

OGGETTO: Convenzione di Lottizzazione per l'attuazione del P. L. di un'area sita in Lentate sul Seveso, via Oberdan, in zona di espansione industriale "D3" - Mancato rispetto dei termini di cui all'art. 9 "Termine per gli adempimenti", delle aree di urbanizzazione primaria (art. 3) e di urbanizzazione secondaria (art. 4) - Atto di indirizzo

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta del Sindaco, in base alla quale viene adottato il presente provvedimento;

Premesso che l'amministrazione di Lentate sul Seveso il 14 dicembre 1989 ha sottoscritto con Chateaux d'Ax una convenzione per il Piano di Lottizzazione Industriale volto alla realizzazione di 45663,34 mc. di capannoni industriali, in via Oberdan, in zona di espansione industriale "D3", convenzione stipulata per atto pubblico, a rogito dott. Paolo Zaffuto, Segretario Generale del Comune di Lentate sul Seveso, in data 14 dicembre 1989 la quale prevedeva, in particolare:

- all'art. 3 "Cessione aree urbanizzazione primaria": la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di una superficie di mq 3000, così come individuata, con retino nero, nell'allegato sotto la lettera "H" alla convenzione in discorso;
- all'art. 4 "Cessione aree per urbanizzazione secondaria": la cessione a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale di una superficie di mq. 4566,34 (corrispondenti al 20% della superficie fondiaria), così come individuata, con retino a quadri su fondo grigio, nell'allegato sotto la lettera "H" alla convenzione in discorso;
- all'art. 9 "Termine per gli adempimenti": il trasferimento gratuito delle aree di cui ai precedenti artt. 3 e 4, entro il termine massimo di quattro anni dalla data di stipulazione della Convenzione e comunque prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori dei singoli edifici.

Che il 24 agosto 1992 parte dei terreni individuati in cessione divennero oggetto di occupazione d'urgenza da parte della Prefettura di Milano in quanto interessati alla realizzazione della Superstrada Milano Meda e che durante la redazione dello stato di consistenza - avvenuto durante le fasi di immissione in possesso delle aree - la Società Chateaux d'Ax fece annotare nel verbale che alcune aree erano oggetto di cessione all'Amministrazione Comunale, in relazione alla convenzione stipulata e che, lungo il tracciato, erano già state iniziate le opere di tracciamento della nuova strada, prevista in convenzione.

Che il 20 luglio 1995, con delibera n. 42, il Consiglio Comunale adottò la variante parziale al PRG vigente, variante definitivamente approvata con Delibera di Giunta Regionale n. VI/ 29461 il 20 giugno 1997, con modifica del tracciato della strada originariamente prevista in convenzione, a seguito della previsione viabilistica della nuova Superstrada: quest'ultima infatti comportava un diverso disegno del tratto più prossimo all'incrocio con la via Oberdan, pur mantenendo il collegamento con l'abitato di Copreno. Nello stesso atto venne altresì mantenuta la giacitura e la dimensione dell'Area azionata quale SI (Standard Industriale) all'interno della quale risultavano localizzate le aree di urbanizzazione secondaria da cedere da parte di Chateau d'Ax.

Che il 10 agosto 1998 con nota al ns. prot. 18061, la Società Chateaux d'Ax illustrò alla nuova Amministrazione nel frattempo insediatasi, le problematiche legate all'ottemperanza degli obblighi convenzionali, proponendo la monetizzazione delle Aree a Standard da cedere oppure, in alternativa, una diversa dislocazione delle stesse lungo la nuova strada, eventualmente trasformando la cessione in servitù di uso pubblico. Il Piano regolatore dell'epoca non consentiva la monetizzazione e, proprio per questo motivo, la proposta non fu accolta. Nulla di tutto ciò fu formalizzato in atti amministrativi.

Che il 30 marzo 2001 il Consiglio Comunale di Lentate approvò la Variante Generale al PRG, successivamente approvato dalla Regione in data 10 marzo 2002, e ricollocò le Aree a Standard da cedere in adempimento alle prescrizioni del piano di lottizzazione, dislocandole verso la Superstrada, nel frattempo realizzata, ed aggiungendovi ulteriori 3.538 mq, originati dalla nuova potenzialità edificatoria aggiuntiva riconosciuta alla Società convenzionata con detta variante al PRG.

Che con lo stesso atto venne modificata la previsione viabilistica più volte sopra richiamata, eliminando il collegamento all'abitato di Copreno e prevedendo la realizzazione del solo tratto in diramazione dalla via Oberdan, sino all'accesso alla proprietà Chateau d'Ax, per un tratto di ml. 170, con classificazione di strada pubblica e trasformando parte delle aree di urbanizzazione secondaria originariamente individuate in zona omogenea produttiva D1 all'interno del comparto produttivo 12, totalmente ricompreso nella proprietà Chateau d'Ax.

Dato atto che, con l'entrata in vigore del Piano dei Servizi, il 26 aprile 2007, la previsione urbanistica del 2001, che ribadisce la destinazione a Standard delle aree di Chateaux d'Ax da cedere all'Amministrazione Comunale e che inserisce dette aree tra quelle conteggiate come aree da attrezzare per servizi di uso pubblico, è stata confermata.

Atteso che l'amministrazione, nelle sue nuove componenti tecniche e politiche, è venuta a conoscenza della mancata cessione delle aree solo il 3 aprile 2008, ad opera di un cittadino, e che, di conseguenza, gli uffici tecnici si sono da subito attivati per la ricostruzione della complessa vicenda, con scambio di lettere dal carattere interlocutorio con la Proprietà, necessarie per delinearne tutti gli aspetti.

Dato atto che il 24 novembre 2009 l'Ufficio Tecnico del Comune di Lentate ha inoltrato alla Società Chateaux d'Ax formale comunicazione di avvio del procedimento, ai sensi dell'articolo 7 della Legge 241/1990, per il mancato adempimento agli obblighi di cui agli artt. 3, 4 e 9 della Convenzione di Lottizzazione in data 14/12/1989, finalizzata all'acquisizione delle citate aree a Standard, assegnando un congruo termine per il deposito di memorie e/o documenti inerenti il procedimento.

Viste le osservazioni presentate da Chateau D'Ax s.p.a. in data 22/01/2010 prot. n. 1798 ;

Dato atto che, in sede di osservazioni presentate Chateau D'Ax ha fatto presente, quale elemento impeditivo-estintivo delle obbligazioni assunte in sede di convenzione di lottizzazione:

- l'intervenuta cessione –a seguito di decreto di occupazione d'urgenza emanato dal Prefetto della Provincia di Milano- alla soc. Serravalle spa di parte delle aree di cui era prevista dalla Convenzione la cessione al Comune (e precisamente parte di quelle identificate al Catasto Terreni al foglio 19, mappali 24 – 31 – 34 – 147 – 148) interessate dai lavori di prolungamento della S.P. n.44 Milano-Meda;

- l'intervenuta variante generale al piano Regolatore del Comune di Lentate Sul Seveso (approvata dalla Regione Lombardia con delibera di Giunta n.8171 in data 10 marzo 2002), determinante una radicale trasformazione alle aree che, in virtù della convenzione, la società avrebbe dovuto cedere al Comune, in quanto:

- è stata cancellata e non più prevista la strada all'interno della lottizzazione;
- le aree precedentemente azionate a standard per le quali era prevista la cessione dalla Convenzione, sono state classificate in zona omogenea "D1 - Produttiva saturata di completamento";
- sempre sotto il profilo urbanistico, dalla lettura degli atti e degli elaborati dello strumento urbanistico generale vigente si ricava che la superficie complessiva delle aree per urbanizzazione secondaria di cui era prevista in convenzione la cessione (pari a mq. 4.566,34) è oggi ricompresa nell'area a standard di dotazione dell'ambito n.12 della zona D1 (pari a mq. 8.103), che ricomprende appunto il fabbisogno di standard generato dalla superficie dell'ambito n.12 e quello generato dal piano di lottizzazione approvato con delibera G.M. n.546 del 19 settembre 1989;
- il diritto del Comune alla cessione delle aree indicate in convenzione si sarebbe comunque prescritto per decorso di un termine decennale;

Sentito anche il legale dell'amministrazione (nota in data 24/2/2010, prot. n. 4741) che non si allega per ragioni di tutela della riservatezza in merito alla linea difensiva dell'ente in un potenziale contenzioso) che ritiene non fondati i profili rappresentati dalla società ed inidonei a paralizzare l'avvio del procedimento e la richiesta di adempimento degli obblighi convenzionali, per le motivazioni giuridiche esposte nella nota citata e che l'amministrazione intende fare propri;

Dato atto che il Comune di Lentate Sul Seveso è pienamente legittimato a chiedere l'esecuzione degli obblighi assunti dalla società con la convenzione di cui trattasi;

Dato atto che si ritiene opportuno esprimere al Responsabile dell'area edilizia urbanistica apposito atto di indirizzo mirato alla conclusione del procedimento al fine di garantire il rispetto l'attuazione degli obblighi indicati in sede di convenzione di lottizzazione;

Dato atto che, allo stato attuale, per l'espressa previsione di inserimento delle aree oggetto di cessione nel piano dei servizi, non può trovare ingresso una fattispecie di monetizzazione, se non limitatamente alle porzioni oggi espropriate;

Dato atto che la vigente previsione viabilistica in diramazione dalla via Oberdan assolve una quota parte delle aree di urbanizzazione primaria previste all'art. 3 della convenzione e che, per le residuali superfici sino alla concorrenza del valore metrico previsto, il valore della monetizzazione viene calcolato con riferimento al valore attuale delle aree a standard;

Considerato che le aree avrebbero dovuto essere cedute entro il termine del 14/12/1999 e, pertanto, l'amministrazione intende richiedere alla proprietà anche un indennizzo per il ritardato adempimento, quantificato riferendosi, come valore, a quello del 1999 delle aree da cedere, rivalutate secondo il tasso medio dell'interesse legale;

Dato atto che sul presente provvedimento non è richiesta l'espressione di alcun parere in quanto trattasi di mero atto di indirizzo;

Con voti unanimi espressi nei modi e nelle forme di legge;

DELIBERA

1. Di esprimere idoneo atto di indirizzo al Responsabile dell'Area Urbanistica perché proceda alla conclusione del procedimento in oggetto, nei termini espressi in premessa, con l'assunzione di finale provvedimento, anticipato dalla comunicazione di preavviso di rigetto prevista dall'art. 10 bis della L. 241/1990, di diffida, ai sensi di quanto disposto dagli artt. 3 e 4 della Convenzione di Lottizzazione:

quanto alle aree di urbanizzazione primaria (art. 3 Convenzione):

-in via principale, alla cessione delle aree per urbanizzazione primaria costituenti la viabilità pubblica in diramazione dalla pubblica via Oberane sino al confine del lotto di proprietà, per una lunghezza complessiva, così come individuata nella tavola operativa n. 45/4 del vigente PRG , di m. 198 circa, per una superficie di mq 2139 circa, ove a seguito di valutazioni tecniche congiunte con Autostrada Pedemontana Lombarda Spa, risultasse possibile localizzare diversamente le modeste superfici previste in esproprio per la realizzazione di opere di mitigazione e di riqualificazione mq 280 circa) interferenti con il previsto tracciato della viabilità in discorso, evidenziate nell'allegata planimetria;

- in via secondaria, in caso di manifesta impossibilità alla rilocalizzazione delle menzionate aree, rinvio della questione al Consiglio Comunale per le opportune valutazioni circa la modificazione del tracciato viabilistico;

quanto alle aree di urbanizzazione secondaria (art. 4 Convenzione):

- cessione delle aree di urbanizzazione secondaria della superficie di mq. 4566 circa, a parte del più ampio compendio di aree a standard individuate dalla tavola operativa 45/4 del vigente PRG, site in prossimità della viabilità pubblica, così come evidenziate con bordo arancio e retino diagonale nell'allegata planimetria, con assolvimento di tutti gli obblighi e di tutti i costi necessari all'assolvimento dell'obbligo convenzionale

-invito, in caso di possibile rilocalizzazione delle modeste superfici previste in esproprio per la realizzazione di opere di mitigazione e di riqualificazione (Mq 280 circa) interferenti con il previsto tracciato della viabilità pubblica, al pagamento di un importo pari ad €68.880,00 (adempimento per equivalente) quanto alle aree soggette a esproprio, così determinato:

- Valore di monetizzazione attuale delle aree a standard corrispondenti ad €80,00;
- Superficie prevista in cessione (art. 3) mq. 3000, a dedurre superficie da cedere come da tavola operativa 45/4 PRG mq. 2139, residuano mq. 861 x €80,00/mq = € 68.880,00;

-invito al pagamento di un importo pari ad €39.224,86 per la ritardata cessione delle aree, così determinato:

- Valore di monetizzazione delle aree a standard al momento di stipulazione della convenzione (dicembre 1989) L. 36.000, corrispondenti ad €18,59;
- Valore rivalutato con applicazione della variazione ISTAT del parametro relativo ai prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati alla data del dicembre 2009 (ultimo valore noto) €27,18;

- Superficie prevista in cessione mq. 4566,34 x €8, 59/mq (€27,18 - €18,59) = € 39.224,89.

2. Di dichiarare all'unanimità e con propria votazione il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs n. 267/2000.