

Oggetto: ADOZIONE DELLA VARIANTE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO EX AVIR, FINALIZZATO ALLA RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA INDUSTRIALE DIMESSA MEDESIMA

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il Decreto Assessore Regionale 27 Ottobre 2006, n. 11985, Direzione Generale Territorio e Urbanistica, di approvazione, ai sensi dell'art. 92 della L.R. 12/2005 e per gli effetti di cui all'art. 6 della L.R. 2/2003, all'art. 3 della L.R. 3/2004 e all'art. 34 del D. Lgs. 267/2000, dell'Accordo di Programma per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento ubicato in Comune di Sesto Calende (VA), finalizzato alla riqualificazione dell'area industriale dismessa denominata "ex A.V.I.R.";

Vista la convenzione urbanistica stipulata per atto Dott. Giovanni Ripamonti, Notaio in Milano, in data 07.11.2007, rep. 166821, racc. 16925, tra la Faro srl e il Comune di Sesto Calende, relativa all'attuazione del Programma Integrato di Intervento "Area Ex A.V.I.R.";

Considerato che, con atto notarile del 27.12.2011, rep. 8564, racc. 11044, la Faro srl si è fusa mediante incorporazione con la Esselunga S.p.A., la quale è quindi subentrata negli impegni conseguenti all'Accordo di Programma e ai successivi obblighi convenzionali sottoscritti in relazione all'indicato Programma Integrato di Intervento;

Dato atto che ai sensi della L. 98/2013, di conversione con modifiche del D.L. 69/2013 (c.d. decreto "del fare") la scadenza della convenzione è stata prorogata dal 07.11.2014 al 07.11.2017;

Atteso che in vista dell'attuazione del P.I.I., ai sensi dell'art. 5, comma 1 delle NTA del PII, in data 27.07.2009 prot. 19603 è stato depositato in Comune il Progetto Unitario di Coordinamento ("Progetto Unitario") degli interventi che interessano il Complesso e le relative opere di urbanizzazione, previsto al fine di garantire la completa e preventiva infrastrutturazione dell'ambito territoriale di competenza del PII, con cui sono state definite nel dettaglio le fasi attuative dei singoli corpi edilizi privati e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

Considerato che con Verbale del 14.09.2009 il Collegio di Vigilanza ha preso atto del Progetto Unitario e delle modificazioni introdotte dallo stesso, rientranti in quelle ammissibili nell'ambito della flessibilità del PII;

Considerato che in fase di presentazione dei titoli edilizi e di realizzazione, ai sensi dell'art. 14, comma 12, L.R. n. 12/2005, sono state introdotte ulteriori modifiche rispetto al P.U. e al verbale sopra richiamato del 14.09.2009, all'uopo sottoposte al Collegio di Vigilanza che, ai sensi dell'art. 11 comma 1 dell'AdP, ne ha preso atto in occasione della seduta in data 23.09.2014; tali modifiche complessive hanno riguardato più precisamente:

- l'eliminazione della previsione del sottopassaggio "Ovest";
- l'eliminazione della previsione del sottopasso ferroviario;
- l'aggiunta della riqualificazione del secondo tratto di Via Matteotti;
- le modifiche al tracciato di Via Matteotti fra le rotonde con l'introduzione di parcheggi in linea su Via Matteotti;
- il miglioramento della ciclopeditonalità della rotatoria su via Sempione/Via Vittorio Veneto;
- la modifica della "goccia" di Via Barberi;

- l'innalzamento della quota di impostazione di metri 0,80 degli edifici e dei parcheggi e percorsi;
- la modifica della viabilità di fronte alle Scuole Bassetti e Ungaretti;
- la manutenzione straordinaria di Via Baracca;
- lo spostamento del percorso ciclopedonale dal sottopassaggio a passaggio in quota urbana;
- la modifica della Via Risorgimento con l'inserimento di parcheggi in linea a servizio della stazione ferroviaria;
- la riorganizzazione funzionale della Piazza della Stazione;
- il progetto generale del verde;

Considerato altresì che nel corso dell'esecuzione degli interventi di attuazione del PII è emersa l'esigenza di procedere, ai sensi dell'art. 14, comma 12, L.R. n. 12/2005, alla demolizione della pesa pubblica e al ripristino zona verde e che, ai sensi dell'art. 11 comma 1 dell'AdP il Collegio di Vigilanza ne prenderà atto nella prima seduta utile;

Considerato che nel merito degli interventi di nuova costruzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ad oggi sono stati emanati i seguenti permessi di costruire/depositate le seguenti pratiche edilizie:

- PdC n. 2/2010 del 16.02.2010: riqualificazione Piazza XXV Aprile con realizzazione di rotatoria – standard viabilistico (intestato a Faro srl);
- DIA n. 109/2011 del 12.09.2011: realizzazione di nuova rotatoria intersezione Via Manzoni /Via Rosselli e impianto di illuminazione pubblica – standard qualitativo (depositata da Faro srl);
- PdC n. 13/2012 del 19.04.2012: opere di difesa idraulica e di riqualificazione del Torrente Lenza;
- PdC n. 15/2012 del 22.05.2012: opere viarie nel contorno del nuovo polo commerciale sull'area industriale dismessa ex A.V.I.R.. I stralcio funzionale - aree poste lungo Corso Matteotti/incrocio Corso Matteotti – Via Vittorio Veneto/innesto Via dell'Olmo/innesto Via Ferrarin/innesto Via Roma/innesto Via Barbieri);
- DIA n. 81/2013 del 29.08.2013: II stralcio funzionale – sottoservizi Via Vittorio Veneto;
- DIA n. 122/2013 del 18.11.2013: III stralcio funzionale – opere soprasuolo Via Vittorio Veneto;
- CIA n. 20/2014 del 10.02.2014: manutenzione straordinaria marciapiede di Via Baracca;
- DIA n. 68/2014 del 02.07.2014: IV stralcio funzionale – sottoservizi Via Risorgimento e Piazza della Stazione;
- DIA n. 125/2014 del 02.12.2014: V stralcio funzionale – sottoservizi parcheggio Via Risorgimento;
- DIA n. 3/2015 del 16.01.2015: VI stralcio funzionale – opere soprasuolo Via Risorgimento e Piazza della Stazione;
- DIA n. 49/2015 del 12.06.2015: VII stralcio funzionale – opere soprasuolo parcheggio Via Risorgimento;
- DIA n. 53/2015 del 22.06.2015: demolizione di pesa pubblica e sistemazione arborea;

preceduti/e, qualora necessario, da opportuna autorizzazione paesaggistica ai sensi del D. Lgs. 42/2004;

Considerato che nel merito degli interventi privati, ad oggi sono stati emanati i seguenti permessi di costruire/depositate le seguenti pratiche edilizie:

- permesso di costruire n. 19/2012 del 02.07.2012 per intervento di nuova costruzione opera strutturale di supporto alle opere strutturali di difesa idraulica e di riqualificazione del Torrente Lenza e propedeutica alla costruzione di capannone commerciale;
- SCIA n. 88/2013 del 18.09.2013 per variante a precedente procedura edilizia di cui al permesso di costruire n. 19/2012, per innalzamento della quota di impostazione di metri 0,80 degli edifici e dei parcheggi e percorsi;
- permesso di costruire n. 6/2014 del 16.04.2014 per intervento di nuova costruzione edificio commerciale per media struttura di vendita – PII ex AVIR.
- SCIA n. 44/2015 del 01.06.2015 per variante a precedente procedura edilizia di cui al permesso di costruire n. 6/2014 ai sensi dell'art. 41.2 della L.R. 12/2005; anch'essi/e preceduti/e, qualora necessario, dalla relativa opportuna autorizzazione paesaggistica ai sensi del D. Lgs. 42/2004;

Vista la domanda di agibilità presentata in data 24.06.2015, prot. 14382, da Esselunga S.p.A., con sede legale in Limoto di Pioltello (MI), Via Giambologna n. 1, P.IVA 04916380159 e C.F. 01255720169, nella persona del Geom. Cesare Boiocchi, nella sua qualità di procuratore, giusto atto del 30.05.2014, n. rep. 9.915, racc. n. 3.322, rogato dal Notaio Giovanni Nai, volta all'ottenimento del certificato di agibilità del fabbricato a destinazione commerciale – MSV - sito a Sesto Calende, Via Vittorio Veneto n. 15, distinto al N.C.E.U. alla sezione censuaria SE, Foglio fisico 16 – Foglio logico 1, Mappale 9327, subalterni 501 (edificio commerciale) e 502 (impianto fotovoltaico);

Richiamata inoltre la dichiarazione di agibilità presentata in data 17.03.2015 con prot. n. 5663 inerente l'immobile sito in Via Risorgimento identificato catastalmente con al N.C.E.U. alla sezione censuaria SE, Foglio fisico 16 – Foglio logico 1, Mappale 9327, subalterno 2 (cabina elettrica);

Viste le comunicazioni di fine dei lavori prot. 14310 del 24.06.2015, riferita alla data del 16.06.2015 nel merito del permesso di costruire n. 19/2012 e della SCIA n. 88/2013, e prot. 14309 del 24.06.2015, riferita alla data del 16.06.2015 nel merito del permesso di costruire n. 6/2014 e della SCIA n. 44/2015, indicata come parziale in quanto mancante solo ed esclusivamente di un percorso pedonale e di una porzione di area verde – ininfluenti ai fini dell'agibilità richiesta;

Dato atto che, nel merito delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, autorizzate con i titoli edilizi sopra richiamati, sono già stati adempiuti i seguenti obblighi:

- collaudo provvisorio delle opere eseguite per la stombinatura e completo rifacimento dell'alveo e delle sponde del corso del torrente Lenza, redatto in data 19.11.2013 dall'ing. Daniele Giuffrè, con studio in Brugherio (MB);
- collaudo definitivo con prescrizione per le opere di difesa idraulica e di riqualificazione del Torrente Lenza prot. 15265 del 30.06.2015, redatto dall'Ing. Daniele Giuffrè;
- collaudo delle opere viarie nel contorno del nuovo polo commerciale sull'area industriale dismessa ex AVIR, prot. 13805 del 18.06.2015, relativo agli stralci funzionali I, II e III;

Richiamato il certificato di agibilità prot. 15372 del 30.06.2015 degli immobili distinti al N.C.E.U. alla sezione censuaria SE, Foglio fisico 16 – Foglio logico 1, Mappale 9327

- sub. 2, categoria D/1 (cabina elettrica);
- sub 501, categoria D/8 (edificio commerciale- MSV);
- sub 502, categoria D/1 (impianto fotovoltaico);

secondo le destinazioni d'uso ivi indicate;

Atteso che, ai fini di dare attuazione a quanto stabilito dall'AdP e dalla Convenzione originaria nonché coerentemente al Progetto Unitario, con provvedimento dell'Agenzia del Demanio in data 15.06.2014 si è provveduto alla sdemanializzazione del mappale 8584, a sua volta oggetto di frazionamento nei mappali n. 9225 (di mq 599) e 9226 (di mq 8). Al riguardo, la sdemanializzazione ha interessato il mappale 9225, con successiva cessione dello stesso in favore di ESSELUNGA in forza di contratto di alienazione del 18.03.2014. Sul mappale 9226 insistono le opere di riqualificazione e regimentazione del Torrente Lenza già eseguite e, di conseguenza, l'Agenzia del Demanio ha attivato la procedura volta ad attestarne la demanialità;

Richiamati i seguenti atti:

- DGC n. 143 del 13.10.2009 *“Programma Integrato di Intervento area ex-Avir - Approvazione dello slittamento delle singole fasi del cronoprogramma di dettaglio”*;
- DGC n. 186 del 23.11.2010 *“Individuazione standard qualitativo ai sensi art 8 bis convenzione tra comune e società FARO relativa all'attuazione del programma integrato d'intervento AREA EX AVIR”*;
- DGC n. 207 del 09.12.2010 *“Contributo per standard qualitativo di cui all'art. 8 bis della convenzione tra comune e società FARO per opere complementari del Programma Integrato di Intervento "AREA EX-AVIR". Individuazione e integrazione della DGC 186/2010”*;
- DCC n. 75 del 18.12.2010 *“Contributo per standard qualitativo di cui all'art.8 bis della convenzione tra comune e società FARO per opere complementari del Programma Integrato di Intervento "AREA EX-AVIR". Individuazione dell'intervento in modifica ai precedenti indirizzi”*;
- DGC n. 49 del 17.04.2012 *“PII EX AVIR: RICOGNIZIONE DELLE MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE URBANIZZAZIONI IN RAFFRONTO TRA I CONTENUTI DELLA CONVENZIONE E LE SOPRAVVENUTE DISPOSIZIONI NORMATIVE DEL CODICE DEI CONTRATTI PUBBLICI”*;
- DGC n. 194 del 06.11.2012 *“ATTO D'INDIRIZZO IN MERITO AL VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE PII EX AVIR”*;

Considerato che, con nota del 14.05.2013 prot. 12713, veniva presentata da parte di Esselunga al Comune richiesta di variante alle previsioni del PII con conseguente necessità di un Atto integrativo all'AdP;

Atteso che i contenuti della richiesta di variante sono i seguenti:

- ampliamento della superficie di vendita commerciale da mq 2500 – MSV - a mq 3200 – GSV -, senza aumento dei volumi e della SLP totale prevista nel lotto in progetto, conformemente a quanto ammesso dalla variante del PGT, nelle more adottata e approvata, con eliminazione della destinazione commerciale negli edifici A-B-C;
- modifiche della distribuzione delle funzioni e delle sagome di galleggiamento senza modificare le volumetrie previste;
- modifica del regime delle aree pubbliche o di interesse pubblico e generale a fronte di un'adeguata compensazione economica sulla base di perizie estimative, ai sensi di quanto consentito dall'art. 9, comma 10, L.R. 12/2005;
- ampliamento e razionalizzazione del parcheggio a nord di via Risorgimento, in parte pubblico perché ceduto al Comune e in parte di proprietà privata in quanto di pertinenza dell'edificio privato con funzione alberghiera;

Considerato che l'Amministrazione, aderendo alla richiesta, ha chiesto che a compensazione delle modifiche richieste il PII venisse implementato con i seguenti temi:

- la presenza della GVS sia accompagnata da una consistente riduzione o eliminazione del complesso dei negozi di vicinato nel comparto residenziale a nord dell'area;
- la modifica del regime di utilizzo per gli spazi pubblici mantenga, a mezzo di regolamento d'uso, quale previsto dall'art. 9, comma 10, L.r. 12/2005, le destinazioni attuali appunto dei parcheggi e di verde, regolando esclusivamente le forme di uso e la gestione economica della sosta;
- i parcheggi previsti di interesse pubblico rimangano aree per servizi, seppure regolate e quindi il loro accesso sia garantito a chiunque, indipendentemente dalla clientela degli spazi commerciali, consentendo comunque a Esselunga di applicare le tariffe orarie progressive;
- la convenzione per il nuovo contratto di uso delle aree per servizi di proprietà determini un maggiore introito economico alla Città di Sesto Calende, commisurato al vantaggio derivante al privato dall'eliminazione di servitù d'uso pubblico su spazi comunque già di sua proprietà. Tale introito contribuirà a costituire un fondo economico per finanziare importanti opere di rilevante interesse pubblico, di cui si dirà in seguito;
- sia incrementata la quota per parcheggi pubblici nell'area posta a nord di via Risorgimento in prossimità dello scalo ferroviario;
- la retrocessione del piano terra dell'edificio del Vecchio Forno a fronte di un adeguato riconoscimento economico, che, oltre al valore di ristrutturazione della quota pubblica dell'edificio - previsto nella convenzione originaria - possa contribuire ad una valorizzazione complessiva tale da rendere realizzabile il progetto del nuovo edificio pubblico per sala civica (Nuova Marna) e sede del CSCK;

Richiamati inoltre i sotto elencati atti di recepimento della richiesta:

- DCC n. 18 del 30.05.2013 "Mozione per il Consiglio Comunale presentata dal gruppo consiliare "Lega della Libertà": "Area Ex Avir: indirizzi per la revisione dell'Accordo di Programma"";
- DGC n.107 del 18.06.2013 "Area Ex A.V.I.R.: indirizzi per l'avvio del procedimento volto alla riapertura dell'Accordo di Programma finalizzato alla variante dello stesso";
- DGC n. 198 del 22.10.2013 "Area Ex A.V.I.R.: indirizzi per la prosecuzione del procedimento di cui alla DCC 18/2013 e alla DGC 107/2013";
- DCC n. 16 del 09.04.2014 "ADOZIONE VARIANTE PUNTUALE AL PGT N. 2/2014 per MODIFICA DEL SISTEMA COMMERCIALE DEL DOCUMENTO DI PIANO PER L'INSERIMENTO DI GRANDE STRUTTURA DI VENDITA NELL'EDIFICIO COMMERCIALE GIA' MEDIA STRUTTURA DI VENDITA DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "AREA EX A.V.I.R." E RECEPIMENTO MODIFICHE GEOLOGICHE "AREA EX AVIR" E "AREA MARNA-CIRCOLO SESTESE-PIAZZALE ROVELLI"";
- DGC n. 84 del 13.05.2014 "PII Ex A.V.I.R.: ricognizione dello stato di avanzamento dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e verifica crediti per compensazione del costo di costruzione a consuntivo";
- DGC n. 140 del 28.07.2014 "Atto d'indirizzo in merito alla valutazione immobiliare e tecnico-estimativa dell'edificio Vecchio Forno (corpo H) e del corpo I interni all'ambito del PII EX A.V.I.R.";
- DGC n. 179 del 21.10.2014 "VARIANTE PUNTUALE AL PGT N. 2/2014 PER MODIFICA DEL SISTEMA COMMERCIALE DEL DOCUMENTO DI PIANO PER L'INSERIMENTO DI GRANDE STRUTTURA DI VENDITA NELL'EDIFICIO COMMERCIALE GIA' MEDIA STRUTTURA DI VENDITA DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "AREA EX A.V.I.R." E RECEPIMENTO MODIFICHE GEOLOGICHE "AREA EX AVIR" E "AREA MARNA-CIRCOLO SESTESE-PIAZZALE

ROVELLI". APPROVAZIONE DELLE PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE AI CONTENUTI DELLA OSSERVAZIONE PERVENUTA”;

- DCC n. 67 del 29.10.2014 “VARIANTE PUNTUALE N. 2/2014 PER MODIFICA DEL SISTEMA COMMERCIALE DEL DOCUMENTO DI PIANO PER L'INSERIMENTO DI GRANDE STRUTTURA DI VENDITA NELL'EDIFICIO COMMERCIALE GIA' MEDIA STRUTTURA DI VENDITA DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO “AREA EX A.V.I.R.” E RECEPIMENTO MODIFICHE GEOLOGICHE "AREA EX AVIR" E "AREA MARNA-CIRCOLO SESTESE-PIAZZALE ROVELLI" – DETERMINAZIONE SULLE OSSERVAZIONI, RECEPIMENTO DEI PARERI DEGLI ENTI E APPROVAZIONE DEFINITIVA”;
- DGC n. 2 del 13.01.2015 “Atto di indirizzo relativo alla demolizione della pesa pubblica e alla sistemazione arborea dell'area”;
- DGC n. 24 del 03.02.2015 “Preso d'atto della valutazione immobiliare e tecnico-estimativa dell'edificio Vecchio Forno (corpo H – piano terra) e del corpo I interni all'ambito del PII EX A.V.I.R.”;
- DGC n. 105 del 05.05.2015 “PII Ex A.V.I.R.: aggiornamento della DGC n. 84/2014 e atto d'indirizzo integrativo alla DGC n. 2/2015”;

Dato atto che con verbale del 23.09.2014, il Collegio di Vigilanza, ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 della L.R. 2/2003 e in applicazione della disciplina contenuta nell'art. 11, commi 3 e 4, dell'AdP, ha disposto che per la variante fossero esperite le medesime procedure seguite per la conclusione dell'AdP originario e ha ritenuto non necessaria la pubblicazione di un atto deliberativo di avvio della Giunta Regionale, in quanto la variante proposta non modifica l'impostazione e le finalità dell'accordo, non prevede aumento di volumetria e superfici realizzabili e la previsione della GSV, **conforme alla variante del PGT n. 2/2014 , vigente dal 03.06.2015, data di pubblicazione sul BURL serie Avvisi e Concorsi n. 23**, non comporta aumento della SLP prevista;

Considerato che l'Agenzia del Demanio, coma da nota inviata e registrata al protocollo comunale di Sesto Calende al n. 22268 del 22.09.2014, ha reso noto di non ritenere di partecipare alla seduta del Collegio di Vigilanza in data 23.09.2014. Nella medesima seduta, quindi, il Collegio di Vigilanza ha preso atto della comunicazione, ritenendo che la partecipazione dell'Agenzia non fosse necessaria per la sottoscrizione dell'Atto Integrativo all'Accordo, salvo specifica verifica da parte della Segreteria Tecnica;

Atteso che la Segreteria Tecnica nella seduta del 26.05.2015 ha verificato che all'interno del perimetro del PII sono presenti alcune aree demaniali, su cui insistono le opere di riqualificazione del Torrente Lenza, indicate in colore blu sulla Tavola T01, ma che tali aree non hanno più alcuna influenza sull'attuazione del PII; la Segreteria Tecnica ha quindi appurato che la partecipazione dell'Agenzia del Demanio non è necessaria alla sottoscrizione dell'Atto Integrativo dell'Accordo;

Atteso inoltre che la Segreteria Tecnica, nella medesima seduta ha altresì dato atto che alcune aree interne al perimetro del PII sono di proprietà di terzi, ma che non influiscono parimenti all'attuazione del medesimo; tali aree sono indicate in colore rosso sulla Tavola T01;

Considerato quindi che la variante al PII e al Progetto Unitario sono le seguenti:

1. Variazione della categoria della struttura di vendita da Media Struttura di Vendita a Grande Struttura di Vendita;
2. Modifica delle destinazioni d'uso ammissibili nel lotto 4 con eliminazione della previsione di destinazioni commerciali, le volumetrie saranno destinate esclusivamente alla residenza e al terziario/direzionale;
3. Eliminazione del sottopasso ciclo-pedonale sotto la statale del Sempione;

4. Eliminazione del corpo di fabbrica poligonale affacciato sulla Piazza della Stazione;
5. Estensione del parcheggio pubblico a nord di via Risorgimento in funzione della presenza della stazione ferroviaria e di un parcheggio da destinare a pertinenza dell'edificio con funzione alberghiera;
6. Nuova sistemazione a verde dell'intero comparto;
7. Modifica del regime delle aree pubbliche o di interesse pubblico e generale ai sensi di quanto consentito dall' art. 9, comma 10, L.r. 12/2005;
8. Retrocessione del piano terra del Vecchio Forno a Esselunga e cessione dell'edificio I all'Amministrazione comunale;

Accertato che l'insieme delle varianti sopra descritte pur non modificando l'impostazione dello strumento attuativo, richiede comunque un Atto Integrativo dell'AdP e, pertanto, una complessiva revisione della Convenzione attuativa del P.I.I. nonché la conseguente variante di P.I.I.;

Atteso che per quanto attiene alle aree oggetto di asservimento e di cessione, compresa quella in favore del Comune relativa alla porzione del c.d. "Vecchio Forno" – edificio H, posta al piano terra, per una SLP complessiva di mq 1.154, previa assunzione della relativa perizia di stima, facente parte degli elaborati della variante del PII, nella nuova Convenzione, in luogo della cessione quale prevista nella Convenzione originaria, si stabilirà:

- a) il mantenimento di quella porzione di edificio in capo al Soggetto Attuatore, con obbligo di quest'ultimo di destinarla a funzioni commerciali e/o a pubblico esercizio e/o artigianato di servizio;
- b) il versamento da parte del Soggetto Attuatore a favore del Comune di un valore di 1.200,00 euro/mq, pari ad una somma complessiva di euro 1.384.800,00, cui è da sommarsi il valore stimato per il recupero e la ristrutturazione del medesimo edificio, a cui sottrarre quanto stabilito all'art. 10, per un totale complessivo pari a € 1.140.000,00 (€ 1.384.800 - € 244.800);

Considerato che, allo stesso modo, previa assunzione della relativa perizia di stima, facente parte degli elaborati della variante del PII, in luogo dell'asservimento all'uso pubblico previsto dalla Convenzione originaria da parte del Soggetto Attuatore in favore del Comune di aree destinate a verde e spazi pubblici pavimentati, per complessivi mq. 11.344,81, individuate nell'elaborato grafico T04, il Soggetto Attuatore nella nuova Convenzione si impegnerà a versare al Comune un corrispettivo pari a 10 euro/mq, per un importo complessivo di euro 113.448,10. Inoltre, in luogo del vincolo di asservimento da apporre in base alla Convenzione originaria relativamente alle aree di uso pubblico destinate a parcheggio sia interrato che a raso, per complessivi mq 16.001,62, individuati nell'elaborato grafico T04, il Soggetto Attuatore si impegna a sottoporre, a sensi dell'art. 9, comma 10, L.r.12/05 e s.m.i., la medesima superficie a regolamento d'uso, che andrà allegato alla nuova Convenzione. Tutto ciò a fronte del riconoscimento in favore del Comune da parte del Soggetto Attuatore di un importo unitario di 90,00 euro/mq per complessivi euro 1.440.385,80;

Considerato che Esselunga, ai fini della determinazione dei valori sopra citati, ha depositato il rapporto di valutazione a firma della CBRE VALUATION S.P.A.;

Atteso che tali valori sono stati giudicati congrui dal Responsabile del Servizio Urbanistica con proprio atto;

Rilevato che l'Amministrazione, a riprova della corretta stima, ha concluso un accordo con l'Agenzia delle Entrate ai fini dello svolgimento, da parte di quest'ultima, di una perizia immobiliare e tecnico-estimativa del piano terra del Vecchio Forno (corpo H). Tale perizia valuta l'immobile anzi detto in € 1.100.000,00;

Considerato dunque che anche il valore stabilito dai periti di Esselunga per la retrocessione del piano terra di cui trattasi è congrua, in quanto non inferiore a quanto desunto dall'Agenzia delle Entrate;

Atteso che i proventi relativi alla variante del PII, quantificati in € 4.078.633,90, verranno utilizzati dal Comune per costituire un fondo economico per finanziare importanti opere di rilevante interesse pubblico su aree patrimoniali;

Visti gli elaborati costituenti la variante al PII Ex AVIR:

- a) Schema di Convenzione Urbanistica (*);
- b) Norme Tecniche d'Attuazione (*);
- c) Relazione tecnica;
- d) Relazione finanziaria;
- e) Rapporto di valutazione per la determinazione del valore delle compensazioni;
- f) Schema di Regolamento d'uso dei parcheggi;
- g) Tavola T01 – estratto aerofotogrammetrico e mappa catastale (*);
- h) Tavola T02 – planivolumetrico;
- i) Tavola T03 – verifica parcheggi pertinenziali;
- j) Tavola T04 – verifiche urbanistiche;
- k) Tavola T05 – azzonamento;
- l) Tavola T06 – verifica superficie filtrante;
- m) Tavola T07 – prospetti e sezioni AA-BB-CC;
- n) Tavola T08 – prospetti e sezioni DD-EE-FF;
- o) Tavola T09 – viste prospettiche;
- p) Computo metrico estimativo;

e che quelli evidenziati con simbolo asterisco (*) sono da considerare prescrittivi;

Dato atto che gli elaborati a), b), c), d), f), g), h), i), j), k), l), m), n), o) sono stati redatti dall'Arch. Fabio Nonis, con studio professionale in Milano;

Dato atto che l'elaborato e) è stato redatto dalla CBRE VALUATION S.P.A. di Milano;

Dato atto che l'elaborato p) è stato redatto dall'Arch. Vincenzo Curti, con studio professionale in Milano;

Richiamati i verbali della Segreteria Tecnica del 13.06.2014 e del Collegio di Vigilanza del 23.09.2014;

Richiamati inoltre i successivi verbali della Segreteria Tecnica datati 26.05.2015 e 07.07.2015, nonché la comunicazione del 17.07.2015 da parte della Regione, con l'indicazione della procedura da seguire, nello specifico:

1. adozione e pubblicazione della variante del PII;
2. richiesta da parte di Esselunga dell'autorizzazione commerciale della GSV;
3. rilascio del nulla osta regionale per la GSV;
4. approvazione dell'ipotesi dell'atto integrativo dell'AdP con delibera di giunta comunale e delibera di giunta regionale;
5. sottoscrizione dell'atto integrativo;
6. approvazione definitiva della variante del PII da parte del Consiglio Comunale;
7. decreto dell'assessore regionale di approvazione dell'atto integrativo;

Atteso che la variante del PII EX AVIR è **conforme alla variante del PGT n. 2/2014 , vigente dal 03.06.2015, data di pubblicazione sul BURL serie Avvisi e Concorsi n. 23;**

Vista la L.R. 6/2010, in particolare l'art. 6, comma 17, che recita "Nel caso di grandi strutture di vendita previste in piani attuativi o in strumenti di programmazione negoziata è prevista la correlazione tra il procedimento di natura urbanistica e quello autorizzatorio commerciale disciplinato nei termini e secondo le modalità del presente testo unico. Il procedimento di natura urbanistica deve concludersi contestualmente o successivamente a quello autorizzatorio commerciale. **In caso di piani attuativi o di programmi integrati di intervento conformi al vigente strumento di pianificazione, il termine per la conclusione del relativo procedimento di approvazione resta sospeso sino alla conclusione del procedimento autorizzatorio commerciale.** La mancata correlazione dei procedimenti costituisce elemento di specifica considerazione negativa in sede di esame della domanda di autorizzazione commerciale.”;

Dato atto quindi che il procedimento di approvazione definitiva della variante del PII non seguirà i dettami dell'art. 14.4 della L.R. 12/2005, ma che lo stesso rimarrà sospeso fino alla conclusione del procedimento autorizzatorio commerciale;

Considerato che la procedura inerente la Valutazione Ambientale Strategica è già stata esperita durante le fasi di approvazione della variante al PGT n. 2/2014;

Vista la L.R. 12/2005 e la L.R. 6/2010;

Considerato che la variante è stata sottoposta alla Commissione Comunale Gestione Territorio che ha espresso parere nella seduta del

DELIBERA

Di adottare la variante del Programma Integrato di Intervento EX AVIR, finalizzato alla riqualificazione dell'area industriale dimessa medesima e costituita dai seguenti allegati alla presente per formarne parte integrante:

- a) Schema di Convenzione Urbanistica (*);
- b) Norme Tecniche d'Attuazione (*);
- c) Relazione tecnica;
- d) Relazione finanziaria;
- e) Rapporto di valutazione per la determinazione del valore delle compensazioni;
- f) Schema di Regolamento d'uso dei parcheggi;
- g) Tavola T01 – estratto aerofotogrammetrico e mappa catastale (*);
- h) Tavola T02 – planivolumetrico;
- i) Tavola T03 – verifica parcheggi pertinenziali;
- j) Tavola T04 – verifiche urbanistiche;
- k) Tavola T05 – azionamento;
- l) Tavola T06 – verifica superficie filtrante;
- m) Tavola T07 – prospetti e sezioni AA-BB-CC;
- n) Tavola T08 – prospetti e sezioni DD-EE-FF;
- o) Tavola T09 – viste prospettiche;
- p) Computo metrico estimativo;

Di dare atto che:

- gli elaborati a), b), c), d), f), g), h), i), j), k), l), m), n), o) sono stati redatti dall'Arch. Fabio Nonis, con studio professionale in Milano;

- l'elaborato e) è stato redatto dalla CBRE VALUATION S.P.A. di Milano;
- l'elaborato p) è stato redatto dall'Arch. Vincenzo Curti, con studio professionale in Milano;

Di dare atto che quelli evidenziati con simbolo asterisco (*) sono da considerare prescrittivi;

Di dare atto che, ai sensi dell'art. 92, comma 1 e art. 14 della L.R. 12/2005:

- la presente deliberazione sarà depositata per quindici giorni consecutivi presso lo Sportello Tecnico comunale e pubblicata sul sito comunale con avviso pubblicato all'albo pretorio;
- entro i successivi quindici giorni possono essere presentate osservazioni;
- il procedimento di approvazione definitiva della variante del PII non seguirà i dettami dell'art. 14.4 della L.R. 12/2005, ma lo stesso rimarrà sospeso fino alla conclusione del procedimento autorizzatorio commerciale, ai sensi dell'art. 6, comma 17, della L.R. 6/2010.

Di definire che i proventi relativi alla variante del PII, quantificati in € 4.078.633,90, verranno utilizzati dal Comune per costituire un fondo economico per finanziare importanti opere di rilevante interesse pubblico su aree patrimoniali.