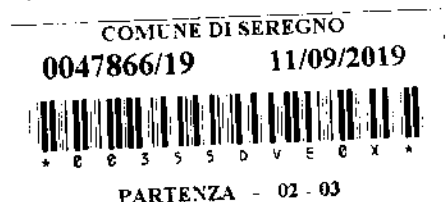




Città di Seregno



Al Consigliere Comunale
Ilaria Anna Cerqua

indirizzo pec

OGGETTO: INTERPELLANZA PROT. N. 0035692/27.06.2019, "A CHE PUNTO E' LA QUESTIONE DELL'ABITABILITA' DEGLI APPARTAMENTI DELLA RESIDENZA YLENIA DI VIA COLZANI ?".-

Con riferimento all'interpellanza in oggetto si comunica quanto segue.

Preliminarmente occorre dare evidenza al Consiglio Comunale della complessa e non lineare articolazione delle fasi attuative del PIANO DI LOTTIZZAZIONE "C1/1B S. AMBROGIO 2", di cui fa parte la residenza Ylenia, che si dipanano dal 2007 ad oggi

1. IL PIANO ATTUATIVO

Le aree incluse nel Piano di lottizzazione sono ubicate nel quadrante sud-ovest della città e sono accessibili da via Colzani.

Il Piano di Lottizzazione per l'attuazione del comparto "C1/1B S. AMBROGIO 2" è stato proposto dall'Immobiliare Torre Sant'Ambrogio, in variante al P.R.G., ai sensi della Legge Regionale n. 23 del 23 giugno 1997, poiché prevedeva modifiche al "Progetto norma C1/1B S. Ambrogio 2", riconducibili alle fattispecie individuate all'articolo 2 comma 2 della stessa legge regionale.

Il Piano di Lottizzazione è stato adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 89 del 19/09/2007 ed è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 18/03/2008.

Con la DCC di approvazione n. 41/2008 è stata accolta un'osservazione che ha comportato la modifica delle destinazioni d'uso degli spazi pubblici lasciandone invariata la superficie complessiva.

Il Piano di Lottizzazione prevede la costruzione di n. 5 edifici residenziali privati a 2/3 piani fuori terra in edilizia libera e di un edificio - identificato con la sigla E3 - da cedere gratuitamente al Comune di Seregno. Tale cessione gratuita deriva dalla previsione dall'art. 9.2.2 delle NTA del previgente PRG.

L'edificio E3 presenta una SLP di mq. 586,80 corrispondente al 12% della SLP edificabile (mq. 4.887) ed è costituito da 3 piani fuori terra oltre ad un piano interrato adibito a posti auto e cantine.

Con la convenzione, sottoscritta in data 24/06/2008 con atto del Notaio Alessandra Alabiso di Milano rep. 17074/6296, i lottizzanti hanno ceduto al Comune di Seregno:

aree per la realizzazione di una strada interna al comparto per complessivi mq. 1.078 e ulteriori mq. 396 per l'ampliamento di via Colzani; aree a standards destinate a parcheggi e verde pubblico per complessivi di mq. 6.280,43; l'area di sedime edificio E3 pari a mq. 195,60

Dalla data di stipula della convenzione i lottizzanti hanno assunto la detenzione delle aree per la realizzazione delle opere fino al collaudo.

Sede legale:

Piazza Martiri della Libertà, 1 - 20831 Seregno MB
tel. +39 0362 263.1 - Fax. +39 0362 263.245
pec: seregno.protocollo@actalis-certmail.it
www.comune.seregno.mb.it

L'art. 5 della convenzione contiene l'impegno dei lottizzanti a cedere gratuitamente al Comune di Seregno l'edificio E3 e prevede:

- l'ultimazione dell'edificio E3 entro 3 anni dalla stipula della convenzione;
- la sottoscrizione dell'atto di trasferimento definitivo e di esatta identificazione catastale dell'immobile, entro 30 giorni dal collaudo.
- una quota pari al 12% del volume costruito, da cedere gratuitamente al Comune, per integrare il patrimonio di edilizia residenziale pubblica soggetto alla L.R. 5 dicembre 1983 n. 91 e successive modificazioni ovvero per altre destinazioni di interesse sociale;

L'art. 10 della convenzione prevede che "Non potrà essere rilasciato il certificato di agibilità, nemmeno parziale, se non siano state completate le opere di urbanizzazione di cui all'art. 9 della presente convenzione e non sia stato realizzato l'edificio E3 di cui all'articolo 5 della presente convenzione."

L'art. 9 della convenzione riguarda l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione previste dal piano di lottizzazione:

- di una nuova strada interna a fondo cieco innestata su via Colzani; - delle reti acqua, gas metano, fognatura, illuminazione pubblica;
- di una pista ciclopedonale a nord del comparto;
- di parcheggi pubblici piantumati con una superficie totale di mq. 1.365,75;
- la sistemazione delle aree destinate a verde pubblico, piazza e percorsi pedonali per complessivi mq. 4.914,68.

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione, determinato sul listino prezzi della C.C.I.A.A., risulta di €. 509.239,10.

Lo stesso art. 9 della convenzione prevede che: "Il progetto esecutivo dovrà prevedere tutte le opere necessarie per l'ottenimento dell'opera completa ed eseguita a regola d'arte. Pertanto ulteriori eventuali opere integrative indispensabili per la regolare esecuzione delle opere non daranno diritto ad alcun indennizzo o scomputo oneri. Le varianti al progetto dovranno, in ogni caso, essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale".

2. LE PRATICHE EDILIZIE

Gli interventi sono stati realizzati a seguito D.I.A. (P.E. 506/2008) per quanto riguarda gli edifici e di Permesso di costruire n. 14/2009 per le opere di urbanizzazione.

3. LA RICHIESTA DI MODIFICA DELLA CONVENZIONE E L'AUTODENUNCIA DELL'ABUSO

Con nota del 28/06/2011 prot. 40889 l'operatore ha richiesto, agli allora Assessore all'Urbanistica e Dirigente dell'Area territorio, "la parziale modifica dell'articolo 4 della convenzione stessa per consentire alla mia Società di far fronte agli impegni assunti nei confronti per esempio della Gelsia Reti che, in corso d'opera, ci ha chiesto la realizzazione di un vano tecnico per il teleriscaldamento (non previsto nel progetto originario) ... la realizzazione di una cabina elettrica (anch'essa non prevista nel progetto originario) per una migliore distribuzione dell'accesso pedonale piuttosto che la realizzazione del corsello di manovra ai box interrati. Gli interventi edilizi sono stati realizzati a seguito D.I.A. (P.E. 506/2008) per quanto riguarda gli edifici e di permesso di costruire n. 14/2009 per le opere di urbanizzazione."

Le opere richiamate nella nota del 28/06/2011 erano già state realizzate come da D.I.A. (P.E. 506/2008) e di permesso di costruire n. 14/2009. Inoltre alcune opere (corsello box privati e parte della centrale del teleriscaldamento) erano state realizzate nel sottosuolo di aree già cedute all'Amministrazione comunale con la convenzione del 24/06/2008.

Con deliberazione n. 13 del 21/02/2012 il Consiglio comunale ha approvato una risoluzione che richiedeva il rispetto integrale della convenzione e il ripristino delle aree/strutture modificate.

L'allora Dirigente dell'Area Territorio con provvedimento del 09/03/2012 prot. 16220 ha annullato parzialmente, in autotutela, la D.I.A. (P.E. 506/2008) e con provvedimento del 27/09/2012 ha annullato parzialmente il permesso di costruire n. 14/2009.

4. LA SENTENZA DEL TAR E LA RETROCESSIONE DELL'AREA

L'Imm. Torre S. Ambrogio ha impugnato davanti al TAR di Milano (REG 1327/2012) i sopra citati provvedimenti dirigenziali del 09/03/2012 e del 27/09/2012.

IL TAR di Milano con sentenza n. 1833/2016 del 30/09/2016 ha accolto il ricorso.

A seguito della sentenza del TAR si sono tenuti degli incontri tra l'Amministrazione comunale, il legale dell'Ente e la controparte per definire le modalità di retrocessione delle aree interessate dal corsello box e da parte della cabina del teleriscaldamento.

Con nota del 13/04/2017 prot. 17869 è stata trasmessa all'Imm. Torre S. Ambrogio la perizia di stima effettuata dal Servizio Patrimonio con la quantificazione del valore del diritto di superficie delle aree interessate dal corsello box e da parte della cabina del teleriscaldamento.

Con nota del 05/06/2017 prot. 27478 l'Imm. Torre S. Ambrogio ha risposto alla nota del 13/04/2017 comunicando la propria adesione alla proposta, a determinate condizioni.

Ad oggi, i contenuti e i costi della retrocessione delle aree interessate dai manufatti più volte citati non sono ancora stati definiti.

5. EDIFICIO (E3) DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA: COLLAUDO, ATTO DI TRASFERIMENTO DEFINITIVO, AGIBILITÀ

L'ing. Santambrogio in data 12/07/2016 ha sottoscritto il collaudo dell'edificio E3, con il collaudo è stata quantificata la sanzione per il ritardo nella consegna dell'edificio E3, come da art. 11 della convenzione. La sanzione risulta di € 83.474,42.

Con nota prot. 38185 del 05/08/2016 l'operatore Immobiliare Torre Sant'Ambrogio formulava le proprie riserve in opposizione all'applicazione della citata penale per ritardo nella consegna adducendo motivazioni e giustificazioni di diversa natura nessuna delle quali, a suo dire, ad essa imputabili.

Con nota prot. 40327 del 24/08/2016 il collaudatore trasmetteva all'Amministrazione, nella persona dell'allora Segretario Generale, tutta la documentazione relativa al collaudo in argomento ivi compresa la prevista "relazione riservata del collaudatore sulle riserve dell'operatore" nella quale quest'ultimo rigettava integralmente le riserve e rinviava all'Amministrazione le decisioni definitive in merito.

In questi casi la norma è chiara e ben individuata nell'art. 205 del D.lgs 50/2016 [ex art. 240 del D.Lgs 163/2006 - ex 31-bis Legge 109/94 - ACCORDO BONARIO].

La decisione definitiva sulla risoluzione delle due diverse e contrapposte posizioni di collaudatore e operatore spetta al responsabile del procedimento ovvero, qualora ne ricorressero i presupposti enucleati dalla norma, alla Commissione per l'accordo bonario.

In ogni caso la mancata risoluzione di tali divergenze NON consente, oltre a non consigliare, l'approvazione di alcun collaudo.

A tal proposito si richiama quanto riportato nella nota prot. 36183 del 24.07.2017 del Dirigente cui l'allora Segretario Generale assegnava il compito dell'approvazione del collaudo pur insussistenza e pendenza della citata questione "irrisolta" della riserve dell'operatore.

Si ricorda inoltre che l'art. 5 della convenzione prevede la sottoscrizione dell'atto di trasferimento definitivo e di esatta identificazione catastale dell'immobile, entro 30 giorni dal collaudo.

Le chiavi dell'edificio E3 sono state consegnate all'Amministrazione comunale in data 16/05/2016 come da verbale del 17/05/2016 prot. 24609.

Ad oggi, non è ancora stata rilasciata l'agibilità dell'edificio E3 poiché l'art. 10 della convenzione vieta il rilascio dell'agibilità, anche parziale, se non sono state completate le opere di urbanizzazione. Inoltre DPR 380/2001, all'art. 24.4 lett. a), prevede che l'agibilità può essere rilasciata per "singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni".

Lo stato delle opere di urbanizzazione è trattato al successivo punto 7).

6. RICORSO AL TAR PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione, l'Immobiliare Torre S. Ambrogio ha presentato un ulteriore ricorso al TAR di Milano in relazione - a detta della stessa società - all'indebita lievitazione delle opere di urbanizzazione prescritte dall'Amministrazione comunale, a suo esclusivo vantaggio e utilità.

Si segnala che:

-le opere aggiuntive erano state comunicate all'Assessore all'urbanistica e al Dirigente dell'Area territorio con nota dell'operatore del 21/11/2011 prot. 70103 con fattura pro forma del 06/12/2012, l'operatore ha chiesto il pagamento della somma di € 200.097,11 dovuta per

le opere aggiuntive; con nota del 06/03/2013 prot. 12898 il Dirigente dell'Area territorio ha comunicato all'operatore la fattura pro forma del 06/12/2012 non poteva essere liquidata poiché le opere non erano state preventivamente autorizzate.

In data 23/07/2013 l'operatore ha presentato il ricorso al TAR di Milano (RG 1939/2013) per il rimborso delle maggiori spese sostenute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per l'annullamento della nota del Dirigente dell'Area territorio del 06/03/2013 prot. 12898. L'importo del rimborso/indennizzo richiesto risulta di € 232.770,79, IVA al 4% compresa. Ad oggi il ricorso è ancora pendente avanti al TAR di Milano.

7. COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il collaudatore delle opere di urbanizzazione ha riscontrato delle difformità tra le opere realizzate e quelle autorizzate con Permesso di costruire n. 14/2009.

Tali difformità sono aggiuntive rispetto a quelle descritte al precedente punto 3 per le quali il TAR di Milano si è espresso con sentenza n. 1833/2016 del 30/09/2016.

Le opere aggiuntive, realizzate senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione comunale come da art. 9 della convenzione, comunicate con la citata nota del 21/11/2011 prot. 70103 riguardano:

- la realizzazione della rete di teleriscaldamento;
- la realizzazione di una cabina elettrica;
- la realizzazione di nuovi tratti di marciapiede e di un tratto di pista ciclopedonale; la posa di pali di illuminazione aggiuntivi; altre modifiche di minore entità al progetto del verde pubblico e dei parcheggi pubblici;

Si precisa infine che: in un incontro tenutosi presso l'ufficio del Segretario generale dott. Motoiese nel corso dei primi mesi del 2017, è stato deciso di richiedere all'operatore il progetto e il computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione aggiuntive realizzate e la comparazione rispetto al progetto approvato, al fine di poter valutare l'entità e la tipologia delle opere aggiuntive; l'Imm. Torre S. Ambrogio ha presentato richiesta di Permesso di costruire in sanatoria (P.E. 385/2017) per le varianti alle opere di urbanizzazione autorizzate con PdC n. 14/2009. La pratica edilizia contiene le tavole di progetto e il computo metrico estimativo di tutte le opere eseguite che il collaudatore non ha ritenuto esauritive dando successivamente le dimissioni dall'incarico.

Ciò detto, si proverà a rispondere ai quesiti richiesti dalla Consigliera sottolineando che le risposte sono frutto dell'ereditato quadro di elevata complessità all'interno del quale sta operando non senza difficoltà questa Amministrazione, anche alla luce della compresenza di interessi, diritti, e ragioni – pubbliche e private – con richieste di risarcimento da entrambe le parti, sulle quali è chiamata a pronunciarsi la giustizia amministrativa.

Relativamente alla prima e alla seconda domanda si evidenzia che il problema è tutt'ora irrisolto a causa della ormai definitivamente accertata esecuzione delle varianti alle opere di urbanizzazione convenzionalmente stabilite quale frutto di autonoma decisione degli operatori.

A ciò conseguono due effetti:

- che solo in presenza di un'autorizzazione del medesimo organo che ha approvato il Piano sarà praticabile in loro collaudo e quindi il rilascio dell'agibilità. A tal fine gli uffici hanno richiesto agli operatori di fornire ogni certificato di collaudo relativo ai sottoservizi e la documentazione che evidenzia le caratteristiche tecniche, quantitative ed economiche della variante delle opere e di urbanizzazione con riferimento al progetto originario giusta DGC n. 52/2018;
- che in assenza di autorizzazione non è ottenibile la sanatoria delle opere in difformità, con l'avvio dei procedimenti conseguenti tesi al ripristino dello stato dei luoghi salva ogni interruzione derivante da provvedimenti sospensivi da parte della magistratura amministrativa.

I tempi sono ovviamente legati alla tempestività con cui vorranno rispondere gli Operatori.

Sul tema della residenza "pubblica" si rimanda a quanto riportato al precedente punto 5 in merito alla situazione del collaudo dell'ing. Santambrogio la cui approvazione da parte del

Dirigente competente è subordinata, per norma, alla preventiva risoluzione della questione delle riserve dell'operatore sull'applicazione delle penali in sede di collaudo, quest'ultime integralmente rigettate dal medesimo collaudatore nella propria relazione riservata all'Amministrazione.

Distinti saluti.

Claudio Vergani
Assessore alla Pianificazione territoriale
(urbanistica e PLIS) ed Edilizia privata



Alberto Rossi

Sindaco