



# **COMUNE DI ARESE**

(CITTA' METROPOLITANA DI MILANO)

20020 Arese (MI) via Roma 2 / Tel. 02935271 / Fax 0293580465 / [www.comune.arese.mi.it](http://www.comune.arese.mi.it) /  
P.Iva 03366130155

## **AREA TERRITORIO E SVILUPPO - SETTORE PROGRAMMAZIONE, PIANIFICAZIONE, VERIFICA STRATEGICA - S.I.T. E PATRIMONIO IMMOBILIARE**

### **SERVIZIO PIANIFICAZIONE E S.I.T.**

Proposta di deliberazione della Giunta Comunale n. 291 del 23/10/2017 avente per oggetto:

**APPROVAZIONE MODIFICA CONVENZIONE PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO (P.I.I.) AREE VIA MONTE GRAPPA, VIA STATUTO E VIA MATTEI- I.E.**

Proponente: IOLI ENRICO GASTONE - VICE SINDACO

## **Proposta alla Giunta Comunale**

**OGGETTO:** APPROVAZIONE MODIFICA CONVENZIONE PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO (P.I.I.) AREE VIA MONTE GRAPPA, VIA STATUTO E VIA MATTEI- I.E.

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE PROGRAMMAZIONE, PIANIFICAZIONE E VERIFICA STRATEGICA – S.I.T. E PATRIMONIO IMMOBILIARE**

**Premesso che:**

- a) In data 27.07.2007 è stata stipulata dal notaio Dott. M. Gilardelli, con atto n. rep. 51678/13815 la convenzione del Programma Integrato d'Intervento (P.I.I.) delle aree Via Mattei, Via Statuto e Via Monte Grappa, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 22.05.2007, fra il Comune di Arese e la Soc. ARNOVA Srl, con sede a Milano, Corso Matteotti n.11, c.f. n.05053530969, L.R. Fausto Botticella, in qualità di Operatore;
- b) Nell'ambito del predetto P.I.I. sulla base della convenzione l'Operatore si era impegnato a:
  1. **Opere di urbanizzazione primaria** – L'Operatore doveva eseguire una rotatoria via Statuto/via Monte Grappa pari ad (euro 184.936,29 (centoottantaquattromilanovecentotrentasei virgola ventinove) sc. 10% (dieci per cento)) euro 166.442,66 (centosessantaseimilaquattrocentoquarantadue virgola sessantasei);
  2. **Opere di urbanizzazione secondaria** - Il P.I.I. prevedeva la realizzazione di parcheggi, pista ciclopedonale, piazza pedonale, verde pubblico piantumato pari ad (euro 594.105,02 (cinquecentonovantaquattromilacentocinque virgola zero due) scontato del 10% (dieci per cento)) euro 534.694,52 (cinquecentotrentaquattromilaseicentonovantaquattro virgola cinquantadue).
  3. **Opere di standard qualitativo** - Era prevista la realizzazione di un centro cottura presso la scuola media Leonardo Da Vinci in via Varzi e di nuove aule laboratori al piano interrato della scuola elementare Don Gnocchi in via dei Gelsi per un valore complessivo pari ad (euro 2.879.802,72 (duemilioniottocentottantanovemilaottocentodue virgola settantadue) scontato del 10% (dieci per cento)) euro 2.594.673,74 (duemilionicinquecentonovantaquattromilaseicentottantatré virgola settantaquattro) superiore a quello delle aree non cedute determinato sulla base di euro 300,00 (trecento virgola zero zero) per metro quadrato.
  4. **Opere di compensazione ambientale** – L'Operatore si era impegnato a realizzare 5°(quinto) lotto di costruzione per la riqualificazione del centro storico il cui valore complessivo stimato per la realizzazione ammonta ad (euro 594.274,26 (cinquecentonovantaquattromiladuecentottantaquattro virgola ventisei) scontato del 10% (dieci per cento)) euro 535.435,23 (cinquecentotrentacinquemilaquattrocentotrentacinque virgola ventitré) oltre al versamento di un contributo di euro 11.284,77

(undicimiladuecentoottantaquattro virgola settantasette) da effettuare alla firma della convenzione.

5. **Cessione aree urbanizzazione primaria** – L'Operatore era tenuto a cedere gratuitamente aree di mq.(metri quadrati) 146,72 (centoquarantasei virgola settantadue) per l'urbanizzazione primaria.
  6. **Cessione aree urbanizzazione secondaria** - Il P.I.I. prevedeva che l'Operatore doveva cedere gratuitamente aree di mq.(metri quadrati) 6.041,94 (seimilaquarantuno virgola novantaquattro) per l'urbanizzazione secondaria oltre a aree di mq.(metri quadrati) 4.000 (quattromila) quale verde pubblico di PRG e monetizzare mq.(metri quadrati) 8.639,26 (ottomilaseicentotrentanove virgola ventisei) quale standard qualitativo.
  7. **Gestione aree** – L'Operatore si era impegnato a corrispondere al Comune di Arese un contributo quale riconoscimento della gestione delle aree individuate della tav. 2b allegata al P.I.I. di euro 300,00 (trecento virgola zero zero) al mq. (metro quadrato) e quindi pari ad euro 967.113,00 (novecentosessantasettemilacentotredici virgola zero zero) da versare in cinque rate uguali di cui la prima alla firma della convenzione e l'ultima entro 48 mesi dalla firma della convenzione.
  8. **Edilizia convenzionata** – L'Operatore doveva realizzare una superficie lorda di circa mq.(metri quadrati) 4.105 (quattromilacentocinque) ovvero circa 12.315 (dodicimilatrecentoquindici) mc.(metri cubi) con destinazione ad alloggi e relativi parcheggi privati di pertinenza con caratteristiche economico-popolari e più precisamente doveva realizzare n. 46 (quarantasei) alloggi di cui n. 31 (trentuno) da mettere in vendita, n. 9 (nove) in affitto con riscatto della proprietà in venti anni e n. 6 (sei) da cedere gratuitamente (compreso tutti gli oneri, Iva, ecc. a suo carico) al Comune di Arese.
  9. **Contributo per le urbanizzazioni primaria e secondaria** – L'Operatore doveva versare tutti i contributi sugli oneri di urbanizzazione primaria di euro 697.821,70 (seicentonovantasettemilaottocentoventuno virgola settanta) pari a euro 15,73 (quindici virgola settantatré)/mc.(metri cubi) residenziale e euro 55,57 (cinquantacinque virgola cinquantasette)/mq.(metro quadrato) direzionale/commerciale già dedotto dalle opere a scomputo e oneri di urbanizzazione secondaria di euro 707.200,36 (settecentosettemiladuecento virgola trentasei) pari a euro 22,44 (ventidue virgola quarantaquattro)/mc. (metro cubo) residenziale e euro 96,84 (novantasei virgola ottantaquattro)/mq. (metro quadrato) commerciale/direzionale già dedotto dalle opere a scomputo.
  10. Il **pagamento degli oneri delle urbanizzazioni** primaria e secondaria dovevano avvenire comunque indipendentemente dalla presentazione o meno dei Titoli Abilitativi ed essere versato nei termini previsti dal cronoprogramma allegato alla convenzione.
  11. **Contributo commisurato al costo di costruzione** – L'Operatore doveva versare i contributi relativi all'onere commisurato al costo di costruzione stimato in euro 621.000,00 (seicentoventunomila virgola zero zero).
- c) Inoltre, fra gli impegni previsti a carico della Soc. ARNOVA, rileva quanto indicato all'art. 8 della citata Convenzione e precisamente:
- “L'Operatore si impegna a realizzare, a suo completo onere e carico, senza alcuno scomputo, su area privata all'interno del comparto, **un edificio sociale**, denominato FARO casa di Accoglienza, con destinazione ad alloggi per persone diversamente abili e ad integrazione di attività di sostegno all'inserimento lavorativo di persone svantaggiate e gestione servizi socio assistenziali.*

**Rilevato** che detto impegno di cui alla precedente lettera c) non costituiva un adempimento ad obbligo di legge ma è stato frutto di una liberalità dell'Operatore così come puntualmente indicato nel citato articolo 8 della convenzione: *“L'opera di cui al presente articolo è stata individuata dall'Operatore volontariamente e spontaneamente, quale oggetto della propria autonoma determinazione al fine di assolvere l'onere di compartecipazione agli interventi sociali che il Comune svolge per la collettività al fine di ridurre le difficoltà dei cittadini più svantaggiati.”*

**Accertato** che sulla base della documentazioni in atti sono state attuate gran parte delle opere previste a carico della Soc. ARNOVA ad eccezione, alla data del 31.12.2016:

- dell'esecuzione della rotatoria Statuto/Monte Grappa;
- del completamento delle opere di urbanizzazione secondaria, pari a circa il 15% del valore delle opere;
- di una ultima quota degli edifici privati pari a circa il 95 % della volumetria complessiva;
- della costruzione delle struttura sociale posta all'interno dell'ambito di P.I.I..

**Viste** le richieste della Soc. ARNOVA srl nelle quali da una parte giustificava i ritardi nella realizzazione della struttura sociale e delle opere di urbanizzazione previste rappresentando una criticità dal punto di vista finanziario che l'attuale congiuntura negativa del mercato immobiliare ha determinato e dall'altra prospettava una soluzione al fine di adempiere alle obbligazioni assunte;

**Accertato** che i termini di validità della convenzione sono spirati il 26.7.2017;

**Visto** l'articolo 93 della Legge regionale n. 12 del 11.3.2005 così come modificata dalla legge regionale n. 15 del 26.5.2017;

**Vista** l'istanza presentata dalla Soc. ARNOVA Srl, con sede a Milano, Corso Matteotti n.11, c.f. n.05053530969 in data 5.7.2016, ns. prot. n. 29703 del 7.7.2016, e successive integrazioni in varie date, con cui viene proposta la modifica della convenzione stipulata in data 27.7.2007;

**Vista** l'ultima documentazione allegata all'istanza presentata in data 26.11.2017 ns. prot. 26372 dalla Soc. ARNOVA Srl;

**Visto** il documento redatto dal Settore Programmazione, Pianificazione e Verifica Strategica – S.I.T. e Patrimonio Immobiliare in data 20.11.2017, aventi finalità di Relazione e di Atto Ricognitivo ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i.;

**Ritenuto** di:

1. far proprie le motivazioni addotte dalla Società che si ritiene che risultino fondate sia per le ragioni di natura intrinseca che di quella estrinseca che hanno determinato i ritardi di una quota delle opere previste dal P.I.I. e più precisamente:
  - a) l'Operatore ha argomentato il ritardo nell'attuazione del P.I.I. con il *protrarsi della generale crisi del settore immobiliare ha inciso sull'attività dell'Operatore, in*

*particolare la difficoltà degli acquirenti ad avere mutuo, il crollo del mercato dell'usato, la mancanza di sicurezza del posto di lavoro oltre alla grande offerta che esiste sul territorio di Arese e le nuove iniziative come quelle a sud, il mercato dei paesi limitrofi, hanno determinato forti rallentamenti nell'attività nel lotto di Arese cui si è cercato di ovviare con dei contratti di affitto a riscatto che hanno prodotto ulteriori effetti negativi, tutto ciò non ha permesso all'Operatore di attuare nei termini prefissati le opere sopra indicate. Le difficoltà economiche intrinseche all'operazione sono documentate nella scheda prodotta dall'Operatore;*

b) la situazione generale del mercato immobiliare locale è documentata da situazioni agli atti dell'ufficio da cui risulta che negli ultimi 10 anni:

- il P.I.I. in Via Senato approvato nel 2010 non è mai stato sottoscritto ed è decaduto;
- il P.L. in Via Marconi/M.Grappa con convenzione stipulata nel 2006, non è stato ad oggi attuato;
- il P.I.I. denominato "Arese Sud" con convenzione stipulata nel 2011, è stato oggetto di diverse varianti fra cui, recentemente, anche la convenzione è stata modificata prorogandone la scadenza dei termini ed inserendo diverse modalità di corresponsione degli standard qualitativi, per le lamentate difficoltà economiche del Consorzio;
- il P.I.I. in Via S. Allende con convenzione stipulata nel 2011, non è stata ad oggi attuato;

in uno scenario generale ove solo il 15% delle capacità insediative già poste in attuazione alla data di approvazione del P.G.T. (30.6.2014) sono state attuate o sono in fase avanzata di realizzazione e nessun nuovo piano/programma previsto dal nuovo P.G.T. è stato approvato.

**Preso Atto** che nel corso del 2017 è stata realizzata dalla Soc. ARNOVA Srl la prevista rotatoria Statuto/Monte Grappa;

**Preso Atto** che nella proposta di convenzione prodotta in data 16.11.2017 si prevede l'adesione anche della Soc. Cogem S.r.l., società controllante della Soc. ARNOVA Srl, a titolo di adempimento del terzo ai sensi dell'articolo 1180 del C.C. per le nuove cessioni immobiliari proposte a favore del Comune;

**Rilevato** che come emerge dalla Relazione del Settore Programmazione, Pianificazione e Verifica Strategica – S.I.T. e Patrimonio Immobiliare la modifica dell'articolo 8 della convenzione proposta dalla soc. ARNOVA Srl non comporta penalizzazioni di natura sociale ed economica per l'Amministrazione C.le;

**Ritenuto** quindi di accogliere la proposta della Soc. ARNOVA Srl di modifica degli impegni convenzionali e precisamente:

- a) la variazione dimensionale e tipologica dell'alloggio sociale ed i tempi di realizzazione (con proroga al 2020);
- b) in parziale sostituzione del previsto alloggio sociale, la cessione di unità immobiliari (n. 3 appartamenti con relativi box e 1 negozio) fuori comparto da destinate a finalità sociali;
- c) una proroga dei tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ancora da eseguire;

d) una proroga al 2020 dei tempi di esecuzione delle opere private.

**Rilevato** che la modifica convenzionale per la realizzazione di opere di interesse pubblico si sostanzia:

1. nella proroga per il completamento di una quota di circa il 15% delle opere di urbanizzazione secondaria all'interno del comparto;
2. nella proroga dei tempi di esecuzione dell'edificio sociale, bene oggetto di atto di liberalità e non già di obbligazione normativa o regolamentare;
3. nella parziale trasformazione della predetta liberalità nella cessione di immobili per analoghe funzioni sociali;

**Accertato** che la proposta non comporta variante al P.I.I.;

**Rilevato** che detta proposta determina un incremento del numero dei servizi pubblici previsti;

**Riscontrato** che alcune delle proposte avanzate con la citata istanza risultano essere in sintonia con le politiche in materia di pianificazione territoriale stabilite dall'Amministrazione Comunale e concretizzate negli indirizzi strategici del P.G.T. di cui alla deliberazione della G.C. n. 24 del 25.7.2013;

**Ravvisata** quindi l'opportunità di coniugare le esigenze della Soc. ARNOVA con gli obiettivi dell'Amministrazione anche in un Ambito di pianificazione già convenzionato;

**Preso Atto** che proposta presentata risulta conforme alle previsioni del vigente P.G.T. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 30.6.2014;

**Vista** la relazione del Settore Programmazione, Pianificazione e Verifica Strategica S.I.T. e Patrimonio Immobiliare in data 20.11.2017, nella quale, fra l'altro, si da atto che sono state espletate le procedure previste dal Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione 2017-2019 approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 28 del 9.2.2017 ed modificato con deliberazione della Giunta Comunale n. 32 del 16.2.2017;

**Vista** la Legge Regionale n. 12/2005 ed in particolare il combinato disposto dell'art. 92, comma 1, dell'art. 14, comma 1 e dell'art. 93, comma 5 della L.R. 12/2005 sulla base del quale i programmi integrati d'intervento, conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti, sono adottati e approvati dalla Giunta Comunale ;

**Visti** i pareri favorevoli, espressi ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L., approvato con D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, in ordine alla regolarità tecnica e contabile;

**PROPONE ALLA GIUNTA COMUNALE DI DELIBERARE**

- 1) di dare atto che le premesse costituiscono parte integrale e sostanziale del presente atto;
- 2) di approvare il documento redatto in data 20.11.2017 dal Settore Programmazione, Pianificazione e Verifica Strategica – S.I.T. e Patrimonio Immobiliare in data 20.11.2017, aventi finalità di Relazione e di Atto Ricognitivo ai sensi dell'art. 93, 1ter, della L.R. 12/2005 e s.m.i., quale atto sostanziale ed integrante della presente deliberazione;
- 3) di prendere atto ai sensi dell'art. 93, 1ter, lett. a), della L.R. 12/2005 e s.m.i., delle motivazioni che hanno giustificato i ritardi nella realizzazione della struttura sociale e delle opere di urbanizzazione previste, contenute nella documentazione prodotta dalla Soc. ARNOVA Srl e nella Relazione del Settore Programmazione, Pianificazione e Verifica Strategica S.I.T. e Patrimonio Immobiliare in data 20.11.2017, che si intendono integralmente richiamati nel presente dispositivo;
- 4) di approvare la modifica della convenzione stipulata il 27.7.2007 stipulata dal notaio Dott. M. Gilardelli, con atto n. rep. 51678/13815 relativa al Programma Integrato d'Intervento (P.I.I.) delle aree Via Mattei, Via Statuto e Via Monte Grappa, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 22.05.2007, fra il Comune di Arese e la Soc. ARNOVA Srl, con sede a Milano, Corso Matteotti n.11, c.f. n.05053530969, L.R. Fausto Botticella, sulla base della documentazione prodotta in data 16.11.2017 ns. prot. n. 26372 dalla Soc. ARNOVA Srl e precisamente:
  - A – Tavola 9A: Relazione economica Edifici Sociali;
  - B – Tavola 15: Cessione di Edificio Sociale da realizzarsi su area privata all'interno del P.I.I.;
  - C – Tavola 15A: Cessione di negozi nella Residenza San Quirico in Via Vismara ad Arese;
  - D - Tavola 15B: Cessione di appartamenti, boxes, nella Residenza San Quirico in Via Vismara ad Arese;
  - E – Tavola 15C: Opere di Urbanizzazione Secondaria da completare;
  - F – Cronoprogramma;
  - G – Relazione in merito alla funzioni ipotizzate per l'edificio sociale di Via Mattei;
  - H – Relazione tecnico illustrativa dell'edificio sociale di Via Mattei;
  - I – Fascicolo immobili in cessione di Via Vismara;
  - L – Atto ricognitivo dello stato di attuazione del P.I.I. al 31.12.2016;
  - M – Stato interventi privati al 31.12.2016;
    - schema modifica convenzione;
    - aspetti economici negativi (agli atti d'ufficio);
- 5) di prendere atto che l'atto integrativo della convenzione verrà sottoscritto anche dalla Soc. Cogem S.r.l., con sede a Milano C.so Venezia n. 8, c.f. n. 08456890154, società controllante della Soc. ARNOVA Srl, a titolo di adempimento del terzo ai sensi

dell'articolo 1180 del C.C. per le nuove cessioni immobiliari proposte a favore del Comune;

- 6) di provvedere all'espletamento degli adempimenti previsti dalla L.R. n. 12/2005 e s.m.i.;
- 7) demandare al Responsabile del Settore Programmazione, Pianificazione e Verifica Strategica S.I.T. e Patrimonio Immobiliare, che riveste le funzioni di cui all'art. 109, comma 2, del D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i., l'espletamento degli adempimenti conseguenti, ivi compresa l'eventuale migliore definizione del testo, nel rispetto della normativa e degli indirizzi espressi dal Comune, nonché la sottoscrizione dell'atto di modifica della convenzione di P.I.I. e degli atti notarili relativi alle cessione al Comune delle unità immobiliari, così come previsto dalla convenzione di P.I.I.;

Successivamente,

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE PROGRAMMAZIONE, PIANIFICAZIONE E  
VERIFICA STRATEGICA – S.I.T. E PATRIMONIO IMMOBILIARE**

stante la necessità di attuare quanto prima i nuovi impegni assunti dalla Soc. ARNOVA Srl,

**PROPONE ALLA GIUNTA COMUNALE DI DELIBERARE**

- 1) di dichiarare la presente deliberazione, immediatamente eseguibile, ai sensi del 4° comma, dell'art.134 del T.U.E.L. - D.Lgs. 267/2000.





# COMUNE DI ARESE

(CITTA' METROPOLITANA DI MILANO)

20020 Arese (MI) via Roma 2 / Tel. 02935271 / Fax 0293580465 / www.comune.arese.mi.it /  
P.Iva 03366130155

Proposta di deliberazione della Giunta Comunale n. 291 del 23/10/2017 avente per oggetto:

**PARERI ESPRESSI AI SENSI DELL'ART. 49**

**del T.U. - D.Lgs. n. 267/2000**

**In merito alla deliberazione avente per oggetto:**

**APPROVAZIONE MODIFICA CONVENZIONE PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO (P.I.I.) AREE VIA MONTE GRAPPA, VIA STATUTO E VIA MATTEI- I.E.**

***AREA TERRITORIO E SVILUPPO - SETTORE PROGRAMMAZIONE,  
PIANIFICAZIONE, VERIFICA STRATEGICA - S.I.T. E PATRIMONIO  
IMMOBILIARE***

***REGOLARITA' TECNICA:***

**Si esprime parere Favorevole**

Eventuali motivazioni:

Arese li, 20/11/2017

IL RESPONSABILE AREA TERRITORIO  
E SVILUPPO - SETTORE  
PROGRAMMAZIONE, PIANIFICAZIONE,  
VERIFICA STRATEGICA - S.I.T. E  
PATRIMONIO IMMOBILIARE  
MILANI SERGIO  
*(atto sottoscritto digitalmente)*