



Comune di Assago

Provincia di Milano

Area Gestione del Territorio

Assago, 14 dicembre 2010

All'Onorevole
Consiglio Comunale
SEDE

Oggetto: Variante al Piano Particolareggiato della Zona D4 - Adozione

Le Società Milanofiori 2000 Srl e Brighth Srl hanno tuttora in corso, nel territorio del Comune di Assago, l'attuazione del Piano Particolareggiato della Zona D4 definitivamente approvato con Deliberazione C.C. n. 13 del 29.03.2005 e della Prima Variante allo stesso, approvata con Deliberazione GC n. 80 del 16.05.2008.

Con proprio atto n. 40 del 28/07/2010 il Consiglio Comunale ha approvato la VII^a variante al P.R.G. vigente, consistente nella variante alla viabilità interessante parte del territorio comunale.

A fronte delle nuove scelte viabilistiche del Comune, la Società Milanofiori 2000 Srl ha impugnato davanti al TAR Lombardia tutte le deliberazioni comunali inerenti tale scelta con i ricorsi pendenti al n. 1401/2010 ed al n. 1739/2010, con relativi motivi aggiunti.

Parte degli interventi previsti dal P.P. della Zona D4 e dalla relativa prima variante non è ancora stata realizzata dalla "Parte Attuatrice", e le parti hanno concordato di rimodulare la convenzione urbanistica in essere in base alle nuove esigenze dell'Amministrazione Comunale al fine dell'adeguamento del Piano Particolareggiato di cui si tratta alla Variante allo strumento urbanistico approvata.

Nonostante le azioni giudiziarie intraprese la "Parte Attuatrice" si è resa comunque disponibile ad un confronto complessivo con il Comune su eventuali azioni di modifica dell'assetto convenzionale in essere tra le parti.

L'operatore ha presentato la proposta di Seconda Variante al PP della Zona D4, i cui elaborati tecnici son stati redatti dall'Arch. Federico Oliva di Milano dello Studio FOA Federico Oliva Associati e dall'Ing. Lorenzo Badalacco di Milano, con un primo schema di Convenzione, in data 21.07.2010 prot. 13091.

In seguito sono continuate le trattative che hanno portato alla formulazione del testo convenzionale definitivo, trasmesso, tra l'altro, dall'avvocato Giovanni Brambilla Pisoni di Milano, insieme al proprio parere legale, e siglato dalle parti contraenti, per il tramite dei rispettivi rappresentanti, per il Comune il Sindaco, l'Assessore all'Urbanistica ed il Direttore Generale, per le Società Milanofiori 2000 e Srl e Brighth Srl l'ing. Ripamonti e l'avv. Di Giovanna, in data 01.12.2010.

A prescindere dalle valutazioni di merito e di opportunità politico-amministrativa, si rileva che gli elaborati progettuali presentati dalla Società Milanofiori 2000 e redatti dallo studio FOA – Federico Oliva Associati e dall'ing Badalacco di Milano, relativi alla Variante di cui si tratta, sono conformi al vigente PRG ed alle relative NTA.

Si evidenziano di seguito i principali aspetti introdotti dalla Variante:

- Alcune opere di urbanizzazione primaria previste dalla originaria convenzione sono sostituite da altre (denominate “Viabilità di connessione autostradale” e “Viabilità di adeguamento Viale Milanofiori”) rispondenti alla pianificazione urbanistica comunale in seguito all’approvazione della VII Variante al PRG vigente. L’avvocato, nel proprio parere legale, rileva che *“una parte delle opere viabilistiche individuate dalla Convenzione ... sono diverse da quelle originariamente previste, in quanto le opere originarie non sono state ritenute più di interesse da parte del Comune, e che, pertanto, non è corretto evidenziare rapporti di congruità tra le stesse”* ed ha segnalato *“che, in ogni caso, i costi e gli oneri previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ... sono nettamente superiori agli oneri tabellari”*.
- Le opere di urbanizzazione secondaria di carattere scolastico, in precedenza previste all’interno del comparto, verranno realizzate (o versata la quota connessa alla loro realizzazione), su richiesta dell’Amministrazione Comunale, nella misura corrispondente al fabbisogno indotto dalle quote residenziali del comparto, all’esterno dello stesso. L’area interessata dalla costruzione dell’edificio scolastico verrà riconvertita in terziario, senza incremento della slp totale prevista dal Piano, e, conseguentemente, riducendosi di mq. 1791,4 l’area di standards per urbanizzazioni secondarie, la stessa superficie viene asservita a servitù di uso pubblico per piazze e verde attrezzato in altra posizione.
- Gli edifici non ancora realizzati o in costruzione potranno essere realizzati con due piani aggiuntivi (senza incremento della slp complessiva prevista dal PP),
- Vengono inoltre precisati alcuni impegni attuativi maturati tra le parti conseguentemente allo stato di avanzamento degli interventi della zona D4 quali ad esempio: i collaudi delle opere di urbanizzazione e la gestione dei parcheggi.
- Si sospende per un anno la previsione dell’art. 5 della convenzione prima variante onde consentire di selezionare un soggetto di natura universitaria o parauniversitaria interessato a stabilirsi nella Zona D4. Qualora non fosse disponibile alcun operatore si intenderanno abrogate le previsioni del citato articolo.
- La *“Parte Attuatrice”* s’impegna alla realizzazione diretta del prolungamento del cavalcavia nell’area Cantalupa nella posizione graficamente schematizzata nell’allegato grafico sub. 5, sostenendone gli oneri entro i limiti di un contributo non superiore a Euro 500.000,00.
- La *“Parte Attuatrice”* s’impegna, con la sottoscrizione della Seconda Variante e relativa Convenzione, a rinunciare ai contenziosi pendenti e annessi motivi aggiunti.
- Al fine di evitare che alla naturale scadenza del Piano Particolareggiato vigente (aprile 2015) i lavori si interrompano, il termine per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione annessa alla Seconda Variante scadrà dieci anni dopo la data di stipula della stessa.
- La *“Parte Attuatrice”*, inoltre, s’impegna a versare al Comune un contributo straordinario per la linea metropolitana di Euro 800.000,00 le cui modalità di corresponsione e di compensazione sono regolate dalla *“Pattuizione”* fra le parti approvata dalla Giunta Comunale con proprio atto n. 260 del 09.12.2010.

Si rileva che, con la sottoscrizione della citata "Pattuizione", la "Parte Attuatrice" sosterrà gli oneri connessi agli espropri delle nuove opere previste dalla Convenzione Seconda Variante mentre quelli connessi alla realizzazione delle opere infrastrutturali previste inizialmente, inclusa l'indennità di escomio versata e da versarsi agli agricoltori interessati, sono poste in capo all'Amministrazione Comunale.

Con la sottoscrizione della Convenzione, infine, le parti convengono che l'art. 13 della Convenzione Originaria determina la necessità di liquidare i contributi sul costo di costruzione afferenti a ciascun titolo edilizio connesso alla stessa, con esclusivo riferimento al momento della formazione del titolo edilizio stesso.

A questo proposito e, con riferimento al parere formulato dall'avv. Brambilla Pisoni (nota prot. 19667 del 22.11.2010) in merito all'interpretazione dell'art. 13 della Convenzione originaria annessa al PP della Zona D4, sottoscritta in data 18.04.2005, si è provveduto a restituire all'operatore, con determinazione n. 986 del 01.12.2010, le polizze fidejussorie prestate a garanzia del versamento della seconda rata del contributo di costruzione, in precedenza già ridotte dell'80%.



**La Responsabile dell'Area
Gestione del Territorio
dott. arch. Viviana Seveso**

Viviana Seveso