



COMUNE DI SAN DONATO MILANESE

CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

CODICE ENTE 11080

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 35 del 24/02/2022

Oggetto: PROPOSTA PIANO DI RECUPERO "CASCINA RONCO", D'INIZIATIVA PRIVATA, IN ATTUAZIONE DEL VIGENTE P.G.T. AI SENSI DELLA L.R. 12/2005 - ARMONIZZAZIONE E PRESA D'ATTO DEL TESTO CONVENZIONALE AI FINI DELLA SOTTOSCRIZIONE.

L'anno duemilaventidue addì 24 del mese di febbraio alle ore 15:00, 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:

CHECCHI ANDREA	SINDACO	Presente
GINELLI GIANFRANCO	VICE SINDACO	Presente
BATTOCCHIO ANDREA	ASSESSORE	Presente
DE BERNARDIS ALESSANDRA	ASSESSORE	Presente
DE CAROLIS EMANUELE ROSARIO	ASSESSORE	Presente
DE SIMONI FRANCESCO	ASSESSORE	Assente
NATELLA SERENELLA ANNA	ASSESSORE	Assente
PAPETTI CHIARA	ASSESSORE	Presente

Totale Presenti 6

Totale Assenti 2

Assiste ed è incaricato della redazione del presente verbale il SEGRETARIO GENERALE BRANDO GIUSEPPE.

Accertata la validità dell'adunanza il Sig. CHECCHI ANDREA 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.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- la Società FIMI S.R.L. è proprietaria del complesso cascinale denominato "Cascina Ronco", sito nella frazione di Poasco in Comune di San Donato Milanese, individuato nelle mappe catastali di San Donato Milanese al foglio n. 28, mappali n. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 27, 85, 92, e, in parte, incensito ("cavo del Ronco" o "cavo Danese"), nonché di un'ulteriore area, esterna e limitrofa al complesso cascinale, censita al Catasto al foglio n. 26, mappali n. 82, 83 e 84, e al foglio n. 28, mappali n. 20 e 21;
- con nota in data 04.10.2016 (prot. com. n. 39558 del 04.10.2016) la Società FIMI S.R.L., proprietaria del complesso cascinale sopra descritto, ha presentato al Comune la richiesta di approvazione della relativa proposta di un Piano di Recupero (PR), in attuazione del vigente P.G.T.;
- con deliberazione n. 205 del 30.11.2017, la Giunta Comunale ha adottato il Piano di Recupero relativo alla Cascina Ronco, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005 dando contemporaneamente mandato al dirigente dell'Area Territorio, affinché la convenzione attuativa fosse integrata come segue:
 - in sede di stipula notarile convenzionale siano individuate catastalmente le aree in cessione, affinché possa correttamente avvenire contestualmente la voltura del titolo di proprietà in favore del Comune di San Donato Milanese, delle aree per servizi ed attrezzature lasciando il solo possesso all'operatore, giusto il tempo di eseguire le opere sino al collaudo positivo;
 - all'art. 8 sia allineata la durata della convenzione con il limite temporale indicato dallo stesso soggetto attuatore nel proprio cronoprogramma da 10 a 7 anni;
 - sia inserito il diritto di prelazione in favore del Comune di San Donato Milanese, previsto dall'art. 60 e seguenti del D.Lgs. n. 42/2004 sui beni culturali alienati, avendone questo la facoltà di acquistare a prezzo di mercato ed in via di prelazione i beni culturali alienati a titolo oneroso o conferiti in società
- sempre con deliberazione della Giunta Comunale n. 92, del 31 maggio 2018, esecutiva, sono state quindi esaminate le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il PdiR;
- con la suddetta deliberazione si acconsentiva di dare attuazione al comparto in argomento, previa sottoscrizione della Convenzione;
- per la sottoscrizione della relativa Convenzione si rende necessario procedere all'armonizzazione del testo convenzionale a quanto contenuto nella delibera di adozione come sopra dettagliatamente riportato;

Atteso che:

- la bozza di convenzione allegata alla delibera di approvazione del Piano di Recupero n. 92 del 31 maggio 2018 riportava valori erronei della volumetria da destinare alla funzione residenziale e della quota parte, interessata dall'edificio del Mulino, da escludere da detta funzione, e destinare invece a funzione pubblica;
- nei documenti progettuali la volumetria relativa all'edificio Mulino non viene del tutto correttamente individuata dal punto di vista grafico ed è quindi necessario considerare vincolante l'impegno come inserito nel testo della delibera di adozione del Piano di Recupero citata nelle premesse; infatti l'elaborato progettuale denominato "2.4.1 - Progetto - Edificio A - Planimetrie" individua l'edificio del Mulino, ma non specifica correttamente che sarà tutto dedicato alla realizzazione di una funzione pubblica di tipo culturale, quale anche un museo, e come correttamente riportato nel testo convenzionale per 1.277,73 mc;

- le aree in cessione sono quelle indicate nell'elaborato progettuale denominato "2.3.5 - Individuazione aree in cessione", mentre quello denominato "2.3.3 - Individuazione aree per servizi, attrezzature pubbliche e di interesse generale" riporta erroneamente 120mq di cessioni in meno;
- l'impostazione e le norme di Piano di Recupero non vengono modificate rispetto a quanto approvato e specificatamente definito per esso dal PGT vigente che lo prevede;
- le modifiche al testo convenzionale di cui trattasi riguardano la sola armonizzazione del documento a quanto contenuto nella delibera di adozione del Piano di Recupero citata nelle premesse;
- all'interno del quadro economico della convenzione sono previsti oneri per urbanizzazioni primarie e secondarie pari a circa 788.100,95 euro e che le opere previste a scomputo degli stessi ammontano come da quadro economico (vedasi elaborato n. 3.3 della documentazione di piano) a circa 418.031,24 euro;

Considerato che:

- la bozza di convenzione deve essere integrata in modo da essere armonizzata e rettificata con le modifiche di ordine meramente formale di cui si è detto sopra e come riportato nel documento alla presente deliberazione allegato;
 - il nuovo testo convenzionale non contiene modificazioni di ordine sostanziale poiché restano immutate le caratteristiche urbanistico edilizie dell'intervento, le richieste di superfici da cedere, le opere da realizzare nonché tutti gli obblighi convenzionali precedentemente indicati;
 - le modifiche al testo convenzionale sono volte unicamente a meglio specificare la natura e la qualità delle superfici da destinare ad ospitare attività, anche museali, con finalità pubbliche culturali;
 - l'amministrazione comunale intende incrementare l'utilizzo del campo di calcio di via delle Cascine n. 16 tramite alcuni interventi per una sua migliore fruizione, in luogo di quello esistente, compreso nel perimetro del Piano di Recupero di cui trattasi, sul sedime del quale è prevista la realizzazione di un'area a parcheggio a servizio della zona;
- Ritenuto di procedere in merito;

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

Con voti favorevoli unanimi espressi in forma palese;

DELIBERA

per tutto quanto in narrativa premesso e che qui s'intende integralmente riportato

- 1 di approvare le modifiche al testo convenzionale, modificato così come descritto in premessa, riportate nel testo qui allegato, che vanno ad armonizzare i contenuti della deliberazione di adozione e approvazione del Piano di Recupero;
- 2 di prendere atto che le aree in cessione sono quelle indicate nel testo convenzionale e nell'elaborato progettuale denominato "2.3.5 - Individuazione aree in cessione", mentre quello denominato "2.3.3 - Individuazione aree per servizi, attrezzature pubbliche e di interesse generale" riporta erroneamente 120 mq di cessioni in meno;
- 3 di prendere atto che l'elaborato progettuale denominato "2.4.1 - Progetto - Edificio A - Planimetrie" che individua l'edificio del Mulino presenta un errore, in quanto non specifica correttamente che sarà tutto dedicato alla realizzazione di una funzione pubblica di tipo culturale, quale anche un museo, così come correttamente riportato nella delibera di adozione del Piano di Recupero citata nelle premesse;

- 4 di dare mandato al dirigente dell'Area Territorio, Urbanistica e Opere Pubbliche, di attivarsi, con separati appositi procedimenti, per la sistemazione del campo da calcio sito in via delle Cascine n. 16 a compensazione della dismissione del campo sportivo incluso nel comparto del Piano di recupero suddetto, utilizzando, se necessario, quota degli oneri di urbanizzazione previsti come sopra a conguaglio e che da computo risultano pari a circa euro 370.069,71;
- 5 di dare mandato al dirigente dell'Area Territorio, Urbanistica e Opere Pubbliche, di valutare la possibilità che in fase di progettazione esecutiva possa essere inserita una funzione di interesse generale e collettivo per la "Casa padronale" o la corte della cascina, che lasciandola nella piena proprietà e disponibilità del privato, a valorizzazione degli interventi fatti e del comparto ne individui al contempo una funzione al servizio della collettività;
- 6 di dare atto che il presente provvedimento non prevede impegno di spesa.

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
CHECCHI ANDREA

II SEGRETARIO GENERALE
BRANDO GIUSEPPE