COMUNE DI CASSINA DE' PECCHI
Provincia di Milano

P.zza De Gasperi n. 1 cap 20060

Prot. n. 12659

Cassina dè Pecchi, li 23.05.2011

All'Egr. Sig. Marcello Novelli

PROGETTO
CASSINA – SANT'AGATA

Oggetto: Opere pubbliche realizzate a scomputo oneri da cedere al Comune di Cassina dè Pecchi

In riferimento alla sua interrogazione – protocollata il 15 aprile 2010 – occorre fare una breve premessa per meglio contestualizzare la seguente risposta.

Il rilascio del permesso di costruire da parte di una amministrazione comunale comporta per il privato "*la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione*" (art. 16 comma 1 del Dpr 6 giugno 2001, n. 380) e come sostenuto dalla giurisprudenza, tali oneri sono dovuti "*in ragione dell'obbligo del privato di partecipare ai costi delle opere di trasformazione del territorio*" (Cons. Stato, Sez. V, 23 gennaio 2006, n. 159).

Relativamente alle opere indispensabili da realizzarsi per urbanizzare l'area interessata dall'intervento edilizio, il legislatore italiano ha previsto per il privato titolare del permesso di costruire la possibilità di scomputare la quota del relativo contributo, nel caso in cui lo stesso scelga di obbligarsi a realizzare l'opera pubblica direttamente.

La natura dell'intervento mirata la soddisfacimento di un interesse pubblico e la successiva cura (intesa anche come manutenzione) posta in carico ai Comuni giustifica come le opere di urbanizzazione – sia primaria che secondaria – siano ormai da molti anni, almeno sotto il profilo giuridico, riconducibili al contesto delle opere pubbliche.

Circa lo stato di avanzamento delle opere pubbliche si riferisce che entro il territorio del Comune di Cassina dè Pecchi sono sostanzialmente 8 i Piani di Lottizzazione coinvolti nella realizzazione di OO.PP. e – nell'intento di esser più esaustivo possibile – andrò ad elencarli di seguito:

1) Contestualmente alla ristrutturazione dell'immobile privato il **Piano di Lottizzazione C.na Malpaga** (Convenzione integrativa del 29.06.2005) è prevista realizzazione di un giardino attrezzato antistante il corpo edificio "c.na Malpaga". Il Permesso di Costruire n. 10/2007 è stato prorogato fino al 10.03.2012. La cessione delle aree pubbliche, ossia dell'area verde antistante la c.na Malpaga è avvenuta contestualmente alla prima convenzione del 1997. L'area pubblica suindicata, interessata dai lavori di sistemazione a giardino, è attualmente in possesso del Lottizzante il quale dopo numerosi solleciti non ha ancora provveduto ad

iniziare quanto prescritto nella convenzione integrativa. Recentemente è stata avviata una procedura definitiva di messa in mora nei confronti del Lottizzante al fine di sollecitare l'avvio e l'ultimazione delle opere pubbliche (area giardino).

2) La convenzione iniziale inerente il **Piano Integrato di Intervento c.na Casale** risale al 08.04.2004, la stessa ha subito un'integrazione il 27.07.2005. Delle opere da ultimare resta il Torrione oggetto di causa giudiziale. In varie fasi e secondo i tempi stabiliti in Convenzione, sono avvenute tutte le cessioni delle aree pubbliche escluso il Torrione e della relativa area di pertinenza (essendo questa area di un cantiere).

3) La Convenzione inerente il **Piano di Lottizzazione residenziale lotto PEEP 6 - 2CDP 7 via Cassiopea** – sottoscritta il 20.04.2007 – prevede la realizzazione di aree a verde, parcheggi e pista ciclabile entro due anni dall'approvazione del permesso di costruire, ed eventuali proroghe, degli edifici residenziali. Attualmente sussiste una proroga dei permessi di costruire delle Cooperative fino ad Agosto 2011 e pertanto le opere di urbanizzazione saranno ultimate entro tale periodo. In considerazione dello stato di avanzamento dei lavori, gli interventi saranno presumibilmente ultimati verso luglio. La cessione delle aree è avvenuta, unitamente al Cimep, al momento della sottoscrizione della convenzione urbanistica e il pieno possesso delle opere avverrà dopo il collaudo delle stesse.

4) La Convenzione inerente il **Piano di Lottizzazione A.T.U. 2** (Naviglio Martesana) - sottoscritta il 30.11.2007 – prevede la realizzazione di un'area a parcheggio ed un'area attrezzata a giardino in fregio al Naviglio Martesana. Tenuto conto delle sospensioni intervenute durante i lavori, dipendenti da questioni climatologiche e da imprevisti riscontrati anche dal Collaudatore in corso d'opera, la fine lavori delle opere di urbanizzazione è prevista per il 30.06.2011. In questo caso, la convenzione urbanistica indica momento di cessione delle aree pubbliche in una fase successiva alla stipula della stessa, previa puntuale identificazione catastale e comunque prima del collaudo delle opere. Ad oggi, in ragione dell'effettivo frazionamento delle aree interessate, il Comune ha ottenuto la cessione dell'area giardino (lato nord Naviglio) e l'area parcheggio (lato sud della lottizzazione), con atto notarile registrato all'Agenzia delle Entrate di Gorgonzola il 19.7.2010 n. 3679 serie 1T.
Entro giugno p.v. - ovvero prima del collaudo finale delle opere di urbanizzazione – è prevista la cessione dell'ultima porzione di area prevista dalla tavola urbanistica di Piano (individuabile da una striscia di sedime stradale di circa mq 85). Non esistono ostacoli alla definitiva presa in possesso da parte del demanio.

5) La Convenzione inerente il **Piano di Lottizzazione industriale P.L.I. 3 (via dell'Artigianato)** – sottoscritta il 30.10.2008 – prevede la realizzazione di una pista ciclabile ed un'area a parcheggio, la cui ultimazione è attesa – da convenzione urbanistica – entro il 30.10.2011. Circa la cessione delle aree pubbliche, già identificate e frazionate, si riferisce che la stessa è avvenuta contestualmente alla firma della convenzione urbanistica mediante atto Notarile registrato all'Agenzia delle entrate di Gorgonzola il 26.11.2008 al n. 5484 serie 1T. Anche in questo caso, non esistono ostacoli alla definitiva presa in possesso da parte del demanio comunale.

6) La Convenzione inerente il **Piano di Lottizzazione residenziale P.L. 7 Cooperativa La Famiglia** – sottoscritta il 28.03.2008 – prevede la realizzazione di un giardino su via delle Magnolie, nonché la realizzazione di parcheggi e la sistemazione del marciapiede lungo la via delle Rose. L'ultimazione delle opere pubbliche è prevista entro due anni dall'approvazione del permesso di costruire degli edifici residenziali. In base al permesso di

costruire vigente, i lavori sulle opere di urbanizzazione dovevano essere ultimate entro settembre 2010. Di fatto la realizzazione sostanziale delle opere è stata completata entro la predetta data, eccetto i lavori di finitura dei tappetini di asfalto, i quali si è preferito posticipare a dopo l'inverno. Il completamento di tali finiture è – in effetti - iniziato a fine Aprile del corrente anno si ultimerà entro Giugno 2011.
In analogia alle anzidette convenzioni Cimep, la cessione delle aree (anche in questo caso) è avvenuta al momento della sottoscrizione della convenzione urbanistica e il relativo atto è stato registrato all'Ufficio del Registro di Milano 2 il 23.04.2008 n. 53265/29539.
Non sussistono ostacoli alla definitiva presa in possesso da parte del demanio, purché la Cooperativa in fase di collaudo provveda a volturare le particelle catastali a questa intestate e cedute al Comune.

7) La Convenzione inerente il **Piano di Lottizzazione A.T.U. 1** – sottoscritta il 04.08.2009 – prevede la realizzazione di un'area a parcheggio in fregio alla via Don Verderio , la realizzazione di un camminamento di collegamento lungo via Centauro e la sistemazione della green way. Tenuto conto delle occorrenti autorizzazioni paesaggistiche (relativamente alla pista ciclabile green way) in convenzione fu prevista l'ultimazione delle opere di urbanizzazione entro 3 anni dall'approvazione del progetto esecutivo. Approvazione avvenuta – a seguito di nulla-osta di Amiacque sulla fognatura – il 29.6.2010.
I lavori, pertanto, devono ultimarsi entro il 30.7.2013.
Stante la caratteristica di area industriale soggetta a dismissione (ed eventuale bonifica), convenzione urbanistica ha indicato la cessione delle aree in una fase successiva alla stipula stessa, previa identificazione catastale e comunque prima del collaudo delle opere.
La crisi del settore immobiliare di questo ultimo periodo non favorisce l'attuazione della lottizzazione da parte del Privato.

8) Infine, la Convenzione inerente il **Piano di Lottizzazione residenziale P.L. 5 (loc S.Agata)** - sottoscritta il 06.07.2007 – prevede la realizzazione di un segmento di strada esterna di S.Agata più l'area parcheggio. L'ultimazione delle opere pubbliche è prevista, da convenzione urbanistica, entro il 06.07.2010. Tali opere sono state certificate ultimate, fatto salvi aspetti di dettaglio e di finitura, il 5.7.2010 (in atti prot 16713).
Attualmente sono in corso le operazioni di collaudo delle opere di urbanizzazione.
Nel mese di Aprile si è compiuta l'ultima visita di collaudo, il certificato finale verrà emesso prossimamente , una volta acquisita tutta la documentazione di rito da parte del Lottizzante.
Sono in corso, *proprio in questi giorni,* contatti con il Notaio Lampugnani per procedere alla cessione formale delle aree entro la prima decade di Giugno p.v.
Entro il corrente mese, verrà aperta la nuova strada di piano ed acquisito il possesso del sedime da parte del Comune, non prima di aver acquisito regolare ordinanza viabilistica da parte del comando locale di polizia municipale per l'idoneità della segnaletica apposta in loco.

L'Assessore ai Lavori Pubblici
Viabilità – Politiche Giovanili

Andrea Maggio

Cassina dè Pecchi, li 23.05.2011