



**AVVIO DEL PROCEDIMENTO RELATIVO ALLA PROPOSTA DI CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART. 51.4 DELLA L. R. 12/2005 E DELL'ART. 11 L. N. 241/ 1990 PER LA REGOLAMENTAZIONE DELL'INCREMENTO DEL FABBISOGNO DI AREE E DOTAZIONI PER SERVIZI PUBBLICI CONSEGUENTE ALLA MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO DEL COMPLESSO DI AREE E FABBRICATI COMPRESI TRA LE VIE GAETANO CRESPI, RICCARDO PITTERI, ANTONIO TANZI, LEONARDO BISTOLFI E DEI CANZI**

Si informa che in data 07/10/2008 con protocollo 776687/2008 è pervenuta alla Direzione del Settore Sportello Unico per l'edilizia da parte della Società Galotti S.p.A., in qualità di proprietaria, una proposta di convenzione ai sensi dell'art. 51 comma quarto della Legge Regionale n. 12 del 2005 e dell'art 11 della Legge n. 241 del 1990 per la regolamentazione dell'incremento del fabbisogno di aree e dotazioni per servizi pubblici conseguente alla riqualificazione mediante riqualificazione, ristrutturazione e bonifica di un ambito dismesso sul quale sono situati alcuni edifici a destinazione artigianale da tempo inutilizzati mediante il recupero degli edifici di maggior pregio e la realizzazione di nuovi corpi edilizi appartenenti al complesso di aree e fabbricati compresi tra le Vie Gaetano Crespi, Riccardo Pitteri, Antonio Tanzi, Leonardo Bistofi e dei Canzi.

L'intervento nel suo complesso interessa due aree limitrofe entrambe di proprietà della Galotti S.p.A. che intende procedere con i seguenti interventi:

- ristrutturazione edilizia degli edifici di maggior pregio con mantenimento della destinazione d'uso industriale;
- demolizione e ricostruzione dei restanti edifici con parziale modifica della destinazione d'uso da industriale a terziario
- nuova costruzione fino alla saturazione dell'indice di 1,2mq/mq previsto dal P.R.G. con un aumento di SLP di 29.938 mq oltre ai 23.596 esistenti, per un totale di SLP complessiva di mq 53.534;

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

L'art. 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modifiche ed integrazioni, contenente la disciplina degli accordi integrativi o sostitutivi di provvedimento, consente alle pubbliche amministrazioni di concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni

caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo prevedendo espressamente nel comma 4 bis che, a garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, la stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe competente per l'adozione del provvedimento.

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

Con riferimento a tale previsione normativa la Galotti S.p.A. prospetta, nell'ambito della proposta di convenzione precedentemente citata, di procedere alla riqualificazione del sottopasso pedonale e ciclabile dell'Ortica mediante un contributo liberale.

Questa forma di compartecipazione al perseguimento dell'interesse pubblico può a pieno titolo rientrare nelle fattispecie previste dal comma 1 dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 che prevede *"In accoglimento di osservazioni e proposte presentate a norma dell'articolo 10 ( partecipanti al procedimento ossia i soggetti nei confronti dei quali il provvedimento finale è destinato a produrre effetti diretti e quelli intervenuti nel procedimento a seguito della comunicazione d'avvio ), l'amministrazione procedente può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo"* considerata la rilevanza dell'interesse pubblico alla riqualificazione viaria e ambientale della zona e l'eccezionalità del contributo proposto.

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

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

La proposta di convenzionamento prevede i seguenti impegni :

1. realizzazione parco lineare pubblico per una superficie di mq 16120;
2. realizzazione parcheggio pubblico in sottosuolo multipiano per mq 4300;
3. riqualificazione Piazza Rimembranze di Lambrate;
4. riqualificazione Via Console Flaminio e Via dei Canzi;
5. risistemazione sottopasso pedonale e ciclabile Ortica.

Si precisa altresì che in data 11 giugno 2007 con protocollo 531369/2007 è pervenuta alla Direzione del Settore Sportello Unico per l'Edilizia da parte della Società Galotti S.p.A., in

qualità di proprietaria, una richiesta di Parere Preliminare ex art. 112 sotto il profilo degli aspetti planivolumetrici e di fattibilità della trasformazione edilizia dell'area.

Ad integrazione della precedente istanza, in data 13 dicembre 2007 con protocollo 1086236/2007, è stata presentata una proposta di riqualificazione da parte del medesimo operatore delle opere viarie sopraelencate.

In data 22 febbraio 2008 il Consiglio di Zona 3 con delibera n° 39 ha espresso un parere preliminare favorevole in relazione alle opere di urbanizzazione previste dalla Società Galotti S.p.A. e ha proposto al Settore Sportello Unico per l'Edilizia di prevedere la realizzazione di tutti e tre gli interventi dando priorità alla riqualificazione delle Via Console Flaminio e dei Canzi ed eventualmente destinando al riguardo parte degli oneri di urbanizzazione dovuti.

In data 27 febbraio 2008 la Società ha presentato al Comune un Progetto Preliminare ex art. 112 atti PG 182209/2008 su cui la Commissione Edilizia ha espresso, nella seduta del 10 aprile 2008, parere favorevole a condizione che “ l'area di verde pubblico sia estesa fino alla via Tanzi in modo da garantire una fruibilità maggiore anche da quella parte urbana” richiesta alla quale la società Galotti s.p.a si è adeguata proponendo l'asservimento di un'area di mq 2250 sistemata a verde e piazza urbana da realizzarsi in adiacenza alla via Tanzi.