



Città di Legnano

**VERBALE DI DELIBERAZIONE  
DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO  
CON I POTERI DELLA GIUNTA COMUNALE**

**N. 37 DEL 28-02-2020**

OGGETTO

ADOZIONE PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO AI SENSI DELLA L.R.12/2005 -VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO CONVENZIONATO PA C4 SITO IN VIA QUADRIO/ROSSINI- CONFORME AL PGT VIGENTE.

L'anno Duemilaventi addì Ventotto del mese di Febbraio alle ore 13:00, in Legnano, nella Sede Comunale

**IL COMMISSARIO STRAORDINARIO**

dott.ssa Cristiana Cirelli, in virtù dei poteri conferiti con Decreto del Presidente della Repubblica del 30 luglio 2019, con l'assistenza del Segretario Generale, dott. Enzo Marino.

Assunti i poteri della Giunta Comunale ai sensi dell'art. 48 del D. Lgs. 267/2000, provvede a deliberare sull'argomento indicato in oggetto.

Deliberazione N. 37 del 28-02-2020

ADOZIONE PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO AI SENSI DELLA L.R.12/2005 -VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO CONVENZIONATO PA C4 SITO IN VIA QUADRIO/ROSSINI- CONFORME AL PGT VIGENTE.

## IL COMMISSARIO STRAORDINARIO per la provvisoria gestione del Comune di Legnano

Premesso che:

- il vigente Piano di Governo del Territorio –redatto ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e approvato definitivamente con atto consiliare n. 29 del 8 marzo 2017 disciplina, nel Piano delle Regole, le modalità di attuazione del medesimo mediante Piani attuativi e Programmi Integrati di Intervento;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 139 del 04/08/2016 e n. 173 del 17/10/2016, è stato rispettivamente adottato e approvato il Piano attuativo denominato C4 (PA C4) relativo alle aree catastalmente identificate al foglio 30 mappali 225, 226, 227, 228, 229, 30, 231, 272, 273, 274, site in via Quadrio/Rossini, di proprietà della società Immobiliombarda s.r.l. con sede in Milano, viale Piceno 6, la cui bozza di convenzione è stata modificata con atto di Giunta Comunale n. 224 del 14/12/2016;
- in data 28/12/2016 è stata stipulata la convenzione per l'attuazione PA C4, a rogito dott. Franco Gavosto, e trasferite gratuitamente al Comune di Legnano le Aree per Servizi qualificate come "Aree di decollo" nel PGT, site in fregio alle vie Galileo Ferraris e Comasina, distinte al Catasto Terreni di questo Comune al foglio 27 mappale 264 di circa mq 2.660 ed identificate con il n. 34;
- il PA C4 di iniziativa privata convenzionato prevedeva:
  - a. la realizzazione di un intervento di edilizia residenziale e terziaria per una Superficie Lorda di Pavimento complessiva di mq. 2.238,19;
  - b. alla capacità edificatoria -determinata dall'applicazione dell'indice proprio di comparto ( $Ut = 0,3$  mq/mq)- veniva sommata una SLP aggiuntiva, determinata dal ricorso all'istituto della perequazione, di mq. 800,38;
  - c. il limite insediativo fissato in mq. 2.239,83 veniva completamente attuato con l'insediamento di funzioni prevalentemente residenziali e una quota terziaria.
  - d. la capacità edificatoria attribuita al piano attuativo, in conformità alle vigenti norme di PGT, risultava pari a  $Ut = 0,47$  mq/mq;
    - e. la dotazione di aree per servizi e spazi pubblici generata dall'applicazione delle NTA del Piano dei Servizi per le funzioni da insediare pari a mq. 1019,31;
    - f. un'area per servizi e spazi pubblici da asservire all'uso pubblico complessivamente di mq 1521,84.

Considerato che la proprietà in data 04/12/2017 formulava una richiesta di ridefinizione del contenuto del piano PA C4 convenzionato finalizzata all'attuazione del comparto attraverso un Programma Integrato di Intervento conforme alle norme del Piano delle Regole, con previsione di realizzare una Slp risultante dall'applicazione di un indice

Ut=0,65mq/mq -indice maggiore di quello previsto dal Piano attuativo convenzionato- mediante attivazione di procedura di variante al piano attuativo convenzionato in conformità alle previsioni degli atti di PGT, ai sensi della LR12/2005 e smi.

Dato atto che la proposta di passaggio a Programma Integrato di Intervento (PII), con applicazione di un indice Ut=0,65 mq/mq, può essere promossa, in conformità alle norme del vigente Piano delle Regole del PGT e a quanto disposto all'art. 87 e seguenti della LR12/2005 e s.m.i. in quanto:

- ai sensi dell'art. 8.4 delle NTA del Piano delle Regole le condizioni per il conseguimento degli obiettivi pubblici e per la determinazione della capacità edificatoria dei PII, promossi nel tessuto urbano consolidato, sono riportate nei "Criteri di formazione e negoziazione della proposta di PII" prodotti in "Appendice 2" alle NTA di PGT medesime;
- i Programmi Integrati di Intervento come sopra disciplinati sono considerati in variante al Piano delle Regole solamente ove gli stessi prevedano la realizzazione di una capacità edificatoria eccedente quella risultante dall'applicazione dell'indice Ut= 0,65 mq/mq, caso non ricorrente nella fattispecie trattato in questo atto.

Atteso che la prima proposta di modifica al contenuto del piano convenzionato, finalizzata a promuovere un PII, era stata sottoposta all'esame della Giunta Comunale in data 06/03/2018 che nel merito si era espressa favorevolmente ritenendo perseguibili, attraverso lo strumento di pianificazione negoziata, obiettivi di riqualificazione urbana ed ambientale mediante l'inserimento di componenti di interesse pubblico -previsione di alloggi nella forma dell'housing sociale- e interventi complementari a quelli già eseguiti o previsti dal Comune.

Dato atto che ai sensi dell'art. 87, della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. un Programma Integrato di Intervento è caratterizzato dalla presenza di almeno due dei seguenti elementi:

- a. pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;
- b. compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c. rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.

Verificato che:

- la soc. Immobiliomdarda srl ha presentato e perfezionato una proposta di fattibilità di intervento e in particolare sull'investimento aggiuntivo di utilità pubbliche a fronte dell'innalzamento dell'indice di utilizzazione territoriale da 0,47 a 0,65mq/mq;
- l'ipotesi insediativa di PII prevede:
  - a. l'applicazione dell'indice di edificabilità -Ut=0,65mq/mq- da cui discende un insediamento di complessivi mq 3.118,80 di SIp, esplicitati in progetto mq 2.915,00 a destinazione residenziale e mq 200 a destinazione terziario/commerciale;
  - b. a fronte del richiesto incremento di capacità edificatoria di mq 878,30, una dotazione di aree a standard già prevista nel piano attuativo originario convenzionato soddisfa il fabbisogno indotto dall'incremento insediativo proposto con il PII. Tuttavia viene previsto un lieve incremento della dotazione di aree a servizi da asservire all'uso

pubblico al fine di un migliore e più puntuale assetto planivolumetrico dell'ambito, volto alla riorganizzazione e al potenziamento degli spazi e delle funzioni pubbliche, fissando pertanto tale dotazione a complessivi mq 1560,27;

- c. un investimento aggiuntivo di utilità pubbliche -obiettivo di interesse pubblico della negoziazione- che si attesta su un bilancio complessivo di €194.000 per la riqualificazione dell'ambito urbano di aree degradate, già di proprietà comunale, extra comparto, ritenuto congruo dal competente servizio Infrastrutture e verde del Comune di legnano e consistenti in opere finalizzate alla riqualificazione dei percorsi pedonali e attrezzature aree ludiche relative alle aree site in via San Bernardino e in via Montecassino;
- d. realizzazione di una quota di edilizia convenzionata -circa 200 mq di superficie complessiva- da individuare all'interno dell'edificato in progetto, avente quindi le stesse caratteristiche tipologiche e costruttive, con mantenimento delle obbligazioni assunte per 20 anni;
- e. realizzazione di parcheggio pubblico su area da asservire all'uso pubblico, in fregio alla via Rossini, comprensiva di una porzione aggiuntiva di area generata dalla diversa soluzione planivolumetrica proposta per l'attuazione del PII come sopra citato.

Dato atto che:

- vengono mantenuti i presupposti di recupero di aree produttive dimesse che hanno orientato l'originario progetto;
- vengono inseriti nel quadro dell'intervento edilizio componenti di interesse pubblico consistenti nella previsione di alloggi nella forma dell'edilizia convenzionata;
- viene previsto l'investimento aggiuntivo di utilità pubbliche per la riqualificazione ambientale/infrastrutturale dell'ambito urbano extra comparto.

Considerato che è necessario operare una serie di modifiche al testo di convenzione originaria e relativi elaborati grafici per rimodellarli sul progetto planivolumetrico definitivo con assunzioni di obbligazioni e prestazioni corrispettive dalle parti in forza del nuovo progetto di PII e, in maniera specifica, per quanto riferita alla convenzione medesima.

Verificato come il progetto di PII presentato dalla soc. Immobiliombarda srl, aggiornato con le presentazioni documentali in data 30/09/2019 prot. 51479 ed in data 27/12/2019 prott. 67226, 67228 e 67264 che ne hanno perfezionato la proposta, costituito da tavole di progetto, relazioni e computi metrici nonché dallo schema di convenzione, tutti allegati al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale, che integrano e sostituiscono gli elaborati costituenti il PA C4 convenzionato, mentre permangono invariate le tempistiche di validità decennale dell'originaria convenzione tutelando quindi gli interessi collettivi collegati all'intervento.

Ritenuta la proposta di modifica al contenuto del PA C4 convenzionato -ricompreso nel tessuto urbano consolidato- conforme con le disposizione delle vigenti norme di attuazione del PGT e perseguibile, in base all'art. 14 della LR 12/2005, previa approvazione di una preventiva variante da redigere in conformità alle previsioni degli atti di PGT.

Ritenuto pertanto di apportare variante sostanziale al piano attuativo PA C4 e di procedere ad adottare il PII, redatto in conformità con le disposizione delle vigenti norme di attuazione del PGT e precisamente con assegnazione di un indice  $U_t=0,65\text{mq/mq}$  con il conseguimento di ulteriori utilità pubbliche coerenti con il Piano dei Servizi e la

programmazione comunale, composto dai seguenti elaborati che integrano o sostituiscono i corrispondenti elaborati costituenti il PA C4 convenzionato:

- tav. Bv - Relazione tecnica
- tav. Cv - Bozza convenzione
- tav. Dv - computo metrico area a standard asservita
- tav. F - calcolo prezzo vendita edilizia convenzionata
- tav. G - progetto sistemazione aree di proprietà comunale esterne al comparto
- tav. H - computo metrico opere di sistemazione aree di proprietà comunale esterne al comparto
- tav. I - cronoprogramma
- tav. 1v - estratti
- tav. 2 - rilievo area di proprietà
- tav. 3 - rilievo area di perequazione
- tav. 4 - planimetria stato di fatto
- tav. 5 - profili stato di fatto
- tav. 6v - planivolumetrico
- tav. 7v - profili regolatori e sezione
- tav. 8v - calcolo SLP in progetto
- tav. 9v - piano interrato
- tav. 10v - rilievo area a standard
- tav.10vR- confronto rilievo area a standard da convenzione e nuova previsione
- tav. 11 - urbanizzazioni esistenti
- tav. 12v - sistemazione area a standard
- tav. 13 - individuazione aree fuori comparto

Considerato che il termine perentorio di un anno -fissato dall'art. 93, comma 4 della LR 12/2005- per la stipula della convenzione collegata all'intervento di PII decorrerà dalla data di approvazione definitiva della presente variante.

Visto il Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 8 marzo 2017 ed efficace dal 28 giugno 2017.

Verificato che, trattandosi di PII conforme alle previsioni degli atti di PGT vigente, il combinato disposto dell'art. 92, comma 1, della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i. attribuisce alla Giunta Comunale la competenza all'adozione e all'approvazione con applicazione delle disposizioni di cui al medesimo art. 14 della citata legge regionale.

Ritenuto di adottare il PII in considerazione delle utilità pubbliche aggiuntive che riqualificano l'ambito urbano e migliorano l'assetto planovolumetrico generale.

Visto il Bilancio di Previsione 2020-2022, approvato con deliberazione del Commissario Prefettizio CCST n. 6 del 31/01/2020.

Visto il PEG provvisorio, approvato con deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta Comunale n. 153 del 30/12/2019.

Dato atto che ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U.E.L. sulla presente proposta di deliberazione, il dirigente del settore "Assetto e gestione del territorio" e il dirigente del settore "Economico-finanziario" hanno espresso rispettivamente parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica e contabile della stessa, allegati alla presente.

Visto il parere favorevole espresso dal Segretario generale in ordine alla legittimità dell'atto

### DELIBERA

- 1) di apportare, per le motivazioni in premessa e che si danno per interamente richiamate, variante al piano attuativo PA C4 in attuazione, relativo alle aree site in via Quadrio/Rossini e catastalmente identificate al foglio 30 mappali 225, 226, 227, 228, 229, 30, 231, 272, 273, 274 presentato dalla soc. Immobiliombarda srl e convenzionato in data 28/12/2016;
- 2) di adottare -in sostituzione del PA C4- per le motivazioni in premessa e che si danno per interamente richiamate, il PII presentato dalla soc. Immobiliombarda srl, fissando l'indice da applicare al comparto stesso come  $Ut=0,65$  mq/mq, in conformità all'art. 8.4 delle NTA del Piano delle regole, sulla base degli elaborati progettuali che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto e che integrano o sostituiscono i corrispondenti elaborati costituenti il PA C4 convenzionato:
  - tav. Bv - Relazione tecnica
  - tav. Cv - Bozza convenzione
  - tav. Dv - computo metrico area a standard asservita
  - tav. F - calcolo prezzo vendita edilizia convenzionata
  - tav. G - progetto sistemazione aree di proprietà comunale esterne al comparto
  - tav. H - computo metrico opere di sistemazione aree di proprietà comunale esterne al comparto
  - tav. I - cronoprogramma
  - tav. 1v - estratti
  - tav. 2 - rilievo area di proprietà
  - tav. 3 - rilievo area di perequazione
  - tav. 4 - planimetria stato di fatto
  - tav. 5 - profili stato di fatto
  - tav. 6v - planivolumetrico
  - tav. 7v - profili regolatori e sezione
  - tav. 8v - calcolo SLP in progetto
  - tav. 9v - piano interrato
  - tav. 10v - rilievo area a standard
  - tav. 10vR- confronto rilievo area a standard da convenzione e nuova previsione
  - tav. 11 - urbanizzazioni esistenti
  - tav. 12v - sistemazione area a standard
  - tav. 13 - individuazione aree fuori comparto;
- 3) di dare atto che la presente deliberazione comporta la procedura prevista all'art. 14 della Legge Regionale 12/2005 n. 12 in quanto trattasi di programma integrato di intervento conforme allo strumento urbanistico vigente;
- 4) di dare atto che le entrate e le connesse spese relative alla realizzazione delle opere previste per l'attuazione dell'intervento di cui al presente atto figurano così previste nel Bilancio di Previsione 2020-2022:

Opere di urbanizzazione (quota a scomputo oneri di urbanizzazione)

CAPITOLO ENTRATA	TITOLO TIPOLOGIA CATEGORIA	CONTO (V livello piano dei conti)	ESERCIZIO DI ESIGIBILITA'			
			2020	2021	2022	successivi
45010104	4.05.0100	E.4.05.01.01.001			118.446,50	
descrizione capitolo	Permessi di costruire					
VINCOLO 2022 OSCOM						

CAPITOLO SPESA	TITOLO TIPOLOGIA CATEGORIA	CONTO (V livello piano dei conti)	ESERCIZIO DI ESIGIBILITA'			
			2020	2021	2022	successivi
41220800	10.05.2.02	U.2.02.01.09.012			118.446,50	
descrizione capitolo	P1005 - viabilità' e infrastrutture stradali - beni immobili - acquisizioni gratuite - (opere a scomputo)					
VINCOLO 2022 OSCOM						

Opere di urbanizzazione (quota non a scomputo oneri - maggiori utilità)

CAPITOLO ENTRATA	TITOLO TIPOLOGIA CATEGORIA	CONTO (V livello piano dei conti)	ESERCIZIO DI ESIGIBILITA'			
			2020	2021	2022	successivi
42030307	4.02.03.00	E.4.02.03.03.999	194.000			
descrizione capitolo	Contributi agli investimenti da altre imprese - extra scomputo					
VINCOLO 2020 AUF						

CAPITOLO SPESA	TITOLO TIPOLOGIA CATEGORIA	CONTO (V livello piano dei conti)	ESERCIZIO DI ESIGIBILITA'			
			2020	2021	2022	successivi
30220800	09.02.2.02	U.2.02.01.09.999	194.000			
descrizione capitolo	P0902 Tutela, valorizzazione e recupero ambientale - BENI IMMOBILI CESSIONI GRATUITE					
VINCOLO 2020 AUF						

- 5) di dare atto che il contributo di costruzione dovuto in relazione alle destinazioni funzionali previste dall'intervento, come provvisoriamente determinato nell'allegata bozza di convenzione, sarà quantificato al momento del rilascio dei titoli abilitativi edilizi sulla base degli oneri di urbanizzazione vigenti e corrisposto nei modi e termini previsti e disciplinati dal Comune stesso;
- 6) di trasmettere copia della presente deliberazione alla società proponente;
- 7) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del TUEL.

Letto, approvato e sottoscritto

Il Commissario Straordinario  
Dott.ssa Cristiana Cirelli

Il Segretario Generale  
Dott. Enzo Marino

Il sottoscritto Segretario Generale

**ATTESTA**

che la presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del TUEL.

Il Segretario Generale  
Dott. Enzo Marino

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Il sottoscritto Segretario Generale certifica che copia della presente deliberazione verrà affissa all'Albo on line il 31.03.2020 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi, come previsto dall'art. 124 del TUEL.

Il Segretario Generale  
Dott. Enzo Marino