



# COMUNE DI CASATENOVO

Provincia di Lecco

## DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 186 DEL 26/09/2019

Proposta n. 248 / 2019

**Oggetto:** APPROVAZIONE DEFINITIVA DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (PII) COMPARTO N. 1 - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA ADP PER LA RILOCALIZZAZIONE DEGLI STABILIMENTI VISMARA - ADT 18 - IL CENTRO.

L'anno **2019** addì **26** del mese di **Settembre** alle ore **19.00** nella sede Comunale di Casatenovo.

Previo espletamento delle formalità prescritte dallo Statuto, convocata la Giunta Comunale, sono intervenuti i Signori:

All'appello risultano:

| Nome e cognome           | Qualifica                | Presente  |
|--------------------------|--------------------------|-----------|
| <b>GALBIATI FILIPPO</b>  | <b>Sindaco</b>           | <b>SI</b> |
| <b>COMI MARTA</b>        | <b>ViceSindaco</b>       | <b>SI</b> |
| <b>BRAMBILLA DARIO</b>   | <b>Assessore esterno</b> | <b>SI</b> |
| <b>PIROVANO GUIDO</b>    | <b>Assessore esterno</b> | <b>SI</b> |
| <b>CALDIROLA GAETANO</b> | <b>Assessore</b>         | <b>SI</b> |
| <b>PICCHI MARTA</b>      | <b>Assessore</b>         | <b>NO</b> |

Presenti: 5 Assenti: 1

Assiste il Segretario Generale **MENDICINO GIUSEPPE**

Il Sig. **GALBIATI FILIPPO**, **Sindaco**, assunta la presidenza e constatata la legalità dell'adunanza dichiara aperta la seduta, per la trattazione della seguente pratica segnata all'ordine del giorno.

Oggetto: APPROVAZIONE DEFINITIVA DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (PII) COMPARTO N. 1 - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA ADP PER LA RILocalIZZAZIONE DEGLI STABILIMENTI VISMARA - ADT 18 - IL CENTRO.

-----

## LA GIUNTA COMUNALE

### 1) Premesso che:

la Regione con D.G.R. 17470 del 17/05/2004, ha promosso l'Accordo di Programma, "finalizzato alla rilocalizzazione degli impianti produttivi della Soc. Vismara s.p.a. ed al contestuale recupero urbano del comparto ubicato nel centro abitato di Casatenovo" (di seguito: Accordo di Programma), individuando tra i soggetti sottoscrittori l'accordo, oltre al Presidente della Giunta Regionale e l'Assessore al Territorio e Urbanistica, anche il Presidente della Provincia di Lecco ed il Sindaco del Comune di Casatenovo;

il 21 dicembre 2007, il Presidente della Regione Lombardia, l'Assessore Regionale al Territorio e Urbanistica, il Presidente della Provincia di Lecco e il Sindaco del Comune di Casatenovo, hanno sottoscritto l'Accordo di Programma;

il 3 marzo 2008, è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia il Decreto dell'Assessore Regionale al Territorio e Urbanistica, n. 1686 del 25 febbraio 2008, di approvazione dell'Accordo di Programma, attivando la variante urbanistica necessaria alla sua completa attuazione;

il 15 maggio 2008 la Società Vismara ha presentato una richiesta di variante al perimetro del comparto di rilocalizzazione in località Sant'Anna per la realizzazione di un centro logistico, portando la superficie complessiva del Comparto di rilocalizzazione a circa 46.000 m<sup>2</sup>;

il 2 maggio 2011 è stata sottoscritta la variante all'Accordo di Programma dall'Assessore al Territorio e Urbanistica della Regione Lombardia, dal Presidente della Provincia di Lecco e dal Sindaco del Comune di Casatenovo;

il Consiglio Comunale di Casatenovo, con deliberazione n. 34 del 11 maggio 2011 ha ratificato l'adesione del Sindaco all'Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

con decreto dell'Assessore Regionale del 24 maggio 2011, n. 4699 è stata approvata definitivamente la variante all'Accordo di Programma;

il Decreto è stato pubblicato sul BURL Serie Ordinaria n. 21 del 27 maggio 2011, rendendo efficace la variante urbanistica per l'ampliamento del comparto di rilocalizzazione il località Sant'Anna;

l'Accordo di Programma prevedeva, come evidenziato dalla delibera regionale di promozione, la rilocalizzazione degli impianti produttivi e il contestuale recupero urbano del Comparto ubicato nel Centro abitato di Casatenovo, vale a dire l'area già occupata dagli stabilimenti, prevedendo la riqualificazione urbanistica per "un riordino funzionale e strutturale dell'abitato con la pianificazione di funzioni compatibili con le destinazioni residenziali e l'inserimento di funzioni pubbliche a servizio della cittadinanza". Nella variante al PRG vennero individuati, pertanto, due comparti: uno di "Rilocalizzazione", in località Sant'Anna di Campofioreno, per la realizzazione del nuovo stabilimento, attraverso un piano attuativo comunale e uno di "Riqualificazione" coincidente con l'intera area occupata dagli stabilimenti produttivi della Vismara e della Vister e comprendente anche alcune aree libere circostanti nonché alcune proprietà comunali, da attuare con un Programma Integrato di Intervento comunale, secondo le linee guida approvate dal Consiglio Comunale;

a seguito dell'approvazione definitiva dell'Accordo e dell'efficacia assunta dalla variante urbanistica, sono stati rilasciati i necessari permessi per la costruzione del nuovo Stabilimento;

l'intero complesso produttivo è stato completato consentendo il trasferimento degli impianti dando così attuazione alla prima parte dell'Accordo riguardante il Comparto di Rilocalizzazione (ambito di rilocalizzazione dell'attività produttiva);

a seguito del ricorso straordinario al presidente della Repubblica proposto da Immobiliare Casatenovo s.r.l. il Consiglio di Stato ha espresso parere favorevole all'annullamento "*in parte qua*" della delibera del Consiglio comunale di Casatenovo 18 giugno 2013, n. 31 (recante approvazione del Piano di governo del territorio del Comune di Casatenovo) e del parere di compatibilità sul medesimo Piano espresso dalla Provincia di Lecco (cfr. Cons. Stato, sez. I, parere 25 novembre 2015, n. 3152/2015), successivamente recepito nella decisione sul ricorso straordinario che ha annullato il piano di governo del territorio nella parte in cui non richiama integralmente tutti i contenuti urbanistici dell'accordo di programma;

in seguito a tali accadimenti e considerata la persistente crisi del settore immobiliare, anche alla luce di quanto emerso nei numerosi incontri tra le parti interessate alla presentazione del progetto di Programma integrato di intervento, tutti i soggetti pubblici e privati coinvolti hanno convenuto sull'opportunità di consentire l'attuazione del comparto attraverso la presentazione di tre distinti Programmi integrati di intervento, riferiti alle singole proprietà interessate, anziché di un unico Programma integrato di intervento, con stralcio di un quarto lotto di proprietà della società Immobiliare Il Chioso srl, il tutto nel rispetto delle nuove Linee guida e del cronoprogramma, condivisi dai proprietari interessati all'attuazione nella seduta della Segreteria tecnica del 27 settembre 2016;

le suddette modifiche/integrazioni dell'Accordo di programma, non comportando alcuna variante urbanistica tale da determinare una "variante" all'Accordo stesso, ai sensi dell'art. 6, comma 9 della legge regionale della Lombardia 2/2003 sono state autorizzate dal Collegio di Vigilanza nella seduta del 13 ottobre 2016, riguardando l'introduzione di modalità attuative più flessibili ed in particolare la suddivisione in diversi sub-comparti (successivamente denominati: comparti) coincidenti con i perimetri delle proprietà fondiari interessate dall'Accordo di programma, sempre nel rispetto dei criteri fissati dalle Linee guida sopra richiamate;

in ragione di tali modifiche il comparto originario è stato suddiviso in quattro comparti (di seguito, sub-comparti), di cui 3 da attuarsi con singoli programma integrati di intervento (comparto 1: Immobiliare Casatenovo srl, comparto 2: Vismara / Ferrarini spa e comparto 3: DEVERO Costruzioni spa) ed un quarto (Immobiliare Il Chioso srl) da stralciare semplicemente riconoscendo le volumetrie già esistenti;

le Linee guida per le integrazioni all'Accordo di programma, come modificate in sede di riunione del Collegio di Vigilanza del 13 ottobre 2016, statuiscano espressamente che "fatti salvi i tempi per la sottoscrizione delle convenzioni, i comparti 1, 2 e 3 potranno essere attuati anche in tempi differenziati, per lotti funzionali autonomi dal punto di vista delle urbanizzazioni indispensabili definite nelle singole convenzioni";

le sopra richiamate Linee guida per le integrazioni dell'Accordo di programma, che integrano e, in parte, sostituiscono quelle già approvate con D.C.C. n. 4 del 30/01/2006 e D.C.C. n. 61 del 28/11/2006, e lo stesso Accordo di programma rappresentano parte integrante e vincolante della presente deliberazione;

sia per adeguare gli atti a quanto contenuto nella richiamata decisione emessa in sede di ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, sia per integrare le modalità di attuazione delle trasformazioni all'interno dell'Ambito n. 18, con D.C.C. n. 35 del 24 maggio 2017, è stata approvata la Variante n. 2 al PGT, volta a conformare gli atti che lo costituiscono ai contenuti dell'Accordo di Programma, divenuta efficace a seguito dell'avviso pubblicato sul BURL, serie Inserzioni e Concorsi n. 28 del 12 luglio 2017;

le aree oggetto del Programma Integrato di Intervento (Comparto n. 1) sono individuate nell'Ambito di Trasformazione n. 18 - Il Centro - del Documento di Piano del vigente Piano di Governo del Territorio, così come variato per effetto dell'approvazione della Variante n. 2 per l'adeguamento alle previsioni dell'Accordo di Programma per la "Rilocalizzazione degli impianti produttivi della società Vismara spa, con sede a Casatenovo (LC)" approvato con Decreto dell'Assessore Regionale (D.A.R.) n. 1686 del 25 febbraio 2008, pubblicato sul BURL n. 10 (serie ordinaria) del 3 marzo 2008;

## **2) Preso atto che:**

le Linee guida per le integrazioni all'Accordo di programma, come modificate in sede di riunione del Collegio di Vigilanza del 13 ottobre 2016, oltre a statuire quanto già riportato nelle premesse di cui sopra, stabiliscono le seguenti regole per la formazione dei PII:

1. Suddivisione del Comparto in quattro Comparti: Comparto 1 - Immobiliare Casatenovo, Comparto 2 - Vismara/Ferrarini, Comparto 3 Immobiliare DEVERO, Comparto 4 - Immobiliare Il Chioso (come già precisato).

2. Assegnazione ai Comparti 1 e 2 delle volumetrie come originariamente suddivise, al Comparto 4 (Il Chioso) viene riconosciuta la volumetria esistente e viene sottratto dall'obbligo di formazione del PII.

Provvisoriamente al Comparto 3 non viene assegnata alcuna volumetria.

3. Sottrazione, in quote proporzionali ai volumi assegnati, della "volumetria per la struttura pubblica" di cui al punto l) del punto 2) delle Linee Guida (5% della volumetria complessiva = 8.820 m<sup>3</sup>). La "sottrazione" è finalizzata esclusivamente al calcolo delle aree per attrezzature pubbliche al netto del volume che rappresenta già una "struttura pubblica" che potrà essere legittimamente collocato su un'area tra quelle previste in cessione.

4. Ridistribuzione della volumetria ai Comparti 1 e 2 al netto della "volumetria per la struttura pubblica".

5. Per conservare l'impianto urbanistico derivante dagli studi promossi dall'Amministrazione Comunale si confermano: il tracciato stradale principale (soluzione "a raso" con Via Don Rossi, con una eventuale leggera modifica per dare una forma "regolare" all'area di intervento del Comparto 31), lo schema fognario, la piazza nella zona indicata dal masterplan e il "parco urbano" nella zona centrale del Comparto originario, a ridosso dei limiti di proprietà dei Comparti 1,2,3 (uno schema di massima si potrà, eventualmente, allegare alla nuova scheda d'ambito del Documento di Piano della necessaria variante al PGT).

1-Lo spostamento del tracciato stradale lungo il confine dei compartimenti non è praticabile per due motivi: il primo legato alla necessità di accedere ai parcheggi della biblioteca (sul prolungamento della Via Chioso) con collegamento diretto alla rotonda, il secondo legato al progetto di localizzazione del parco urbano al centro dell'area.

6. I parametri edilizi rimangono quelli previsti dalla Variante al PRG generata dall'AdP (Vedere articolo 4, comma 2.1, del D.a.r. 25 febbraio 2008 - n. 1686 - Approvazione dell'Accordo di Programma per la «Rilocalizzazione degli impianti produttivi della società Vismara, con sede in Casatenovo (LC)» (art. 34 d.lgs. n. 267/2000, l.r. n. 2/2003, l.r. n. 3/2004, l.r. n. 12/2005).

7. I parametri urbanistici per la determinazione delle aree per attrezzature pubbliche e dei parcheggi pubblici sono quelli del Piano dei Servizi del vigente PGT (Vedere articolo 4, comma 2.1, del D.a.r. 25 febbraio 2008 - n. 1686 - Approvazione dell'Accordo di Programma per la «Rilocalizzazione degli impianti produttivi della società Vismara, con sede in Casatenovo (LC)» (art. 34 d.lgs. n. 267/2000, l.r. n. 2/2003, l.r. n. 3/2004, l.r. n. 12/2005).

8. Cessione delle aree per la realizzazione del tracciato stradale in base alle superfici ricadenti nei Compartimenti.

9. Individuazione delle aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico in modo autonomo e per le quantità derivanti dalle volumetrie rispettivamente assegnate, all'interno dei singoli Compartimenti.

10. Possibilità di "monetizzare" (nel senso che le aree non vengono direttamente cedute) parte delle aree per attrezzature pubbliche (da 7.000 m<sup>2</sup> a 10.000 m<sup>2</sup>) di competenza del Comparto 2, anche attraverso il meccanismo della "compensazione".

11. La scheda d'ambito del DdP prevedrà possibilità di una riduzione dell'obbligo di cessione delle aree per attrezzature pubbliche (da 7.000 m<sup>2</sup> a 10.000 m<sup>2</sup>) a carico del Comparto 2. La mancata cessione (ovvero la "monetizzazione") genererà, a "compensazione", diritti edificatori (per un "valore" da 7.000 m<sup>3</sup> a 10.000 m<sup>3</sup>).

12. Tali diritti edificatori verranno attribuiti (sempre dalla scheda d'ambito) al Comparto 3, sottraendoli al Comparto 2 qualora ceduti ai sensi del punto 11.

13. Il Comparto 3 dovrà individuare all'interno dell'area di competenza, anche in questo caso a "compensazione" dei diritti edificatori assegnati, le aree non cedute ("monetizzate") dal Comparto 2. Nel caso in cui la superficie del Comparto 3 non risultasse sufficiente alle verifiche urbanistiche, la differenza potrà essere acquisita dal Comparto 1, preso atto che la Soc. Immobiliare Casatenovo si è dichiarata disposta alla cessione di aree attraverso compenso economico. Nel caso in cui l'individuazione e la cessione delle aree dovesse corrispondere all'intera superficie "monetizzata", le opere di urbanizzazione da eseguire a carico del Comparto 3 verranno scomutate dagli oneri di urbanizzazione dovuti, con esclusione di qualsivoglia vincolo di solidarietà con gli altri operatori.

14. I singoli operatori, in modo autonomo, potranno procedere alla presentazione dei singoli Programmi Integrati di Intervento (entro una data precisa fissata dall'integrazione all'AdP) corredati da autonome convenzioni con fidejussioni a garanzie delle opere di spettanza ricadenti all'interno dei Comparti (anche per le bonifiche e le demolizioni). Dopo l'adozione (...) i PII, considerati nel loro complesso - coincidente con l'intero Comparto di Riquilificazione originario - dovranno essere sottoposti ad unica verifica di esclusione dalla VIA2.

<sup>2</sup>-La riduzione della superficie territoriale del Comparto originario, come richiesto dagli operatori, non è oggettivamente attuabile in quanto l'individuazione dell'ambito di intervento" è uno degli "aspetti urbanistici dell'Accordo" la cui modifica comporta "l'esperimento delle medesime procedure seguite per la conclusione dell'Accordo" (art. 8, terzo comma dell'AdP).

15. Deve essere stabilito il valore (oltre alla destinazione) dei "progetti di qualità" - standard qualitativo - (punto o) delle Linee Guida), di cui una parte potrà essere impegnata per la realizzazione del "parco urbano" (in modo autonomo e per i singoli Comparti) in aggiunta alle aree previste in cessione e attrezzate a "parco gioco sport", in ragione di 9 m<sup>2</sup> per ogni abitante teorico insediato (art. 9.1 NTA del Piano dei Servizi).

Cronoprogramma successivo

Pena la decadenza dell'Adp

16. Per le attività di bonifica delle aree comprese nell'AdT 18 dovranno essere rispettate anche le indicazioni di cui alla DGR 31 maggio 2016, n. X/5248 - Linee guida per il riutilizzo e la riqualificazione urbanistica delle aree contaminate (art. 21 bis, l.r. 26/2003 - Incentivi per la bonifica di siti contaminati).

17. In fase di formazione dei PII dovrà essere precisata la posizione del pozzo privato all'interno dell'AdT 18 e le modalità di utilizzo delle acque captate: se a scopo idropotabile oppure per usi diversi anche ai fini del risparmio idrico (irrigazione, per uso sanitario ...).

18. Il cronoprogramma allegato definisce i tempi utili per la sottoscrizione delle convenzioni, le demolizioni e gli interventi di bonifica (come previsto dai programmi dipendenti dai piani di caratterizzazione).

19. Fatti salvi i tempi utili per la sottoscrizione delle convenzioni, i compartimenti 1, 2, 3 potranno essere attuati anche in tempi differenziati, per lotti funzionali autonomi dal punto di vista delle urbanizzazioni indispensabili definite nelle singole convenzioni.

la Scheda d'Ambito dell'AdT 18, annessa alla Relazione del Documento di Piano della Variante n. 2 al PGT comunale, ha recepito puntualmente le disposizioni delle Linee guida per l'integrazione dell'Accordo di Programma nonché le indicazioni/prescrizioni di ARPA e ATS, formulate in sede di approvazione della variante e di seguito riportate:

- Per le attività di bonifica delle aree comprese nell'AdT 18 dovranno essere rispettate anche le indicazioni di cui alla DGR 31 maggio 2016, n. X/5248 - Linee guida per il riutilizzo e la riqualificazione urbanistica delle aree contaminate (art. 21 bis, l.r. 26/2003 - Incentivi per la bonifica di siti contaminati).
- In fase di formazione dei PII dovrà essere precisata la posizione del pozzo privato all'interno dell'AdT 18 e le modalità di utilizzo delle acque captate: se a scopo idropotabile oppure per usi diversi anche ai fini del risparmio idrico (irrigazione, per uso sanitario ...);

per dare efficacia ai contenuti della Scheda d'Ambito e per stabilire i parametri per la progettazione di PII con la Variante n. 2 al PGT è stato integrato l'articolo 2.1 delle NdA del Documento di Piano come segue:

m) Per l'attuazione degli interventi previsti dall'Ambito di Trasformazione - Rigenerazione n. 18 dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:

(Dalle Linee Guida allegate al verbale del Collegio di vigilanza del 13/10/2016)

- La volumetria massima ammessa all'interno dell'ambito di riqualificazione urbanistica ubicato nel centro abitato di Casatenovo non potrà essere superiore a m<sup>3</sup> 176.400 comprensiva del premio volumetrico (consistente in m<sup>3</sup> 27.000) e della volumetria degli edifici non demoliti.
- Gli interventi dovranno essere attuati secondo gli indirizzi di cui alle linee guida approvate con D.C.C. n. 4 del 30/01/2006 e successive integrazioni di cui alla D.C.C. n 61 del 28/11/2006.
- Per le attività edilizie e di trasformazione edilizia all'interno del Comparto n. 4, fermo restando che la volumetria massima ammissibile è quella esistente alla data di adozione della Variante n. 2 al PGT, si applicano le norme di cui all'articolo 35 delle NTA del Piano delle Regole previste per il tessuto urbano consolidato indicato come "B\* - insediamenti di conurbazione di carattere storico.

n) Per esigenze di carattere progettuale, con riferimento a quanto previsto dall'articolo 4, comma 2.1, del D.a.r. 25 febbraio 2008 - n. 1686, l'altezza massima degli edifici potrà essere di 5 (cinque) piani fuori terra.

o) Fatti salvi i tempi utili per la sottoscrizione delle convenzioni, i Comparti 1, 2 e 3 potranno essere attuati anche in tempi differenziati, per lotti funzionali autonomi dal punto di vista delle urbanizzazioni indispensabili definite nelle singole convenzioni.

p) La superficie massima di vendita (SV) per le attività commerciali di vicinato e per i pubblici esercizi non potrà essere superiore a mq 250 (duecentocinquanta)

per consentire le attività di compensazione con la Variante n. 2 al PGT è stato integrato l'articolo 3 delle NdA del Documento di Piano come segue:

Dopo il quarto comma dell'articolo 3, viene inserita la seguente integrazione:

Per l'attuazione degli interventi dell'Ambito di Trasformazione - Rigenerazione n. 18 vengono previste le seguenti azioni di "compensazione":

- Possibilità di riduzione dell'obbligo di cessione delle aree per attrezzature pubbliche (da 7.000 m<sup>2</sup> a 10.000 m<sup>2</sup>) a carico del Comparto 2;
- La mancata cessione (ovvero la "monetizzazione") genererà, a "compensazione", diritti edificatori (per un "valore" da 7.000 m<sup>3</sup> a 10.000 m<sup>3</sup>);
- I diritti edificatori verranno attribuiti al Comparto 3, sottraendoli al Comparto 2 qualora ceduti;
- Il Comparto 3 dovrà individuare all'interno dell'area di competenza, anche in questo caso a "compensazione" dei diritti edificatori assegnati, le aree non cedute ("monetizzate") dal Comparto 2.
- Nel caso in cui la superficie del Comparto 3 non risultasse sufficiente alle verifiche urbanistiche, la differenza potrà essere acquisita dal Comparto 1 con compensazione economica.

secondo le disposizioni delle linee guida approvate con D.C.C. n. 4 del 30/01/2006 e successive integrazioni di cui alla D.C.C. n 61 del 28/11/2006 e richiamate dall'articolo 4 del DAR 25 febbraio 2008 - n. 1686 (approvazione AdP), al Comune di Casatenovo compete una volumetria pari al 5% della volumetria assegnata all'intero Comparto di Riqualificazione corrispondente a m<sup>3</sup> 8.820,00;

la volumetria di competenza sarà utilizzata dal Comune di Casatenovo per la realizzazione di attrezzature pubbliche, da porre a carico degli attuatori, all'interno del Comparto di Riqualificazione (asilo nido, sala civica, struttura di servizio per il parco urbano, struttura di protezione delle caldaie) e per la realizzazione diretta di interventi di edilizia agevolata sulle aree di proprietà del Comune;

in alternativa, la volumetria di competenza, in tutto o in parte, non utilizzata per gli interventi di cui sopra verrà iscritta nel "Registro dei Diritti Edificatori" e ceduta secondo le disposizioni delle Norme del Piano di Governo del Territorio;

### **3) Dato atto che:**

la proposta di PII Comparto n. 1, presentata congiuntamente dagli attuatori degli altri Comparti, al fine di una verifica organica e unitaria degli effetti sul paesaggio e per una valutazione complessiva della loro compatibilità, dopo una formale richiesta di integrazioni documentali in data 24 gennaio 2017, è stata sottoposta al parere della Commissione per il Paesaggio di Casatenovo nelle sedute del 11 aprile 2017, del 31 maggio 2017 e del 7 giugno 2017;

la richiesta di parere paesaggistico corredata dai relativi elaborati, presentata congiuntamente dagli attuatori degli altri comparti, presentata in data 31 maggio 2017 (registrata al n.11407 di protocollo), e le successive integrazioni documentali pervenute in data 7 giugno 2017 (registrate al n. 11881 di protocollo), costituita dai seguenti elaborati:

- RP - Relazione paesaggistica
- NTA - Norme tecniche di attuazione
- PTCP - UdP D2 - Quaderno delle unità di paesaggio
- INQ - Inquadramento dell'ambito di intervento con edifici di rilevanza istituzionale e storico ambientale al contorno
- PLAN - Planivolumetrico generale di progetto
- SA1 - Sezioni ambientali di progetto
- SA2 - Sezioni ambientali di progetto

è stata trasmessa, con nota del 13 giugno 2017 (registrata al n.12355 di protocollo) alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, in data 14/09/2017, per il parere di cui al terzo comma dell'articolo 16 della Legge 1150/1942;

successivamente con nota dell'8 agosto 2017 (registrata al n.16359 di protocollo) è stata inoltrata alla Soprintendenza (che l'ha assunta in data 14 settembre 2017) un'integrazione alla documentazione precedentemente trasmessa.

le proposte hanno ottenuto il parere favorevole (con osservazioni) della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Como, Lecco, Varese, Monza-Brianza, Pavia, Sondrio e Varese, ai sensi dell'articolo 16, commi 3 e 4, della L 1150/1942, con nota n. 15052/DR del 30 novembre 2017;

la proposta di PII - Comparto n. 1, inoltre, è stata presentata alla Commissione Ambiente e Territorio nella seduta del 24 luglio 2017;

#### **4) Vista e richiamata:**

la deliberazione G.M. n. 183 del 5.10.2017, con la quale è stato adottato il Programma Integrato di intervento (PII) - Comparto n. 1 - Ambito di Riquilificazione Urbanistica AdP per la Rilocalizzazione degli stabilimenti Vismara - AdT 18 - Il Centro, su conforme progetto presentato dalla Soc. Immobiliare Casatenovo srl, con sede in Via Claudio Cesana, 26 - 20048 - Carate Brianza (MB), C.F. 0114019198, con prot. 26500 il 15/12/2016;

#### **5) Accertato che:**

secondo le disposizioni delle Linee Guida allegate al verbale del Collegio di vigilanza del 13/10/2016, dopo l'adozione (...) i PII, considerati nel loro complesso - coincidente con l'intero Comparto di Riquilificazione originario - avrebbero dovuto essere sottoposti ad unica verifica di esclusione dalla VIA prima di procedere alla loro definitiva approvazione;

non essendo stata avviata la procedura di verifica di esclusione dalla VIA dalle Società proponenti entro i sessanta giorni successivi alla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, la Giunta Comunale non ha potuto procedere all'approvazione definitiva del PII - Comparto n. 1 e, pertanto, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005, 4° comma, gli atti così assunti sono da considerarsi inefficaci;

#### **6) Considerato che:**

in data 22.05.2018, le Società proponenti (Immobiliare Casatenovo S.r.l. con sede legale in Carate Brianza, via Claudio Cesana, 26, Devero Costruzioni S.p.a. con sede legale in Vimercate, Strada Provinciale per Villasanta, 17 e Vismara S.p.a. con sede legale in Casatenovo, via Sant'Anna, 5), hanno trasmesso alla Regione Lombardia - Direzione Generale Ambiente e Clima - Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali, lo studio preliminare ambientale e la richiesta di una unica verifica, ai sensi degli artt. 6 e 19 del d.lgs. 152/2006, dell'assoggettabilità alla procedura di valutazione d'impatto ambientale delle proposte progettuali per la rilocalizzazione degli impianti produttivi della società "Vismara" ed al contestuale recupero urbano del comparto ubicato nel centro abitato di Casatenovo (LC), come previsto dalle integrazioni alle Linee Guida allegate al verbale del Collegio di vigilanza del 13/10/2016;

in data 11.07.2018, la Regione Lombardia - Direzione Generale Ambiente e Clima - Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali ha dato avviso al pubblico dell'avvenuta trasmissione dell'istanza di verifica di assoggettabilità, ai sensi dell'art. 19, comma 4 del d.lgs. 152/2006, mediante pubblicazione sul sito WEB dell'autorità competente;

#### **7) Vista e richiamata:**

la deliberazione n. 161 del 28.9.2018, con la quale la Giunta Comunale, a seguito delle modifiche concordate in fase istruttoria, ha adottato il Programma Integrato di Intervento (PII) - Comparto n. 1 - Ambito di Riqualificazione Urbanistica AdP per la Rilocalizzazione degli stabilimenti Vismara - AdT 18 - Il Centro;

#### **8) Dato atto che:**

tutti gli atti costituenti l'adozione del Programma di Intervento - Comparto 1, ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale n° 12/2005 e s.m.i., sono stati depositati in libera visione presso la Segreteria del Comune di Casatenovo per 15 giorni consecutivi dalla data di pubblicazione dell'avviso all'albo pretorio (dal 30.10.2018 al 14.11.2018) e sul sito internet del Comune di Casatenovo;

nei 15 giorni successivi a quelli di deposito (ovvero entro il 29.11.2018), ed anche oltre il termine stesso, non sono state presentate osservazioni;

#### **9) Rilevato che:**

in data 3.10.2018, l'Autorità competente regionale in materia di VIA ha richiesto integrazioni e chiarimenti documentali ai proponenti sulla base delle richieste pervenute dalla C.VIA e dei contributi resi dagli enti territoriali coinvolti;

in data 13.11.2018 i Proponenti hanno chiesto la sospensione di 90 giorni per la presentazione delle integrazioni richieste, ai sensi dell'art. 19 comma 6 del d.lgs. 152/2006;

in data 30.1.2019 due delle Società proponenti (Immobiliare Casatenovo srl e Devero Costruzioni spa), hanno rappresentato alla Regione Lombardia l'urgenza di definire "una motivata proroga di almeno 120 giorni del termine di conclusione del procedimento in corso"; le motivazioni rese dai proponenti nella richiesta di proroga sono state supportate dal Comune di Casatenovo, con nota alla R.L. in data 13.2.2019, che ha ritenuto ragionevole tale richiesta di proroga;

in data 15.2.2019 l'Autorità competente regionale in materia di VIA ha concesso una proroga di 90 giorni in considerazione dell'interesse pubblico che l'accordo di programma rappresenta, entro il cui termine fissato nel 10.6.2019 il proponente ha perfezionato il deposito della documentazione progettuale integrativa (la documentazione a corredo dell'istanza di verifica è stata pubblicata sul sistema informativo web "S.I.L.V.I.A.");

#### **10) Visti e richiamati:**

la deliberazione di Giunta Comunale n. 139 del 15.7.2019, immediatamente eseguibile ai sensi del comma 4 dell'art. 134 del D. Lgs. n. 267/2000, avente ad oggetto "Procedimento di assoggettabilità a V.I.A. dei Programmi Integrati di Intervento in attuazione dell'ADT 18 Il Centro - Delibera di Indirizzo", trasmessa all'Autorità competente regionale in data 16.7.2019;

il Decreto R.L. n. 11177 del 29.7.2019, conservato agli atti d'ufficio, con il quale l'Autorità competente ha espresso il parere di esclusione dalla procedura di Valutazione d'Impatto Ambientale, ai sensi del d.lgs. 152/2006 e della l.r. 5/2010, del progetto per la rilocalizzazione degli impianti produttivi della società "Vismara" e del contestuale recupero urbano del comparto ubicato nel centro abitato di Casatenovo (LC) denominato "Casatenovo Centro";



## **11) Visto e richiamato**

lo schema di convenzione (elaborato: Tavola n. 34 - schema di convenzione) allegato ai documenti che costituiscono il Programma Integrato di Intervento - Comparto n. 1, da cui risulta che la Società attuatrice ha la piena disponibilità delle aree costituenti il Comparto n. 1 e catastalmente indicate come segue:

- Catasto terreni: al foglio 1 mappali: 7719 (mq 386), 266 (mq 6.940), 277 (mq 16.189), 3503 (mq 1.436), 8092 (mq 5128), 3504 (mq 180), 5670 (mq 18.502), 5673 (mq 759) e 7723 (mq 85);
  - Catasto fabbricati: al foglio 4 mappale 3503 e foglio 5 mappali: 7719 sub 1, 277 sub 703 con graffiati mappale 7719 sub 702 e 266 sub 704;
  - al Comparto n. 1 risulta attribuita una volumetria di mc 32.663,982 così distinta:
    - 19.433,498 mc di edilizia residenziale
    - 3.429,441 mc di edilizia residenziale convenzionata
    - 9.798,403 mc per edilizia commerciale-terziaria (pari a 3.266,13 mq di superficie lorda di pavimento)
- Il cui articolato è di seguito integralmente riportato:

### **(Articolo 1 - Premesse)**

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione. L'insediamento, le sue pertinenze e le opere di urbanizzazione di supporto sono rappresentati, descritti e dimensionati nei seguenti documenti allegati:

- Tavola n. 1 - Relazione tecnica-illustrativa
- Tavola n. 2 - Inquadramento territoriale - strumenti urbanistici - infrastrutture - sistema verde - parchi
- Tavola n. 3 - Inquadramento urbanistico-catastale - Perimetro comparto AdP - Perimetro proprietà - Estratto PGT
- Tavola n. 4 - Estratto mappa catastale sub-comparto 1
- Tavola n. 5 - Documentazione fotografica area di intervento ed intorno urbanizzato
- Tavola n. 6 - Planimetria e rilievo planoaltimetrico dello stato di fatto
- Tavola n. 7 - Stato di fatto edifici esistenti da demolire
- Tavola n. 8 - Analisi e strategie di progetto - Schemi delle relazioni con verde e con preesistenze
- Tavola n. 9 - Planimetria generale di progetto d'ambito
- Tavola n.10 - Planimetria di progetto - calcoli planovolumetrici
- Tavola n.11 - Planimetria piano interrato - verifica parcheggi e superficie drenante
- Tavola n.12 - Planimetria quote altimetriche di progetto - verifica distanze
- Tavola n.13 - Sezioni di progetto X1-X2-X3-X4-X5
- Tavola n.14 - Sezioni di progetto Y1-X6-X7
- Tavola n.15 - Planimetria di progetto - aree in cessione
- Tavola n.16 - Relazione opere di urbanizzazione
- Tavola n.17 - Opere di urbanizzazione: planimetria di progetto - strade e parcheggi
- Tavola n.18 - Opere di urbanizzazione: profili altimetrici
- Tavola n.19 - Opere di urbanizzazione: sezioni tipo
- Tavola n.20 - Relazione illustrativa delle opere di fognatura e rete idrica
- Tavola n.21 - Opere di urbanizzazione: planimetria stato di fatto - rete di fognatura
- Tavola n.22 - Opere di urbanizzazione: planimetria di progetto - rete di fognatura
- Tavola n.23 - Opere di urbanizzazione: planimetria stato di fatto - rete idrica
- Tavola n.24 - Opere di urbanizzazione: planimetria di progetto - rete idrica
- Tavola n.25 - Opere di urbanizzazione: planimetria stato di fatto - rete energia elettrica ed illuminazione pubblica
- Tavola n. 26 - Opere di urbanizzazione: planimetria di progetto - rete energia elettrica ed illuminazione pubblica
- Tavola n.27 - Opere di urbanizzazione: planimetria stato di fatto - rete gas
- Tavola n.28 - Opere di urbanizzazione: planimetria di progetto - rete gas
- Tavola n.29 - Opere di urbanizzazione: planimetria di progetto - rete telefonica e telematica
- Tavola n.30 - Stima sommaria delle opere di urbanizzazione
- Tavola n.31 - Verifica di compatibilità geologica
- Tavola n.32 - Valutazione previsionale di clima acustico ed impatto acustico
- Tavola n.33 - Relazione economica su fattibilità P.I.I. con cronoprogramma di attuazione e previsione di esecuzione in stralci funzionali

- Tavola n.34 - Schema di convenzione
- Tavola n.35 - Rendering
- Tavola n.36 - Standard qualitativi - Parco Urbano - Stima sommaria delle opere di sistemazione - studio del verde urbano (depositata in formato cartaceo)

Elaborati per la richiesta di parere paesaggistico ex art. 16 della L. 1150/1942.

- RP - Relazione paesaggistica
- NTA - Norme tecniche di attuazione
- PTCP - UdP D2 - Quaderno delle unità di paesaggio
- INQ - Inquadramento dell'ambito di intervento con edifici di rilevanza istituzionale e storico ambientale al contorno
- PLAN - Planivolumetrico generale di progetto
- SA1 - Sezioni ambientali di progetto
- SA2 - Sezioni ambientali di progetto

#### **(Articolo 2 - Attuazione del PII)**

La previsione progettuale per le aree sopra indicate avverrà in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico generale vigente, in conformità alle norme e previsioni della convenzione nonché alle previsioni dei documenti ed elaborati tecnici costituenti il **Programma Integrato di Intervento (Comparto n. 1)** sopra richiamati, per quanto non previsto dalle clausole della presente convenzione, varranno le leggi, i regolamenti Comunali edilizi e di igiene e le Norme Tecniche di Attuazione del PGT.

#### **(Articolo 3 - Permessi di costruire e Titoli Abilitativi)**

Per qualunque tipo di opera da realizzarsi nell'ambito del **PII (Comparto n. 1)**, si tratti di edificazione di fabbricati, di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di attrezzature, impianti o servizi, di spazi a verde, recinzioni, o altro, l'Attuatrice richiederà i relativi Permessi di costruire o presenterà i necessari titoli abilitativi previsti dalla L.R. Lombardia 12/05 e/o dal DPR 380/2001, previa acquisizione delle rispettive autorizzazioni paesaggistiche.

Il complessivo intervento di nuova edificazione potrà essere realizzato anche per lotti funzionali autonomi, ciascuno munito delle opere urbanizzative indispensabili.

#### **(Articolo 4 - Prescrittività del PII)**

L'Attuatrice, per sé, suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, potrà realizzare, nel rispetto della presente convenzione, complessivi mc 32.663,982, di cui mc 19.433,498 di Volumetria Lorda con destinazione residenziale, mc 3.429,441 di Volumetria Lorda con destinazione residenziale convenzionata e metri cubi 9.798,403 di volumetria edificabile con destinazione commerciale-terziaria (corrispondenti a 3.266,13 mq di SLP), nonché andrà a realizzare metri quadri 9.028,84 di aree per urbanizzazioni primarie e metri quadri 6.301,52 di aree per urbanizzazioni secondarie.

Le indicazioni dei documenti grafici del PII (Comparto n. 1) devono intendersi fissate per quanto riguarda la Volumetria Lorda complessivamente realizzabile, le destinazioni d'uso dei fabbricati e del suolo e l'altezza massima dei singoli fabbricati.

Ai sensi dell'art. 14, comma 12, della Legge Regionale Lombardia n. 12 del 2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, anche a seguito delle prescrizioni eventualmente impartite dagli organi competenti, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano di Lottizzazione, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

L'attuatrice, per sé, suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, dando attuazione al cronoprogramma contenuto nelle Linee Guida definito nella riunione del Collegio di Vigilanza del 13.10.2016, si impegna ad avviare entro tre mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione e a completare nei sei mesi successivi, a proprie spese, le demolizioni necessarie per l'attuazione del PII.

L'attuatrice, per sé, suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, dando attuazione al cronoprogramma contenuto nelle Linee Guida definito nella riunione del Collegio di Vigilanza del 13.10.2016, si impegna ad avviare entro tre mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione e a completare nei termini previsti dal Piano di Caratterizzazione, a proprie spese, le bonifiche necessarie per l'attuazione del PII.

L'attuatrice, per sé, suoi successori o aventi causa garantisce la corretta esecuzione delle demolizioni e delle bonifiche su richiamate con apposite polizze fideiussorie aventi le stesse caratteristiche specificate all'art. 17 della convenzione.

In ordine a tutte le attività connesse con quelle di demolizione e di bonifica vale quanto specificamente disciplinato nelle Linee Guida come modificate in sede di riunione del Collegio di Vigilanza del 13 ottobre 2016.

La mancata completa esecuzione degli obblighi in capo all'attuatrice in ordine alle demolizioni e alle bonifiche, oltre alle conseguenze connesse con l'escussione delle polizze fideiussorie da parte del Comune di Casatenovo, comporta la risoluzione della presente convenzione ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., mentre in caso di parziale inadempimento non significativo potrà darsi luogo ad un intervento sostitutivo comunale con l'utilizzo delle risorse derivanti dall'incasso delle fidejussioni, fatto salvo il diritto di completare gli interventi edificatori in corso su aree già bonificate nel rispetto del piano di bonifica.

I diritti volumetrici di cui è proprietaria l'amministrazione comunale, pari a 8.820 mc complessivi per tutte le aree interessate dall'accordo di programma, previsti in utilizzo nei diversi PII per alcune funzioni di interesse collettivo - standard di qualità indicate negli elaborati progettuali, potranno essere ri-localizzati, anche in modo frazionato e suddiviso ed anche su aree diverse da quelle interessate dall'accordo di programma:

a) per la realizzazione di ulteriori e diverse strutture e/o attrezzature per standard qualitativo indicate in seguito dall'amministrazione comunale a carico dei soggetti attuatori dei diversi PII

b) per la realizzazione di interventi di edilizia convenzionata o agevolata da parte di imprese e/o cooperative edilizie, previo procedimento ad evidenza pubblica per la cessione onerosa dei relativi diritti ai soggetti interessati

c) per la realizzazione diretta di attrezzature ed infrastrutture pubbliche o di uso pubblico da parte dell'amministrazione comunale e/o di concessionari scelti con procedimento ad evidenza pubblica - Il volume totale o l'eccedenza derivante dall'utilizzo come sopra specificato potrà essere inserito nel Registro dei diritti edificatori e ceduto secondo le disposizioni regolamentari ed attuative del PGT vigenti al momento del trasferimento.

Qualora l'eventuale ri-localizzazione parziale o totale delle predette volumetrie rispetti l'art. 14 comma 12 della LR Lombardia 12/2005 non si renderà necessaria l'approvazione di variante ai PII attuativi dell'accordo di programma.

#### **(Articolo 5 - Verifica del soddisfacimento degli standard urbanistici)**

Agli effetti della quantificazione delle aree per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico, ai sensi delle leggi e delle previsioni del PGT vigente (Documento di Piano e Piano dei Servizi), si verifica che le aree individuate per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico assommano complessivamente a mq 15.330,36 (9.028,84 + 6.301,52) destinati a spazi a parcheggio e a verde pubblico e di uso pubblico, che risulta essere sufficiente rispetto al totale delle aree necessarie per soddisfare il fabbisogno minimo inderogabile di attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico di mq. 3.277,02 previsto secondo le regole del piano di governo del territorio, ossia 457,26 metri quadri per aree per urbanizzazioni primarie e 2.819,76 metri quadri per aree per urbanizzazioni secondarie.

#### **(Articolo 6 - Cessione a titolo gratuito delle aree a destinazione pubblica - cessione a titolo di compensazione di aree per assolvimento obbligo di standard qualitativo - asservimento a titolo gratuito di aree per attrezzature pubbliche e parcheggi)**

L'attuatrice per quanto di rispettiva proprietà e competenza, per se e successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga a cedere ad uso pubblico a titolo gratuito al Comune di Casatenovo le aree indicate nella tavola n. 15 del progetto di PII (Comparto n. 1) allegata alla convenzione, della superficie mq 5.578,63 e ad asservire a servitù di uso pubblico la superficie di mq 3.450,21, per complessivi 9.028,84 metri quadri di standard per urbanizzazione primaria, nonché le aree della superficie complessiva di mq 6.301,52 per standard per urbanizzazioni secondarie.

L'attuatrice per quanto di rispettiva proprietà e competenza, per sé, successori ed aventi causa si obbliga a cedere al Comune di Casatenovo l'area di mq 9.594,20 meglio identificata in tinta marrone nella tavola 15 del progetto di PII allegata alla presente convenzione, quale standard qualitativo valutato in circa euro 38 al metro quadro a compensazione del corrispettivo dovuto di euro 370.310 pari al 19,49% del totale di

spesa di 1.900.000 euro previsto nell'accordo di programma per Casatenovo centro a carico dei diversi operatori.

Le cessioni e gli asservimenti di cui ai paragrafi precedenti avvengono a titolo liberatorio da ogni impegno ed obbligo dell'attuatrice per le descritte causali, senza alcun vincolo di solidarietà con gli operatori del Comparto 2, del Comparto 3 e con rinuncia del Comune di Casatenovo ad ogni azione di rivalsa verso l'attuatrice laddove gli operatori dei Comparti 2 e 3 risultassero inadempienti agli obblighi assunti da ciascuno di essi singolarmente verso il Comune di Casatenovo in attuazione dell'originario accordo di programma.

**(Articolo 7 - Cessione a titolo oneroso di aree)**

L'area di proprietà dell'attuatrice meglio identificata in tinta verde puntinata nella tavola 15 allegata al PII di estensione pari a circa 5.120 metri quadri viene destinata ad acquisizione onerosa da parte degli operatori degli altri PII ricompresi nel perimetro dell'accordo di programma (Ambito di Trasformazione 18) e/o di terzi soggetti, con oneri di demolizione, pulizia e bonifica di tale area a carico degli acquirenti, quale area per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico per consentire le attività di compensazione previste dall'articolo 3 quinto comma, delle norme di attuazione del documento di piano del piano di governo del territorio.

**(Articolo 8 - Libertà da vincoli delle aree pubbliche)**

L'attuatrice garantisce la libertà delle aree da cedere da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da pesi, vincoli ed oneri di qualsiasi natura che ne possano diminuire od impedire una utilizzazione conforme alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

L'attuatrice assicura inoltre che in tale libertà le aree stesse verranno mantenute sino alla stipulazione in forma pubblica della presente convenzione e sino alle relative trascrizioni.

L'attuatrice si obbliga a predisporre, a propria cura e spese, il tipo di frazionamento per l'esatta individuazione catastale delle aree che verranno asservite ad uso pubblico perpetuo, nei tempi utili alla stipulazione dei relativi atti.

**(Articolo 9 - Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione)**

L'attuatrice, per sé, suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga a realizzare a sua cura e spese i necessari allacciamenti alle reti di urbanizzazione primaria:

- a) condotte per lo scolo delle acque chiare e luride, i relativi impianti di depurazione richiesti dalle normative vigenti ed opere accessorie (caditoie, pozzetti etc.) a servizio del comparto, secondo le indicazioni della specifica relazione allegata e i progetti esecutivi successivamente presentati ed assentiti dal Comune e dagli enti preposti
- b) condotte per l'approvvigionamento idrico sino al comparto, i relativi impianti di sollevamento ed opere accessorie a servizio del comparto, secondo le indicazioni della specifica relazione allegata e i progetti esecutivi successivamente presentati e assentiti dal comune e dagli enti preposti
- c) rete di distribuzione del gas metano;
- d) rete di distribuzione telefonica - rete di distribuzione dell'energia elettrica con i relativi fabbricati delle cabine secondarie di trasformazione;
- e) canalizzazioni sotterranee per le condutture elettriche.

Tutte le opere di cui sopra dovranno essere eseguite nel rispetto delle eventuali prescrizioni impartite dagli enti che forniscono i servizi e/o gestiscono le reti. Pertanto, dovranno essere acquisiti i necessari pareri/autorizzazioni prima della presentazione dei progetti di cui agli articoli successivi.

**(Articolo 10 - Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri - realizzazione mediante gara pubblica delle opere di urbanizzazione secondaria a scomputo oneri)**

L'Attuatrice, per sé, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga a realizzare a sua cura e spese, accollandosi anche tutti gli oneri tecnico-professionali relativi, sulle aree ricomprese nel PII (Comparto n. 1), le seguenti opere funzionali di urbanizzazione primaria, complete dei "sottoservizi" di cui all'articolo precedente, nei tratti graficamente individuati come A-B-E-F nella tavola di progetto n. 17, a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti:

- Strade, marciapiedi e verde viario
- Parcheggi pubblici
- Area a parcheggio mercato

- Rete di fognatura urbana.
- Rete idrica.
- Rete di distribuzione energia elettrica.
- Rete telefonica.
- Rete telematica, fibra ottica e video sorveglianza.
- Rete di illuminazione pubblica.
- Rete di vettoriamento del gas.

L'Attuatrice, per sé, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga inoltre a realizzare a sua cura e spese, accollandosi anche tutti i relativi oneri tecnico-professionali, sulle aree ricomprese nel PII (Comparto n. 1), le seguenti opere di urbanizzazione secondaria a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti:

- pista ciclo-pedonale.
- verde di quartiere.
- parcheggi porte ingresso parco.

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previsto in esecuzione a carico dell'Attuatrice assomma ad euro 1.775.735,43, per cui risulta essere superiore rispetto all'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti, pari a euro 880.493,69(454.970,47 + 425.523,22).

Per quanto attiene alle opere di urbanizzazione primaria trattandosi di opere sotto-soglia strettamente funzionali all'urbanizzazione del comparto potranno essere eseguite direttamente dall'attuatrice ai sensi dell'art. 36 - comma 4°, senza obbligo di previa gara pubblica.

Per quanto attiene alle opere di urbanizzazione secondaria, trattandosi di opere sotto-soglia l'attuatrice dovrà celebrare una gara pubblica per l'appalto dei lavori nel rispetto delle procedure ex D. Lgs. 50/2016 e s.m.i.

Per le opere di urbanizzazione secondaria, unitamente al progetto di fattibilità tecnica ed economica, ai sensi dell'articolo 1, comma 2 - lettera e) del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i. dovrà essere presentato lo schema del relativo contratto d'appalto e indicato il tempo massimo entro il quale dovranno essere completate le opere.

#### **(Art. 11 - disposizioni comuni per l'esecuzione delle opere urbanizzative)**

Per la realizzazione delle opere urbanizzative l'Attuatrice si impegna a presentare i progetti esecutivi agli uffici competenti per il rilascio dei necessari permessi a costruire ed autorizzazioni, secondo le modalità previste dalla legislazione vigente. L'Attuatrice si impegna inoltre ad eseguire le opere stesse nel pieno rispetto di tutte le norme vigenti in materia ed alle prescrizioni esecutive che verranno impartite dagli organi comunali, tramite imprese idonee in relazione alla loro consistenza ed aventi i requisiti previsti dalla legge.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo di cui sopra dovrà essere presentato congiuntamente alla richiesta del primo permesso a costruire per la costruzione degli edifici.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dovrà avvenire in modo che alla ultimazione degli edifici, questi ultimi risultino provvisti di tutti i servizi di pertinenza in regolare esercizio, ciò anche per singoli lotti funzionali.

L'Attuatrice si impegna a consentire in qualsiasi momento l'accesso al cantiere, per gli opportuni controlli da parte dei funzionari del Comune ed avrà cura che tale accesso sia consentito dalle imprese appaltatrici, senza che tale sorveglianza sollevi dalla responsabilità né il direttore dei lavori, né l'Attuatrice, né le imprese appaltatrici circa la regolare esecuzione delle opere e gli eventuali danni arrecati a terzi.

#### **(Art. 12 - agibilità)**

L'attestazione, mediante segnalazione certificata (SCAGI), delle sussistenze delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto disposto dalla normativa vigente, nonché della conformità delle opere al progetto presentato per la costruzione dei fabbricati, anche in caso di attuazione per sub-comparti, e della loro agibilità, potrà avvenire anche per i lotti funzionali di intervento a condizione che venga garantito che detti lotti di intervento siano dotati degli allacciamenti alle reti tecnologiche e delle opere di urbanizzazione necessarie alla loro corretta utilizzazione e che le opere di urbanizzazione risultino correttamente gestite e gli spazi pubblici di pertinenza aperti al pubblico a cura, spese e responsabilità dell'Attuatrice.

Tale condizione dovrà essere certificata dal direttore dei lavori a mezzo di apposito verbale di regolare esecuzione corredato da un impegno scritto dell'Attuatrice ad assumere la gestione delle opere.

**(Articolo 13 - Contributo di costruzione ai sensi dell'art. 43 della LR Lombardia 12/2005: oneri di urbanizzazione primaria, oneri di urbanizzazione secondaria e contributo commisurato al costo di costruzione)**

In ordine alla quota del Contributo di Costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria l'Attuatrice si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate agli art. 9 e 10 a totale scomputo di quanto dovuto.

Gli importi riconosciuti a scomputo dovranno essere definitivamente verificati all'atto del rilascio dei permessi a costruire relativi all'edificazione, sulla base di eventuali aggiornamenti delle tariffe unitarie deliberati dal Comune e degli importi delle opere da realizzare desumibili dal progetto definitivo.

Ove la realizzazione delle opere comporti costi inferiori agli oneri primari e secondari determinati dal Comune, anche in relazione - per le sole opere di urbanizzazione secondaria - all'eventuale ribasso d'asta a seguito dell'aggiudicazione dei lavori secondo le procedure di cui all'articolo 1, comma 2 - lettera e) del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e s.m.i. l'Attuatrice si impegna a corrispondere la differenza prima dell'ultimazione dei lavori degli edifici, una volta verificata la contabilità finale degli interventi e completato il collaudo delle opere urbanizzative.

Al fine di tale verifica il valore delle opere è determinato sulla base della contabilità finale.

Qualora l'Attuatrice dovesse sostenere costi superiori, oltre a quanto dovuto sulla base delle tariffe Comunali, anche a quanto preventivato in sede esecutiva per effetto della rivalutazione dei prezzi unitari intercorsa, per errori ed omissioni nella progettazione, per opere necessarie all'adeguamento a disposizioni normative successivamente intervenute, nonché dovute a prescrizioni esecutive impartite dal direttore dei lavori, tali maggiori oneri rimarranno a totale carico dell'Attuatrice senza che questa possa richiedere ed ottenere rimborsi o contributi alcuni da parte del Comune.

In ordine alla quota del contributo di costruzione afferente al contributo commisurato al costo di costruzione, *il Comune di Casatenovo ritiene opportuno utilizzarla in parte, attraverso lo strumento negoziale di una compensazione parziale, per eseguire interventi di risanamento ambientale/paesaggistico per ottenere di conseguenza il massimo miglioramento possibile degli standard qualitativi complessivamente riconducibili al*

*Programma Integrato di Intervento nell'ambito della trasformazione urbanistica per la rilocalizzazione degli stabilimenti Vismara in Casatenovo.*

Conseguentemente il Comune di Casatenovo riconosce che il soggetto attuatore possa imputare a titolo di compensazione parziale dell'importo dovuto quale contributo relativo al costo di costruzione i costi di tali interventi determinati in base alla loro progettazione definitiva ed esecutiva che per il Comparto n. 1 ammontano a complessivi 340.000 euro comprendenti opere di preparazione e sistemazione dell'area "Parco Urbano" ed opere di superficie, così come meglio specificato nella descrizione dei lavori computo metrico stimativo tavola 36 .

La quota di contributo di costruzione dovuto in relazione al costo di costruzione e non compensata va versata al momento del rilascio del permesso di costruire od alla presentazione del titolo abilitativo, fatte salve le rateazioni ammesse per legge.

Sulla base degli esiti della contabilità finale e del collaudo si dovrà effettuare una verifica di congruità tra le stime effettuate ed i costi effettivamente sostenuti, per cui nel caso in cui si registrino scostamenti relativi a costi inferiori sostenuti dal soggetto attuatore ciò comporta l'obbligo gravante su quest'ultimo di versare con effetto immediato la differenza economica in forma di conguaglio al Comune di Casatenovo.

Eventuali scostamenti relativi a costi superiori sostenuti dal soggetto attuatore rimangono a carico di quest'ultimo quale ne sia la causa, in virtù degli oggettivi e prevalenti interessi pubblici riconducibili alla corretta corresponsione del contributo relativo al costo di costruzione, in particolare nel caso in cui come nel caso di specie ne sia stata autorizzata la compensazione parziale con opere.

In occasione del rilascio del primo permesso di costruire verrà effettuato il calcolo stimato dell'intero contributo commisurato al costo di costruzione dovuto per tutti gli interventi edilizi del PII e da questo totale stimato verrà ricavata la quota percentuale relativa all'intervento di compensazione concordato, pari a 340.000 euro.

Il versamento della quota non compensata va effettuato di volta in volta, per ciascuna opera da realizzare in successione temporale, al momento del relativo rilascio del permesso di costruire o della presentazione del titolo abilitativo.

Gli interventi di risanamento ambientale/paesaggistico del primo lotto funzionale relativi al risanamento delle aree da destinare a parco pubblico a carico del Comparto numero 1 per il citato importo stimato di euro

340.000 dovranno essere ultimate entro 5 anni dalla data del rilascio del primo permesso di costruire relativo a nuovi edifici previsti nel programma integrato di intervento.

#### **(Articolo 14 - Standard qualitativo - Definizione - Attuazione - Garanzie economiche)**

In aggiunta alla dotazione minima di aree/opere per attrezzature pubbliche o di uso pubblico richiesta dalle norme di PGT in relazione alle funzioni da insediare (*opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui agli articoli 9 e 10 - della Convenzione*), l'Attuatrice si impegna a contribuire alla realizzazione, ai sensi dell'articolo 90 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, di uno "standard qualitativo" ciò mediante la cessione dell'area di 9.594,20 metri quadri di cui al precedente art. 6 terzo comma.

Con la cessione della predetta area si intendono assolti tutti gli obblighi per standard qualitativo gravanti sull'attuatrice, ciò anche laddove gli operatori del Comparto 2 e del Comparto 3 rimangano in seguito inadempienti ad analoghi obblighi e con rinuncia del Comune di Casatenovo a qualsiasi azione di rivalsa nei confronti dell'attuatrice per eventuali inadempienze dei soggetti attuatori del Comparto 2 e del Comparto 3.

#### **(Articolo 15 - Intervento sostitutivo del Comune)**

L'Attuatrice, per sé, i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, autorizza sin da ora il Comune di Casatenovo a sostituirla, previa messa in mora e con un preavviso di almeno 90 (novanta) giorni, nella esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, qualora le stesse non venissero ultimate nel termine prescritto nei capitolati e negli allegati ai progetti di fattibilità tecnica ed economica o fossero eseguite in contrasto con i Permessi a costruire e/o autorizzazioni non contemporaneamente alla edificazione delle costruzioni; in tal caso l'Attuatrice si impegna a corrispondere al Comune, anticipatamente, l'importo previsto per i singoli lavori, nonché, a consuntivo delle spese, l'eventuale importo residuo a conguaglio e a saldo, non appena ne verrà fatta dal Comune la relativa richiesta.

In caso di mancata corresponsione delle somme richieste, l'Attuatrice autorizza sin d'ora il Comune, rinunciando a qualsiasi opposizione, ad incamerare ed utilizzare le somme garantite a mezzo delle polizze fideiussorie di cui all'articolo 16.

#### **(Articolo 16 - Garanzie finanziarie)**

A garanzia dell'esatta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle opere aggiuntive a compensazione del costo di costruzione, oltre che a garanzia degli impegni convenzionali l'Attuatrice, prima della stipulazione del presente atto, deve costituire cauzione mediante una o più polizze fideiussorie bancaria e/o assicurativa a prima richiesta, rilasciate da primario e qualificato istituto per l'importo di € 2.075.735,49 (1.497.640,21 + 278.095,28 + 300.000) euro pari al 100% (cento per cento) dell'ammontare dei costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria desunti dai computi metrici allegati, nonché del costo di esecuzione dell'opera di interesse generale del parco pubblico centrale a compensazione parziale del contributo del costo di costruzione.

Per le polizze richiamate nella presente convenzione, la garanzia fideiussoria deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c. nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta da parte del Comune di Casatenovo.

Per le polizze richiamata nella presente convenzione, la garanzia fideiussoria può essere rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti minimi di solvibilità di cui all'art. 93, comma 3, D. Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 che si intende integralmente riportato.

Tali polizze non avranno alcuna scadenza di validità temporale e saranno dalla parte ritenute valide ed operanti fino alla restituzione degli originali corredati da nota liberatoria da parte del Comune.

Gli importi della fideiussione dovranno essere adeguati al reale costo delle opere da realizzare verificato all'atto di approvazione dei progetti definitivi e potranno essere proporzionalmente ridotti in conseguenza della realizzazione delle opere stesse, fatta salva una quota pari al 10% (dieci per cento) dell'importo stesso, che verrà trattenuta dal Comune sino all'approvazione del collaudo tecnico-amministrativo dell'intero PII.

La riduzione proporzionale verrà disposta sulla base di stati di avanzamento e certificati di regolare esecuzione redatti dal Direttore dei Lavori incaricato.

Le fideiussioni depositate dall'Attuatrice che successivamente abbia ad alienare i suoi beni verranno restituite alla stessa solamente dopo l'avvenuto deposito ed accettazione da parte del Comune di Casatenovo della corrispondente fidejussione sostitutiva da parte del subentrante.

#### **(Articolo 17 - Collaudo di Regolare Funzionalità delle Opere di Urbanizzazione)**

Tutte le opere di urbanizzazione realizzate in attuazione del presente PII (Comparto n. 1) dovranno essere sottoposte a collaudo.

Il collaudo dovrà eseguirsi entro 30 (trenta) giorni dalla data di ultimazione delle opere comunicata dal Direttore dei Lavori e a seguito della presentazione del Certificato di Regolare Esecuzione a firma del Direttore dei lavori attestante:

- la regolarità delle opere di urbanizzazione e delle costruzioni rispetto alle previsioni del PII - la conformità delle opere ai rispettivi Permessi di Costruire,
- la rispondenza alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti,
- la corrispondenza del costo delle opere eseguite agli importi previsti dai computi metrici estimativi approvati l'accertamento e la verifica del costo di esecuzione delle opere di interesse generale di formazione del parco pubblico centrale eseguite in compensazione parziale del costo di costruzione

Al collaudo delle opere di urbanizzazione e di quelle garantite dalle fideiussioni, da eseguirsi anche in corso d'opera, provvederà a spese dell'Attuatrice, l'Ufficio Tecnico Comunale o Tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale, con l'emissione di apposito Certificato di Collaudo di Regolare Funzionalità, che accerti la funzionalità ed idoneità all'uso delle opere di Urbanizzazione realizzate.

L'Attuatrice, per se e suoi successori ed eventi causa, si impegna a consegnare al collaudatore, entro la data fissata per la visita di collaudo, le documentazioni richieste per l'espletamento del servizio.

In seguito al Collaudo di Regolare Funzionalità si darà corso agli atti per la presa in carico e gestione, da parte del Comune di Casatenovo, delle opere di urbanizzazione realizzate dall'Attuatrice, ciò entro 30 (trenta) giorni dalla data del Collaudo stesso.

#### **(Articolo 18 - Manutenzione delle opere di urbanizzazione)**

Fino alla presa in carico da parte del Comune della gestione di tutte le opere direttamente realizzate all'interno o all'esterno del PII dall'Attuatrice sulle aree di proprietà comunale o nella sua disponibilità, le spese di gestione, pulizia, consumi e manutenzioni relative alle aree, opere ed attrezzature resteranno ad esclusivo e totale carico dell'Attuatrice ed aventi causa a qualsiasi titolo; è pure a carico dell'Attuatrice ogni responsabilità comunque connessa con tali aree, opere e attrezzature come prima descritte restando il Comune di Casatenovo completamente sollevato da ogni azione, molestia, controversia ed oneri in via diretta o indiretta.

#### **(Articolo 19 - Trasferimento degli obblighi convenzionali)**

Tutte le obbligazioni contenute nella presente convenzione vengono assunte dall'Attuatrice per sé, eventuali successori o aventi causa a qualsiasi titolo.

L'Attuatrice si impegna, nel caso di trasferimento anche parziale dei terreni e dei fabbricati compresi nel PII di cui sopra, ad inserire nei relativi contratti ed eventuali regolamenti di condominio idonee clausole che dichiarano a quale delle parti resterà a carico l'onere di ottemperare alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, richiamandole in forma espressa e palese, impegnandosi l'Attuatrice stessa a consegnare copia di tutti gli atti al Comune di Casatenovo, non appena registrati.

Qualora gli atti suddetti risultassero mancanti dell'espresso richiamo degli obblighi di cui alla presente convenzione, l'Attuatrice resterà obbligata in solido con gli acquirenti, nei confronti del Comune di Casatenovo, al rispetto di tutti gli impegni assunti fino alla approvazione del collaudo tecnico-amministrativo del PII ed alla presa in carico delle opere di urbanizzazione da parte del Comune.

#### **(Articolo 20 - Validità del Programma Integrato di Intervento)**

La convenzione viene stipulata entro 15 mesi a partire dalla data di esecutività della delibera di giunta comunale di approvazione del programma integrato di intervento.

Le parti prendono atto che, in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente, il Programma Integrato di Intervento avrà validità di 10 anni decorrenti dalla data di pubblicazione sul B.U.R.L. dell'Avviso di avvenuta approvazione e che le opere di urbanizzazione devono essere ultimate nel rispetto di quanto sancito dai precedenti articoli della presente convenzione.



Decorso il termine dei 10 anni, previa eventuale concessione di proroga da parte del Comune, potranno comunque essere edificati, senza necessità di ulteriori convenzionamenti, i lotti come definiti dal Programma Integrato di Intervento che risultino non ancora edificati ma dotati di tutte le opere di urbanizzazione e dei servizi previsti, nell'osservanza comunque dei vincoli di volume edificabile, superficie lorda copribile e di distanza previsti dal Programma Integrato di Intervento ancorché decaduto.

Per le parti di piano rimaste inattuato dovrà essere redatto un nuovo strumento attuativo salvo che, nel frattempo, siano variate le prescrizioni di zona dello strumento urbanistico generale.

La presente convenzione produrrà comunque i suoi effetti di regolamentazione dei rapporti tra l'Attuatrice ed il Comune fino a quando non saranno adempiuti tutti gli obblighi in essa previsti.

Successivamente al positivo collaudo di cui all'art. 17 del Programma Integrato di Intervento, gli interventi edilizi ed urbanistici all'interno del comparto lottizzato, compresa la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari, saranno disciplinati dalle prescrizioni specifiche di zona dello strumento urbanistico generale vigente.

#### **(Articolo 21 - Spese in attuazione della convenzione ed in generale connesse con la realizzazione del PII)**

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dell'Attuatrice, che le accetta e richiede gli eventuali benefici fiscali previsti dalle norme vigenti.

In attuazione di quanto previsto dalle linee guida approvate con DCC 4 del 31.01.2006 e DCC 61 del 28.11.2006: "4. In considerazione della complessità dei problemi tecnici e giuridici comuni sia all'accordo di programma che al successivo PII che dovranno essere affrontati dal Comune nonché tenuto conto dell'interesse dei privati alla realizzazione degli interventi, i privati dovranno farsi carico delle spese dei tecnici e dei legali incaricati dal comune, da riconoscersi secondo i rispettivi vigenti tariffari", l'attuatrice si obbliga a rimborsare pro quota e senza vincolo di solidarietà con gli altri attuatori al Comune di Casatenovo entro 90 giorni dalla ricezione della richiesta scritta da parte dell'amministrazione comunale mediante bonifico bancario gli importi dovuti a titolo di contributo per le spese di assistenza tecnica e legale sostenuta dall'amministrazione comunale in attuazione della presente convenzione ed in generale per la realizzazione del PII medesimo, per la quota di spettanza del 19,49% sul totale complessivo, ivi compresa IVA e Cassa Previdenza.

Le parti convengono che l'impegno di rimborso deve intendersi riferito alla quota di spettanza di Immobiliare

Casatenovo srl, con esonero da ogni vincolo di solidarietà relativo a quanto debbono corrispondere gli altri operatori dei due PII ricompresi nel perimetro dell'accordo di programma (ambito di trasformazione 18) per il medesimo titolo, sia verso gli altri operatori, sia verso l'amministrazione comunale di Casatenovo, dandosi atto che i rapporti professionali e tecnici in questione hanno riguardato direttamente ed esclusivamente il Comune di Casatenovo come soggetto contraente gli incarichi di consulenza.

#### **(Articolo 22 - Trascrizioni)**

L'Attuatrice rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse eventualmente competere in dipendenza della presente convenzione.

L'Attuatrice autorizza la trascrizione della presente convenzione presso la Conservatoria dei Registri immobiliari affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti.

#### **(Articolo 23 - Controversie)**

Eventuali controversie relative all'interpretazione ed esecuzione della presente convenzione sono deferite alla giurisdizione esclusiva del TAR Lombardia sez. Milano.

#### **(Articolo 24 - Spese del presente atto)**

Le spese del presente atto, conseguenti e dipendenti sono tutte a carico dell'Attuatrice.

#### **12) Ritenuto necessario:**

**provvedere all'approvazione definitiva, ai sensi dell'articolo 14 della Legge regionale n. 12/2005, del Programma Integrato di Intervento - Comparto n.1, compreso nell'Ambito di Trasformazione -**

**Rigenerazione n. 18 - Il Centro**, proposto dalla Soc. Immobiliare Casatenovo srl, con sede in Via Claudio Cesana, 26 - 20048 - Carate Brianza (MB), C.F. 0114019198, sulle aree di sua proprietà site in Comune di Casatenovo e catastalmente indicate come segue:

- Catasto terreni: al foglio 1 mappali: 7719 (mq 386), 266 (mq 6.940), 277 (mq 16.189), 3503 (mq 1.436), 8092 (mq 5128), 3504 (mq 180), 5670 (mq 18.502), 5673 (mq 759) e 7723 (mq 85),

- Catasto fabbricati: al foglio 4 mappale 3503 e foglio 5 mappali: 7719 sub 1, 277 sub 703 con graffiati mappale 7719 sub 702 e 266 sub 704,

come da progetto a firma dell'Arch. Giuseppe Raineri Vimercati, iscritto all'Ordine degli Architetti delle Provincia di Monza e Brianza con il n. 489 e dell'Arch. Raffaella Maria Farina, iscritta all'Ordine degli Architetti delle Provincia di Monza e Brianza con il n. 487, dello Studio Ingegneria Lambro, con sede in Via Viganò, 4b ang. Via Garibaldi, 20847 - Albiate (MB), che nella sua versione definitiva, risulta essere costituito dagli stessi elaborati allegati alla deliberazione di Giunta Comunale n. 161 del 28.9.2018 di adozione che qui vengono nuovamente allegati, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, e di seguito elencati:

- Tavola n. 1 - Relazione tecnica-illustrativa

- Tavola n. 2 - Inquadramento territoriale - strumenti urbanistici - infrastrutture - sistema verde - parchi

- Tavola n. 3 - Inquadramento urbanistico-catastale - Perimetro comparto AdP - Perimetro proprietà - Estratto PGT

- Tavola n. 4 - Estratto mappa catastale sub-comparto 1

- Tavola n. 5 - Documentazione fotografica area di intervento ed intorno urbanizzato

- Tavola n. 6 - Planimetria e rilievo planoaltimetrico dello stato di fatto

- Tavola n. 7 - Stato di fatto edifici esistenti da demolire

- Tavola n. 8 - Analisi e strategie di progetto - Schemi delle relazioni con verde e con preesistenze

- Tavola n. 9 - Planimetria generale di progetto d'ambito

- Tavola n.10 - Planimetria di progetto - calcoli planovolumetrici

- Tavola n.11 - Planimetria piano interrato - verifica parcheggi e superficie drenante

- Tavola n.12 - Planimetria quote altimetriche di progetto - verifica distanze

- Tavola n.13 - Sezioni di progetto X1-X2-X3-X4-X5

- Tavola n.14 - Sezioni di progetto Y1-X6-X7

- Tavola n.15 - Planimetria di progetto - aree in cessione

- Tavola n.16 - Relazione opere di urbanizzazione

- Tavola n.17 - Opere di urbanizzazione: planimetria di progetto - strade e parcheggi

- Tavola n.18 - Opere di urbanizzazione: profili altimetrici

- Tavola n.19 - Opere di urbanizzazione: sezioni tipo

- Tavola n.20 - Relazione illustrativa delle opere di fognatura e rete idrica

- Tavola n.21 - Opere di urbanizzazione: planimetria stato di fatto - rete di fognatura

- Tavola n.22 - Opere di urbanizzazione: planimetria di progetto - rete di fognatura

- Tavola n.23 - Opere di urbanizzazione: planimetria stato di fatto - rete idrica

- Tavola n.24 - Opere di urbanizzazione: planimetria di progetto - rete idrica

- Tavola n.25 - Opere di urbanizzazione: planimetria stato di fatto - rete energia elettrica ed illuminazione pubblica

- Tavola n. 26 - Opere di urbanizzazione: planimetria di progetto - rete energia elettrica ed illuminazione pubblica

- Tavola n.27 - Opere di urbanizzazione: planimetria stato di fatto - rete gas

- Tavola n.28 - Opere di urbanizzazione: planimetria di progetto - rete gas

- Tavola n.29 - Opere di urbanizzazione: planimetria di progetto - rete telefonica e telematica

- Tavola n.30 - Stima sommaria delle opere di urbanizzazione

- Tavola n.31 - Verifica di compatibilità geologica

- Tavola n.32 - Valutazione previsionale di clima acustico ed impatto acustico

- Tavola n.33 - Relazione economica su fattibilità P.I.I. con cronoprogramma di attuazione e previsione di esecuzione in stralci funzionali

- Tavola n.34 - Schema di convenzione

- Tavola n.35 - Rendering

- Tavola n.36 - Standard qualitativi - Parco Urbano - Stima sommaria delle opere di sistemazione - studio del verde urbano

Elaborati per la richiesta di parere paesaggistico ex art. 16 della L. 1150/1942.

- RP - Relazione paesaggistica
- NTA - Norme tecniche di attuazione
- PTCP - UdP D2 - Quaderno delle unità di paesaggio
- INQ - Inquadramento dell'ambito di intervento con edifici di rilevanza istituzionale e storico ambientale al contorno
- PLAN - Planivolumetrico generale di progetto
- SA1 - Sezioni ambientali di progetto
- SA2 - Sezioni ambientali di progetto

**13) Dato atto che:**

il Programma Integrato d'Intervento - Comparto n. 1, nella sua versione definitiva:

- risulta coerente alle Linee Guida approvate con D.C.C. n. 4 del 30/01/2006 e D.C.C. n. 61 del 28/11/2006 e allo stesso Accordo di programma, nonché alle integrazioni allegate al verbale del Collegio di vigilanza del 13/10/2016;
- è conforme agli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio, in particolare ai contenuti della Scheda d'Ambito del Documento di Piano relativa all'Ambito di Trasformazione - Rigenerazione n. 18 - Il Centro;
- non necessita di autonoma procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) o di quella di verifica d'esclusione in quanto il Piano Attuativo è conforme agli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio, in particolare al Documento di Piano (AdT n. 18) già sottoposto a tale procedura;

**14) Visto e richiamato:**

il D. Lgs. 18/08/2000, n. 267 - Testo unico delle leggi sull'ordinamento locale a norma dell'articolo 31 della legge 3 agosto 1999, n. 265;

**15) Vista e richiamata:**

la Legge regionale 12/2005 "Legge per il governo del territorio";

**16) Dato atto:**

del rispetto dell'art. 92 (Approvazione dei programmi integrati di intervento) - Titolo VI - della L. R. 12/2005 - Procedimenti Speciali e Disciplina di settore - Capo I - Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento, che prevede che i Programmi Integrati di Intervento siano approvati con la procedura di cui all'articolo 14 della medesima "Approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi", della Legge regionale 12/2005, come modificato dalla Legge regionale n. 12 del 2006, poi dalla Legge regionale n. 4 del 2012, poi dall'art. 13, comma 1, Legge regionale n. 14 del 2016, che precisa le procedure di adozione e approvazione degli strumenti di attuazione del PGT;

**17) Ricordato che:**

ai sensi delle Linee guida approvate con DCC 4 del 31 gennaio 2006 e DCC 61 del 28 novembre 2006 come richiamato nell'art. 21 dello schema di convenzione (elaborato: Tavola n. 34 - Schema di convenzione), i privati contraenti devono farsi carico delle spese dei tecnici e dei legali incaricati dal Comune;

**18) Acquisiti:**

il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed edilizia Privata, ai sensi dell'art. 49, 1^ comma, del D.lgs. 18.8.2000, n. 267;

il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso dal responsabile dell'Ufficio Ragioneria, ai sensi dell'art. 49, 1^ comma, del D.lgs. 18.8.2000, n. 267;

**19) Ritenuta:**

propria la competenza a deliberare ai sensi del secondo comma - lettera b) - dell'art. 42 - Attribuzioni dei consigli - del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

**20) Visto** l'art. 48 T.U.E.L. D. Lgs n. 267/2000;

**21) Visto** l'art. 19 dello Statuto Comunale, in vigore;

Con voti unanimi favorevoli espressi nei modi di legge;

## DELIBERA

**a. di approvare definitivamente**, ai sensi dell'articolo 14 della Legge regionale n. 12/2005 il **Programma Integrato di Intervento - Comparto n.1, compreso nell'Ambito di Trasformazione - Rigenerazione n. 18 - Il Centro**, proposto dalla Soc. **Immobiliare Casatenovo srl, con sede in Via Claudio Cesana, 26 - 20048 - Carate Brianza (MB), C.F. 0114019198**, sulle aree di sua proprietà site in Comune di Casatenovo e catastalmente indicate come segue: Catasto terreni: al foglio 1 mappali: 7719 (mq 386), 266 (mq 6.940), 277 (mq 16.189), 3503 (mq 1.436), 8092 (mq 5128), 3504 (mq 180), 5670 (mq 18.502), 5673 (mq 759) e 7723 (mq 85); Catasto fabbricati: al foglio 4 mappale 3503 e foglio 5 mappali: 7719 sub 1, 277 sub 703 con graffiati mappale 7719 sub 702 e 266 sub 704, come da progetto a firma dell'Arch. Giuseppe Raineri Vimercati, iscritto all'Ordine degli Architetti delle Provincia di Monza e Brianza con il n. 489 e dell'Arch. Raffaella Maria Farina, iscritta all'Ordine degli Architetti delle Provincia di Monza e Brianza con il n. 487, dello Studio Ingegneria Lambro, con sede in Via Viganò, 4b ang. Via Garibaldi, 20847 - Albiate (MB), che nella sua versione definitiva, risulta essere costituito dagli stessi elaborati allegati alla deliberazione di Giunta Comunale n. 161 del 28.9.2018 di adozione che qui vengono nuovamente allegati, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, e di seguito elencati:

- Tavola n. 1 - Relazione tecnica-illustrativa
- Tavola n. 2 - Inquadramento territoriale - strumenti urbanistici - infrastrutture - sistema verde - parchi
- Tavola n. 3 - Inquadramento urbanistico-catastale - Perimetro comparto AdP - Perimetro proprietà - Estratto PGT
- Tavola n. 4 - Estratto mappa catastale sub-comparto 1
- Tavola n. 5 - Documentazione fotografica area di intervento ed intorno urbanizzato
- Tavola n. 6 - Planimetria e rilievo planoaltimetrico dello stato di fatto
- Tavola n. 7 - Stato di fatto edifici esistenti da demolire
- Tavola n. 8 - Analisi e strategie di progetto - Schemi delle relazioni con verde e con preesistenze
- Tavola n. 9 - Planimetria generale di progetto d'ambito
- Tavola n.10 - Planimetria di progetto - calcoli planovolumetrici
- Tavola n.11 - Planimetria piano interrato - verifica parcheggi e superficie drenante
- Tavola n.12 - Planimetria quote altimetriche di progetto - verifica distanze
- Tavola n.13 - Sezioni di progetto X1-X2-X3-X4-X5
- Tavola n.14 - Sezioni di progetto Y1-X6-X7
- Tavola n.15 - Planimetria di progetto - aree in cessione
- Tavola n.16 - Relazione opere di urbanizzazione
- Tavola n.17 - Opere di urbanizzazione: planimetria di progetto - strade e parcheggi
- Tavola n.18 - Opere di urbanizzazione: profili altimetrici
- Tavola n.19 - Opere di urbanizzazione: sezioni tipo
- Tavola n.20 - Relazione illustrativa delle opere di fognatura e rete idrica
- Tavola n.21 - Opere di urbanizzazione: planimetria stato di fatto - rete di fognatura
- Tavola n.22 - Opere di urbanizzazione: planimetria di progetto - rete di fognatura
- Tavola n.23 - Opere di urbanizzazione: planimetria stato di fatto - rete idrica
- Tavola n.24 - Opere di urbanizzazione: planimetria di progetto - rete idrica
- Tavola n.25 - Opere di urbanizzazione: planimetria stato di fatto - rete energia elettrica ed illuminazione pubblica
- Tavola n. 26 - Opere di urbanizzazione: planimetria di progetto - rete energia elettrica ed illuminazione pubblica
- Tavola n.27 - Opere di urbanizzazione: planimetria stato di fatto - rete gas
- Tavola n.28 - Opere di urbanizzazione: planimetria di progetto - rete gas
- Tavola n.29 - Opere di urbanizzazione: planimetria di progetto - rete telefonica e telematica
- Tavola n.30 - Stima sommaria delle opere di urbanizzazione

- Tavola n.31 - Verifica di compatibilità geologica
  - Tavola n.32 - Valutazione previsionale di clima acustico ed impatto acustico
  - Tavola n.33 - Relazione economica su fattibilità P.I.I. con cronoprogramma di attuazione e previsione di esecuzione in stralci funzionali
  - Tavola n.34 - Schema di convenzione
  - Tavola n.35 - Rendering
  - Tavola n.36 - Standard qualitativi - Parco Urbano - Stima sommaria delle opere di sistemazione - studio del verde urbano
- Elaborati per la richiesta di parere paesaggistico ex art. 16 della L. 1150/1942.
- RP - Relazione paesaggistica
  - NTA - Norme tecniche di attuazione
  - PTCP - UdP D2 - Quaderno delle unità di paesaggio
  - INQ - Inquadramento dell'ambito di intervento con edifici di rilevanza istituzionale e storico ambientale al contorno
  - PLAN - Planivolumetrico generale di progetto
  - SA1 - Sezioni ambientali di progetto
  - SA2 - Sezioni ambientali di progetto

**b. di dare atto** che il Programma Integrato di Intervento - Comparto n. 1:

- nella sua versione definitiva, risulta coerente alle Linee Guida approvate con D.C.C. n. 4 del 30/01/2006 e D.C.C. n. 61 del 28/11/2006 e allo stesso Accordo di programma, nonché alle integrazioni allegate al verbale del Collegio di vigilanza del 13/10/2016;
- è conforme agli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio, in particolare ai contenuti della Scheda d'Ambito del Documento di Piano relativa all'Ambito di Trasformazione - Rigenerazione n. 18 - Il Centro;
- non necessita di autonoma procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) o di quella di verifica d'esclusione in quanto il Piano Attuativo è conforme agli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio, in particolare al Documento di Piano (AdT n. 18) già sottoposto a tale procedura;

**c. di prendere atto** che:

il PII - Comparto n.1, unitamente agli altri due Comparti per la rilocalizzazione degli impianti produttivi della società "Vismara" e del contestuale recupero urbano del comparto ubicato nel centro abitato di Casatenovo (LC) denominato "Casatenovo Centro", con parere espresso dall'Autorità competente in materia nel Decreto R.L. n. 11177 del 29.7.2019, conservato agli atti d'ufficio, ha ottenuto l'esclusione dalla procedura di valutazione d'impatto ambientale, ai sensi del d.lgs. 152/2006 e della l.r. 5/2010;

**d. di dare atto** che:

- al Comparto n. 1 risulta attribuita una volumetria di mc 32.663,982 così distinta:  
19.433,498 mc di edilizia residenziale  
3.429,441 mc di edilizia residenziale convenzionata  
9.798,403 mc per edilizia commerciale-terziaria (pari a 3.266,13 mq di superficie lorda di pavimento)
- secondo le disposizioni delle linee guida approvate con D.C.C. n. 4 del 30/01/2006 e successive integrazioni di cui alla D.C.C. n. 61 del 28/11/2006 e richiamate dall'articolo 4 del DAR 25 febbraio 2008 - n. 1686 (approvazione AdP), al Comune di Casatenovo compete una volumetria pari al 5% della volumetria assegnata all'intero Comparto di Riqualificazione corrispondente a m<sup>3</sup> 8.820,00;
- la volumetria di competenza sarà utilizzata dal Comune di Casatenovo per la realizzazione di attrezzature pubbliche, da porre a carico degli attuatori, all'interno del Comparto di Riqualificazione (asilo nido, sala civica, struttura di servizio per il parco urbano, struttura di protezione delle caldaie) e per la realizzazione diretta di interventi di edilizia agevolata sulle aree di proprietà del Comune;
- in alternativa, la volumetria di competenza, in tutto o in parte, non utilizzata per gli interventi di cui sopra verrà iscritta nel "Registro dei Diritti Edificatori" e ceduta secondo le disposizioni delle Norme del Piano di Governo del Territorio;

**e. di prendere atto** dello schema di convenzione, (Tavola n. 34 - schema di convenzione) il cui articolato è stato integralmente riportato nel preambolo della presente;

**f. di dare atto** che le procedure di adozione e approvazione del Programma Integrato di Intervento sono quelle previste dall'articolo 14 della Legge Regionale 11/03/2005, n. 12;

**g. di dare atto** che, ai sensi dell'art. 9 dell'Accordo di Programma approvato con Decreto dell'Assessore Regionale n. 1686 del 25/02/2008, costituisce motivo di decadenza dell'Accordo di Programma la mancata sottoscrizione delle convenzioni attuative del P.I.I. entro un anno dalla loro definitiva approvazione;

**h. di dare mandato** al Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata di questo Comune, per gli adempimenti conseguenti al presente atto.

Successivamente,

#### LA GIUNTA COMUNALE

ravvisata l'urgenza di dare immediata esecuzione alla presente deliberazione stante la necessità di rispettare il termine decorrente dalla data di emissione del Decreto R.L. n. 11177 del 29.7.2019, ai sensi del comma 4 dell'art. 134 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, con separata ed unanime votazione favorevole

#### DELIBERA

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile.

---

#### ALLEGATI:

- Tavola n. 1 - Relazione tecnica-illustrativa
- Tavola n. 2 - Inquadramento territoriale - strumenti urbanistici - infrastrutture - sistema verde - parchi
- Tavola n. 3 - Inquadramento urbanistico-catastale - Perimetro comparto AdP - Perimetro proprietà - Estratto PGT
- Tavola n. 4 - Estratto mappa catastale sub-comparto 1
- Tavola n. 5 - Documentazione fotografica area di intervento ed intorno urbanizzato
- Tavola n. 6 - Planimetria e rilievo planoaltimetrico dello stato di fatto
- Tavola n. 7 - Stato di fatto edifici esistenti da demolire
- Tavola n. 8 - Analisi e strategie di progetto - Schemi delle relazioni con verde e con preesistenze
- Tavola n. 9 - Planimetria generale di progetto d'ambito
- Tavola n.10 - Planimetria di progetto - calcoli planovolumetrici
- Tavola n.11 - Planimetria piano interrato - verifica parcheggi e superficie drenante
- Tavola n.12 - Planimetria quote altimetriche di progetto - verifica distanze
- Tavola n.13 - Sezioni di progetto X1-X2-X3-X4-X5
- Tavola n.14 - Sezioni di progetto Y1-X6-X7
- Tavola n.15 - Planimetria di progetto - aree in cessione
- Tavola n.16 - Relazione opere di urbanizzazione
- Tavola n.17 - Opere di urbanizzazione: planimetria di progetto - strade e parcheggi
- Tavola n.18 - Opere di urbanizzazione: profili altimetrici
- Tavola n.19 - Opere di urbanizzazione: sezioni tipo
- Tavola n.20 - Relazione illustrativa delle opere di fognatura e rete idrica
- Tavola n.21 - Opere di urbanizzazione: planimetria stato di fatto - rete di fognatura
- Tavola n.22 - Opere di urbanizzazione: planimetria di progetto - rete di fognatura
- Tavola n.23 - Opere di urbanizzazione: planimetria stato di fatto - rete idrica
- Tavola n.24- Opere di urbanizzazione: planimetria di progetto - rete idrica
- Tavola n.25 - Opere di urbanizzazione: planimetria stato di fatto - rete energia elettrica ed illuminazione pubblica
- Tavola n. 26 - Opere di urbanizzazione: planimetria di progetto - rete energia elettrica ed illuminazione pubblica
- Tavola n.27 - Opere di urbanizzazione: planimetria stato di fatto - rete gas

- Tavola n.28 - Opere di urbanizzazione: planimetria di progetto - rete gas
- Tavola n.29 - Opere di urbanizzazione: planimetria di progetto - rete telefonica e telematica
- Tavola n.30 - Stima sommaria delle opere di urbanizzazione
- Tavola n.31 - Verifica di compatibilità geologica
- Tavola n.32 - Valutazione previsionale di clima acustico ed impatto acustico
- Tavola n.33 - Relazione economica su fattibilità P.I.I. con cronoprogramma di attuazione e previsione di esecuzione in stralci funzionali
- Tavola n.34 - Schema di convenzione
- Tavola n.35 - Rendering
- Tavola n.36 - Standard qualitativi - Parco Urbano - Stima sommaria delle opere di sistemazione - studio del verde urbano

Elaborati per la richiesta di parere paesaggistico ex art. 16 della L. 1150/1942.

- RP - Relazione paesaggistica
- NTA - Norme tecniche di attuazione
- PTCP - UdP D2 - Quaderno delle unità di paesaggio
- INQ - Inquadramento dell'ambito di intervento con edifici di rilevanza istituzionale e storico ambientale al contorno
- PLAN - Planivolumetrico generale di progetto
- SA1 - Sezioni ambientali di progetto
- SA2 - Sezioni ambientali di progetto



## Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2019 / 248**

Ufficio Proponente: **Urbanistica-Edil.Priv.**

Oggetto: **APPROVAZIONE DEFINITIVA DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (PII) COMPARTO N. 1 - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA ADP PER LA RILOCALIZZAZIONE DEGLI STABILIMENTI VISMARA - ADT 18 - IL CENTRO.**

## Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Urbanistica-Edil.Priv.)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 26/09/2019

Il Responsabile di Settore  
Todeschini Elena

## Parere Contabile

Ragioneria

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole, per quanto di competenza

Data 26/09/2019

Responsabile del Servizio Finanziario  
Paola Sala



Il presente processo verbale, previa lettura, è stato approvato e sottoscritto con firma digitale.

IL SINDACO  
GALBIATI FILIPPO

IL SEGRETARIO GENERALE  
MENDICINO GIUSEPPE

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e depositato presso la sede del Comune di Casatenovo. Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 39/93 si indica che il documento è stato firmato da:

GALBIATI FILIPPO;1;96231396304097300759453334835063214671  
mendicino giuseppe;2;168169068058067369382329516959175375039

# ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE ED ESECUTIVITA'

DELIBERA N. 186 del 26/09/2019

Oggetto: APPROVAZIONE DEFINITIVA DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (PII) COMPARTO N. 1 - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA ADP PER LA RILOCALIZZAZIONE DEGLI STABILIMENTI VISMARA - ADT 18 - IL CENTRO.

Il sottoscritto certifica che il presente estratto del processo verbale è stato pubblicato all'Albo Pretorio on line del Comune di Casatenovo dal 01/10/2019 al 16/10/2019 compreso ed è diventato esecutivo, ai sensi dell'art. 134 comma 3 Dlgs. 18.08.2000 n. 267 s.m.i., dopo il decimo giorno dall'inizio della pubblicazione, salvo che sia stato dichiarato immediatamente eseguibile.

Casatenovo, 17/10/2019

Il Segretario Generale  
MENDICINO GIUSEPPE

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e depositato presso la sede del Comune di Casatenovo. Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 39/93 si indica che il documento è stato firmato da:

mendicino giuseppe;1;168169068058067369382329516959175375039