

N. d'Ord. 839 Pubblicata all'albo pretorio on line Dal 11 dicembre 2014 Al 26 dicembre 2014  Il Messo M.C.NEGRONI	 <b>COMUNE di VIGNATE</b> (PROVINCIA DI MILANO) <b>CODICE 11127</b>		
	<b>DELIBERA di</b> <b>CONSIGLIO COMUNALE</b>	<b>N.</b> <b>49</b>	<b>DEL</b> <b>26/11/2014</b>
<b>OGGETTO:</b>	PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE "AMBITI ARM3-ARM4" DEL P.G.T. PRESSO VIA PUCCINI/VIA DEI CHIUSI/VIA DEI MILLE PRESENTATO DALLA IMM.RE SANREMO SRL - ADOZIONE VARIANTE AI SENSI DELLA L.R. 12/2005 E SMI		

Sessione           **ORDINARIA**  
 Seduta             **PUBBLICA**  
 Convocazione   **PRIMA**

<b>VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE</b>
--

L'anno DUEMILAQUATTORDICI addì VENTISEI mese NOVEMBRE alle ore 21,00 presso la Sala del Consiglio Comunale di via Roma.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte della normativa vigente, vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali.

**All'appello risultano:**

	ASSENTI	PRESENTI
GOBBI PAOLO		SI
VERGANI EMILIO		SI
OLIVERI FEDERICA		SI
ANELLI NICCOLÒ		SI
DE IACO IVANO		SI
MENNI FEDERICA		SI
VITALI VERONICA M.		SI
BRIOSCHI FABRIZIO A.		SI
BONOMELLI ELISA		SI
BERTOLINI MARCO		SI
COSTA ROBERTO	SI	NO
DEDEI LUIGI		SI
NAZZARI GIOVANNI		SI
<b>TOTALE</b>	<b>1</b>	<b>12</b>

Partecipa il Segretario Comunale F.F. dr. Massimo Seminari il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli interventi il Sig. GOBBI PAOLO – Sindaco pro tempore dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.



Deliberazione del C.C. n. 49 del 26/11/2014

OGGETTO:PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE "AMBITI ARM3-ARM4" DEL P.G.T.  
PRESSO VIA PUCCINI/VIA DEI CHIUSI/VIA DEI MILLE PRESENTATO DALLA IMM.RE  
SANREMO SRL - ADOZIONE VARIANTE AI SENSI DELLA L.R. 12/2005 E SMI

### IL CONSIGLIO COMUNALE

E' presente alla seduta, ai sensi dell'art. 23 comma 2 del vigente Statuto, la sig.Daniela Filicori, nominata assessore esterno.

Vista l'allegata proposta di deliberazione redatta dal Responsabile del Settore Tecnico geometra Massimo Balconi,

Vista la documentazione ad essa allegata

Preso atto dei riferimenti normativi citati e delle considerazioni formulate;

Vista la deliberazione del CC N.19/2014 con la quale si approvava il B.P. Anno 2014;

Udita l'introduzione del Sindaco

Udita la relazione dell'Assessore Niccolò Anelli, il quale illustra nel dettaglio il punto medesimo;

Udito l'intervento del Capo Gruppo Consiliare del gruppo "Vivere Vignate" sig.Marco Bertolini , il quale fa richiesta di chiarimenti sull'interpretazione della legge:

Udito l'intervento dell'assessore Niccolò Anelli;

Udito l'intervento del Consigliere sig. Marco Bertolini il quale dichiara che farà pervenire il testo del suo intervento affinché venga inserito come allegato al presente verbale,

Udito l'intervento del Capo Gruppo del gruppo "Vignate si Cambia" sig. Luigi Dedei;

Udito l'intervento del Sindaco;

Udita l'intervento del Consigliere Comunale sig. Marco Bertolini, il quale fa richiesta di acquisizione del parere dell'avvocato sull'oggetto del presente atto;

Udito l'intervento conclusivo del Capo Gruppo di maggioranza sig. Emilio Vergani;

Ritenuto , ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, statutarie e regolamentari, di assumere decisioni al riguardo;

Visti i pareri di regolarità tecnica e di regolarità contabile, espressi dai Responsabili competenti, ai sensi dell'art.49 del T.U. 267/2000

Visto come il Responsabile del Settore proponente ai sensi del vigente Regolamento dei Controlli Interni ha sottoscritto parere favorevole in merito alla regolarità tecnica dell'atto, dichiarando altresì che non necessita di parere tecnico da parte di altro Responsabile di Settore

Con voti espressi nelle forme di legge da n.12 consiglieri presenti e votanti:

favorevoli n.9 sigg.ri P.Gobbi, E.Vergani, F.Oliveri,N.Anelli, I.De Iaco, F.Menni, V.M.Vitali, F.A.Brioschi, E.Bonomelli ( gruppo di maggioranza Insieme per Vignate)  
contari n.3 sig, L.Dedei, sig.G.Nazzari del gruppo consiliare "Vignate si Cambia" e sig.M.Bertolini del gruppo consiliare "Vivere Vignate"

## DELIBERA

di approvare l'allegata proposta di deliberazione redatta dal geometra Massimo Balconi Responsabile del settore tecnico, dichiarandola parte integrante del presente atto;

di adottare per le motivazioni espresse nell' allegata proposta di deliberazione, la variante al Piano Attuativo Residenziale Ambito "ARm3 e ARm4 del P.G.T." presso Via dei Chiosi/Via Puccini presentata dalla Immobiliare Sanremo Srl in data 19.11.2014 al protocollo 13958 e costituita dagli elaborati, allegati alla proposta di deliberazione;

2. di dare atto che gli elaborati costituenti la variante al Piano Attuativo Residenziale Ambito "ARm3 e ARm4 del P.G.T." come sopra elencati, sostituiscono gli stessi elaborati e le previsioni ivi contenute, già facenti parte del Piano Attuativo suddetto ed approvati con la delibera di C.C. n.28/2009;

3. di dare atto che il Piano Attuativo Residenziale Ambito "ARm3 e ARm4 del P.G.T." risulta, nella sua complessità, costituito dagli elaborati allegati alla presente;

4. di dare atto che verranno espletate tutte le procedure di cui alla L.R. n.12/05 e s.m.i.

5. di dare mandato al Responsabile del Settore Tecnico di porre in essere tutti gli atti consequenziali della presente deliberazione e di adottare ogni atto di propria competenza.

## **PROPOSTA DI DELIBERAZIONE C.C. AD OGGETTO:**

### **PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE "AMBITI ARM3-ARM4" DEL P.G.T. PRESSO VIA PUCCINI/VIA DEI CHIUSI/VIA DEI MILLE PRESENTATO DALLA IMM.RE SANREMO SRL - ADOZIONE VARIANTE AI SENSI DELLA L.R. 12/2005 E SMI**

#### **PREMESSO CHE:**

- l'"Operatore" come da atti Notaio De Cicco del 2.2.2006 rep. 14662/6528 e del 5.7.2007 rep.17049/8406, è proprietario delle aree attualmente individuate al Catasto Terreni Foglio 6 mappali 879, 902 e 903, Foglio 7 mappale 453 e Foglio 9 mappali 673 e 674;
- il Comune di Vignate è dotato di P.G.T. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 11.12.2008, la cui efficacia è intervenuta a seguito della pubblicazione sul BURL n. 3 del 25.2.2009 e che le aree sopra individuate sono destinate dal Documento di Piano del P.G.T. "Città da trasformare prevalentemente residenziali a media densità", i cui interventi ammessi, sono disciplinati dalle schede d'ambito del Documento di Piano stesso;
- gli "Obiettivi Qualitativi" previsti dalle Schede d'Ambito del P.G.T. conseguibili dall'attuazione dei due ambiti, erano così individuati:

#### PREVISIONI SCHEDA D'AMBITO ARM3:

- a) cessione area a servizi pubblici di Via Mascagni
- b) cessione area a servizi pubblici di Via Puccini
- c) realizzazione verde e parcheggi Via Puccini per un importo stimato di € 160.000,00
- d) realizzazione pista ciclopedonale in allargamento sud Via Sanzio e Via Dei Mille, per un importo stimato di € 160.000,00

#### PREVISIONI SCHEDA D'AMBITO ARM4:

- a) cessione area a servizi pubblici di Via Mascagni
  - b) cessione area a servizi pubblici di Via Dei Mille
  - c) realizzazione parcheggio Via Dei Mille per un importo stimato di € 60.416,22
  - d) realizzazione rotatoria S.P. 161 / Via Monzese per un importo stimato di € 250.000,00
- il Comune di Vignate in ordine al raggiungimento degli "Obiettivi Qualitativi" conseguibili dall'attuazione dei due ambiti, diversamente da quanto previsto dalle schede d'ambito, aveva maturato la decisione di ottenere delle unità abitative da destinare in locazione alle "giovani coppie" residenti, utilizzando parte delle risorse previste per la realizzazione degli interventi, a suo tempo individuati, nonché valorizzando la potenzialità economica derivante dallo sfruttamento dell'indice pubblico previsto per l'ambito ARm3;
  - da perizia estimativa analitica a firma del Responsabile del Settore Tecnico Comunale, inerente il valore di mercato di unità immobiliari in cessione dalla Società Imm.re Sanremo Srl al Comune di Vignate presso l'ambito ARm3 del Documento di Piano, si evinceva un valore pari a € 697.629,00;
  - da perizia estimativa analitica a firma del Responsabile del Settore Tecnico Comunale inerente la volumetria edificabile derivante dall'applicazione dell'indice pubblico all'area fondiaria dell'ambito ARm3 di cui alla medesima scheda d'ambito del Documento di Piano di P.G.T. si evinceva un valore pari a € 400.462,20;
  - la Soc. Imm.re Sanremo Srl a parziale modifica degli impegni indicati nelle schede d'ambito, si era assunta i seguenti impegni :

#### PREVISIONI SCHEDA D'AMBITO ARM3/ARM4:

- a) cessione mq. 5.899,14 (superficie catastale ha 00.59.00) area a servizi pubblici di Via Mascagni
  - b) cessione di mq. 2.033,92 (superficie catastale ha 00.20.34) area a servizi pubblici di Via Puccini
  - c) realizzazione verde e parcheggi Via Puccini per un importo stimato di € 160.000,00
  - d) cessione di mq. 600 di area a servizi pubblici di Via Dei Mille
  - e) realizzazione parcheggio Via Dei Mille per un importo stimato di € 60.416,22
  - f) realizzazione e cessione al Comune di Vignate di n.6 unità abitative con annessi boxes, per un valore da perizia pari a € 697.629,00
- con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 22.4.2009, esecutiva ai sensi di legge, si adottava il Piano Attuativo Residenziale Ambito "ARm3 e ARm4 del P.G.T." presso Via dei Chiosi/Via Puccini presentato dalla Immobiliare Sanremo Srl e costituito dai seguenti elaborati, che prendevano in considerazione le modifiche apportate agli "Obiettivi Qualitativi" di cui alle Schede d'Ambito del PGT:

#### **ARm3 (ex PII3)**

Tavola 1/m3	Corografia - Carta tecnica regionale 1/10.000
Tavola 2/m3	Stralcio di aerofotogrammetria 1/5.000
Tavola 3/m3	Stralcio di aerofotogrammetria 1/2.000
Tavola 4/m3	Stralcio di mappe catastali 1/1.000
Tavola 5/m3	Stralcio di P.G.T. 1/5.000
Tavola 6/m3	Rilievo puntuale delle aree 1/500
Tavola 7/m3	Planivolumetrico
Tavola 8/m3	Planimetria lotto fondiario e prospettive d'insieme - edificazione area residenziale 1/200
Tavola 9/m3	Verifica superficie permeabile e verde ecologico privato 1/400
Tavola 10/m3	Schema di fognatura lotto fondiario 1/200
Tavola 11/m3	Schema reti tecnologiche urbanizzative esistenti e allacciamenti al lotto fondiario 1/200
Tavola 12/m3	Opere di urbanizzazione primaria a parcheggio e verde pubblico: Planimetria, sezione trasversale, schema di fognatura e particolari costruttivi
Tavola 13/m3	Standard qualitativo individuazione unità immobiliari in cessione al Comune di Vignate - piano terra 1/100
Tavola 14/m3	Standard qualitativo individuazione unità immobiliari in cessione al Comune di Vignate - piano primo 1/100
Fascicolo 1	Titoli di proprietà - Visure catastali - Scheda d'ambito di P.G.T.
Fascicolo 2	Relazione tecnica
Fascicolo 3	Documentazione fotografica
Fascicolo 4	Esame di impatto paesistico
Fascicolo 5	Valutazione previsionale di clima acustico
Fascicolo 6	Computo metrico estimativo standard qualitativo opere di urbanizzazione primaria
Fascicolo 7	Documentazione dimostrativa del conseguimento della premialità volumetrica
Fascicolo 8	Descrizione tecnica di individuazione elementi costitutivi e di finitura delle unità immobiliari in cessione al Comune di Vignate

## **ARm4 (ex PII4)**

Tavola 1/m4	Corografia - Carta tecnica regionale 1/10.000
Tavola 2/m4	Stralcio di aerofotogrammetria 1/5.000
Tavola 3/m4	Stralcio di aerofotogrammetria 1/2.000
Tavola 4/m4	Stralcio di mappe catastali 1/1.000
Tavola 5/m4	Stralcio di P.G.T. 1/5.000
Tavola 6/m4	Rilievo puntuale delle aree 1/500
Tavola 7/m4	Planivolumetrico
Tavola 8/m4	Planimetria lotto fondiario e prospettive d'insieme edificazione area residenziale 1/200
Tavola 9/m4	Verifica superficie permeabile e verde ecologico privato 1/250
Tavola 10/m4	Schema di fognatura lotto fondiario 1/200
Tavola 11/m4	Schema reti tecnologiche urbanizzative esistenti e allacciamenti al lotto fondiario 1/200
Tavola 12/m4	Opere di urbanizzazione primaria a parcheggio pubblico: Planimetria, sezione trasversale, schema di fognatura e particolari costruttivi
Fascicolo 1	Titoli di proprietà - Visure catastali - Scheda d'ambito di P.G.T.
Fascicolo 2	Relazione tecnica
Fascicolo 3	Documentazione fotografica
Fascicolo 4	Esame di impatto paesistico
Fascicolo 5	Valutazione previsionale di clima acustico
Fascicolo 6	Computo metrico estimativo standard qualitativo opere di urbanizzazione primaria
Fascicolo 7	Documentazione dimostrativa del conseguimento della premialità volumetrica
Fascicolo 8	Bozza di convenzione

- con delibera di C.C. n. 28 del 10.7.2009 si procedeva alla approvazione del Piano Attuativo Residenziale Ambito "ARm3 e ARm4 del P.G.T." presso Via dei Chiosi/Via Puccini presentato dalla Immobiliare Sanremo Srl;
- non risulta sottoscritta la convenzione urbanistica tra le parti per l'attuazione di tale Piano Attuativo;
- il Consiglio Comunale con proprio atto n.6 del 20.2.2014 ha approvato la proroga della validità del P.G.T. al 31.12.2014;
- la legge n.228/2012 e s.m.i. stabilisce che con decorrenza 1.1.2014 le operazioni di acquisto di immobili da parte di enti pubblici possano avvenire solo se le stesse risultino indispensabili e indilazionabili attestate dal responsabile del procedimento;
- l'Amministrazione Comunale con propria nota in data 5.11.2014 prot.n.13509 ha richiesto all'"Operatore" la presentazione degli atti di variante al Piano Attuativo approvato con delibera di C.C. n.28/2009, che prevedano:

a) lo sviluppo della capacità edificatoria derivante dall'Indice Pubblico calcolabile sull'Ambito ARm3 a valere sull'Ambito ARm4, recependo dalla Società Lottizzante idonea superficie fondiaria, ovvero definendo nelle previsioni convenzionali il sostegno economico complessivo dell'operazione derivante da tale cessione, quale interamente a carico della Società Lottizzante, affinché il Comune di Vignate non abbia alcun esborso di tipo economico, non venendo pertanto meno il presupposto di cui alla legge 228/2012 e s.m.i., stante altresì la mancanza del presupposto di rilascio dell'attestazione da parte del responsabile del procedimento di indispensabilità e di indilazionabilità delle opere di cui alla convenzione approvata con la delibera di C.C. n.28/2009, consistenti in n.6 unità abitative con relativi boxes;

b) la realizzazione della pista ciclopedonale in allargamento a sud dell'esistente marciapiede di Via Raffaello Sanzio, a compensazione economica delle previsioni degli standards qualitativi, per come previsti dalle Schede d'Ambito del P.G.T. nonché approvati con delibera del C.C. n.28/2009;

**CONSIDERATO** come, alla luce di quanto sopra il Comune di Vignate ha individuato nuovi "Standards Qualitativi", comunicando alla proprietà l'interesse al conseguimento dei medesimi in luogo di quelli indicati dalle schede d'ambito modificati dalla delibera di C.C. n.28/2009, attraverso la proposta all'ente di adeguati atti di istanza di variante al Piano Attuativo:

**STANDARDS QUALITATIVI:**

**Ambito ARm3:**

cessione gratuita al Comune di Vignate di parte dell'ambito ARm3-Arm4\*\*e cessione gratuita al Comune di Vignate dell'ambito ARm3\*: confermato;

realizzazione di parcheggio e di verde attrezzato con intervento di mitigazione ambientale della rampa nord del sottopasso (tangenziale ovest) il cui costo stimato è di € 154.772,37 confermato con introduzione modifiche progettuali;

**Ambito ARm4:**

cessione al Comune di Vignate di mq. 600,00 di area e realizzazione di parcheggio pubblico sull'ambito ARm4 per un costo stimato di € 76.682,45: confermato con introduzione modifiche progettuali;

cessione gratuita di parte dell'ambito ARm3-ARm4\*\*: confermato.

L'Immobiliare Sanremo Srl oltre agli "Standard Qualitativi" per come sopra descritti, a fronte:

- delle risorse rese disponibili dalla non realizzazione delle 6 unità abitative della superficie commerciale complessiva di mq. 368,26 e n. 6 unità immobiliari ad uso autorimessa della superficie commerciale complessiva di mq. 90,00, dal valore complessivo di cui al Piano Attuativo approvato per

**€ 697.629,00**

da cui detrarre le imposte sulla compravendita a carico del Comune di Vignate e dei costi derivanti dagli allacciamenti ai servizi delle unità immobiliari, come da stima dello studio commercialista agli atti, quantificabili in

**€ 83.663,00**

**si impegna a:**

5) cedere al Comune di Vignate un'area fondiaria presso Via Dei Mille della superficie di mq.492,48, idonea per atterraggio della volumetria di mc. 1.483,65 derivante dall'Indice Pubblico calcolato nell'Ambito ARm3, del valore di cui alla stima peritale agli atti, pari a

**€. 33.300,00**

6) farsi carico delle imposte derivanti e conseguenti dall'atto di compravendita dell'area fondiaria edificabile da corrispondere all'Agenzia delle Entrate in luogo del Comune di Vignate, come da stima dello studio commercialista agli atti, che ai fini fiscali deve necessariamente riferirsi al valore complessivo del bene, ovvero alla volumetria edificabile ancorchè non trasferita ed all'area di atterraggio, quantificabile in

**€ 76.776,00**

7) realizzare la pista ciclopedonale in allargamento a sud della larghezza di mt. 2,50 dell'esistente marciapiede su Via Sanzio e su Via Dei Mille, nel tratto compreso tra Via S. Antonio e Via Monzese, il cui costo stimato dell'opera è pari a

€ **202.744,10**

oltre alla determinazione del valore dell'area edificabile di Via Dei Mille in cessione al Comune di Vignate e dotata della volumetria di mc. 1.483,65 prodotta dall'Ambito ARm3, acquisita di fatto al patrimonio dell'ente per poterne beneficiare della successiva valorizzazione, definito in base alla perizia agli atti in

€ **297.500,00**

da cui risulta un importo complessivo pari a € 66.593,15 a favore del Comune di Vignate, quale differenza tra € 841.774,92 e € 775.181,77 rispetto alle previsioni di Piano approvato., confermando le acquisizioni al patrimonio comunale di mq. 6.200,93 di area a servizi pubblici in più rispetto ai minimi di legge.

**ACCERTATO** che negli "Standard Qualitativi" previsti nella variante al Piano Attuativo è compresa la realizzazione della pista ciclopedonale in allargamento a sud della larghezza di mt. 2,50 dell'esistente marciapiede su Via Sanzio e su Via Dei Mille, nel tratto compreso tra Via S. Antonio e Via Monzese, standard già previsto nella originaria "Scheda d'Ambito ARm3" del P.G.T. vigente, pertanto viene posta in essere la reintroduzione del suddetto obiettivo qualitativo;

**VISTA** la proposta di variante al Piano al Piano Attuativo Residenziale Ambito "ARm3 e ARm4 del P.G.T." presso Via dei Chiosi/Via Puccini presentata dalla Immobiliare Sanremo Srl in data 18.11.2014 al protocollo 13958 e costituita dai seguenti elaborati:

#### **ARm3 (ex PII3)**

Tavola 4/m3/agg1	Stralcio di mappe catastali 1/1.000 - <b>Aggiornata 2014</b>
Tavola 7/m3/agg1	Planivolumetrico - <b>Aggiornata 2014</b>
Tavola 8/m3/agg1	Planimetria lotto fondiario e prospettive d'insieme - edificazione area residenziale 1/200 - <b>Aggiornata 2014</b>
Tavola 9/m3/agg1	Verifica superficie permeabile e verde ecologico privato 1/400
Tavola 10/m3/agg1	Schema di fognatura lotto fondiario 1/200 - <b>Aggiornata 2014</b>
Tavola 11/m3/agg1	Schema reti tecnologiche urbanizzative esistenti e allacciamenti al lotto fondiario 1/200 - <b>Aggiornata 2014</b>
Tavola 12/m3/agg1	Opere di urbanizzazione primaria a parcheggio e verde pubblico: Planimetria, sezione trasversale, schema di fognatura e particolari costruttivi - <b>Aggiornata 2014</b>
Fascicolo 2/agg1	Relazione tecnica - <b>Nuovo</b>
Fascicolo 6/agg1	Computo metrico estimativo standard qualitativo opere di urbanizzazione primaria - <b>Aggiornato 2014</b>
Fascicolo 7/agg1	Documentazione dimostrativa del conseguimento della premialità volumetrica - <b>Aggiornato 2014</b>

#### **ARm4 (ex PII4)**

Tavola 4/m4/agg1	Stralcio di mappe catastali 1/1.000 - <b>Aggiornata 2014</b>
Tavola 7/m4/agg1	Planivolumetrico - <b>Aggiornata 2014</b>
Tavola 8/m4/agg1	Planimetria lotto fondiario e prospettive d'insieme edificazione area residenziale 1/200 - <b>Aggiornata 2014</b>
Tavola 9/m4/agg1	Verifica superficie permeabile e verde ecologico privato 1/250 - <b>Aggiornata 2014</b>
Tavola 10/m4/agg1	Schema di fognatura lotti fondiari 1/200- <b>Aggiornata 2014</b>

Tavola 11/m4/agg1	Schema reti tecnologiche urbanizzative esistenti e allacciamenti al lotto fondiario 1/200 - <b>Aggiornata 2014</b>
Tavola 12/m4/agg1	Standard qualitativo - opere di urbanizzazione primaria: parcheggi pubblici: Planimetria, sezione trasversale, schema di fognatura e particolari costruttivi - <b>Aggiornata 2014</b>
Tavola 13/m4/agg1	Standard qualitativo - Opere di urbanizzazione primaria: Realizzazione pista ciclopedonale lungo Via Sanzio - Via dei Mille, tra Via S. Antonio e Via Monzese - Pianta e sezione tipo - <b>Nuova</b>
Fascicolo 2/agg1	Relazione tecnica - <b>Nuovo</b>
Fascicolo 6/agg1	Computi metrici estimativi standards qualitativi opere di urbanizzazione primaria - <b>Aggiornato 2014</b>
Fascicolo 7/agg1	Documentazione dimostrativa del conseguimento della premialità volumetrica - <b>Aggiornato 2014</b>
Fascicolo 8/agg1	Bozza di convenzione - <b>Aggiornato 2014</b>

**CONSIDERATO** altresì che:

- la proposta di Variante al Piano Attuativo come sopra presentata, recepisce le prescrizioni, gli obiettivi qualitativi e le indicazioni delle schede d'ambito del PGT, ovvero fissa in via definitiva in coerenza con le indicazioni contenute nel Documento di Piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni degli stessi, ai sensi del 3° comma dell'art.12 della legge regionale n.12/05 e s.m.i.;
- trattandosi di un Piano attuativo approvato dal C.C., il medesimo strumento urbanistico ai sensi del comma 5) dell'art.12 della L.R. n.12/05 e smi, ha carattere vincolante e ha prodotto effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, pertanto individuabile quale strumento di riferimento, per la finalità di introduzione della variante, mentre per quanto inerisce gli Standards Qualitativi in linea generale, il riferimento risulta altresì individuabile nelle schede d'ambito del PGT;
- la proposta di Variante al Piano Attuativo, ai sensi dell'art. 75 del Regolamento Edilizio Comunale, verrà sottoposta al parere della Commissione Edilizia, nella sua prima seduta utile;

**RICHIAMATO** quanto segue:

Il D.Lgs. 18/08/2000 n. 267;

Il Regolamento per l'Organizzazione degli Uffici e dei servizi approvato con delibera G.C. n. 168 del 22/10/2010;

Il Regolamento di contabilità comunale approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 50 del 13/11/1997;

Il vigente Statuto Comunale;

il decreto di nomina del responsabile dell'area urbanistica ed edilizia privata n. 2/2009 del 12.6.2009;

**DATO** atto che ai sensi della L. 241/90 il Responsabile del Procedimento è il Geom. Massimo BALCONI;

**PROPONE**

1. di adottare per le motivazioni espresse in premessa, la variante al Piano Attuativo Residenziale Ambito "ARm3 e ARm4 del P.G.T." presso Via dei Chiosi/Via Puccini presentata dalla Immobiliare Sanremo Srl in data 19.11.2014 al protocollo 13958 e costituita dai seguenti elaborati, allegati alla presente proposta di deliberazione:

**ARm3 (ex PII3)**

Tavola 4/m3/agg1	Stralcio di mappe catastali 1/1.000 - <b>Aggiornata 2014</b>
Tavola 7/m3/agg1	Planivolumetrico - <b>Aggiornata 2014</b>
Tavola 8/m3/agg1	Planimetria lotto fondiario e prospettive d'insieme - edificazione area residenziale 1/200 - <b>Aggiornata 2014</b>

Tavola 9/m3/agg1	Verifica superficie permeabile e verde ecologico privato 1/400
Tavola 10/m3/agg1	Schema di fognatura lotto fondiario 1/200 - <b>Aggiornata 2014</b>
Tavola 11/m3/agg1	Schema reti tecnologiche urbanizzative esistenti e allacciamenti al lotto fondiario 1/200 - <b>Aggiornata 2014</b>
Tavola 12/m3/agg1	Opere di urbanizzazione primaria a parcheggio e verde pubblico: Planimetria, sezione trasversale, schema di fognatura e particolari costruttivi - <b>Aggiornata 2014</b>
Fascicolo 2/agg1	Relazione tecnica - <b>Nuovo</b>
Fascicolo 6/agg1	Computo metrico estimativo standard qualitativo opere di urbanizzazione primaria - <b>Aggiornato 2014</b>
Fascicolo 7/agg1	Documentazione dimostrativa del conseguimento della premialità volumetrica - <b>Aggiornato 2014</b>

#### **ARm4 (ex PII4)**

Tavola 4/m4/agg1	Stralcio di mappe catastali 1/1.000 - <b>Aggiornata 2014</b>
Tavola 7/m4/agg1	Planivolumetrico - <b>Aggiornata 2014</b>
Tavola 8/m4/agg1	Planimetria lotto fondiario e prospettive d'insieme edificazione area residenziale 1/200 - <b>Aggiornata 2014</b>
Tavola 9/m4/agg1	Verifica superficie permeabile e verde ecologico privato 1/250 - <b>Aggiornata 2014</b>
Tavola 10/m4/agg1	Schema di fognatura lotti fondiari 1/200- <b>Aggiornata 2014</b>
Tavola 11/m4/agg1	Schema reti tecnologiche urbanizzative esistenti e allacciamenti al lotto fondiario 1/200 - <b>Aggiornata 2014</b>
Tavola 12/m4/agg1	Standard qualitativo - opere di urbanizzazione primaria: parcheggi pubblici: Planimetria, sezione trasversale, schema di fognatura e particolari costruttivi - <b>Aggiornata 2014</b>
Tavola 13/m4/agg1	Standard qualitativo - Opere di urbanizzazione primaria: Realizzazione pista ciclopedonale lungo Via Sanzio - Via dei Mille, tra Via S. Antonio e Via Monzese - Pianta e sezione tipo - <b>Nuova</b>
Fascicolo 2/agg1	Relazione tecnica - <b>Nuovo</b>
Fascicolo 6/agg1	Computi metrici estimativi standards qualitativi opere di urbanizzazione primaria - <b>Aggiornato 2014</b>
Fascicolo 7/agg1	Documentazione dimostrativa del conseguimento della premialità volumetrica- <b>Aggiornato 2014</b>
Fascicolo 8/agg1	Bozza di convenzione - <b>Aggiornato 2014</b>

2. di dare atto che gli elaborati costituenti la variante al Piano Attuativo Residenziale Ambito "ARm3 e ARm4 del P.G.T." come sopra elencati, sostituiscono gli stessi elaborati e le previsioni ivi contenute, già facenti parte del Piano Attuativo suddetto ed approvati con la delibera di C.C. n.28/2009;

3. di dare atto che il Piano Attuativo Residenziale Ambito "ARm3 e ARm4 del P.G.T." risulta, nella sua complessità, costituito dai seguenti elaborati:

#### **ARm3 (ex PII3)**

Tavola 1/m3	Corografia - Carta tecnica regionale 1/10.000
Tavola 2/m3	Stralcio di aerofotogrammetria 1/5.000
Tavola 3/m3	Stralcio di aerofotogrammetria 1/2.000
Tavola 4/m3/agg1	Stralcio di mappe catastali 1/1.000
Tavola 5/m3	Stralcio di P.G.T. 1/5.000
Tavola 6/m3	Rilievo puntuale delle aree 1/500
Tavola 7/m3/agg1	Planivolumetrico
Tavola 8/m3/agg1	Planimetria lotto fondiario e prospettive d'insieme - edificazione area residenziale 1/200
Tavola 9/m3/agg1	Verifica superficie permeabile e verde ecologico privato 1/400
Tavola 10/m3/agg1	Schema di fognatura lotto fondiario 1/200
Tavola 11/m3/agg1	Schema reti tecnologiche urbanizzative esistenti e allacciamenti al lotto fondiario 1/200
Tavola 12/m3/agg1	Opere di urbanizzazione primaria a parcheggio e verde pubblico:

	Planimetria, sezione trasversale, schema di fognatura e particolari costruttivi
Fascicolo 1	Titoli di proprietà - Visure catastali - Scheda d'ambito di P.G.T.
Fascicolo 2/ <b>agg1</b>	Relazione tecnica
Fascicolo 3	Documentazione fotografica
Fascicolo 4	Esame di impatto paesistico
Fascicolo 5	Valutazione previsionale di clima acustico
Fascicolo 6/ <b>agg1</b>	Computo metrico estimativo standard qualitativo opere di urbanizzazione primaria
Fascicolo 7/ <b>agg1</b>	Documentazione dimostrativa del conseguimento della premialità volumetrica

#### **ARm4 (ex PII4)**

Tavola 1/m4	Corografia - Carta tecnica regionale 1/10.000
Tavola 2/m4	Stralcio di aerofotogrammetria 1/5.000
Tavola 3/m4	Stralcio di aerofotogrammetria 1/2.000
Tavola 4/m4/ <b>agg1</b>	Stralcio di mappe catastali 1/1.000
Tavola 5/m4	Stralcio di P.G.T. 1/5.000
Tavola 6/m4	Rilievo puntuale delle aree 1/500
Tavola 7/m4/ <b>agg1</b>	Planivolumetrico
Tavola 8/m4/ <b>agg1</b>	Planimetria lotto fondiario e prospettive d'insieme edificazione area residenziale 1/200
Tavola 9/m4/ <b>agg1</b>	Verifica superficie permeabile e verde ecologico privato 1/250
Tavola 10/m4/ <b>agg1</b>	Schema di fognatura lotto fondiario 1/200
Tavola 11/m4/ <b>agg1</b>	Schema reti tecnologiche urbanizzative esistenti e allacciamenti al lotto fondiario 1/200
Tavola 12/m4/ <b>agg1</b>	Opere di urbanizzazione primaria a parcheggio pubblico: Planimetria, sezione trasversale, schema di fognatura e particolari costruttivi
Tavola 13/m4/ <b>agg1</b>	Standard qualitativo - Opere di urbanizzazione primaria: realizzazione pista ciclopedonale lungo Via Sanzio - Via Dei Mille tra Via S .Antonio e Via Monzese - Pianta e sezione tipo
Fascicolo 1	Titoli di proprietà - Visure catastali - Scheda d'ambito di P.G.T.
Fascicolo 2/ <b>agg1</b>	Relazione tecnica
Fascicolo 3	Documentazione fotografica
Fascicolo 4	Esame di impatto paesistico
Fascicolo 5	Valutazione previsionale di clima acustico
Fascicolo 6/ <b>agg1</b>	Computo metrico estimativo standard qualitativo opere di urbanizzazione primaria
Fascicolo 7/ <b>agg1</b>	Documentazione dimostrativa del conseguimento della premialità volumetrica
Fascicolo 8/ <b>agg1</b>	Bozza di convenzione

4. di dare atto che verranno espletate tutte le procedure di cui alla L.R. n.12/05 e s.m.i.

5. di dare mandato al Responsabile del Settore Tecnico di porre in essere tutti gli atti consequenziali della presente deliberazione e di adottare ogni atto di propria competenza.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
PIANIFICAZIONE URBANISTICA E CONTROLLO DEL TERRITORIO  
LL.PP. - MANUTENZIONE PATRIMONIO E DEMANIO  
Geom. Massimo BALCONI

## PARERE di REGOLARITA' TECNICA

VISTO l'art. 2 e 3 del vigente regolamento sui controlli interni, in relazione alla proposta all'ordine del giorno del C.C. del 26/11/2014 avente in oggetto: "PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE "AMBITI ARM3-ARM4" DEL P.G.T. PRESSO VIA PUCCINI/VIA DEI CHIUSI/VIA DEI MILLE PRESENTATO DALLA IMM.RE SANREMO SRL - ADOZIONE VARIANTE AI SENSI DELLA L.R. 12/2005 E SMI" il sottoscritto Geom. Massimo Balconi, vista la propria proposta di deliberazione ed i relativi allegati, esprime, ai sensi dell'art.49 1° comma del decreto legislativo n.267/00, il parere tecnico che segue.

La proposta discende dalla volontà dell'Amministrazione Comunale di conseguire la trasformazione urbanistica, quindi conseguire l'attuazione degli ambiti residenziali in argomento del Documento di Piano del PGT, transitando dall'adeguamento normativo, subentrato nell'anno 2014 e non presente al momento dell'approvazione del piano medesimo, avvenuta con deliberazione del CC n. 28/2009.

Nello specifico, l'art.138 della legge n.228/2012 ha modificato l'articolo 12 del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, inserendo successivamente al comma 1 i seguenti:

*«1-bis. A decorrere dal 1° gennaio 2014 nel caso di operazioni di acquisto di immobili, ferma restando la verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica, l'emanazione del decreto previsto dal comma 1 è effettuata anche sulla base della documentata indispensabilità e indilazionabilità attestata dal responsabile del procedimento. La congruità del prezzo è attestata dall'Agenzia del demanio, previo rimborso delle spese fatto salvo quanto previsto dal contratto di servizi stipulato ai sensi dell'articolo 59 del decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300, e successive modificazioni. Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da adottare entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, sono stabilite le modalità di attuazione del presente comma.*

*1-ter. A decorrere dal 1° gennaio 2014 al fine di pervenire a risparmi di spesa ulteriori rispetto a quelli previsti dal patto di stabilità interno, gli enti territoriali e gli enti del Servizio sanitario nazionale effettuano operazioni di acquisto di immobili solo ove ne siano comprovate documentalmente l'indispensabilità e l'indilazionabilità attestate dal responsabile del procedimento. La congruità del prezzo è attestata dall'Agenzia del demanio, previo rimborso delle spese. Delle predette operazioni è data preventiva notizia, con l'indicazione del soggetto alienante e del prezzo pattuito, nel sito internet istituzionale dell'ente"*

nonché il comma 1-quinquies recita: " Sono fatte salve dalle disposizioni recate dai commi 1-ter e 1-quater, ferme restando la verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica e le finalità di contenimento della spesa pubblica, le operazioni di acquisto destinate a soddisfare le esigenze allocative in materia di edilizia residenziale pubblica".

In ordine a tale previsione normativa, il sottoscritto quale responsabile del procedimento del settore 4, competente anche in ordine al patrimonio immobiliare dell'ente, ritiene come non sussistano le condizioni di indispensabilità e di indilazionabilità delle opere di cui alla convenzione approvata con la delibera di C.C. n.28/2009, consistenti in n.6 unità abitative con relativi boxes, ovvero la caratteristica di destinazione di fruibilità di "giovani coppie" ha un profilo giuridico divergente dall'edilizia residenziale pubblica.

La previsione convenzionale approvata, prevede altresì un esborso economico da parte dell'Amministrazione Comunale, non in linea con la normativa citata, che potrebbe provocare se attuata, in modo indotto un danno; ne deriva come non si verifichino entrambe le condizioni per conseguire la stipula convenzionale approvata, ovvero l'accertamento da parte del RUP in ordine all'indispensabilità e all'indilazionabilità delle opere e l'onerosità della medesima acquisizione.

Il Piano in variante in sé, non introduce modifiche sostanziali ad elementi volumetrici di cui agli indici privati, se non per effetto della rivisitazione degli indici premiali, ridefiniti alla luce dell'integrata conformazione dell'assetto dell'ambito ARm3 e della superficie fondiaria dell'ARm4, per come già acquisiti nel piano approvato,

L'acquisizione dell'area di atterraggio, favorisce lo sviluppo edificatorio della volumetria dell'indice pubblico derivante dall'ambito ARm3 presso l'ambito ARm4, ovvero consente di fatto di poter valorizzare tale entità volumetrica, in pendenza della quale, non avendo l'ente in proprietà aree residenziali, che potrebbero essere oggetto di "atterraggio" resterebbe un valore solo in linea teorica; valore del bene quindi che si potrà concretizzare con la dotazione dell'area di atterraggio, per mezzo dell'alienazione futura del bene.

La reintroduzione dello standard qualitativo della pista ciclopedonale di Via Sanzio, significa una maggior coerenza dello strumento rispetto alle schede d'ambito del documento di piano del PGT, scelta non attuabile per la rotatoria a raso sulla SP 161 presso via Monzese in quanto già realizzata da BREBEMI.

Alla luce di quanto sopra, si esprime parere tecnico favorevole alla proposta presentata, che consente il conseguimento dell'attuazione di ambiti di trasformazione del documento di Piano del PGT, in variante al Piano attuativo approvato.

Il Responsabile del Settore n.04  
M. Balconi

Vignate 19/11/2014

#### PARERE CONTABILE

VISTA la proposta di deliberazione presentata dal Responsabile del settore n.04,  
VISTO l'art. 49 - I comma e art n.147 bis del Dlgs n. 267/2000 - TUEL;  
VISTO l'art.2 e 3 del vigente regolamento sui controlli interni;  
VISTA il parere del Responsabile del Settore n. 04 per come sopra espresso;  
Atteso come la proposta formulata non preveda alcun esborso economico da parte dell'Ente correlato all'acquisizione di immobili

ESPRIME parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile

Vignate, 19/11/2014

Il Responsabile del Settore  
Economico Finanziario  
L. Marchini

LETTO CONFERMATO E SOTTOSCRITTO

IL SINDACO  
f.t PAOLO GOBBI

IL SEGRETARIO COMUNALE F.F.  
f.to dr. MASSIMO SEMINARI

---

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE  
(art. 124 Dlgs 267 del 18 agosto 2000)

Il sottoscritto Segretario Generale attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata il giorno **11 DICEMBRE 2014** (art. 124 Dlgs 267 del 18 agosto 2000) all'Albo Pretorio on line ( art.32 c.1 legge 18/6/09 n.69) ove rimarrà esposta per quindici giorni consecutivi.

Vignate, **11 DICEMBRE 2014**

IL IL SEGRETARIO COMUNALE F.F  
f.to dr. Massimo Seminari

=====

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione, pubblicata (art. 124 Dlgs 267 del 18 agosto 2000) all'Albo Pretorio on line art.32 c.1 legge 18/6/09 n. 69 per quindici giorni, dal **11 DICEMBRE 2014** al **26 DICEMBRE 2014** ed è divenuta esecutiva in data **21 DICEMBRE 2014** (10° giorno successivo alla compiuta pubblicazione), ai sensi dell'art. 134, III° comma del Dlgs. n. 267/2000.

Vignate, **11 DICEMBRE 2014**

IL IL SEGRETARIO COMUNALE F.F  
f.to dr. Massimo Seminari

=====

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE PER USO AMMINISTRATIVO

Vignate, **\_11 DICEMBRE 2014**

L'ISTRUTTORE AMMINISTRATIVO  
DELEGATO

Teresa Sara

---

