbanistica);

VISTA l'attestazione di congruità del valore di stima rilasciata dall'Ufficio Patrimonio – Settore Gestione del Territorio in data 20/01/2016 prot. gen. n. 2336;

RITENUTO di dover revisionare gli articoli nn. 6, 12, 15, 17 e 25 della Convenzione, per le motivazioni espresse in premessa;

RITENUTO di dover modificare parzialmente la scheda urbanistica attuativa del P.L. così come approvata (allegato 3) dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 dell' 11 aprile 2011;

DATO ATTO che non risulta necessario acquisire un parere da parte delle Consulte di Quartiere, in quanto il tema proposto in deliberazione, così come meglio specificato in premessa, non è annoverato tra le materie sulle quali il parere della Consulta di Quartiere è obbligatorio - art. 13 Regolamento Comunale delle Consulte di Quartiere;

VISTA la Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.;

VISTO l'art. 42 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

VISTO lo Statuto Comunale;

PRESO ATTO degli allegati pareri favorevoli dei funzionari responsabili in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente provvedimento, anche in merito all'immediata eseguibilità per permettere la modifica della convenzione e conseguentemente l'inizio dei lavori in tempi brevi;

DELIBERA DI

1. DARE ATTO che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.
2. ADOTTARE ai sensi dell'art. 14, comma 1, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., la variante al Piano di Lottizzazione – comparto D2.1, ubicato tra via Comolli e viale della Vittoria, costituita:
 - dalla scheda urbanistica attuativa del P.L. modificata come da testo allegato sotto la lettera “A”, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, in sostituzione dell'ultima pagina dell'allegato 3 di cui alla delibera di Consiglio Comunale n. 21 dell'11 aprile 2011;
 - dagli articoli 6, 12, 15, 17, 25 (di seguito meglio specificati) della convenzione stipulata in data 29 giugno 2012, notaio Lodovico Barassi, atto n. 101829 di rep. n. 29904 di raccolta modificati come da testo allegato sotto la lettera “B”, quale parte integrante e sostanziale del presente atto:
 - articolo 6 “Durata e modalità di attuazione”;
 - articolo 12 “Costituzione cauzione”;
 - articolo 15 “Modalità di realizzazione e assegnazione dell'edilizia produttiva convenzionata in proprietà”;
 - articolo 17 “Alienazione aree e/o immobili”;
 - articolo 25 “S.U.L. Convenzionata”;
3. PRENDERE ATTO della perizia di stima asseverata, prodotta dalla società C.E.A S.r.l. in data 18/01/2016 prot. gen. n. 1927, per la determinazione del valore dell'area in cessione al Comune di Brugherio di 9.000 mq (depositata agli atti presso la sezione Urbanistica) per la quale è stata rilasciata attestazione di congruità del valore di stima da parte dell'Ufficio Patrimonio – Settore Gestione del Territorio in data 20/01/2016 prot. gen. n. 2336.
4. DARE ATTO che il punto 2 delle prescrizioni di cui alla sopra richiamata scheda urbanistica, è da considerarsi sostituito dalla modifica alla convenzione apportata dal Commissario Prefettizio nell'esercizio delle competenze e dei poteri del Consiglio Comunale con deliberazione n. 37 del 20 giugno 2012.
5. DARE ATTO che rimangono invariati i contenuti e la soluzione progettuale – ad eccezione dell'ultima pagina dell'allegato 3 – di cui agli elaborati grafici approvati con delibera di Consiglio Comunale n. 21 dell'11 aprile 2011.
6. DISPORRE ai sensi del 2 comma dell'art.14 della l.r. n. 12/2005 e s.m.i., la pubblicazione dell'avviso di deposito, per un periodo continuativo di 15 (quindici) giorni al fine della presentazione di osservazioni nei successivi 15 (quindici) giorni, degli atti costituenti la variante al Piano di Lottizzazione – comparto D2.1, ubicato tra via Comolli e viale della Vittoria, all'Albo Pretorio nonché sul sito web istituzionale del Comune.

7. DARE ATTO che il Dirigente di settore, ad esecutività della presente deliberazione, provvederà agli adempimenti procedurali connessi e conseguenti.
8. DICHIARARE il presente provvedimento immediatamente eseguibile, con richiamo all'art. 134 comma 4 - del D.Lgs. 267/00, per le motivazioni espresse in premessa.

Sottoscritta digitalmente dal Dirigente
(LAUBER CLAUDIO ROBERTO)
(ai sensi dell'art. 21 D.Lgs n. 82/2005 e s.m.i.)