



COMUNE DI SAN DONATO MILANESE

CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

CODICE ENTE 11080

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 46 del 29/03/2024

Oggetto: GOVERNO DEL TERRITORIO. VARIANTE AL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO DENOMINATO "DE GASPERI OVEST - CENTRO CITTÀ" - PII1/2021, PRESENTATA DA HERMES 2K2 SRL IN QUALITÀ DI SOGGETTO PROPONENTE. APPROVAZIONE INDIRIZZI PER ATTUALIZZAZIONE ED ARMONIZZAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE. ADEMPIMENTI CONSEGUENTI

L'anno duemilaventiquattro addì 29 del mese di marzo alle ore 11:00, nella sala delle adunanze, in seguito a convocazione, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legislazione, si è riunita la Giunta Comunale.

Alla trattazione dell'oggetto sopra indicato sono presenti:

SQUERI FRANCESCO	SINDACO	Presente
BARONE CARLO SALVATORE	VICE SINDACO	Presente
MARZANI VALENTINA	ASSESSORE	Presente
MICHELI FRANCESCA	ASSESSORE	Presente
MISTRETTA MASSIMILIANO	ASSESSORE	Presente
RESTA VALERIA	ASSESSORE	Presente
TAVERNITI ACHILLE	ASSESSORE	Presente
ZUIN MASSIMO GIOVANNI	ASSESSORE	Presente

Totale Presenti 8

Totale Assenti 0

Assiste ed è incaricato della redazione del presente verbale il SEGRETARIO GENERALE XIBILIA PAOLA MARIA.

Accertata la validità dell'adunanza il Sig. SQUERI FRANCESCO in qualità di SINDACO ne assume la presidenza, dichiarando aperta la seduta e invitando la Giunta a deliberare in merito all'oggetto sopra indicato.

Si accerta, in via preliminare, l'esistenza dei pareri espressi ai sensi dell'art. 49 D.Lgs. 18.8.2000, n° 267.

Deliberazione di Giunta Comunale n. 46 del 29/03/2024

LA GIUNTA COMUNALE

Richiamato per contenuto e merito l'intero procedimento relativo al Piano Attuativo denominato "Programma Integrato di Intervento DE GASPERI OVEST – CENTRO CITTA'" che, complesso ed articolato nelle sue attività e caratterizzato da rilevanti e sostanziali ricadute nel territorio per le opere di urbanizzazioni, si può così sintetizzare:

- Il Piano Attuativo PII DGO-CENTRO CITTA' è stato approvato con deliberazione C.C. n.53 del 5.12.2006;

- in data 29 maggio 2007, con atto a rogito Notaio Lacchi rep. n. 54.346 – racc. n. 24.451 è stata stipulata la Convenzione per l'attuazione del P.I.I. relativo alle aree site nel Comune di San Donato Milanese denominate De Gasperi Ovest – Centro Città (la "Convenzione 2007");

- la convenzione urbanistica viene sottoscritta tra il Comune di SDM e la Finanziaria Internazionale Investments SGR S.p.A. (Finint), in nome e per conto del Fondo Sallustio (quest'ultimo quale proprietario delle unità denominate DGO e Centro Città) e la società Jannozzi S.r.l. (quale proprietaria dell'unità denominata "sottostazione elettrica");

- il P.I.I. è suddiviso in n.3 Unità di Intervento: 1) De Gasperi Ovest; 2) Centro Città e 3) Sottostazione Elettrica e caratterizzato dai seguenti dati generali:

- SLP Totale _ 94.437 mq. (1- 56.870 mq. di cui 2.000 mq. edilizia convenzionata; 2- 32.067 mq.; 3- 5.500 mq.) al netto delle strutture da cedere all'Amministrazione Comunale;

- sono escluse le medie e grandi strutture di vendita commerciale;

- opere aggiuntive nel DGO: 4.500 mq. destinata a Residenza per Anziani ed a Residenza Sociale (art.7 convenzione);

- parcheggi pertinenziali: calcolati legge Tognoli ed incrementati del 50% (art. 2.3 convenzione);

- standard previsti in cessione: primarie e secondarie - 119.333 mq. (esclusa la sup. del SILOS art.3 e 4 convenzione);

- asservimento ad uso pubblico con manutenzione in obbligo al soggetto attuatore: 7.743 (art.4 convenzione);

- opere di urbanizzazione;

- Oneri Urbanizzazione: euro 6.911.182,97;

- Costo Opere di Urbanizzazione: euro 17.631.417,01 (di cui € 799.245,47 quali oneri dovuti dal cambio di destinazione d'uso del "Trasformatore" - art.6.2) a scomputo (art.6.2 e 8.5 della convenzione);

- durata: 10 anni dalla sottoscrizione convenzione (parti private e parti pubbliche come crono programma);

- con deliberazione Giunta Comunale n. 179 del 22.07.2013 l'Amministrazione Comunale, in accoglimento alla richiesta della Finint, ha approvato le seguenti modifiche formalizzate nell'atto notarile di "modificazione ed integrazione" di cui sotto:

- proroga mediante rinnovazione del termine decennale di durata della convenzione;

- modifica della distribuzione della SLP con *trasferimento* di una quota di circa 36.000 mq., nel rispetto e garanzia dell'invarianza complessiva dei valori, dall'Unità 2 (Centro Città) all'Unità 1 (De Gasperi Ovest);

- versamento di contributo aggiuntivo di euro 1.500.000,00;

- avvio procedimento di variante urbanistica e rivisitazione del crono programma delle opere di urbanizzazione pubbliche;

- nella predetta delibera di Giunta Comunale n. 179/2013 viene specificato che nello sviluppo del Piano raggiunto sino a quella data si riscontra l'avvenuta attuazione dell'Unità 3 "Sottostazione Elettrica" che, conseguentemente, risulta esclusa dai successivi atti relativi al P.I.I.;

- in data 20 dicembre 2013, a rogito del Notaio Lacchi rep. n. 62.256 – racc. n. 29.596 è stato quindi stipulato il succitato l'Atto di Modificazione ed integrazione della convenzione del 29.5.2007 (nr. 54346 di rep. e nr. 24451 di racc.) che disciplina l'attuazione del Programma Integrato

d'Intervento relativo alle aree site nel Comune di San Donato Milanese denominate De Gasperi Ovest – Comparto Centro Città' – Sottostazione Elettrica;

- con il previsto "trasferimento volumetrico", nell'invarianza complessiva della SLP, viene condiviso tra le parti una sostanziale riduzione delle aree destinate ad edificazione nell'Unità 2 (Centro Città) rispetto al progetto originariamente approvato nel P.I.I., consentendo e garantendo quindi un valore maggiore delle superfici libere da edifici/fabbricati nel "pratone";

Premesso che:

- successivamente si riscontra un avvicendamento della proprietà che vede nella società Hermes 2k2 S.r.l. il nuovo soggetto subentrato alla precedente con il quale l'Amministrazione Comunale avvia una fase interlocutoria di confronto;

- con le note PG n. 6834 del 19/02/2020 e PG n. 37634 e n. 37636 del 05/11/2020, la società Hermes 2K2 S.r.l., in qualità di nuovo proprietario e di "Soggetto Attuatore", ha trasmesso e integrato la propria proposta di massima per la revisione planivolumetrica del P.I.I., come richiesto dall'Amministrazione, in esecuzione di quanto stabilito nell'art. 5.3 dell'anzidetto "Atto Modificativo", ed anche a seguito della richiesta di integrazioni inviata con nota PG n. 30924 del 15/09/2020;

Premesso nel merito che:

- in forza di quanto stabilito dall'art. 5.3 dell'Atto notarile Modificativo del 2013 Notaio Lacchi rep. n. 62.256 – racc. n. 29.596, il Soggetto Attuatore è tenuto ad elaborare un nuovo assetto planivolumetrico relativamente al P.I.I. che deve essere concertato con l'Amministrazione Comunale, la quale deve tenere conto *"nella valutazione della proposta di Variante al PII, (...) delle esigenze urbanistiche, tecniche ed economiche atte a consentire al Soggetto Attuatore la formulazione del miglior assetto planivolumetrico e quindi la sostenibilità anche economica dell'operazione"*, e che con delibera della Giunta Comunale deve esprimere il proprio assenso;

- la proposta prevede una revisione plani volumetrica che, nel rispetto dei valori numerici volumetrici complessivi, e della funzione commerciale complessivamente già prevista nel P.I.I., prevede l'inserimento di una media struttura di vendita commerciale che non risultava compresa, nè permessa, nella versione originaria del Piano Attuativo;

- Sempre a tenore della medesima disposizione, una volta condiviso e assentito dalla Giunta Comunale la proposta di nuovo assetto planivolumetrico del P.I.I., il Soggetto Attuatore potrà e dovrà dare corso alla Variante del PII tramite una procedura di variante al PGT;

- nell'art. 5.3. dell'Atto Modificativo viene altresì riconosciuta la possibilità per il Soggetto Attuatore di dare immediata attuazione, nelle more del su descritto procedimento, alle porzioni del PII non interessate dalla variante e pertanto conformi agli originari atti approvati dall'Amministrazione Comunale;

Dato atto che con deliberazione Giunta Comunale n. 151 del 22.12.2020 l'Amministrazione Comunale ha esplicitato gli indirizzi ed ha assentito la proposta di massima nel suo complesso per la revisione planivolumetrica in variante del P.I.I., ribadendo la possibilità da parte del soggetto attuatore di procedere comunque nella edificazione degli immobili collocati nell'Unità 1)- De Gasperi Ovest, oltre alle indicazioni contenute nell'art.5.3 del suddetto Atto notarile Modificativo del 2013 Notaio Lacchi rep. n. 62.256 – racc. n. 29.596, ove si cita che *"è in facoltà del Soggetto Attuatore dare immediata esecuzione, nelle more della variante anzidetta, agli interventi non interessati dalla rimodulazione planivolumetrica in discorso"*.

Dato atto in particolare che con la stessa deliberazione di Giunta Comunale n. 151 del 22/12/2020:

- veniva constatato che la proposta preliminare del nuovo assetto planivolumetrico di massima presentata (di cui all'ipotesi A), soddisfaceva la sussistenza dei presupposti che ottemperano alle condizioni e impegni di modificare la distribuzione dei volumi previsti nel comparto del "Centro Città" aumentando l'area libera dall'edificazione del medesimo comparto;

Deliberazione di Giunta Comunale n. 46 del 29/03/2024

- venivano rinviate le valutazioni finali al ricevimento e deposito degli atti di variante che dovevano contenere, tra l'altro, la riattualizzazione dei reciproci impegni, anche economici, alla luce delle nuove necessità ivi espresse, demandando contemporaneamente alla citata variante il conseguente aggiornamento temporale per l'attuazione del P.I.I. variato;

Dato atto nello specifico che alla luce dello sviluppo sommariamente descritto negli atti principali del procedimento tecnico-amministrativo relativo all'atto di pianificazione attuativa in oggetto avvenuto nel periodo intercorrente tra la fine dell'anno 2006 (deliberazione C.C. n.53 del 5.12.2006 di approvazione) e la fine dell'anno 2020 (deliberazione Giunta Comunale n.151 del 22/12/2020 di indirizzo ed assenso alla revisione planivolumetrica in variante), si riscontrano le seguenti valorizzazioni relative agli obblighi convenzionali riguardanti opere e/o aree di interesse pubblico:

- anno 2006

cessioni per opere urbanizzazioni primarie:

strade (via Fabiani, via Pisticci ed esterne al comparto: Tratto Martiri Cefalonia; Tratto terminale via Europa bis, via Bonarelli, tratto via Fabiani, via Volta, via Galilei, via San Salvo) _mq.3.445;

cessioni per opere di urbanizzazioni secondarie/standard:

verde pubblico, piazze pubbliche, parcheggi pubblici (compreso quota interno silos), sedime residenza per anziani e residenza sociale, parco pubblico, parcheggi a raso, sedime biblioteca, parcheggio interrato biblioteca, verde attrezzato _ mq.116.993

asservimenti per urbanizzazione secondarie/standard

verde pubblico, parcheggi pubblico, verde attrezzato _ mq. 8.299

cessione integrative delle aree con edifici destinati a Caserma CC, Caserma Polizia Stradale e edificio in via Ravenna;

valore totale cessioni ed asservimenti _ mq. 121.223 (escluso silos – mq.4079)

- anno 2020

Dagli allegati alla Delibera sopracitata viene esplicitato che:

sarà garantita la dotazione di standard secondo i parametri indicati per ciascuna funzione di progetto, come previsto nelle NTA del Piano dei Servizi art. 20.1, garantendo il fabbisogno complessivo nell'intero ambito del PII e non sui singoli comparti.

Dato atto nel merito che:

- Durante lo sviluppo temporale sopra trattato (fine 2006-fine 2020) si riscontra un tema specifico, denominato per sintesi "Silos-Trasformatore" che coinvolge lo stesso PII con intervento di trasformazione edilizia in area esterna e che viene sommariamente così riassunto:

- il Silos costituisce opera pubblica destinata a soddisfare lo standard a parcheggio per mq 4.079 a servizio dell'immobile denominato «Trasformatore» che risulta situato e realizzato, quest'ultimo, in area esterna al PII;

- la realizzazione del Silos quale opera pubblica prevista all'interno del perimetro del P.I.I., seppur connessa e funzionale alla realizzazione dell'immobile denominato «Trasformatore» situato in ambito esterno e che risulta già edificato ed utilizzato da tempo, riveste e costituisce obbligo a carico del soggetto attuatore;

- il tema della realizzazione del Silos è stato oggetto di contenzioso tra il Comune e il soggetto proprietario del Trasformatore terminato con una transazione;

- tale transazione prevede il pagamento, da parte del proprietario del Trasformatore, di euro 302.629,17 quali oneri di urbanizzazione secondaria dovuti per il cambio d'uso del «Trasformatore» (da funzione produttiva a terziaria) che risultano allo stato di fatto versati e l'adempimento da parte del soggetto attuatore delle obbligazioni di cui alla Variante al P.I.I. avviata secondo i contenuti della G.C. n.151/2020, espressamente richiamata nel nuovo PGT successivamente approvato nel 2022, (compreso anche l'eventuale pagamento dell'importo di euro 799.245,47 a titolo di oneri di urbanizzazione primaria del Trasformatore, ovvero la realizzazione di una diversa opera che sarà prevista nella Variante in alternativa al "Silos"), oltre agli standard urbanistici derivanti dal cambio d'uso del Trasformatore, così come indicato nella

nota del Comune PG n.22080 del 6.06.2022 relativa agli obblighi/impegni residuali a carico del soggetto attuatore;

- Relativamente allo sviluppo normativo comunale sopravvenuto dalla data di approvazione del P.I.I. nella sua forma originaria, si riscontra l'avvenuta entrata in vigore della Variante Generale del PGT (approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 05.04.2022) citata che, con specifico riferimento al tema oggetto della presente, così dispone all'art. 58, comma 3 del Piano delle Regole:

"per l'ambito denominato - De Gasperi Ovest e Centro Città - continua ad applicarsi il Programma integrato di intervento, approvato con DCC n. 52 del 29 maggio 2006 e convenzionato in data 29 maggio 2007 (rep. 54.346 e racc. 24.451), e la cui convenzione, successivamente all'approvazione della deliberazione di Giunta comunale n. 179 del 22 luglio 2013, è stata prorogata e integrata in data 20 dicembre 2013 (rep. 62.254 e racc. 29.595). Si rinvia, altresì, all'articolo 16 - Norma transitoria - comma 3 degli Indirizzi normativi del Documento di Piano - che prevede al comma 3 "Per l'ambito denominato - De Gasperi Ovest e Centro Città - si prende atto della Deliberazione di Giunta comunale n. 151 del 22 dicembre 2020 dove si assente nel suo complesso il nuovo planivolumetrico. Si rinvia, altresì, all'articolo 58 - Piani attuativi vigenti - commi 3 e 4 delle NTA del Piano delle Regole".

- In relazione alle predette previsioni del nuovo PGT approvato definitivamente, non sono state formulate osservazioni, né contestazioni nei termini di legge.

Dato atto infine che:

- In data 20.07.2021 con prot. 27085 e successive integrazioni il soggetto attuatore e proprietario Hermes 2K2 Srl presenta la proposta di Variante al Programma Integrato d'intervento denominato "De Gasperi ovest - Centro Città" – PII1/2021;

- in data 25/08/2021 prot. 30959 il Dirigente dell'Area Gestione Territorio Urbanistica e Opere Pubbliche trasmette comunicazione di Avvio del procedimento e di verifica tecnica istruttoria finalizzata all'adozione e approvazione definitiva della suddetta proposta di variante di PII, in conformità all'art. 14 della L.R. n. 12/2005;

- Nella istanza di Variante viene specificato che nello sviluppo del Piano raggiunto sino alla data della presentazione si riscontra l'avvenuta attuazione dell'Unità 3 "Sottostazione Elettrica" che, conseguentemente, risulta esclusa dai successivi atti relativi al P.I.I. fermo restando il controllo di collaudo;

Evidenziato che:

- la proposta di variante al PII principalmente si caratterizza per le seguenti modifiche:

- la possibilità di insediare una media struttura di vendita nel comparto DGO, prima esclusa dall'art. 2.1 della convenzione del 2007;

- lo spostamento significativo di volumetria edificabile dal centro città al DGO nella sua invarianza quantitativa complessiva, con una diversa allocazione delle superfici fondiarie, con carichi insediativi maggiormente concentrati nella parte del DGO con traslazione delle superfici destinate a servizi pubblici;

- una diversa conformazione spaziale e una diversa tipologia degli edifici previsti nel DGO e Centro Città, dove per tale aspetto l'art. 10.8 della convenzione fissava l'invariabilità tipologica indicata nel planivolumetrico e nelle NTA del PII;

- una diversa localizzazione nonché diverse tipologie per alcune opere di urbanizzazione.

- a seguito di una istruttoria preliminare condotta dai servizi competenti nell'ambito delle attività propedeutiche e preliminari alla valutazione di Assoggettabilità alla VAS, sono stati richiesti con nota prot. 30959 del 25/08/2021 alcuni documenti mancanti, tra i quali:

- Rapporto Ambientale ai fini dell'espletamento della procedura di assoggettabilità a VAS;

- Esame di impatto paesistico dei progetti;

- Quadro economico e finanziario dei costi sostenuti dall'operatore per l'attuazione delle parti private e pubbliche.

- con prot. 1416 del 13/01/2022 il soggetto attuatore ha presentato il Rapporto Ambientale ai fini

Deliberazione di Giunta Comunale n. 46 del 29/03/2024

dell'espletamento della procedura di assoggettabilità a VAS;
con prot. 18806 del 12/05/2022 e con prot. 23762 del 16/06/2022 il soggetto attuatore ha trasmesso ulteriori integrazioni documentali che sono state considerate non ancora completamente esaurienti le esigenze e necessità contestuali;

Evidenziato altresì che:

- con nota prot. n. 40072 del 17/10/2022 il soggetto attuatore, in adempimento alle intese bonariamente raggiunte all'esito del contenzioso relativo al Silos (sentenze nn. 1338 e 1340 del 9 giugno 2022), ha coerentemente integrato gli elaborati della proposta di variante in itinere relativamente ad implementazione delle opere di urbanizzazioni con la tav. 9DG.01.A Tavola ipotesi asilo;
- con deliberazione Giunta Comunale n. 112 del 18.10.2022 l'Amministrazione Comunale prende atto dell'avvio al procedimento di variante al PII "De Gasperi Ovest – Centro Città (la "Convenzione 2007") con comunicazione del Dirigente dell'Area Gestione Territorio Urbanistica e Opere Pubbliche, prot. 30959 del 25/08/2021;

Evidenziato in particolare che:

- In relazione alle diverse configurazioni urbanistiche connesse e conseguenti alle differenti proposte presentate dal soggetto attuatore, anche su richiesta dell'Amministrazione, che possono avere ricadute e ripercussioni nel Rapporto Preliminare redatto nell'ambito del procedimento di verifica di Assoggettabilità alla Vas, con Determinazione Dirigenziale n. 457/2022 si è provveduto alla sospensione del procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS;
- Nel corso dell'anno 2022, a seguito dei risultati delle elezioni amministrative locali che hanno comportato un avvicendamento del Sindaco e del Consiglio Comunale, risultano presenti nuove visioni ed indirizzi nel Governo del Territorio in termini di esigenze, priorità ed obiettivi del suo sviluppo, così come rappresentato nel programma di governo e nei documenti amministrativi di programmazione (DUP);

Atteso che:

- La proposta di Variante al P.I.I., soggetta ad avvio dell'iter amministrativo con atto deliberativo Giunta Comunale n. 112/2022 e sospesa nel procedimento di Assoggettabilità alla VAS con Determinazione dirigenziale n.457/2022, deve ancora essere sottoposta ai fini della sua esecutività al procedimento di approvazione, previa adozione, da parte del Consiglio Comunale;
- Allo stato attuale il procedimento di Variante al PII risulta in attesa della condivisione nell'ambito dei nuovi indirizzi, visioni ed esigenze da parte della nuova Amministrazione relativamente, nello specifico, alle opere pubbliche connesse e previste nella Proposta;

Atteso altresì che:

- Risulta oggettivo ed evidente come il rilevante e considerevole periodo intercorso tra l'ideazione e "progettazione" del Piano Attuativo Urbanistico in oggetto (2006) e la sua realizzazione seppur ancora parziale (2023) sia negli aspetti immobiliari (edifici privati) che di interesse pubblico (opere di urbanizzazioni ed aree di cessione/asservimento), costituisce oggettivo elemento di sostanziale criticità generale nel raggiungimento degli obiettivi e finalità dei soggetti coinvolti;
- Nel corso di tale periodo, oltre all'indimenticabile evento dell'emergenza epidemiologica sanitaria connessa al Covid-19, hanno prodotto i propri effetti negativi sia la crisi immobiliare di rilevanza mondiale del 2008 (... da una nota CONSOB ... *La grande recessione fu una crisi economica mondiale scoppiata nel 2006 negli Stati Uniti d'America e diffusasi tra il 2007 e il 2013, in seguito alla crisi dei subprime e del mercato immobiliare - In breve tempo, la crisi dei mutui subprime si trasferì all'economia reale statunitense ed europea, provocando una caduta di reddito e occupazione. A tale caduta concorsero la restrizione del credito bancario a famiglie e imprese, il crollo dei mercati azionari e dei prezzi delle abitazioni (cosiddetto effetto ricchezza) e il progressivo deterioramento delle aspettative di famiglie e imprese, con conseguenti ripercussioni su consumi e investimenti. Le interdipendenze commerciali tra paesi, infine, comportarono una pesante*

Deliberazione di Giunta Comunale n. 46 del 29/03/2024

riduzione del commercio mondiale), che la crisi economica ed energetica più recente (...da articolo stralcio Il Sole 24 Ore... *L'aumento dei prezzi legato allo squilibrio economico post pandemico e alle politiche nazionali che hanno generato un aumento della domanda rispetto all'offerta nonché la crisi economica ed energetica connessa al drammatico scenario del conflitto in Ucraina, hanno innescato un continuo e costante aumento dell'inflazione che ha richiesto un intervento del legislatore per tentare di arginare l'impatto negativo sui contratti pubblici e, più in generale, sull'economia del Paese - Arriva un nuovo durissimo colpo per il Pnrr e più in generale per i cantieri di opere pubbliche. Una nuova onda di rincari che stavolta rischia davvero di far tracollare il Recovery Plan. Ance ha quantificato il «maggior costo stimabile» dei rincari energetici in corso «in circa il 35% rispetto a quanto previsto, solo pochi mesi fa, sulla base dei prezzari più aggiornati».*) con un aumento considerevole dei costi;

Tali eventi, con le relative inevitabili e sostanziali ricadute, richiedono adeguata ed opportuna valutazione generale dello sviluppo del Piano Attuativo in oggetto con particolare riferimento, nell'ambito della sostenibilità complessiva, alla necessaria attualizzazione dell'interesse pubblico rappresentato dalle opere di urbanizzazione e cessioni finalizzate a soddisfare le esigenze e necessità della comunità e del territorio;

Atteso in particolare che:

Risulta pertanto adeguato, anche alla luce degli indirizzi, visioni e obiettivi di sviluppo della nuova Amministrazione ritenere attinente alla particolare situazione sopra evidenziata il concetto di *"standard qualitativo"* finalizzato a rappresentare adeguatamente, garantendo il prioritario interesse pubblico quale presupposto per l'approvazione della Variante, il mutamento del quadro delle esigenze e necessità del territorio a seguito dello sviluppo economico, sociale, immobiliare, sopravvenuto nel periodo ultradecennale trascorso dall'originario PII;

Tale *"standard qualitativo"* deve potersi concretizzare nella opportuna attualizzazione alle mutate esigenze dei temi di rilevanza pubblica ancora non realizzati nell'ambito delle previsioni originarie e tuttora vigenti del P.I.I. relativi a:

- realizzazione o meno della biblioteca prevista all'interno del CC;
- realizzazione o meno del Silos previsto all'interno del DGO;
- conferma della sistemazione viabilistica di Via Gramsci e di Via Martiri di Cefalonia;
- definizione della destinazione prevista per l'immobile in cessione nel DGO;

Lo *"standard qualitativo"* trova la propria contestualizzazione per quanto in oggetto sia nell'art.9 della L.R. n.12/05 relativamente al Piano dei Servizi che nei "Criteri orientativi per la redazione del piano dei servizi" approvati con D.G.R. del 21.12.2001 n. 7/7586 dove, nell'estendere ad una visione più ampia e generale rispetto a singoli valori numerici, così si legge: *"La definizione degli standard, quindi, se da un lato recupera un campo di esplicazione tendenzialmente illimitato (è potenzialmente standard tutto ciò che è qualificabile come servizio di interesse pubblico e generale), superando le anguste elencazioni della disciplina previgente ed esprimendo, così, per intero il proprio valore di strumento di implementazione della qualità del vivere, dall'altro resta salvaguardata nella propria autonomia... Si impone, però, l'esigenza di una congrua ed approfondita motivazione, a supporto dell'eventuale scelta di classificare una o più di tali strutture tra gli standard... la nozione di standard non è più limitata al concetto di aree o di strutture edilizie, potendosi estendere a tutte quelle attività che in concreto concorrono nel realizzare un'autentica qualità della vita, non di rado accompagnando la persona in fasi estremamente delicate della propria esistenza;*

In adempimento alle disposizioni sopra richiamate, lo standard qualitativo viene altresì declinato negli artt. 22 "ambiti strategici dello spazio pubblico" e 23 "servizi Qualitativi" delle NTA del Piano dei Servizi del PGT;

Atteso inoltre che:

- all'interno del Documento di Piano del PGT vigente e più precisamente nella tavola "01- DP- Strategie", è prevista la riqualificazione /delocalizzazione della scuola di via Matteotti;
- pertanto, la diversa allocazione della scuola suddetta rispetto all'attuale edificio che evidenzia

ormai un generale e diffuso degrado, può considerarsi elemento qualificante essendo anche previsto in quella che è la visione urbanistica e strategica del Piano di Governo del Territorio;

- che la realizzazione della nuova scuola in area esterna al PII rappresenta quindi adempimento degli indirizzi di sviluppo urbano per i servizi pubblici previsti nel Documento di Piano del P.G.T. e non costituisce elemento di criticità ovvero in contrasto con lo stesso PII e relativa esecuzione;
- che l'individuazione dell'area comunale esterna al perimetro del PII ed attualmente libera tra le vie Jannozzi e Correggio, quale spazio adeguato ed opportuno per la nuova scuola, comporta la modifica per adeguamento in aggiornamento del Piano dei Servizi nell'ambito della Variante al PII ai sensi dell'art.9 c.15 della L.R. n.12/05 e s.m.i.;

Considerato che nel merito delle sopravvenute nuove visioni della città ed indirizzi ritenuti opportuni per il soddisfacimento del prioritario interesse pubblico relativo alle opere connesse al completamento dell'intervento urbanistico in oggetto che, per dimensioni, estensione e caratteristiche, costituisce oggettivamente importante intervento di rilevanza per il territorio comunale, assumono interesse strategico ai fini dello *standard qualitativo* richiesto dall'Amministrazione Comunale i seguenti temi:

- riferimento generale e prioritario ai principi di sostenibilità complessiva nella progettazione delle opere di interesse pubblico e definizione delle caratteristiche di funzionalità secondo criteri di efficienza, efficacia ed economicità della loro gestione;
- ulteriore riduzione degli spazi occupati da fabbricati nell'area verde presente nella zona centrale (pratone) rispetto alla proposta presentata nel 2021;
- realizzazione di nuova Scuola Primaria, rispondente ai più attuali e performanti criteri costruttivi ed alle normative in materia di efficientamento energetico ed organizzazione dei locali e spazi didattici, da localizzarsi presso l'area comunale libera tra le vie Jannozzi e Correggio;
- riqualificazione della Via Gramsci garantendo adeguata funzionalità per ospitare il mercato settimanale, riducendo al minimo la rinuncia a spazi di parcheggio veicolare e progettando efficacemente la dinamica di fruizione dello spazio commerciale temporaneo da parte dell'utente dal lato Parco garantendo un nuovo percorso scenografico (camminata vista parco urbano);
- riqualificazione della via Martiri di Cefalonia quale strategico asse di connessione urbanistico di funzioni sociali/aggregative/didattiche e realizzazione di nuova rotatoria con funzione anche di rilevante elemento architettonico urbano;
- nuova area attrezzata per lo studio all'aperto con servizi multimediali connessa alla biblioteca centrale, da realizzare in continuità di percorso nel nuovo Parco Urbano Cittadino del CC, con eventuale chiosco;
- realizzazione di Parco Urbano Cittadino di elevata qualità naturalistica, urbana ed ambientale;
- non realizzazione della biblioteca prevista nel CC;
- non realizzazione del Silos previsto nel DGO, in quanto attestata nei fatti la sua non necessità connessa al Trasformatore, e destinazione degli obblighi di carattere economico inerenti gli oneri di urbanizzazione primaria del Trasformatore alla realizzazione prioritaria del Parco urbano;
- utilizzo del sedime previsto per il Silos quale sito nel quale realizzare l'edificio previsto in cessione all'Amministrazione con sistemazione a verde attrezzato della restante parte;
- definizione conclusiva della destinazione dell'edificio in cessione, rispetto a quanto previsto nella convenzione originaria (Residenza per anziani e residenza sociale – art. 7 della convenzione del 2007);
- condivisione della proposta di localizzazione e dei criteri dell'Edilizia convenzionata;

Considerato altresì che i temi sopra descritti, annoverati come "servizi qualitativi", comportano di fatto un impatto economico sul bilancio convenzionale, trattandosi principalmente di specifiche opere e infrastrutture (*cf. art. 23, comma 1 delle NTA del PdS*), che dovranno garantire le obbligazioni economiche previste dal combinato disposto degli artt. 6.4 e 8.4 della convenzione originaria;

Considerato opportuno che tale *standard qualitativo*, per quanto non in contrasto con le previsioni originarie e non ancora realizzate previste nel P.I.I. e previa verifica di sostenibilità tecnico-economico-amministrativa nell'ambito delle disposizioni, impegni, obblighi e prescrizioni vigenti, possa costituire congrua e necessaria attualizzazione ed armonizzazione delle opere finalizzata e funzionale a concretizzare l'interesse pubblico a supporto della Variante in oggetto secondo le nuove visioni ed indirizzi dell'Amministrazione Comunale;

Considerato ulteriormente:

- che valutazioni specifiche relative agli aspetti tecnico-normativi-regolamentari edilizi e loro evoluzione normativa sopravvenuta, anche nell'ambito delle finalità di rigenerazione degli ambiti urbani e di semplificazione ed uniformità delle norme e gli adempimenti, con particolare riferimento agli elementi di servizio agli immobili residenziali e richiamo al Regolamento Edilizio-Tipo di cui all'intesa governo/regioni/autonomie locali recepita in Lombardia con D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695, evidenziano l'opportunità di circostanziare adeguatamente, per il Piano in oggetto, la trattazione delle Scale Comuni per l'accessibilità ai vari piani degli immobili;
 - che, con specifico riferimento all'eventuale conteggio del vano scala nell'ambito della superficie connessa all'applicazione dell'indice di edificabilità (attualmente trattazione differente rispetto alle originarie previsioni del Piano Attuativo ai sensi del RET – Regolamento Edilizio Tipo – suddivisa in modo uniforme per l'intero territorio nazionale in Superficie Lorda SL; Superficie Utile SU e Superficie Accessoria SA), risulta maggiormente rispondente alla qualità e comfort edilizio attualmente richiesto nella realizzazione degli immobili residenziali la seguente valutazione:
 - *Edifici pluripiano con vani scala al servizio di più unità immobiliari:*
 - *Il vano scala svolge funzioni di "servizio" alla funzionalità dell'immobile garantendo adeguati livelli di comfort per l'accessibilità e fruibilità alle singole unità immobiliari presenti.*
 - *Generalmente il vano scala (rampe e pianerottoli di sbarco) viene integrato nelle sue funzioni dal vano ascensore posizionato nelle immediate vicinanze e/o in adiacenza.*
 - *Tra le funzioni di "servizio" vengono considerate il superamento delle barriere architettoniche.*
 - che, preso atto di quanto sopra ed al fine di non indurre alla progettazione di atri e vani scala aperti e ridotti alla minima possibile dimensione, esclusivamente per contenerne al massimo la superficie nella verifica della edificabilità ammessa, e quale indirizzo operativo per l'applicazione delle attuali NTA al Piano oggetto nelle more dell'adeguamento generale degli atti di PGT si determina quanto segue in relazione ai soli interventi edilizi in corso di realizzazione nel comparto DGO sulla base della convenzione vigente, in attesa della definizione della variante in itinere:
 - per gli immobili residenziali già edificati: *Le scale, se uniche, devono essere coperte e, qualora siano l'unico collegamento per alloggi situati su più piani o se poste a servizio di più alloggi, chiuse o protette dalle intemperie su ogni lato. La chiusura secondo tale finalità non richiede la verifica della SLP (ovvero SL);*
 - per gli immobili residenziali da edificare, l'esclusione dal computo della SLP delle "scale", deve essere così intesa:
 - *la verifica della SLP. potrà essere effettuata calcolando la SLP. delle unità immobiliari al netto della superficie dei vani scala (rampe e pianerottoli di sbarco), e dei corridoi/androni di distribuzione ai diversi piani se di utilizzo "comune" per la quota corrispondente alle dimensioni minime previste dalle normative vigenti sia in termini di edilizia residenziale, di sicurezza che di superamento delle barriere architettoniche.*
 - *A tal fine la S.L.P. delle unità immobiliari comprenderà interamente anche la superficie dei muri di confine con i vani scala, ascensore e disimpegni comuni.*
- Si precisa che a seguito di tale modalità di calcolo della SLP. nell'ambito del Piano Attuativo in oggetto non viene generata alcuna conseguente ulteriore capacità volumetrica rispetto ai valori convenzionati dei singoli lotti/comparti residenziali edificati, così come da edificare, in quanto finalizzata a garantire esclusivamente attualizzazione della qualità e comfort edilizio richiesto.

Considerato nel merito:

- che le modifiche come sopra esplicitate e riportate nel dettaglio nella documentazione tecnica e cartografica allegata alla presente, ritenute necessarie ed opportune ad aggiornare ed armonizzare secondo i nuovi indirizzi e visioni dell'Amministrazione le opere di interesse pubblico previste nel Piano Attuativo in conformità e compatibilità con i criteri dello "standard qualitativo", garantiscono la sostenibilità generale e l'equilibrio complessivo del Piano stesso;
- che tale attualizzazione ed armonizzazione non risulta in contrasto, né comporta stravolgimento dei principi, criteri ed obiettivi originari del Piano Attuativo nel rispetto dei singoli impegni ed obblighi convenzionali sottoscritti, ma azione ritenuta necessaria a garanzia e tutela dell'interesse pubblico, ribadito prioritario, alla luce dei mutamenti di indirizzi e visioni dell'Amministrazione Comunale in relazione alle sopravvenute condizioni e situazioni riscontrate nel periodo ultradecennale intercorso dalla sua approvazione avvenuta nell'anno 2006;
- che tale attualizzazione ed armonizzazione è stata sottoposta a verifica tecnico-urbanistica-edilizia nei valori e parametri (cessioni, asservimenti e valore opere di interesse pubblico) caratterizzanti e vincolanti previsti e vigenti per il Piano in oggetto con esito positivo, come da elaborato "tabella verifica riepilogativa" allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale e "tabella opere di urbanizzazione primarie e secondarie" doc.8.AR.00_X Sintesi Indirizzi Attualizzazione e armonizzazione oo.pp.;
- che la realizzazione tra le opere della nuova Scuola Primaria in area di proprietà pubblica esterna al perimetro del PII comporta la modifica per adeguamento in aggiornamento del Piano dei Servizi nell'ambito della Variante al PII ai sensi dell'art.9 c.15 della L.R. n.12/05 e s.m.i.;

Ritenuto:

- Pertanto opportuno approvare le sopra riportate linee d'indirizzo ai fini dell'attualizzazione ed armonizzazione delle opere finalizzato e funzionale a concretizzare l'interesse pubblico a supporto della Variante in oggetto secondo le nuove visioni ed indirizzi dell'Amministrazione Comunale;
- opportuno altresì allegare alla presente Deliberazione di indirizzo, la documentazione tecnica comprensiva delle tabelle riepilogative relative ai valori e parametri caratterizzanti la Variante al P.I.I. in oggetto, presentata da Hermes 2K2 Srl in qualità di Soggetto proponente, con prot 59080 del 20/12/2023 e successivamente integrate con prot. 59081 del 20/12/2023, prot. 59082 del 20/12/2023, prot. 59526 del 22/12/2023, prot. 59527 del 22/12/2023 e prot. 59691 del 27/12/2023, prot. 9011-prot. 9012-prot. 9016-prot. 9018 del 27/02/24 e precisamente:

2.AR.01_X_Planimetria generale stato di fatto	prot n° 9011	27/02/24
4.CC-1.01_X_planivolumetrico	prot n° 9011	27/02/24
4.CC-1.11_X_belvedere	prot n° 9011	27/02/24
4CC-2.03_X_Cessioni e asservimenti.	prot n° 9011	27/02/24
4DG-2.01_X_Quantità urbanistiche.	prot n° 9011	27/02/24
4DG-2.03_X_Cessioni e asservimenti.	prot n° 9011	27/02/24
4.DG-1.01_X_planivolumetrico.	prot n° 9012	27/02/24
4CC-2.01_X_Quantità urbanistiche.	prot n° 9012	27/02/24
5.CC-0.01_X_individuazione delle opere.	prot n° 9018	27/02/24
5.DG-0.01_X_individuazione delle opere.	prot n° 9018	27/02/24
5.SC-2.01.X_Inquadramento scuola.	prot n° 9018	27/02/24
5.SC-2.01.X_Planivolumetrico scuola.	prot n° 9018	27/02/24
8.AR.00_X Sintesi indirizzi attualizzazione e armonizzazione opp.	prot n° 9018	27/02/24
5.SC-2.02_X_Layout funzionali	prot n° 59526	21/12/23
5.SC-2.07_X_Prospetti e sezioni	prot n° 59526	21/12/23
5.SC-2.11_X_Render	prot n° 59526	21/12/23

Deliberazione di Giunta Comunale n. 46 del 29/03/2024

infine presenti le condizioni e presupposti per poter avviare il procedimento tecnico-amministrativo finalizzato all'approvazione della Variante al PII denominato "Programma Integrato di Intervento DE GASPERI OVEST – CENTRO CITTA'", compreso e, conseguentemente, di riavviare il procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS del P.I.I. in oggetto, previo l'aggiornamento dello studio preliminare integrato con la documentazione di attualizzazione ed armonizzazione.

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto espresso dal dirigente del servizio interessato, ai sensi dell'art.49 comma 1 D.Lgs.267/00;

Con voti favorevoli unanimi espressi in forma palese;

DELIBERA

Per quanto argomentato in premessa quale parte integrante e sostanziale

1. DI DARE ATTO che il Piano Attuativo denominato "Programma Integrato di Intervento DE GASPERI OVEST – CENTRO CITTA'" approvato con Consiglio Comunale n. 53 del 5.12.2006, per dimensioni, estensione e caratteristiche, costituisce oggettivamente importante intervento urbanistico di rilevanza per il territorio comunale che, secondo uno sviluppo complesso ed articolato non risulta ancora realizzato completamente anche per gli aspetti relativi all'interesse pubblico.

2. DI DARE ATTO che risulta oggettivo ed evidente come il rilevante e sostanziale periodo intercorso tra l'ideazione e "progettazione" del Piano Attuativo Urbanistico in oggetto (2006) e la sua realizzazione seppur ancora parziale (2024) sia negli aspetti immobiliari (edifici privati) che di interesse pubblico (opere di urbanizzazioni ed aree di cessione/asservimento), costituisce elemento di sostanziale criticità generale nel raggiungimento degli obiettivi e finalità dei soggetti coinvolti.

3. DI DARE ATTO che, alla luce degli indirizzi, visioni e obiettivi di sviluppo della nuova Amministrazione ed in relazione anche alla particolare situazione evidenziata al pt.2), risulta pertinente il concetto di *standard qualitativo* finalizzato a rappresentare adeguatamente, garantendo il prioritario interesse pubblico quale presupposto per l'approvazione della Variante, il mutamento del quadro delle esigenze e necessità del territorio a seguito dello sviluppo economico, sociale, immobiliare, sopravvenuto nel periodo ultradecennale trascorso dall'originaria approvazione del PII avvenuta nell'anno 2006.

4. DI DISPORRE CHE nel merito delle visioni ed indirizzi ritenuti opportuni per il soddisfacimento del prioritario interesse pubblico relativo alle opere connesse al completamento dell'intervento urbanistico in oggetto, assumono interesse strategico ai fini dello *standard qualitativo* richiesto i seguenti temi:

- riferimento generale e prioritario ai principi di sostenibilità complessiva nella progettazione delle opere e definizione delle caratteristiche di funzionalità secondo criteri di efficienza, efficacia ed economicità della gestione;
- ulteriore riduzione degli spazi occupati da fabbricati nell'area verde presente nella zona centrale (pratone) rispetto alla proposta presentata nel 2021;
- realizzazione di nuova Scuola Primaria, rispondente ai più attuali e performanti criteri costruttivi ed alle normative in materia di efficientamento energetico ed organizzazione dei locali didattici, da localizzarsi presso l'area comunale libera tra le vie Jannozzi e Correggio;
- riqualificazione della Via Gramsci garantendo adeguata funzionalità per ospitare il mercato

- settimanale, riducendo al minimo la rinuncia a spazi di parcheggio veicolare e progettando efficacemente la dinamica di fruizione dello spazio commerciale temporaneo da parte dell'utente dal lato Parco garantendo un nuovo percorso scenografico (camminata vista parco urbano);
- riqualificazione della via Martiri di Cefalonia quale strategico asse di connessione urbanistico di funzioni sociali/aggregative/didattiche e realizzazione di nuova rotatoria con funzione anche di rilevante elemento architettonico urbano;
 - nuova area attrezzata per lo studio all'aperto con servizi multimediali connessa alla biblioteca centrale, da realizzare in continuità di percorso nel nuovo Parco Urbano Cittadino del CC, con eventuale chiosco;
 - realizzazione di Parco Urbano Cittadino di elevata qualità naturalistica, urbana ed ambientale;
 - non realizzazione della biblioteca prevista nel CC;
 - non realizzazione del Silos previsto nel DGO, in quanto attestata nei fatti la sua non necessità connessa al Trasformatore, e destinazione degli obblighi di carattere economico inerenti gli oneri di urbanizzazione primaria del Trasformatore alla realizzazione prioritaria del Parco urbano;
 - utilizzo del sedime previsto per il Silos quale sito nel quale realizzare l'edificio previsto in cessione all'Amministrazione con sistemazione a verde attrezzato della restante parte;
 - definizione conclusiva della destinazione dell'edificio in cessione, rispetto a quanto previsto nella convenzione originaria (Residenza per anziani e residenza sociale – art. 7 della convenzione del 2007);
 - condivisione della proposta di localizzazione e dei criteri dell'Edilizia convenzionata;

5. DI RITENERE che tale *standard qualitativo*, per quanto non in contrasto con le previsioni originarie e non ancora realizzate previste nel P.I.I., possa costituire congrua e necessaria attualizzazione ed armonizzazione delle opere finalizzata e funzionale a concretizzare l'interesse pubblico a supporto della Variante in oggetto secondo le nuove visioni ed indirizzi dell'Amministrazione Comunale e garantisce comunque la sostenibilità generale e l'equilibrio complessivo del Piano a tutela della concreta fattibilità, come condiviso dalle parti.

6. DI PROCEDERE al presente atto di attualizzazione ed armonizzazione delle opere finalizzata e funzionale a concretizzare l'interesse pubblico a supporto della Variante in oggetto secondo le nuove visioni ed indirizzi dell'Amministrazione Comunale.

7. DI APPROVARE la seguente documentazione tecnica quali elaborati di indirizzo ai fini dell'individuazione delle opere pubbliche previste nella proposta di Variante al Programma Integrato d'intervento denominato "De Gasperi ovest - Centro Città" – PII1/2021, presentata da Hermes 2K2 Srl in qualità di Soggetto proponente, con prot 59080 del 20/12/2023 e successivamente integrate con prot. 59081 del 20/12/2023, prot. 59082 del 20/12/2023, prot. 59526 del 22/12/2023, prot. 59527 del 22/12/2023 e prot. 59691 del 27/12/2023 i:

2.AR.01_X_Planimetria generale stato di fatto	prot n° 9011	27/02/24
4.CC-1.01_X_planivolumetrico	prot n° 9011	27/02/24
4.CC-1.11_X_belvedere	prot n° 9011	27/02/24
4CC-2.03_X_Cessioni e asservimenti.	prot n° 9011	27/02/24
4DG-2.01_X_Quantiatia urbanistiche.	prot n° 9011	27/02/24
4DG-2.03_X_Cessioni e asservimenti.	prot n° 9011	27/02/24
4.DG-1.01_X_planivolumetrico.	prot n° 9012	27/02/24
4CC-2.01_X_Quantita urbanistiche.	prot n° 9012	27/02/24
5.CC-0.01_X_individuazione delle opere.	prot n° 9018	27/02/24
5.DG-0.01_X_individuazione delle opere.	prot n° 9018	27/02/24
5.SC-2.01.X_Inquadramento scuola.	prot n° 9018	27/02/24

5.SC-2.01.X_Planivolumetrico scuola.	prot n° 9018	27/02/24
8.AR.00_X_Sintesi indirizzi attualizzazione e armonizzazione opp.	prot n° 9018	27/02/24
5.SC-2.02_X_Layout funzionali	prot n° 59526	21/12/23
5.SC-2.07_X_Prospetti e sezioni	prot n° 59526	21/12/23
5.SC-2.11_X_Render	prot n° 59526	21/12/23
QE comune _operatore dic. 2023	prot n° 59526	21/12/23
21V084_Rap_Prl_VAS PII_CC_DGO_2023	prot n° 59527	21/12/23

8. DI APPROVARE in linea tecnica altresì la tabella *verifica tecnica riepilogativa* relativa ai valori e parametri in termini di cessioni ed asservimenti caratterizzanti la Variante al P.I.I. in oggetto, allegata al presente atto, dando atto che la stessa rappresenta il risultato positivo della verifica tecnico-urbanistica-edilizia nei valori e parametri (cessioni, asservimenti e valore opere di interesse pubblico) caratterizzanti e vincolanti previsti e vigenti per il Piano in oggetto, con la "tabella opere di urbanizzazione primarie e secondarie" doc.8.AR.00_X Sintesi Indirizzi Attualizzazione e armonizzazione oo.pp..

9. DI RIAVVIARE con la presente l'istruttoria della Variante al PII da sottoporre al procedimento di cui all'art.14 commi 2,3,4 L.r. n.12/05 e s.m.i., come richiamato espressamente dall'art.92 c.8, mediante la richiesta di aggiornamento degli elaborati e delle tavole in atti ai contenuti della documentazione tecnica di cui ai punti nn. 7 precedenti.

10. DI RENDERE ATTO dell'aggiornamento dello studio preliminare e, conseguentemente, di riavviare il procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS del P.I.I. in oggetto, integrato con la documentazione di attualizzazione ed armonizzazione.

11. DI DARE ATTO che la realizzazione tra le opere della nuova Scuola Primaria in area di proprietà pubblica esterna al perimetro del PII comporta la modifica per adeguamento in aggiornamento del Piano dei Servizi nell'ambito della Variante al PII ai sensi dell'art.9 c.15 della L.R. n.12/05 e s.m.i.;

12. DI DISPORRE nell'ambito del tema dei Vani Scale Comuni per l'accessibilità ai vari piani degli immobili, come descritto ed argomentato nel dettaglio nelle premesse e fatto salvo eventuali modifiche in sede di Variante al PII di cui al precedente pt.9, quanto segue in relazione ai soli interventi edilizi in corso di realizzazione nel comparto DGO sulla base della convenzione vigente, ed in attesa della definizione della suddetta variante:

- per gli immobili residenziali già edificati: *Le scale, se uniche, devono essere coperte e, qualora siano l'unico collegamento per alloggi situati su più piani o se poste a servizio di più alloggi, chiuse o protette dalle intemperie su ogni lato. La chiusura secondo tale finalità non richiede la verifica della SLP (ovvero SL);*

- per gli immobili residenziali da edificare, l'esclusione dal computo della SLP. delle "scale", deve essere così intesa:

- *la verifica della SLP. potrà essere effettuata calcolando la SLP. delle unità immobiliari al netto della superficie dei vani scala (rampe e pianerottoli di sbarco), e dei corridoi/androni di distribuzione ai diversi piani se di utilizzo "comune" per la quota corrispondente alle dimensioni minime previste dalle normative vigenti sia in termini di edilizia residenziale, di sicurezza che di superamento delle barriere architettoniche.*

- *A tal fine la SLP. delle unità immobiliari comprenderà interamente anche la superficie dei muri di confine con i vani scala, ascensore e disimpegni comuni.*

13. DI PRECISARE che l'applicazione del pt.12 nell'ambito del Piano Attuativo in oggetto non comporta alcuna conseguente ulteriore capacità volumetrica rispetto ai valori convenzionati dei singoli lotti/comparti residenziali edificati, così come da edificare, in quanto finalizzata a garantire

esclusivamente attualizzazione della qualità e comfort edilizio richiesto.

14. DI RIBADIRE che la Convenzione urbanistica relativa al Piano originaria sottoscritta del 2007 continua a trovare attuazione secondo le modalità fin qui consolidate, nelle more del presente procedimento, per la parte non oggetto della presente variante.

La presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile a seguito di separata ed unanime votazione, ai sensi dell'art.134 comma 4 del D.Lgs.267/00.

Approvato e sottoscritto con firma digitale:

**II SINDACO
SQUERI FRANCESCO**

**II SEGRETARIO GENERALE
XIBILIA PAOLA MARIA**

COMPARAZIONE CESSIONI E ASSERVIMENTI
Art. 4.1 e 4.2 della Convenzione

	2007 CONVENZIONE	2023	DIFFERENZA	
CESSIONI DGO	38570	28.146	-10.424	*
CESSIONI CC	77099	77.946	847	**
CESSIONI SSE	1324	1.324	0	
CESSIONI TOTALI	116.993	107.416	-9.577	

		2023	DIFFERENZA	
ASSERVIMENTI DGO	7743	11.351	3.608	***
ASSERVIMENTI CC	0	0	0	
ASSERVIMENTI SSE	566	566	0	
ASSERVIMENTI TOTALI	8.309	11.917	3.608	

TOT. CESS.+ASSER.	125.302	119.333	-5.969	****
-------------------	---------	---------	---------------	------

* RIDUZIONE SUPERFICI CEDUTE COMPARTO DGO

-4.270 mq: silos (parcheggio multipiano) non realizzato

-3.134 mq: piazza, area trasformata da ceduta ad asservita

-~500 mq: vialetti, aree trasformate da ceduta ad asservita

-~2.000: aumento sup. fondiaria trasferita dal comparto CC

** AUMENTO SUPERFICI CEDUTE COMPARTO CC

-2.523 mq: parcheggio interrato biblioteca non realizzato

+3.364: riduzione sup. fondiaria trasferita nel comparto DGO (aumento parco)

*** AUMENTO SUPERFICI ASSERVITE COMPARTO DGO

+3.134 mq: piazza, area trasformata da ceduta ad asservita

+~500 mq: vialetti, aree trasformate da ceduta ad asservita

**** RIDUZIONE COMPLESSIVA DELLE SUPERFICI CEDUTE E ASSERVITE

Riduzione derivante dai nuovi indirizzi nel Governo del Territorio in termini di esigenze, priorità ed obiettivi condivisi tra l'Amministrazione e il Soggetto Attuatore per la definizione della Variante in corso, in particolare in relazione al Silos (parcheggio multipiano) nel comparto DGO e il parcheggio interrato nel comparto CC per un totale di **6.793 mq (superfici sviluppate su più livelli o interrate)** solo in parte compensabile da maggiori cessioni o asservimenti di superfici su un unico livello.

COMUNE DI SAN DONATO MILANESE					
Provincia di Milano					
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA					
CONVENZIONE PII 2007			CONVENZIONE PII 2023 - HERMES 2K2		
2007			2023		
Aree di intervento	TOTALE OPERE	SCONTATE DEL 20%	TOTALE OPERE	SCONTATE DEL 20%	
PRIMO ATTUATORE	1 DGO - urbanizzazione primaria				
	Infrastrutture stradali e parcheggi a raso	1.591.563,08 €	1.273.250,46 €	1.222.003,00 €	977.602,40 €
	parcheggio in struttura (silos)	1.469.891,46 €	1.175.913,17 €		
	altre opere e sottoservizi	777.953,55 €	622.362,84 €	1.451.128,56 €	1.160.902,85 €
	DGO - urbanizzazione secondaria				
	verde a raso - piazze - parterre	1.165.556,71 €	932.445,37 €	2.231.950,00 €	1.785.560,00 €
	ristrutturazione caserma carabinieri	880.910,00 €	704.728,00 €		0
	ristrutturazione caserma pol. Strada	270.000,08 €	216.000,06 €		0
	Residenza sociale per anziani (4.500 mq SI. + aree esterne)	5.494.364,76 €	4.395.491,81 €	7.593.750,00 €	6.075.000,00 €
	2 CC - urbanizzazione primaria				
	Infrastrutture stradali e parcheggi a raso (strada lotto sud)	199.740,55 €	159.792,44 €	130.300,00 €	104.240,00 €
	via Gramsci e relativi parcheggi a raso	881.521,11 €	705.216,89 €	1.054.900,00 €	843.920,00 €
	Martiri di Cefalonia - relativi parcheggi a raso	236.633,63 €	189.306,90 €	363.387,50 €	290.710,00 €
	altre opere e sottoservizi	382.508,43 €	306.006,74 €	1.422.850,00 €	1.138.280,00 €
	Parcheggi interrati (2.523 mq)	852.775,60 €	682.220,48 €		
	Rotonda			651.543,75 €	521.235,00 €
	CC - urbanizzazione secondaria				
	Grande Parco Centrale	2.545.293,15 €	2.036.234,52 €	4.151.250,00 €	3.321.000,00 €
	Verde a raso	161.117,55 €	128.894,04 €	139.000,00 €	111.200,00 €
	Piazze	246.641,50 €	197.313,20 €		
	Biblioteca	4.603.875,18 €	3.683.100,14 €		
	Belvedere			216.700,00 €	173.360,00 €
	Scuola e palestra			6.930.000,00 €	5.544.000,00 €
1+2 totale da convenzione CC + DGO		21.760.346,33 €	17.408.277,06 €	27.558.762,81 €	22.047.010,25 €

OO. UU. PRIMARIE		Primo soggetto attuatore	5.036.890,25 €
OO. UU. SECONDARIE		Primo soggetto attuatore	17.010.120,00 €
			22.047.010,25 €
			22.047.010,25 €
U	17.631.417,01 €	CONTRIBUTO AGGIUNTIVO VERSATI	1.500.000,00 €
r	550.000,00 €	Punto 6.3 Convenzione PII 2007 "...opere di urbanizzazione connesse agli interventi del presente PII..." - VERSATI	550.000,00 €
	18.181.417,01 €		24.097.010,25 €



COMUNE DI SAN DONATO MILANESE

CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

CODICE ENTE 11080

UNITA' OPERATIVA GESTIONE BILANCIO - UO

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Sulla proposta n. 1166 del 2024
del SERVIZIO PATRIMONIO, DEMANIO E CATASTO

avente ad oggetto:

GOVERNO DEL TERRITORIO. VARIANTE AL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO
DENOMINATO "DE GASPERI OVEST - CENTRO CITTÀ" - PII1/2021, PRESENTATA DA
HERMES 2K2 SRL IN QUALITÀ DI SOGGETTO PROPONENTE. APPROVAZIONE INDIRIZZI
PER ATTUALIZZAZIONE ED ARMONIZZAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE. ADEMPIMENTI
CONSEQUENTI

si esprime ai sensi dell'art. 49, 1° comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto
2000, parere NON APPOSTO in ordine alla regolarità contabile.

San Donato Milanese li, 25/03/2024

Sottoscritto dal Dirigente
(BRESCIANINI NADIA)
con firma digitale



COMUNE DI SAN DONATO MILANESE

CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

CODICE ENTE 11080

SERVIZIO PATRIMONIO, DEMANIO E CATASTO

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Sulla proposta n. 1166 del 2024
del SERVIZIO PATRIMONIO, DEMANIO E CATASTO

avente ad oggetto:

GOVERNO DEL TERRITORIO. VARIANTE AL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO
DENOMINATO "DE GASPERI OVEST - CENTRO CITTÀ" - PII1/2021, PRESENTATA DA
HERMES 2K2 SRL IN QUALITÀ DI SOGGETTO PROPONENTE. APPROVAZIONE INDIRIZZI
PER ATTUALIZZAZIONE ED ARMONIZZAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE. ADEMPIMENTI
CONSEQUENTI

si esprime ai sensi dell'art. 49, 1 comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000,
parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica.

San Donato Milanese li, 22/03/2024

Sottoscritto dal Dirigente
(MARTINI DOMENICO)
con firma digitale



COMUNE DI SAN DONATO MILANESE

CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

CODICE ENTE 11080

Attestazione di Esecutività

Delibera N. 46 del 29/03/2024

Oggetto: GOVERNO DEL TERRITORIO. VARIANTE AL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO DENOMINATO "DE GASPERI OVEST - CENTRO CITTÀ" - PII1/2021, PRESENTATA DA HERMES 2K2 SRL IN QUALITÀ DI SOGGETTO PROPONENTE. APPROVAZIONE INDIRIZZI PER ATTUALIZZAZIONE ED ARMONIZZAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE. ADEMPIMENTI CONSEGUENTI.

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio, attesta che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il 19/04/2024 ai sensi dell'art.134, comma 3, D. Lgs. 267/2000.

San Donato Milanese li, 19/04/2024

Sottoscritta
(XIBILIA PAOLA MARIA)
con firma digitale



COMUNE DI SAN DONATO MILANESE

CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

CODICE ENTE 11080

Attestazione di avvenuta pubblicazione

Delibera N. 46 del 29/03/2024

Oggetto: GOVERNO DEL TERRITORIO. VARIANTE AL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO DENOMINATO "DE GASPERI OVEST - CENTRO CITTÀ" - PII1/2021, PRESENTATA DA HERMES 2K2 SRL IN QUALITÀ DI SOGGETTO PROPONENTE. APPROVAZIONE INDIRIZZI PER ATTUALIZZAZIONE ED ARMONIZZAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE. ADEMPIMENTI CONSEGUENTI.

Attesto che il presente atto è stato pubblicato all'Albo Pretorio per 15 gg. consecutivi, dal 08/04/2024 al 23/04/2024

San Donato Milanese li, 24/04/2024

Sottoscritta
(XIBILIA PAOLA MARIA)
con firma digitale