



**SETTORE: PIANIFICAZIONE E SVILUPPO DEL TERRITORIO**

**li, 05/04/2017**

## **ALLEGATO B**

### **RELAZIONE URBANISTICA**

OGGETTO: Campo della modificazione m2\_2, localizzato tra le vie Fiume e Verdi inerente la realizzazione di un nuovo insediamento commerciale da valutare secondo le procedure del permesso di costruire in deroga di cui all'art. 14 c.1bis) del DPR n.380/2001

La presente Relazione urbanistica, come allegata allo schema di convenzione riferito all'oggetto, costituisce parte integrante e sostanziale del predetto schema.

#### **1) Normativa sul ricorso al Permesso di Costruire in Deroga**

L'articolo 14 del DPR 380/2001, già prima delle modifiche di cui al Decreto Legge 12 settembre 2014 n. 133 (meglio noto come Decreto Sblocca Italia, poi trasposto nella Legge di conversione n. 164/2014), contemplava la possibilità di rilasciare il "permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici { .. } esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale", La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, poteva essere concessa soltanto per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e poteva riguardare unicamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del DM 2 aprile 1968, n. 1444.

Lo "Sblocca-Italia" ha aggiunto il comma 1-bis, prevedendo una nuova fattispecie normativa, come da estratto:  
*"Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni."*

Quindi il ricorso al permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è applicabile a condizione che l'intervento:

- sia classificabile come ristrutturazione edilizia;
- sia volto al conseguimento dell'interesse pubblico;
- deroghi esclusivamente ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati e alle destinazioni d'uso;
- sia attuato nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza; non comporti un aumento della superficie coperta.

Per quanto riguarda il conseguimento dell'interesse pubblico, oltre ad esprimersi su tale elemento principale, il Consiglio Comunale, potrà riconoscere che l'intervento presenti una concreta valenza di interesse pubblico ravvisabile nell'attuazione delle previsioni del PGT (nonché nella concretizzazione dei principi di cui alla richiamata legislazione LR 28 novembre 2014 n. 31 che individua quali prioritari gli obiettivi del contenimento del consumo di suolo, del riuso edilizio, del recupero del patrimonio edilizio esistente, della riqualificazione e della rigenerazione urbana), in particolare riqualificando una parte di città sostanzialmente abbandonata da decenni.

Si riporta, per maggior completezza, l'Art. 14 del DPR n.380/2001:

*Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora D.lgs n.42/2004) e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.*

*1-bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio*



*comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni.*

*2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.*

*3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi nonché, nei casi di cui al comma 1-bis, le destinazioni d'uso, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444....."*

Il ricorso al permesso di costruire in deroga convenzionato non pare in contrasto con la previsione del PGT che indica nel piano attuativo lo strumento giuridico per due ordini di motivazioni: la prima, l'art. 10 della lr 12/2005 consente nelle aree disciplinate dal Piano delle Regole il ricorso al permesso convenzionato; la seconda, perché con l'art. 28 bis, Dpr 380/2001, questo istituto è diventato strumento di portata generale in alternativa al piano attuativo, purchè ne sussistano le condizioni, "Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con modalità semplificata ... " (art. 28 bis, comma 1).

Il progetto introduce una deroga alle destinazioni d'uso (la nuova destinazione d'uso sarebbe interamente "commerciale", escludendo la destinazione "terziario" prevista dal PGT, con una conseguente rimodulazione delle superfici ed in particolare un raddoppio della superficie di vendita, contrariamente alle prescrizioni del Piano delle Regole), nonché una modifica delle aree a servizi in cessione, ricorrendo alla monetizzazione.

In ogni caso il permesso di costruire in deroga deve essere accompagnato da convenzione di attuazione, stante la funzione della convenzione stessa di rispondere al pubblico interesse, di specificare gli obblighi che il privato si assume per poter conseguire il rilascio del titolo edilizio (Tar Milano, sez. II n.417/14).

L'intervento proposto consistente in una ricostruzione a seguito di totale demolizione (sostituzione edilizia), quale ristrutturazione edilizia; le categorie di interventi edilizi sono individuate dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e, in Regione Lombardia, dal similare art. 27 della L.R. Il marzo 2005 n. 12.

In particolare, la definizione degli "interventi di ristrutturazione edilizia" è riportata all'art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. n. 380/2001, la cui attuale versione (alla quale si è giunti, da ultimo, attraverso la legge n. 98 del 09 agosto 2013 di conversione del cosiddetto "Decreto del fare", DL 21 giugno 2013 n. 69) classifica quale ristrutturazione edilizia "gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza".

Entro i limiti della ristrutturazione può essere compreso anche l'intervento di "sostituzione edilizia", definito quale "intervento di demolizione di fabbricati o di parti di essi e loro ricostruzione, anche in diverso sedime, nel rispetto del volume preesistente".

Pur essendo riconosciuto dalla giurisprudenza all'interno dei margini della ristrutturazione edilizia, in effetti l'intervento di sostituzione edilizia si colloca proprio al confine con la nuova costruzione, come emerge dalla lettura dell'art. 27, comma 1, lettera e, comma 7-bis della legge della Regione Lombardia n. 12/2005, secondo cui, fra gli interventi di nuova costruzione vi sono "gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con mantenimento della medesima volumetria dell'immobile sostituito.

Non va tuttavia dimenticato come la normativa e la giurisprudenza abbiano subito negli ultimi anni una profonda evoluzione sul tema, nel senso di un ampliamento della ristrutturazione edilizia.



Per quanto riguarda la ristrutturazione per demolizione e ricostruzione, rimane oggi (dopo la già ricordata caduta del vincolo della sagoma introdotta con il Decreto del Fare) la necessità di preservare la preesistente consistenza dell'edificio ed operare comunque "con la stessa volumetria".

Si ritiene che la prevista diminuzione di volumetria della proposta non appare ostativa alla riconducibilità dell'intervento alla fattispecie della ristrutturazione edilizia.

L'intervento in deroga, ovvero in variante, comporta l'applicazione della maggiorazione valore generato dagli interventi ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett. d-ter) del DPR n. 380/2001.

La necessità di procedere comunque in variante al PGT, sia anche con il permesso in deroga, impone di verificarne l'assoggettabilità o meno alla VAS con riguardo ai soli aspetti che non sono già stati oggetto di valutazione in sede di verifica del PGT (art. 4, comma 2ter, lr 12/2001).

Infatti, scopo della VAS è la verifica della sostenibilità ambientale delle scelte urbanistiche, essa si basa, pertanto, su di un elemento sostanziale, al quale non potrebbe opporsi, per evitarne l'esperienza, il fatto che il permesso di costruire in deroga non sia un piano urbanistico, che invece la legge assoggetta esplicitamente, ciò in quanto, scontato l'elemento sostanziale anzidetto, l'istituto del permesso essendo in deroga alle previsioni del PGT, produce gli stessi effetti di un piano attuativo in variante.

L'art. 4 della LR 12/2005 stabilisce che "al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile ed assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente, la Regione e gli enti locali, nell'ambito dei procedimenti di elaborazione ed approvazione dei piani e programmi [...] provvedono alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dall'attuazione" degli stessi. E' sottoposto a VAS, fra gli altri, il documento di piano del PGT, mentre le varianti al piano dei servizi e al piano delle regole "sono soggette a verifica di assoggettabilità a VAS".

Si ritiene che l'intervento sia definibile come centro commerciale e, pertanto, soggetto all'obbligo dell'esperienza della VIA (Corte Cost., sentenza 28 ottobre 2013, n. 251), di cui all'allegato B, punto 7, lett. b), della DGR 14 luglio 2015, n. X/3826, attuativo del d.lgs. n. 152 del 2006, Allegato IV alla Parte II, punto 7, lettera b).

## **2) Inquadramento Urbanistico**

Ai sensi del P.G.T. l'ambito in oggetto è identificato quale campo della modificazione m2\_2.

L'asse è localizzato all'estremo nord dell'abitato di Cernusco sul Naviglio.

L'ambito oggetto del presente intervento si colloca lungo via Verdi, asse stradale riconosciuto dal vigente PGT ed in particolare dallo Documento di Programmazione commerciale, quale zona a prevalente connotazione commerciale " della Via Verdi a Nord dove si concentrano le attività di maggiori dimensioni, destinate oltre che ai residenti di Cernusco sul Naviglio anche ai consumatori in transito".

Le quantità commerciali previste dal PGT per l'asse viario sono precisate nelle disposizioni di attuazione del Piano delle Regole nelle tabelle specifiche relative "**Ammissibilità commercio al dettaglio in sede fissa nelle zone a prevalente connotazione commerciale**" fra tali zone è ricompreso il campo m2\_2 che afferisce alla zona di via Verdi nord.

## **3) Caratteristiche dell'ambito**

L'ambito oggetto della proposta progettuale interessa un'area situata a nord del territorio comunale di Cernusco sul Naviglio identificata catastalmente al foglio 11 particella 121.

Tale area risulta delimitata ad est da via Verdi a nord ed ovest da aree edificate a destinazione produttiva e commerciale, a sud da via Fiume.

Si tratta comparto territoriale prospiciente la via Verdi per il tratto a nord dalla rotatoria con le vie Goldoni e Fiume e via Toscanini caratterizzato allo stato attuale dalla presenza di un fabbricato per attività economiche dismesso.

Proprietario dell'area è la Soc. "DICOM SRL" con sede in Milano, Via Abbondio Sangiorgio n. 12, mentre la società "ONE ITALY SRL", con sede in Bergamo Passaggio Canonici Lateranensi n. 1, iscritta nel Registro delle Imprese di Bergamo, numero di iscrizione e codice fiscale: 04023740162, iscritta al R.E.A. con il numero 428834 - Camera di Commercio di Bergamo, a quanto oltre autorizzato in forza del vigente statuto sociale



interverrà negli atti quale procuratore speciale e pertanto in nome e per conto della società stessa.

Considerato che il vigente PGT ritiene possibile l'insediamento sul lotto in esame delle destinazioni d'uso uT e uC come uso esclusivo con la possibilità di insediare una sola MS2, l'Operatore ha consegnato una nota di adesione in data 06/05/2016 prot. 23399 e successiva integrazione in data 22/06/2016 prot.n.31650, finalizzata all'avvio dell'iter amministrativo inerente la procedura del Permesso di Costruire in deroga per l'inserimento della seconda MS2, mediante cambio di destinazione d'uso da terziario a commerciale."

Per questa tipologia di ambito il PGT si pone come obiettivo la valorizzazione della vocazione commerciale espressa, la riqualificazione e adeguamento degli assi e degli snodi con le modalità definite dello studio viabilistico connesso alla presente variante, l'eventuale adeguamento del sistema ciclo-pedonale, subordinando tale obiettivo alle condizioni di compatibilità e sostenibilità dell'intervento rispetto alle condizioni viabilistiche e al rispetto dei vincoli di P.G.T. per gli aspetti paesaggistici ed ambientali.

#### **Obiettivi del PGT**

Gli obiettivi fissati dal Piano delle Regole del PGT vigente per il campo della modificazione m2\_2 sono:

- la riqualificazione edilizia e ambientale del tessuto urbano;
- la riqualificazione della via Toscanini;
- la realizzazione di un fronte edilizio lungo la via Fiume;
- la realizzazione di una permeabilità ciclopedonale tra via Fiume e via Toscanini;
- la realizzazione di un insieme di spazi pubblici su via Verdi e su via Pasubio.

A tale campo, per interventi su lotto singolo, sono attribuiti i seguenti indici:

- It 0.35 mq/mq
- H. max 13.50 m;
- D.c. H/2 minimo 5 metri;
- Dh. H del fabbricato minimo 10 metri tra pareti finestrate;
- D.s. H/2 minimo 5 metri;
- Rc (per lotti uT) 50%;
- Sp (per lotti uT) 10% della St

*Destinazione d'uso principale:* Terziario - Commerciale (VIC, MS1 e MS2) *Destinazione d'uso esclusa:* Produttivo - Agricolo

Secondo il PGT vigente inoltre, il progetto deve garantire la cessione gratuita al Comune delle aree a servizi secondo le indicazioni del piano dei Servizi, da collocarsi lungo la via Fiume e lungo la via Verdi per una fascia minima di 5 m e la realizzazione di un percorso ciclopedonale alberato ed attrezzato avente una larghezza minima di 10.50 m a collegamento delle vie Fiume e Toscanini, la cui collocazione è del tutto indicativa negli elaborati del Piano delle Regole.

#### **4) Sintesi della procedura**

La prima fase del Permesso di costruire in deroga è stata svolta:

- in parte mediante un atto di indirizzo della Giunta Comunale (DGC n.192/2016 "ATTO D'INDIRIZZO FINALIZZATO ALLA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO INSEDIAMENTO COMMERCIALE NEL CAMPO DELLA MODIFICAZIONE M2\_2, LOCALIZZATO TRA LE VIA FIUME E VERDI, DA VALUTARE SECONDO LE PROCEDURE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA DI CUI ALL'ART. 14 C.1BIS) DEL DPR N.380/2001";

- in parte con la redazione di due perizie approvate dalla G.C. (DGC n.305/2016 "APPROVAZIONE DI DUE PERIZIE TECNICHE RELATIVE AL CAMPO DELLA MODIFICAZIONE M2\_2, LOCALIZZATO TRA LE VIA FIUME E VERDI E PROPOSTA AL C.C DI UN'OPERA PUBBLICA DA ESEGUIRE SECONDO LE PROCEDURE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA DI CUI ALL'ART. 14 C.1BIS) DEL DPR N.380/2001" :

\* una perizia relativa al maggior vantaggio economico conseguito dall'operatore per effetto della "deroga", perizia necessaria per quantificare l'interesse pubblico (Allegato 1);



\* una perizia in merito alla prevista mancata cessione della fascia a servizi di 10.50 m. prevista dal PdR e ridotta a m. 5,50, la cui quota residua di m. 5,00 andrà monetizzata valutando il profitto conseguito dall'Operatore dalla parziale mancata cessione (Allegato 2).

Con la trasmissione da parte del Comune delle predette perizie all'Operatore sono state individuate dall'Ente più opere pubbliche da realizzare, come si dirà di seguito.

Accettate le predette perizie l'Operatore ha dato la disponibilità a sostenere i costi per la redazione dei documenti necessari per poter avviare l'iter istruttorio.

Il Comune ha affidato gli incarichi per la redazione della VAS, dello studio degli impatti sulla viabilità, delle Linee Guida per la progettazione, dello schema di convenzione, della consulenza legale e della procedura VIA.

I predetti incarichi sono stati affidati, con procedura negoziata, rispettivamente:

**Procedimento VAS:** l'incarico è stato affidato allo Studio Ecologia Applicata – Gianluca Vicini di Casalmaggiore (CR)

**Linee guida :** Studio De Vizzi di Lodi

**Studio viabilistico :** Studio IRTECO di Torino

**Incarico di consulenza legale:** avv. Cristina Bassani di Milano.

### **Procedimento VAS**

In merito alla procedura Vas, l'estensore del Rapporto preliminare ambientale è giunto alle seguenti conclusioni: "..... *In conclusione, si ritiene che la proposta connessa a permesso di costruire in deroga per il Campo della Modificazione m 2\_2 in variante al PGT non comporti, rispetto all'assetto urbanistico della medesima area previsto dal vigente Piano di Governo del Territorio, alcuna alterazione al sistema ambientale esistente, essendo confermata dagli studi condotti e dalle valutazioni svolte la fattibilità dell'intervento sotto il profilo ambientale e per tale ragione, come si evince dalla considerazioni formulate nei capitoli precedenti, la variante proposta in esame non vada assoggettata a procedura di VAS, in particolare se verranno applicati i limitati interventi di mitigazione esposti nel presente capitolo...."*

Svolto il procedimento di Verifica di Assoggettabilità a Vas, l'Autorità Competente per la Vas d'intesa con l'Autorità Procedente decretavano la NON assoggettabilità a Vas del P.A. in argomento, come da Decreto del 29/03/2017 prot. n.15962 (Allegato 3).

### **STUDIO DI IMPATTO SULLA CIRCOLAZIONE**

Si allega lo studio di impatto sulla circolazione a supporto della richiesta di PdC in deroga relativa al campo m2\_2 in argomento, è stato redatto dalla Soc. Irteco di Torino, come depositato al protocollo del Comune in data 08/02/2017 al n.6984 (Allegato 4).

In sede di procedimento VAS, l'Operatore ha presentato un contributo inerente le scelte viabilistiche.

La Soc. Irteco di Torino ha predisposto specifiche controdeduzioni (atti comunali prot. n.15110 del 24/03/2017, come da allegato 5 alla presente) al contributo in oggetto. Le stesse contengono puntuali riscontri disaggregati per punti a quanto osservato dall'operatore dalle cui risultanze emerge che la proposta avanzata dall'operatore (scenario 1) è meno performante rispetto allo scenario 3 in quanto mantiene le criticità emerse nel documento di studio di impatto originario in termini di performance e soprattutto di sicurezza stradale.

Fermo restando quanto sopra, su proposta dell'Operatore e fatta salva la valutazione di tale proposta da effettuarsi in sede di VIA con esito positivo da parte di tutti gli uffici competenti nelle materia viabilistica, potrà considerarsi la richiesta di uscita dei soli mezzi pesanti con svolta a sinistra sulla via Verdi, in orari compresi fra le ore 6,00 e le ore 7,30 di tutti i giorni di apertura degli esercizi commerciali, da assoggettarsi a controllo delle uscite con presenza di moviere e posizionamento di apposita segnaletica.

In caso di parere favorevole, in sede di VIA verranno definite le modalità di controllo del rispetto della prescrizione di cui sopra e della comunicazione al Comune della presenza di mezzi pesanti in questione. La gestione delle uscite è comunque con totale responsabilità a carico dei titolari degli esercizi commerciali.

Per quanto attiene al divieto di uscita in mano destra per qualsiasi tipo di mezzo da via Fiume lo stesso sarà oggetto di apposita segnaletica.

### **LINEE GUIDA**

Le Disposizioni Comuni del PGT, all'art. 7, prevedono la redazione di Linee Guida per gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa, anche ricompresi nei campi dell'adeguamento, allo scopo di ottenere una progettazione omogenea sotto il profilo morfologico e tipologico.



A tale proposito, con Determinazione n. 303 del 08/03/2017 sono state approvate le linee guida afferenti al campo della modificazione in argomento.

La verifica di conformità alle linee guida è dimostrata nell'elaborato Tav. n. 18.

### **5) Proposta progettuale**

Con i documenti depositati per la richiesta di PdC in deroga in data 04/11/2016 prot.n. 54252 (pratica n. 1/2016- MS non alimentare) ed in data 04/11/2016 prot.n. 54259 (pratica n. 2/2016 - MS alimentare) e successive integrazioni, l'Operatore del comparto ha presentato una proposta progettuale per un comparto singolo del campo m2\_2 localizzato tra Via Fiume e Via Verdi in cui si prevede la completa demolizione dell'edificio esistente, con successiva costruzione di un nuovo edificio per l'insediamento di due medie strutture di vendita MS2 (ciascuna con superficie di vendita inferiore a 800 mq), di cui una alimentare e una NON alimentare, ad un piano fuori terra, organizzato in forma di centro commerciale.

Il lotto è attualmente edificato e su di esso insiste un fabbricato dismesso a produttivo (commercio all'ingrosso) di cui si prevede la completa demolizione.

Nello specifico dagli elaborati depositati in atti comunali (Tavola n.6) per la richiesta di PdC in deroga risulta:

- St= Sf mq 6560,20
- superficie di vendita di 1.438,60 mq (751,70 mq. MS2 alimentare e 686,90 mq. MS2 non alimentare);
- slp complessiva di 2.055,60 mq. < 2.296,07 mq. (ammissibili da art..55 Disp. PdR )
- Sc 2.149,15 mq. < 3.189,65 mq. (ammissibili da art..55 Disp. PdR) e < 3.280,10 mq.
- Sc esistente 3.189,65 mq. (verifica per art. 14 c.1bis DPR n.380/2001).

La proposta progettuale presentata, comprende inoltre la realizzazione di un parcheggio a raso in parte destinato a cessione pubblica ed in parte utilizzato per assolvere alla richiesta di dotazione di parcheggi privati ai sensi della L.122/89; come risulta dalle tavv. 6 e 6 bis, le dotazioni risultano:

- aree a servizi dovuti : mq 2632,25 di cui mq 1830,03 a parcheggi pubblici;
- aree a servizi reperite e di progetto: m. 2.922,11 di cui mq 1984,56 a parcheggi pubblici;
- aree a servizi da monetizzare: mq 374,08;
- area a servizi per pista ciclopedonale mq 415,99;
- aree già in uso pubblico mq 80,91;
- area a parcheggi pertinenziali L.122/89 : mq 702,15 > mq 678,35 dotazione minima.

La proposta presentata dimostra che quest'ultima possiede i caratteri unitari del centro commerciale consistenti in una struttura di vendita unitaria:

- a) nella sussistenza di spazi di servizio comuni (parcheggi e accessi);
- b) nell'ingresso sostanzialmente unico alle due strutture;
- c) nella compresenza nel fabbricato delle due tipologie di vendita, alimentare e non, che offre la gamma completa di prodotti in grado di attrarre in un unico centro i consumatori che dispongono di parcheggi e di accessi unitari.

Di conseguenza, la proposta presentata implica la deroga del PGT, sia con riguardo agli indici edificatori delle destinazioni sia con riguardo all'assetto plani volumetrico.

In coerenza con le disposizioni del Piano delle Regole del PGT vigente, nel comparto m2-2 è prevista una fascia alberata e ciclopedonale di collegamento tra la via Fiume e la via Toscanini, ad uso pubblico di larghezza minima pari a 10,50 m., in posizione indicativamente centrale.

La necessità di ottenere una buona fruibilità dell'area progettata pone limitazioni alla previsione di individuare la fascia ciclopedonale di 10,50 m localizzata interamente all'interno del lotto in oggetto: ciò comporterebbe una sensibile riduzione della consistenza e della fruibilità degli spazi di sosta e parcheggio (essenziali per le attività commerciali che andranno insediate) ed inoltre non si avrebbe uno sbocco rettilineo su via Toscanini essendo presenti sul lotto a nord edifici di cui non è prevista la demolizione.

A seguito di tali considerazioni la proposta prevede la cessione di uno spazio finalizzato alla realizzazione della pista ciclopedonale riducendo la fascia ciclopedonale alberata che viene dunque posizionata nella zona adiacente al confine ovest del lotto e prevista per una larghezza di m 5,50, prevedendo in questo modo la



possibilità di localizzare la restante parte di m 5,00 all'interno del lotto adiacente lungo il confine ovest, in caso di futura attuazione.

### **Contestualità tra le procedure urbanistiche e commerciali**

Come prevede l'art. 59.1 delle disposizioni del Piano delle Regole "Nei casi in cui l'intervento edilizio per l'insediamento di attività di commercio al dettaglio in sede fissa necessiti di preventiva approvazione di Piano Attuativo:

- l'avvio del procedimento pianificatorio deve essere contestuale all'avvio del procedimento di rilascio dell'autorizzazione commerciale, previa presentazione della domanda".

Nel merito, sono previste due U.I. per Medie strutture di vendita (una alimentare e una non alimentare) per una superficie di vendita complessiva di mq. 1.438,60.

Le MS previste nel PdC saranno organizzate in forma unitaria e, come prevede l'art. 4.2 della DGR 02/08/2007 n. 8/5258, saranno oggetto di una autorizzazione unitaria, da emettere contestualmente al PdiC.

In data ...../2017 prot.n..... è stata presentata DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE COMMERCIALE MOD.COM 2 per la costituzione di centro commerciale.

### **6) Valutazione d'impatto ambientale (VIA)**

Il Permesso di Costruire in deroga ha richiesto la valutazione d'impatto ambientale (VIA) ai sensi dei titoli I e III della parte II del D.Lgs. n.152/2006 e del relativo IV allegato, a seguito dell'entrata in vigore della D.G.R. 14 luglio 2015 n. X/3826, modificativa della L.R. 2 febbraio 2010 n. 5, con la quale è stata introdotta la procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione d'Impatto Ambientale (VIA) per i centri commerciali fino a 2.500 mq di superficie di vendita (rif. par.7 punto b6 dell'ALLEGATO B della D.G.R. 14 luglio 2015 n. X/3826) individuando il Comune come autorità competente.

Per quanto sopra, è stata svolta la verifica di assoggettabilità a VIA conclusasi con l'emissione del Decreto del Dirigente prot.n..... del ..... di assoggettabilità/non assoggettabilità.

### **7) OPERE PUBBLICHE E SERVIZI DA REALIZZARE NEL CONTESTO IN CUI RICADE L'INTERVENTO**

Il DPR. 380/2001 all'Art. 16.4 comma d-ter) prevede che il maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, calcolato dall'amministrazione comunale, sia suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

A fronte di quanto sopra la prima perizia tecnica elaborata genera un maggior vantaggio economico pari ad € 178'051,89 (il 50% corrisponde ad € 89'025,94 a favore del Comune) mentre la seconda perizia elaborata stima la mancata monetizzazione in € 173,00 /mq.

La superficie dell'area oggetto di mancata cessione verrà definita puntualmente in sede di frazionamento catastale; per ora la predetta superficie viene stimata in mq 374,08 x € 173,00 = € 64.715,84.

Viste le relazioni in atti comunali del Settore Programmazione Realizzazione e Manutenzione Infrastrutture del 31/10/2016 relative alle opere di rifacimento della pubblica illuminazione nei tratti di viabilità comunale così delineati:

- 1) Tratto di via Verdi dall'incrocio con la via Fiume fino alla rotatoria policentrica sulla SP 121 Pobbiano/Cavenago, nel rispetto del limite della competenza della Città Metropolitana di Milano per un importo lavori pari ad € 120.000,00 mentre le spese tecniche ed iva ammontano a € 32.500,00.
- 2) Tratto di via Verdi/ SP 121 Pobbiano/Cavenago compreso a Nord della rotatoria policentrica fino al confine comunale Nord esclusivamente per quanto riguarda la pista ciclabile esistente secondo quanto indicato nella stima sommaria allegata al presente atto prodotta dal Settore Programmazione Realizzazione



e Manutenzione Infrastrutture per un importo lavori di € 157.000,00 mentre le spese tecniche ed iva ammontano a € 30.620,00, di cui euro 6.280,00 per spese tecniche di progettazione.

## 8) TABELLE DETERMINAZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE, COSTO DI COSTRUZIONE E COSTI OPERE DI URBANIZZAZIONE

**Tabella 1 – Determinazione provvisoria oneri di urbanizzazione (G.C. n.63 del 27/02/2017) dovuti e stima CCC**

SLP	OO.UU. 1° €/mq.	OO.UU. 2° €/mq	Stima C.C.C.
Mq. 2.055,60	144,83	85,20	
Totale	€ 297.712,55	€ 175.137,12	€ 145.000

**Tabella 2 – Monetizzazione aree a servizi**

Superficie	Parametro da perizia	Totale
Mq. 374,08	€ 173,00 /mq	€ 64.715,84 (1)

(1) Importo provvisorio, da definire in sede di frazionamento, da versare alla stipula della convenzione

**Tabella 3 – Costi provvisori delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria**

Descrizione	OO. UU.	Valore opere con IVA
<b>OUP</b> - Esecuzione lavori relativi ai parcheggi e viabilità opere a scomputo (al netto dello sconto del 15%)	€ 207.972,49	€ 228.769,74
<b>OUS</b> - Esecuzione lavori relativi verde e pista ciclabile (al lordo dello sconto di gara)	€ 40.495,75	€ 44.545,32 (2)

(2) Importo da versare alla stipula della convenzione





**Tabella 4 – Raffronti provvisori tra costi opere di urbanizzazione rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti**

Descrizione	OO. UU. 1°	OO. UU. 2°
Oneri previsti	€ 297.712,55	€ 175.137,12
Opere	<b>€ 207.972,49</b>	<b>€ 40.495,75</b>
Conguagli provvisori da versare al rilascio del PdC	<b>€ 89.740,06</b>	<b>€ 134.641,37</b>

**Tabella 5 – Costi provvisori delle opere pubbliche da realizzare nel contesto a cura del Comune**

Descrizione	Corrispettivo da versare in sede di convenzione da parte dell'Operatore	Importo economico a carico del Comune
Tratto di via Verdi dall'incrocio con la via Fiume fino alla rotatoria policentrica sulla SP 121 Pobbiano/Cavenago, nel rispetto del limite della competenza della Città Metropolitana di Milano per un importo lavori pari ad € 120.000,00 mentre le spese tecniche ed IVA ammontano a € 32.500,00, come meglio esposto nell'allegato.	<b>€ 89.025,94, € 32.500,00 (3)</b>	<b>€ 30.974,06 (4)</b>
<b>Versamento spese tecniche di progettazione</b> -Tratto di via Verdi/ SP 121 Pobbiano/Cavenago compreso a Nord della rotatoria policentrica fino al confine comunale Nord esclusivamente per quanto riguarda la pista ciclabile esistente secondo quanto indicato nella stima sommaria allegata al presente atto prodotta dal Settore Programmazione , Realizzazione e Manutenzione Infrastrutture per un importo lavori di € 157.000,00 a carico del Comune così come le spese tecniche ed iva che ammontano a € 30.620,00, mentre per spese tecniche di progettazione € 6.280,00, questa a carico dell'operatore quale onere aggiuntivo.	<b>€ 6.280,00</b>	

(3) Il versamento di € 32.500,00 (come definite nella DGC n.305/2016), viene sostituito dalla prestazione, a cura e carico dell'Operatore, consistente nella redazione del progetto definitivo/esecutivo.

(4) La quota a **carico del Comune, prevista nella DGC n.305/2016 in € 30.974,06, verrà ridotta in dipendenza dell'effettivo costo delle opere.**

## 9) CRONO PROGRAMMA

Si allega crono programma inerente gli interventi edilizi e le opere di urbanizzazione (Allegato 6)

## 10) Valutazione dell'interesse pubblico - CONCLUSIONI

Il permesso di costruire in deroga "può essere accompagnato da convenzione di attuazione, malgrado l'assenza di disposizioni che prevedano tale strumento, stante la funzione della convenzione stessa,



*rispondente al pubblico interesse, di specificare gli obblighi che il privato si assume per poter conseguire il rilascio del titolo edilizio"* (T.A.R. Milano, sez. II, 07/02/2014 n. 417).

Fermo restando che la valutazione sulla sussistenza dell'interesse pubblico è di competenza del Consiglio Comunale, cui è istituzionalmente riservata, si espongono alcune valutazioni utili al Consiglio per poter valutare il pubblico interesse degli interventi.

- La richiesta riguarda la realizzazione di un insieme di azioni e di opere infrastrutturali interne all'area d'intervento (parcheggi, viabilità ciclo-pedonale e riqualificazione della viabilità pubblica), nonché limitrofe al comparto e di particolare interesse e valenza pubblica (rifacimento degli impianti di pubblica illuminazione sulla via Verdi ( tratto fra la via Fiume e la SP 121 ), ampiamente descritti nella presente relazione e nei relativi allegati, che qui si richiamano integralmente, e disciplinati nella convenzione urbanistica, che permettono di completare e riorganizzare il sistema delle urbanizzazioni del contesto, anche oltre il comparto considerato;

- la proposta presentata comporta pertanto un evidente beneficio alla comunità locale, sotto il profilo della riqualificazione e rigenerazione del contesto esistente (area industriale dismessa) attraverso opere di sostituzione edilizia, nonché attraverso il miglioramento della viabilità esistente in termini anche di accessibilità ed attraverso l'acquisizione e la realizzazione di consistenti dotazioni territoriali a carattere generale quali arre a servizi;

- la giurisprudenza (Consiglio di Stato, sez. IV, 05/06/2015, n. 2761; Tar Piemonte, 91/2016) rileva che è del tutto legittimo il rilascio del permesso di costruire in deroga alle norme urbanistiche vigenti, se mirato al recupero di fabbricati dismessi e alla riqualificazione di aree degradate. Il fine ultimo del permesso di costruire in deroga, infatti, si innesta nell'alveo delle misure di razionalizzazione del patrimonio edilizio già esistente e di riqualificazione delle aree urbane degradate;

- la richiesta in questione, prevede inoltre:

\* l'intervento edilizio è circoscritto e predeterminato e non limita la possibilità di attuazione dell'assetto urbanistico previsto da PGT per il resto del campo urbanistico in cui lo stesso è ricompreso;

\* il mutamento di destinazione d'uso non comporta un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione;

\* l'intervento non contrasta con ulteriori interessi pubblici, quali quelli urbanistici, edilizi, paesistici e ambientali;

\* le destinazioni d'uso commerciali previste, per l'insediamento di due MS di vendita, una alimentare e una non alimentare, sono coerenti con la zona a prevalente connotazione commerciale della via Verdi nord.

Per quanto sopra, si ritiene che l'effetto della richiesta di permesso di costruire in deroga, derivante dalla negoziazione tra pubblica amministrazione e privati e dei relativi interventi edilizi proposti, implichi un indubbio plusvalore generato dall'aumento di valore che le aree e gli immobili avranno sia a livello pubblico (nuove aree in cessione) che a livello privato per effetto della fattibilità dell'intervento commerciale proposto.

Il plus valore generato rende applicabile il contributo straordinario previsto dall'art. 16, comma 4 lettera d-ter), del DPR n.380/2001, come introdotto dall'art.17 ,c 1, lettera g), delle L. 164/2014, come determinato al precedente articolo 7.

Si ritiene che vi siano i presupposti per i quali il C.C. può valutare se la richiesta ha le caratteristiche di interesse pubblico di cui all'art. 14 comma 1-bis del DPR 380/2001.

Si trasmette la richiesta al Consiglio Comunale unitamente alla presente relazione ed allo schema di convenzione ove sono evidenziate le obbligazioni in capo all'Operatore.

L'organo deliberativo potrà quindi attestare o meno la sussistenza dell'interesse pubblico generata dagli interventi prospettati.

In caso di positiva attestazione, si potrà dare seguito alla stipula della Convenzione Urbanistica e, successivamente, al rilascio del Permesso di Costruire in deroga nonché dell'Autorizzazione commerciale.

Il Dirigente del Settore  
Pianificazione e Sviluppo del Territorio  
Arch. Marco Acquati

**L'Operatore One Italy srl sottoscrive per accettazione del testo**