



AVVIO DEL PROCEDIMENTO RELATIVO ALLA PROPOSTA DI CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART. 51 COMMA 4 DELLA L. R. 12/2005 E DELL'ART. 11 L. N. 241/ 1990 PER LA REGOLAMENTAZIONE DELL'INCREMENTO DEL FABBISOGNO DI AREE E DOTAZIONI PER SERVIZI PUBBLICI CONSEGUENTE ALLA MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO DEL COMPLESSO DI AREE E FABBRICATI COMPRESI TRA VIALE ORTLES, VIA ADAMELLO, VIA LORENZINI, VIA OROBIA, VIA GARGANO, VIA QUARANTA, VIA VEZZA D'OGGIO

Si informa che in data 17/04/2009 con protocollo 302042/2009 è pervenuta alla Direzione del Settore Sportello Unico per l'edilizia da parte delle Società Telma srl e La Gare S.p.A., in qualità di proprietarie, una proposta di convenzione ai sensi dell'art. 51 comma quarto della Legge Regionale n. 12 del 2005 e dell'art 11 della Legge n. 241 del 1990 per la regolamentazione dell'incremento del fabbisogno di aree e dotazioni per servizi pubblici conseguente alla riqualificazione mediante demolizione degli edifici esistenti a destinazione produttiva, nuova costruzione e bonifica.

L'intervento nel suo complesso interessa un'area di circa 74.101 mq di superficie fondiaria distribuita in tre isolati distinti; il primo compreso fra le vie Lorenzini, Orobia, Vezza d'Oglio e Adamello, il secondo fra le vie Vezza d'Oglio, Orobia, Condino e viale Ortles , il terzo fra le vie Gargano, Quaranta e viale Ortles di proprietà delle Società Telma srl e La Gare S.p.A che intendono procedere con i seguenti interventi:

- demolizione degli edifici esistenti, tranne una ciminiera e una torre idrica;
- nuova costruzione di edifici a destinazione terziaria, ricettiva e in parte secondaria (artigianale/produttiva) fino alla saturazione dell'indice di 1,2mq/mq previsto dal P.R.G. per un totale di SLP complessiva di mq 88.921;

L'art. 51, comma quarto, della legge Regione Lombardia n. 12 del 2005 dispone che nel caso di mutamento della destinazione d'uso di aree e fabbricati e nelle ipotesi in cui la dotazione di aree per servizi e attrezzature di interesse generale in essere risulti insufficiente in relazione alla nuova destinazione da insediare, il reperimento delle aree o dotazioni aggiuntive dovute per la nuova destinazione, in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione, dovrà essere effettuato a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione.

L'art. 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modifiche ed integrazioni, contenente la disciplina degli accordi integrativi o sostitutivi di provvedimento, consente alle pubbliche amministrazioni di concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo prevedendo espressamente nel comma 4 bis che, a garanzia dell'imparzialità e del

buon andamento dell'azione amministrativa, la stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe competente per l'adozione del provvedimento.

Il predetto art. 11 della legge n. 241 del 1990 contiene la disciplina generale degli accordi pubblico privato da seguire ogni volta che la legge statale o regionale prevede che il pubblico interesse possa essere utilmente perseguito mediante un'attività di natura negoziale.

Con riferimento a tale previsione normativa le Società Telma srl e La Gare S.p.A. prospettano, nell'ambito della proposta di convenzione precedentemente citata, di favorire l'insediamento della istituzione post-universitaria nell'ambito del Design Domus Academy S.p.A., propongono la realizzazione di una residenza per studenti che sarà di proprietà comunale e il pagamento di un contributo per l'affitto della stessa.

Questa forma di compartecipazione al perseguimento dell'interesse pubblico può a pieno titolo rientrare nelle fattispecie previste dal comma 1 dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 che prevede *"In accoglimento di osservazioni e proposte presentate a norma dell'articolo 10 (partecipanti al procedimento ossia i soggetti nei confronti dei quali il provvedimento finale è destinato a produrre effetti diretti e quelli intervenuti nel procedimento a seguito della comunicazione d'avvio), l'amministrazione procedente può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo"* considerata la rilevanza dell'interesse pubblico alla realizzazione dello studentato universitario di supporto all'Istituto post universitario Domus Academy S.p.A. e dell'insediamento di una sede adeguata alla stessa, che rappresenta da oltre 20 anni un laboratorio culturale e una delle più prestigiose scuole di formazione post-universitaria nell'ambito del design e della moda, articolata in 9 corsi di Master e molteplici corsi brevi.

Nella fattispecie in questione il provvedimento finale da determinare riguarda una convenzione attuativa del Piano regolatore generale e ad esso conforme rientrante nella previsione dell'art. 11, comma 4-bis, della legge n. 241 del 1990 secondo cui *"a garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, in tutti i casi in cui una pubblica amministrazione conclude accordi nelle ipotesi previste al comma 1, la stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe competente per l'adozione del provvedimento"*.

Contestualmente alla proposta di convenzionamento le Società Telma srl e La Gare S.p.A., hanno presentato, per l'intervento di trasformazione del complesso edilizio sopra indicato, una bozza di atto di convenzione, che si allega alla presente informativa, relativa alla regolamentazione del reperimento delle aree e dotazioni per servizi pubblici conseguenti al mutamento d'uso attraverso la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la cessione di aree.

Nella proposta di convenzionamento la proprietà ha quantificato l'area per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, secondo la normativa vigente per la superficie lorda di pavimento destinata a terziario in eccedenza al 30% previsto dalle NTA, in **mq 47.425** (slp complessiva = 88.921 mq; 30% di 88.921= 26.676 mq; slp terziaria complessiva = 74.101 mq, 74.101- 26.676= 47.425 mq; funzione terziaria 1mq/mq : 47.425 mqX1mq/mq = 47.425 mq).

L'operatore propone di soddisfare l'incremento del fabbisogno di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale per un totale di **mq 47.429** (> 47.425 mq dovuti), reperiti come segue:

1. asservimento piazza pubblica per **mq 14.357** (tav "pertinenze private ed asservimenti ad uso pubblico");
2. sedime residenza studenti **mq 2.625**;
3. realizzazione opere di interesse generale (pensionato studentesco) per un importo stimato complessivo di Euro 6.660.000 che, parametrato con gli importi stabiliti dalla delibera di Consiglio Comunale 10/02/1997 così come aggiornata dalla delibera di Giunta Comunale n°816 del 08/04/2003 e dalla Determina Dirigenziale n°101 del 20/11/2008, risulta pari a **mq 30.447** (Euro 6.660.000 : Euro 218,74 - Zona n°49- Vigentino).

La proposta di convenzionamento prevede i seguenti impegni :

- 1.asservimento di aree ad uso pubblico (piazze) per una superficie di circa mq 14.357 ;
2. realizzazione e cessione di un edificio destinato a residenza per studenti del valore stimato di Euro 6.660.000,00;
- 3.contributo forfettario complessivo pari ad euro 890.000,00 come anticipo sull'ammontare complessivo del corrispettivo dovuto dal Soggetto gestore per l'intera durata della gestione della Residenza per Studenti.

Si precisa altresì che in data 20 aprile 2009 con protocollo 302042/2009 è pervenuta alla Direzione del Settore Sportello Unico per l'Edilizia da parte le Società Telma srl e La Gare S.p.A., in qualità di proprietarie, una richiesta di Parere Preliminare ex art. 112 sotto il profilo degli aspetti planivolumetrici e di fattibilità della trasformazione edilizia dell'area su cui la Commissione Edilizia ha espresso, nella seduta del 21 maggio 2009, parere favorevole "anche in merito alle aree oggetto di asservimento e di opere di interesse pubblico, visto il plastico di studio presentato e ritenuto in linea di massima che la proposta del planivolumetrico è ammissibile".