

Milano



Comune
di Milano

DIREZIONE SETTORE

SVILUPPO DEL TERRITORIO

SETTORE PIANIF. URBANISTICA ATTUATIVA E STRATEGICA

ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

N. 2641 del 4.11.2013

TESTA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO

E' COMPOSTO DI N° 11 PAGINE.

MILANO, 4.11.2013



ALLEGATO 1

IL DIRETTORE DI SETTORE
arch. Giancarlo Tancredi

DIREZIONE CENTRALE SVILUPPO DEL TERRITORIO

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA E STRATEGICA

SERVIZIO AMBITI DI TRASFORMAZIONE E PIANIFICAZIONE ATTUATIVA 2

RELAZIONE ISTRUTTORIA

**SUGLI INDIRIZZI PER IL COMPLETAMENTO DELLA FASE ATTUATIVA DEL
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE
11.3.2005 N. 12 E S.M.I., RIGUARDANTE LE AREE COMPRESSE TRA VIA PARRI E VIA
NITTI E ALL'INTERNO DEL PARCO DEI FONTANILI, APPROVATO DAL CONSIGLIO
COMUNALE IN DATA 16.7.2007**

4 novembre 2013



PREMESSA

In data 16 luglio 2007, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43/07, divenuta esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il Programma integrato di intervento riguardante le aree comprese tra via Parri e via Nitti e all'interno del Parco dei Fontanili. Il relativo avviso di approvazione e deposito, a firma del Sindaco, è stato pubblicato sul B.U.R.L. (Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia) n. 47 del 21 novembre 2007; da tale data il provvedimento è divenuto efficace.

In data 8 luglio 2008 il Comune di Milano, da una parte, i Signori Ticozzi Valerio e la Associazione Comunità Nuova Onlus, dall'altra, hanno stipulato a cura del notaio dott.ssa Marina Galbusera, n. 11.446/3.592 rep., la convenzione attuativa del Programma integrato di intervento, registrata a Milano - Agenzia delle Entrate – Ufficio Milano 2 – il 28.7.2008 n. 21616, Serie 1T e trascritta all'Agenzia del Territorio di Milano 1 il 29.7.2008, ai nn. di Reg. 46710/28354 - 46711/28355 - 46712/28356 - 46713/28357.

In data 18 giugno 2009, con atto n. 11.807/3700 di rep., a rogito notaio dott.ssa Marina Galbusera, regolarmente registrato e trascritto, la società Residenze Parchi Bisceglie s.r.l. ha acquisito dai predetti signori Ticozzi Valerio le aree fondiarie edificabili all'interno del PII in oggetto.

In data 15 luglio 2010, con atto n. 12.352/3876 rep. a rogito del sopra indicato notaio dott.ssa Marina Galbusera, regolarmente registrato e trascritto, la società Residenze Parchi Bisceglie s.r.l. si è trasformata in società per azioni (s.p.a.).

1. REVISIONE PROGRAMMA TEMPORALE DEI LAVORI

Con istanza in data 2 agosto 2012 (atti P.G. 512021/2012 del 3.8.2012), la società Residenze Parchi Bisceglie s.p.a. – soggetto attuatore sia del PII in oggetto sia, in solido con altri, del PII adiacente denominato “via Calchi Taeggi – Bisceglie – F.lli Zoia” – ha formalmente richiesto che si intraprendesse *“un processo di complessiva riarticolazione dei due Programmi Integrati di Intervento attraverso una riorganizzazione delle aree interessate dai medesimi, in modo tale che parte delle volumetrie che avrebbero dovuto essere insediate nell'area del PII Calchi Taeggi venga rilocalizzata nell'area interessata dal PII di via Parri”*; in detta istanza si precisava che la *“possibilità di delocalizzazione delle volumetrie, in quanto strettamente necessaria al fine di riqualificare, anche sul piano ambientale, zone degradate della città, è infatti oggi disciplinata, a livello legislativo dall'art. 5 comma 9 della legge n. 106/2011, nonché a livello della strumentazione urbanistica locale, dall'art. 31, comma 7, delle NTA del Piano delle Regole del PGT in corso di pubblicazione”*.

Con istanza in data 14 gennaio 2013 (atti P.G. 31561/2013 del 15.1.2013), la Società citata ha ribadito la *“volontà di delocalizzare parte della volumetria assentita*

nell'ambito del PII "Via Calchi Taeggi [...]" su aree ricomprese nel diverso, ma adiacente, PII "Via Parri [...]", "in linea con quanto previsto dall'articolo 31 commi 5 – 6 -7 del vigente PGT".

Queste istanze trovavano il presupposto nella vicenda giudiziaria ancora aperta sul PII Calchi Taeggi che – come precisato nell'istanza citata dell'agosto 2012 – *"non ha avuto avvio a causa del fatto che [...] la Procura della Repubblica di Milano ha disposto il sequestro conservativo delle aree ricomprese nel relativo perimetro, ritenendo, tra le altre cose, non legittimo l'intervento edilizio in corrispondenza dell'area interessata da una ex cava ritombata prima del 1980"*.

A partire da queste istanze l'Amministrazione ha iniziato un'istruttoria informale della fattibilità tecnico-amministrativa di quanto richiesto dalla Società fino a quando, con sentenza n. 13/1776 del 23 maggio 2013 del Tribunale Ordinario di Milano, la predetta vicenda giudiziaria ha trovato sostanziale conclusione con un provvedimento di non luogo a procedere e di dissequestro dell'area di Calchi Taeggi, facendo, di fatto, venir meno l'interesse della Società a procedere ad una riarticolazione dei due Programmi e riaprendo così il percorso attuativo del PII in oggetto.

Con lettera in data 1 luglio 2013, in Atti P.G. 452589/2013 (successivamente integrata con lettera in data 31.10.2013, in Atti P.G. 707792/2013 del 4.11.2013) la società Residenze Parchi Bisceglie s.p.a. e l'Associazione Comunità Nuova Onlus – alla luce di quanto sopra e per rilanciare l'attuazione del PII in oggetto che aveva, nel frattempo, accumulato ritardo per le ragioni sopra richiamate, soprattutto nel Comparto a sud di via Parri - hanno proposto una diversa articolazione dello sviluppo attuativo del P.I.I.

In particolare gli istanti hanno proposto l'individuazione di tre Unità di Coordinamento (UCn) finalizzate a differenziare i tempi di conclusione dei lavori dei diversi interventi e a definire un termine di completamento del P.I.I. posteriore rispetto a quello già stabilito dall'art. 2.6 della convenzione attuativa e tale da portare ad otto (invece che sette) gli anni di durata del PII in oggetto.

Presupposto della proposta di differenziazione dei tempi di attuazione delle diverse Unità di Coordinamento, è comunque la circostanza che tutti i titoli abilitativi per l'attuazione delle opere di urbanizzazione o da eseguirsi a titolo di standard qualitativo previsti dal P.I.I. sono stati rilasciati. Per alcuni interventi non si è, invece, ancora proceduto alla comunicazione dell'inizio dei lavori – rimasta sospesa nel periodo intercorso tra le istanze citate e la verifica della fattibilità tecnico-amministrativa della proposta di rilocalizzazione citata - con la conseguente difficoltà al rispetto della contestualità della fine lavori degli stessi con la fine lavori degli interventi privati, come previsto dal programma temporale dei lavori già allegato alla convenzione attuativa e dall'art. 13.3 della convenzione stessa (*"Le opere di urbanizzazione e le strutture di standard qualitativo dovranno essere ultimate entro il termine previsto dal relativo permesso di costruire – o altro idoneo titolo abilitativo – e comunque prima del completamento degli interventi privati"*).

Nella tabella che segue vengono individuati e specificati i principali passaggi relativi all'attuazione degli interventi, pubblici e privati, già intervenuti (a sinistra della linea nera più spessa) e proposti (a destra), oltre al raggruppamento di ciascuno degli interventi



all'interno delle tre Unità di Coordinamento. Il dettaglio completo del nuovo "Programma temporale dei lavori e individuazione delle Unità di Coordinamento" è comunque contenuto nel documento così denominato allegato al provvedimento.

Tipologia intervento	Presentazione titolo	Comunicazione inizio lavori	Comunicazione fine lavori	Unità di coordinamento proposta
U1 Parri Nord	15/4/2009	24/8/2011	15/11/2013	UC1
U2 Parri Nord (asfalto percorsi) (sistemazione sedime cabina)	18/5/2009	30/8/2012	31/12/2013 (15/03/2014) (31/12/2014)	
Edifici privati Parri Nord	21/12/2009	30/8/2010	15/11/2013	
U1 Parri Sud	15/4/2009	6/8/2013	31/12/2014	UC2
U2 Parri Sud	18/5/2009	31/1/2014	31/12/2014	
Passerella ciclopeditone	7/10/2010	1/3/2014	31/12/2014	
Edifici privati Parri Sud	11/4/2011	15/10/2011	31/12/2014	
Centro Polifunzionale	21/5/2009	1/7/2014	7/7/2016	UC3
Centro Polisportivo	21/5/2009	1/7/2014	7/7/2016	
Verde di completamento	18/5/2009	1/7/2014	7/7/2016	
Sistemazione area ex orti	1/2/2014	1/7/2014	7/7/2016	

2. RIARTICOLAZIONE E IDENTIFICAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI CESSIONE, DI ASSERVIMENTO ALL'USO PUBBLICO E DELLE AREE FONDARIE

Nel periodo compreso tra maggio e ottobre 2013, la società Residenze Parchi Bisceglie s.p.a. ha proceduto ad una serie di frazionamenti finalizzati a definire l'esatta individuazione delle aree sulle quali sono state realizzate (o si dovranno iniziare, a seguito di approvazione dei progetti definitivi, già avvenuta) le opere di urbanizzazione primarie e secondarie, oltre che delle aree fondiarie e delle porzioni di esse interessate da asservimenti all'uso pubblico perpetuo, così da poter poi procedere all'identificazione e alla successiva volturazione nell'intestazione dei diversi mappali.

In particolare:

- in data 3.5.2013 (prot. frazionamento n. 2013/MI0215721) sono stati frazionati i mappali 67 (mq. 34.140) del foglio 459 e 25 (mq. 7.940) del foglio 502 e si sono costituiti i mappali 118 (mq. 27.777), 119 (mq. 4.403), 120 (mq. 3.783), 121 (mq. 3.587), 122 (mq. 1.952), 123 (mq. 578), tutti inseriti nel foglio 459;
- in data 31.5.2013 (prot. frazionamento n. 2013/ MI0280828) sono stati frazionati i mappali 5 (mq. 21.640), 6 (mq. 200), 7 (mq. 20.420), 8 (mq. 770) del foglio 502 e si sono costituiti i mappali 29 (mq. 11.600), 30 (mq. 7.940), 31 (mq. 2.100), 32 (mq. 130), 33 (mq. 48), 34 (mq. 22), 35 (mq. 530), 36 (mq. 183), 37 (mq. 57), 38 (mq. 9.840), 39 (mq. 8.715), 40 (mq. 1.865) del foglio 502;
- in data 31.5.2013 (prot. frazionamento n. 2013/MI280786) sono stati frazionati i mappali 2 (mq. 11.630), 14 (mq. 11.970), 15 (mq. 19.530), 19 (mq. 44.720) del foglio 460 e si sono costituiti i mappali 115 (mq. 10.735), 116 (mq. 1.235), 117 (mq. 11.220), 118 (mq. 410), 119 (mq. 19.230), 120 (mq. 300), 121 (mq. 41.820), 122 (mq. 10), 123 (mq. 2.890) del foglio 460;
- in data 5.7.2013 (prot. frazionamento n. 2013/MI 360072) è stato frazionato il mappale 22 (mq. 10.000) e si sono costituiti i mappali 124 (mq. 7.432), 125 (mq. 2.568) del foglio 460;
- in data 22.8.2013 (prot. tipo mappale n. 2013/MI425857) sono stati altresì rinumerati i mappali 121, 123, 120, 122, 119 del foglio 459, già citati, con i numeri, rispettivamente, 126, 127, 128, 129 e 130;
- in data 8.10.2013 (prot. frazionamento n. 2013/MI510177) è stato frazionato il mappale 205 (mq. 1.375) del foglio 419 e si sono costituiti i mappali 226 (mq. 565), 227 (mq. 580) e 228 (mq. 230) del foglio 419;
- in data 8.10.2013 (prot. frazionamento n. 2013/MI510149) sono stati frazionati i mappali 72 (mq. 40), 105 (mq. 4.040) e 118 (mq. 27.777) del foglio 459, e si sono costituiti i mappali 131 (mq. 15.393), 132 (mq. 10.567), 133 (mq. 340), 134 (mq. 700), 135 (mq. 601), 136 (mq. 176), 137 (mq. 15), 138 (mq. 20), 139 (mq. 5), 140 (mq. 1.490), 141 (mq. 1.555) e 142 (mq. 995) del foglio 459;
- in data 8.10.2013 (prot. frazionamento n. 2013/MI510102) sono stati frazionati i mappali 115 (mq. 10.735), 117 (mq. 11.220), 118 (mq. 410), 119 (mq. 19.230), 120 (mq. 300), 121 (mq. 41.820) del foglio 460 e si sono costituiti i mappali 126 (mq. 8.870), 127 (mq. 340), 128 (mq. 740), 129 (mq. 785), 130 (mq. 265), 131 (mq. 75), 132 (mq. 70), 133 (mq. 10.856), 134 (mq. 165), 135 (mq. 134), 136 (mq. 65), 137 (mq. 41.813), 138 (mq. 7), 139 (mq. 290), 140 (mq. 10), 141 (mq. 17.602), 142 (mq. 1.617) e 143 (mq. 11) del foglio 460;
- in data 8/10/2013 (prot. frazionamento n. 2013/MI510058) sono stati frazionati i mappali 24 (mq. 11.590), 27 (mq. 130), 30 (mq. 7.940), 31 (mq. 2.100), 34 (mq. 22), 37 (mq. 57), 39 (mq. 8.715) e 40 (mq. 1.865) del foglio 502 e si sono costituiti i mappali 41 (mq. 90), 42 (mq. 40), 43 (mq. 2.045), 44 (mq. 55), 45 (mq. 7.490), 46 (mq. 450), 47 (mq. 1.795), 48 (mq. 70), 49 (mq. 8.315), 50 (mq. 365), 51 (mq. 35), 52 (mq. 9.406), 53 (mq. 868), 54 (mq. 277), 55 (mq. 471), 57 (mq. 568), 58 (mq. 17), 59 (mq. 5), 60 (mq. 42), 61 (mq. 15) del foglio 502;



- in data 30/10/2013 (prot. frazionamento n. 2013/MI570251) è stato, infine, frazionato il mappale 132 (mq. 10.567) del foglio 459 e si sono costituiti i mappali 143 (mq. 5.770) e 144 (mq. 4.797) del foglio 459.

A seguito di quanto emerso nelle Conferenze dei Servizi convocate ai sensi dell'art. 117 del Regolamento Edilizio per l'istruttoria dei progetti delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, si è reso necessario procedere ad un riequilibrio tra aree destinate a opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per asservimenti all'uso pubblico perpetuo e, di conseguenza, in regime privato (aree fondiarie).

Con riferimento all'obbligo di procedere all'asservimento all'uso pubblico perpetuo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 6.1 della convenzione attuativa, si precisa che:

- in data 30 giugno 2010, con atto n. 12.322 di rep. e n. 3.854 di racc., in autentica di firma Notaio Marina Galbusera, registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Milano 2 in data 7 luglio 2010, al n. 29107, serie 1T, la società Residenze Parchi Bisceglie s.r.l. si era impegnata ad asservire aree per circa mq. 4.942 da distinguersi nelle mappe del Catasto Terreni di Milano a parte dei mappali 67 del foglio 459 e a parte dei mappali 2, 5, 6, 7, 8 e 14 del foglio 502;

- in data 11 ottobre 2011, con atto n. 13.058 di rep. e n. 4.155 di racc., in autentica di firma Notaio Marina Galbusera, registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Milano 3 in data 12 ottobre 2011, al n. 23738, serie 1T, la società Residenze Parchi Bisceglie s.p.a., a rettifica della misura indicata nel precedente atto, si era impegnata ad asservire aree per circa mq. 4.966 da distinguersi su parte dei medesimi mappali.

A seguito di quanto emerso nelle Conferenze dei Servizi citate è emersa altresì la necessità di asservire perpetuamente all'uso pubblico – secondo le modalità prescritte sotto A), punto 8c, ultimo trattino, del Permesso di costruire n. 129/10 rilasciato dal Comune di Milano in data 24.8.2010 - porzioni di marciapiedi realizzati sul bordo orientale delle aree fondiarie insistenti sui mappali 120 e 121 (oggi 126 e 128) del foglio 459. Tali ultimi asservimenti (come esplicitato nella tabella seguente) non sono imputati alla dotazione complessiva di dotazioni territoriali.

Nella tabella che segue si riassumono i riferimenti catastali, la misura delle aree in base alla diversa natura giuridica ed il confronto fra quanto ricavabile dalla convenzione attuativa e quanto riportato nella proposta di atto integrativo. A tal proposito si ricorda che le rettifiche, integrazioni e modifiche apportate alla qualificazione giuridica dei vari compendi di aree non alterano le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo, non incidono sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscono la dotazione di aree per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale e sono, pertanto, riconducibili alle previsioni dell'art. 14 comma 12 L.R. 12/2005 s.m.i., come richiamato dall'art. 13.4 della convenzione attuativa del Programma.



		Luglio 2008 (stipula convenzione)		Novembre 2013 (integrazione convenzione e atto di identificazione)	
	<i>Regime giuridico</i>	<i>Dati catastali (fgl. - mapp. aree incensite)</i>	<i>Mq.</i>	<i>Dati catastali (fgl. - mapp. aree incensite)</i>	<i>Mq.</i>
1	Aree in cessione per urbanizzazione primaria	419 – 160, 205 (p), Nicoria (p) 459 - 67 (p), 72 (p), 105 (p) Boniforti (p), Fontaniletto (p) 460 - 14 (p), 15 (p), Cassinazza (p), Fontaniletto (p) 502 – 5(p), 6 (p), 7 (p), 8 (p), 24 (p), 25 (p), 27 (p), Boniforti (p), Cassinazza (p), Fontaniletto (p)	15.055	419 – 160, 227, Nicoria (p) 459 – 133, 135, 138, 140, 143 (p), Boniforti (p), Fontaniletto (p) 460 – 116, 127, 140, 142 (p), Cassinazza (p), Fontaniletto (p) 502 – 42, 43, 47 (p), 53 (p), 54, 55, 58, 60, Boniforti (p), Cassinazza (p), Fontaniletto (p)	19.230 (+ 4.175)
2	Aree in cessione per urbanizzazione secondaria	419 – 205 (p), Nicoria (p); 459 - 67 (p), 72 (p), 104, 105 (p), Boniforti (p), Fontaniletto (p); 460 – 2 (p), 14 (p), 15 (p), 19 (p), Cassinazza (p), Fontaniletto (p), Parea (p), Corio (p); 502 – 5 (p), 6 (p), 7 (p), 8 (p), 9, 12, 24 (p), 26 (p), Boniforti (p), Cassinazza (p), Fontaniletto (p), Birago (p), Parea (p)	217.877	419 – 226, 228, Nicoria (p); 459 – 104, 131, 134, 136, 137, 139, 141, 142, 143 (p), 144, Boniforti (p), Fontaniletto (p); 460 – 133, 137, 141, 142 (p), 143, Cassinazza (p), Fontaniletto (p), Parea (p), Corio (p); 502 – 9, 12, 26, 29, 32, 35, 38, 41, 44, 47 (p), 48, 52, 53 (p), 57, 59, 61, Boniforti (p), Cassinazza (p), Fontaniletto (p), Birago (p), Parea (p)	214.329 (- 3.548)
3	Aree in cessione con diritto di superficie (Centro Polifunzionale)	460 – 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 19 (p), 20, 21	13.972	460 – 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 20, 21, 123	13.945 (- 27)
	Totale aree in cessione (1+2+3)		246.904		247.504 (+ 600)
4	Aree da asservirsi all'uso pubblico	459 – 67 (p) indic. 460 – 14 (p) indic. 502 – 5 (p), 7(p), Boniforti	1.389 (min.)	459 – 127, 129 460 – 128, 131 e 134 502 – 33, 36, 46, 50, 51,	4.966 (+ 3.577)



	per urbanizzazione secondaria	(p) indic.		Boniforti (p)	
	Totale aree computabili nella dotazione territoriale (2+3+4)		233.238 (min.)		233.240 (+ 2)
5	Aree fondiarie pure	459 – 67 (p) 460 – 2 (p), 14 (p), 15 (p), 19 (p), Fontaniletto (p) 502 – 5 (p), 6 (p), 7 (p), 8 (p), 25 (p), Boniforti	42.608	459 – 126, 128, 130 460 – 122, 126, 129, 130, 132, 135, 136, 138, 139, Fontaniletto (p) 502 – 45, 49	38.091 (- 4.517)
6	Aree da asservirsi all'uso pubblico per urbanizzazione primaria (marciapiede)	-	-	459 – 126 sub 2 (C.F.), 128 sub 2 (C.F.)	340 (+ 340)
	Totale aree fondiarie compresi asservimenti (4+5+6)		43.997		43.397 (- 600)
	Totale aree di provenienza privata (1+2+3+4+5)		290.901		290.901 (=)
6	Aree già pubbliche		51.017		51.017 (=)
	Totale PII (1+2+3+4+5+6)		341.918		341.918 (=)

Dalla tabella sopra riportata, si ricava che la dotazione complessiva di aree in cessione – a qualsiasi titolo – risulta superiore (di 600 mq.) a quanto previsto dalla convenzione attuativa del P.I.I.; le dotazioni territoriali complessive (aree in cessione per urbanizzazione secondaria – in diminuzione - e aree in asservimento all'uso pubblico per connessione di opere di urbanizzazione secondaria – in evidente aumento rispetto alla misura indicativa minima fissata nel PII) risultano di poco superiori a quelle previste nella convenzione attuativa; le aree fondiarie – al netto di tutte le aree asservite all'uso pubblico perpetuo sia conteggiabili nelle dotazioni territoriali sia necessarie per raggiungere una corretta misura delle strade di nuova previsione – diminuiscono di mq. 4.517.

3. REVISIONE PROGETTO EDILIZIO, FUNZIONALE E GESTIONALE DEL CENTRO POLIFUNZIONALE E QUADRO FINALE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Con lettera in data 31.10.2013, citata al par. 1, la società Residenze Parchi Bisceglie s.p.a. e la Comunità Nuova Onlus, hanno altresì comunicato che, per esigenze di riorganizzazione del progetto funzionale ed edilizio del **Centro Polifunzionale Integrato** di cui all'art. 7.5 della convenzione attuativa, anche a seguito di demolizione, per ragioni di sicurezza, della quasi totalità dell'immobile della Cascina Cassinazza, è stato elaborato un nuovo progetto preliminare di massima della struttura destinata a standard qualitativo.

Per assicurare continuità e prospettiva di lungo periodo allo svolgimento delle attività di interesse pubblico e generale si è valutata l'opportunità di avviare un percorso di verifica in merito alla sussistenza delle condizioni per addivenire ad un rinnovo del periodo di gestione e della conseguente estensione temporale del diritto di superficie in capo alla citata Associazione, da effettuarsi con separato atto del competente organo.

Inoltre, per consentire l'eventuale localizzazione di altra struttura di servizio all'interno dell'area destinata a tal fine dal PII in oggetto nel presupposto di una più efficiente sinergia tra un numero maggiore di attività di servizio tra loro adiacenti, si è elaborato un progetto planivolumetrico più concentrato - fermo restando quanto previsto dall'art. 7.8 della Convenzione attuativa in tema di assolvimento della quota minima di standard dovuto anche in forma equivalente - e tale da consentire, in prospettiva, la localizzazione, con lo stesso regime giuridico e con i medesimi tempi gestionali, di altra struttura di servizio.

A seguito delle già citate Conferenze dei Servizi per la verifica tecnico-economica degli interventi urbanizzativi previsti dalla convenzione attuativa del Programma, è altresì emerso – come si evince dalla tabella sotto riportata - che l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione già presentate e in fase di esecuzione (e pari a € 20.001.908,06) è inferiore di € 1.516.479,09 rispetto all'importo complessivo come derivabile dagli importi di cui all'art. 9 (punti 1 e 2) della convenzione attuativa.

<i>Tipologia aggregato di opera</i>	<i>Stima convenzione attuativa</i>	<i>Asseverazione in sede di rilascio titolo</i>
Strade, parcheggi, passerella ciclopeditonale e sottoservizi	• Art. 9.1 lett. a) (Sottoservizi) € 4.734.246,07	• Urbanizzazioni primarie in Comparto Nord € 2.508.305,11
	• Art. 9.1 lett. b) (Strade e passerella ciclopeditonale) € 3.557.293,12	• Urbanizzazioni primarie in Comparto Sud € 7.495.751,20



	• Art. 9.3 e 9.1 lett. c) (riqualificazione paesistico-ambientale e valorizzazione aree verdi) € 2.331.914,26	• Passerella ciclopeditonale € 1.726.832,28
	• Art. 9.2 lett. b) (parcheggi) € 939.053,70	
Parchi e aree verdi	• Art. 9.2 lett. a) (parchi e aree verdi attrezzate) € 9.955.880,00	• Urbanizzazioni secondarie in Comparto Nord € 2.085.319,81
		• Urbanizzazioni secondarie in Comparto Sud € 4.478.199,74
		• Verde di completamento in Comparto Sud € 1.707.499,91
Totale	€ 21.518.387,15	€ 20.001.908,06
Differenza	€ 1.516.479,09	

A tal fine, sulla base delle risultanze complessive dell'impostazione degli accordi convenzionali (che hanno previsto, da un lato, l'obbligazione a realizzare opere urbanizzative di valore nettamente superiore agli oneri dovuti, ma, dall'altro, interventi che, per ragioni tecniche e di strategia complessiva della progettazione dell'ambito urbano, non hanno trovato specifica definizione e implementazione nella fase attuativa), è risultato opportuno rendere obbligatorio, per il soggetto attuatore del P.I.I., la realizzazione di interventi urbanizzativi ulteriori (o, comunque, la liquidazione all'Amministrazione Comunale della differenza) per raggiungere un contributo (in termini specifici e/o economici) almeno pari all'ammontare complessivo - sopra citato - corrispondente all'importo dei computi estimativi di massima contenuto nella convenzione attuativa.

A tal proposito è emersa la possibilità - verificata positivamente con i Settori Comunali interessati, con l'Avvocatura e con il Consiglio di Zona 6 - di procedere ad inserire tra le opere di urbanizzazione da realizzare con gli importi residui sopra evidenziati, gli interventi di ripristino ambientale e di successiva sistemazione a verde di un'area (peraltro già inserita nella superficie complessiva del PII), di proprietà comunale, in fondo alla via Calchi Taeggi ed in adiacenza al Carcere Minorile, già interessata da sistemazione ad orti urbani, a spese dell'Amministrazione comunale, ma successivamente resasi non più fruibile a seguito dell'insorgenza di un contenzioso - ancora aperto - con l'impresa realizzatrice.

4. MODIFICHE E INTEGRAZIONI CONVENZIONALI

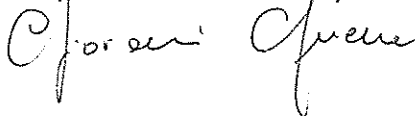
La proposta di integrazione convenzionale allegata al provvedimento in oggetto contempla - oltre alla traduzione in impegni pattizi di quanto sopra specificato con

riferimento a: 1) sviluppo della fase attuativa per Unità di Coordinamento (con relativo sistema di penali in caso di inadempimento rispetto alle scadenze temporali fissate), 2) riarticolazione quantitativa e di qualifica giuridico-amministrativa delle aree del PII, 3) definizione e/o nuova individuazione di alcuni interventi urbanizzativi e fissazione complessiva e definitiva degli impegni economici a carico dell'operatore privato – i seguenti contenuti:

- identificazione catastale – finalizzata alla successiva volturazione delle intestazioni dei mappali – di tutte le aree del PII già di ragione privata (operazione dovuta ai sensi dell'art. 8.3 della convenzione attuativa del Programma) [si vedano art. 1, 2 e 5 dello schema di integrazione convenzionale allegato al provvedimento];
- obbligo, in capo al soggetto attuatore del PII, di procedere a propria cura e spese alle necessarie operazioni di frazionamento, accatastamento, decensimento di tutti gli immobili, già di proprietà comunale al momento della stipula della convenzione attuativa, oggetto di interventi di urbanizzazione primaria e secondaria [vedi art. 1.3 dello schema di integrazione convenzionale allegato al provvedimento];
- costituzione gratuita della servitù perpetua di uso pubblico non solo sulle aree – quantitativamente citate al precedente par. 2 – utili al raggiungimento delle dotazioni minime territoriali (ai sensi dell'art. 6.1 della convenzione attuativa del PII) ma anche dell'analogo diritto reale su porzioni di aree (marciapiedi porticati, quantitativamente dettagliati nella tabella del par. 2) come richiesto nell'ambito delle conferenze dei servizi finalizzate al rilascio dei titoli abilitativi per le opere di urbanizzazione primarie [vedi art. 4 punti 1 e 2 dello schema di integrazione convenzionale allegato al provvedimento];
- individuazione delle modalità di gestione e manutenzione delle aree oggetto di asservimento all'uso pubblico di cui al punto che precede [vedi art. 4 punti 5 e 6];
- ridefinizione di tempi e modi di consegna delle aree già di ragione pubblica coinvolte dal PII [vedi art. 3 dello schema di integrazione convenzionale allegato al provvedimento].

In conclusione, si attesta che le integrazioni e le modifiche complessivamente apportate al Programma Integrato di Intervento in oggetto (con particolare riferimento alle dinamiche attuative e alla qualificazione giuridica dei vari compendi di aree) non alterano le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo, non incidono sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscono la dotazione di aree per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale e sono, pertanto, riconducibili alle previsioni dell'art. 14 comma 12 L.R. 12/2005 s.m.i., come richiamato dall'art. 13.4 della convenzione attuativa del Programma.

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
AMBITI DI TRASFORMAZIONE
E PIANIFICAZIONE ATTUATIVA 2
(Avv. Giovanni Guerra)**



**IL DIRETTORE DEL SETTORE
PIANIFICAZIONE
URBANISTICA ATTUATIVA E STRATEGICA
(Arch. Giancarlo Tancredi)**



