



CITTÀ DI VIMERCATE
MEDAGLIA D'ARGENTO
AL MERITO CIVILE



VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 73 DEL 7 Aprile 2017

OGGETTO: PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "AMBITO VIMERCATE VECCHIO OSPEDALE - NORMA SPECIALE" AI SENSI DEL TITOLO VI CAPO I - DISCIPLINA DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO DELLA L.R. 11 MARZO 2005, N. 12 E S.M.I. - LEGGE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO - APPROVAZIONE DELLE CONTRODEDUZIONI

Il giorno 7 aprile 2017, alle ore 15.30, presso questa sede comunale, convocati con avviso scritto del Sindaco, consegnato a norma di legge, i Signori Assessori comunali si sono riuniti per deliberare sulle proposte di deliberazione iscritte all'ordine del giorno ad essi notificato, la cui documentazione è stata depositata nelle 24 ore precedenti l'adunanza.

Assume la presidenza il Sindaco, SARTINI FRANCESCO, partecipa il Vicesegretario Generale, BRAMBILLA ROBERTA.

Dei signori componenti della Giunta Comunale di questo Comune:

01. SARTINI FRANCESCO	(Sindaco)
02. CALLONI VALERIA LICIA	(Vicesindaco)
03. GHEDINI SIMONA ANNA MARIA	(Assessore)
04. GROSSI CLAUDIO MARIO	(Assessore)
05. RUSSO EMILIO	(Assessore)
06. BERTINELLI MAURIZIO	(Assessore)

sono ASSENTI i Signori:

CALLONI VALERIA LICIA.

Componenti ASSEGNATI 6, PRESENTI 5.

Il Presidente accertato il numero legale per poter deliberare validamente, invita la Giunta Comunale ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione sopra indicata in oggetto.

Responsabile: MASSIMILIANO LIPPI

AA.GG-SG-P01-MD02	Rev. 05
Gennaio 2015	

Giunta comunale del 7 aprile 2017: deliberazione n. 73.

Oggetto: PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO “AMBITO VIMERCATE VECCHIO OSPEDALE - NORMA SPECIALE” AI SENSI DEL TITOLO VI, CAPO I - DISCIPLINA DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO DELLA L.R. 11 MARZO 2005, N. 12 E S.M.I. - LEGGE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO - APPROVAZIONE DELLE CONTRODEDUZIONI

Il Sindaco illustra alla Giunta comunale la seguente proposta di deliberazione:

1. CARATTERISTICHE PRINCIPALI E MOTIVAZIONI DELL'INIZIATIVA

Il Comune di Vimercate dispone di un Piano di Governo del Territorio, approvato con delibera del C.C. n. 67 del 24 novembre 2010 ed entrato in vigore il 16 marzo 2011 con la pubblicazione sul B.U.R.L. n. 11, e di una variante parziale al Piano di Governo del Territorio approvata con delibera di C.C. n. 22 del 20 aprile 2016.

L'ambito in oggetto, seppur presente nel documento di piano, demanda tutti i contenuti tecnici e funzionali all'accordo di programma sottoscritto, in data 9 aprile 2009, presso la sede della Regione tra il presidente della Regione Lombardia, il Sindaco di Vimercate e il Direttore Generale dell'Azienda Ospedaliera “Ospedale civile di Vimercate” e con l'adesione dei proprietari delle aree limitrofe interessate al piano.

L'Azienda Ospedaliera “Ospedale civile di Vimercate”, con nota del 22/6/2006, ha chiesto alla Regione Lombardia di promuovere un accordo di programma per la valorizzazione dell'area dell'allora sede ospedaliera, area che, d'intesa con la Regione stessa, intendeva alienare, a seguito dell'avvio della costruzione del nuovo ospedale sito in località Cascina Chioso Maffeo, utilizzando i relativi proventi per il suo completamento e la sua piena funzionalità.

Il Comune di Vimercate, con nota del 20/7/2006, ha manifestato il proprio interesse alla definizione e sottoscrizione dell'accordo di programma ed espresso la volontà di destinare parte degli edifici storici della vecchia sede ospedaliera ad attività di interesse pubblico e/o generale.

La Regione Lombardia, con deliberazione di Giunta regionale n. VIII/3209 del 27/09/2006, ha promosso l'accordo di programma finalizzato ad interventi di riqualificazione e valorizzazione dell'attuale sede del presidio ospedaliero di Vimercate. La valorizzazione dell'allora area dell'ospedale di Vimercate ha contribuito ad attuare le azioni previste dai documenti programmatici regionali ed in particolare dal Programma Regionale di Sviluppo, approvato con D.C.R. 26/10/2005 n. VIII/25 e dal Documento di Programmazione Economico-Finanziario Regionale 2009-2011, approvato con D.G.R. del 27/06/2008 n. VIII/7505 e su cui il Consiglio regionale ha deliberato con D.C.R. del 29/07/2008 n. VIII/685.

Il Consiglio Comunale, con propria delibera n. 65 dell'1 ottobre 2007, ha approvato il documento di indirizzo con Regione Lombardia ed Azienda Ospedaliera, inerente la variante al P.R.G. allora vigente per il futuro assetto urbanistico dell'attuale complesso ospedaliero e aree limitrofe, e, sempre con propria delibera n. 42 del 29 luglio 2008, ha approvato il documento di indirizzo definitivo quale atto preliminare per la redazione dell'accordo di programma.

Successivamente all'approvazione da parte della segreteria tecnica della bozza dell'accordo di programma e prima della sottoscrizione dello stesso da parte del Presidente della Regione Lombardia, del Sindaco di Vimercate e del Direttore Generale dell'Azienda Ospedaliera "Ospedale civile di Vimercate", l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno, seppur non obbligatorio, porre all'attenzione della commissione territorio, nella seduta del 21/11/2008 e del Consiglio Comunale la bozza dell'accordo. Il Consiglio Comunale, con propria delibera n. 55 del 26 novembre 2008, ha espresso parere favorevole alla bozza di accordo di programma redatto, seguendo i contenuti del documento di indirizzo precedentemente approvato; a conclusione del procedimento il Consiglio Comunale ha deliberato, con propri atti n. 17 del 29 aprile 2009 e n. 18 del 29 aprile 2009, rispettivamente la ratifica dell'AdP e l'approvazione del protocollo d'intesa a corollario dell'AdP.

Tra gli accordi contenuti all'interno del protocollo d'intesa è prevista anche l'obbligatorietà a carico dei proprietari delle aree di sviluppare una proposta preliminare di P.I.I. limitatamente ai contenuti planivolumetrici e architettonici da parte di almeno tre progettisti di fama nazionale ed internazionale. I progetti sono stati sottoposti ad un percorso partecipativo pubblico e alla valutazione finale da parte del Consiglio Comunale.

Il Consiglio Comunale, con proprio atto n. 24 del 3 giugno 2010, ha stabilito il percorso istituzionale e partecipativo per la valutazione delle proposte e sempre il medesimo organo, con proprio atto n. 49 del 21 settembre 2010, ha deliberato la scelta del planivolumetrico di riferimento e delle indicazioni progettuali per lo sviluppo della proposta del P.I.I.

L'Amministrazione Comunale per i piani attuativi in generale e per i P.I.I. in particolare ha deciso di intraprendere dei percorsi preventivi e formalizzati rispetto alla successiva istanza di approvazione dei piani attuativi o dei P.I.I. Questo attraverso dei tavoli tecnici misti pubblico-privato che permettano di portare in approvazione dall'organo competente (la Giunta Comunale), un progetto preliminare che sarà la base e il fondamento del successivo piano attuativo.

Tutto ciò al fine di ottimizzare e rendere progressivo l'impegno progettuale degli operatori per garantirgli certezze ed un'esposizione formale da parte dell'Amministrazione comunale su quali obiettivi pubblici e privati, equilibri 'dare-avere', regole negoziali principali, ecc., saranno ritenuti congrui e accettabili nel piano che verrà poi formalmente presentato secondo i canoni e le procedure di legge.

In data 3 marzo 2016, prot. n. 7634 gli operatori (ASST di Vimercate (Azienda Socio Sanitaria Territoriale), Devero Costruzioni S.p.A., Eldap S.r.l., Fondo Miruna c/o Valore Reale, Leader S.r.l.) hanno depositato il progetto preliminare del Programma Integrato di Intervento denominato "Ambito Vimercate vecchio ospedale - Norma speciale". Vista la rilevanza del progetto urbanistico, sia in termini dimensionali sia d'impatto e ricadute sugli interessi pubblici, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto utile informare e condividere con l'organo competente per legge alla pianificazione generale le scelte effettuate e le motivazioni ad esse correlate. Il tutto con finalità e limiti indicati nella relazione di accompagnamento alla presente deliberazione, redatta dal dirigente dell'Area Pianificazione e Gestione del Territorio.

Il Consiglio Comunale con proprio atto n. 3 del 10 marzo 2016 ha approvato il "Progetto preliminare alla presentazione di istanza di adozione del Programma Integrato di Intervento denominato 'Ambito Vimercate Vecchio Ospedale - Norma Speciale'".

Il progetto sottoposto all'adozione della Giunta Comunale si sviluppa all'interno dei contenuti della *Relazione di accompagnamento* allegata alla delibera di approvazione n. 3 del 10 marzo 2016, avente ad oggetto "Progetto preliminare alla presentazione di istanza di adozione del Programma Integrato di Intervento denominato 'Ambito Vimercate Vecchio Ospedale - Norma Speciale'".

La nuova *Relazione di accompagnamento* allegata alla delibera di adozione sostituisce quella allegata alla deliberazione consiliare n. 3 del 10 marzo 2016, illustrando, rispetto alla precedente, gli ulteriori contenuti sviluppati e negoziati durante l'istruttoria di adozione.

In data 25 marzo 2016, prot. n. 10496, e successive integrazioni in data 19 maggio 2016, prot. n. 16858, e 24 maggio 2016, prot. n. 17386, gli operatori (ASST di Vimercate (Azienda Socio Sanitaria Territoriale), Devero Costruzioni Spa, Eldap S.r.l., Castello SGR Spa, Leader S.r.l.) hanno avanzato la richiesta di adozione e approvazione del Programma Integrato di Intervento in oggetto per l'attuazione dei contenuti dell'accordo di programma e del protocollo d'intesa.

Il Programma Integrato di Intervento si sviluppa su due comparti: il comparto 1, che comprende l'area dell'ex cava e dell'ex consorzio agrario, ed il comparto 2, che comprende l'area dell'ex 'monoblocco', la piazza Donatori di Sangue e l'area che include l'edificio dell'ex medicina e la chiesetta lungo la via C. Battisti.

La fase progettuale, come meglio si legge nella relazione architettonica, ha ulteriormente suddiviso i comparti in quattro aree progettuali di intervento: il quartiere civico, il quartiere di via C. Battisti e di via Ospedale, il quartiere piazza Donatori di Sangue ed il quartiere cava Cantù. La relazione sopra richiamata evidenzia le peculiarità e le caratteristiche dei singoli quartieri, in particolare pone in evidenza come la tipologia degli stessi nasce dalla lettura del tessuto urbano e delle sue stratificazioni tipologiche e dalla relazione dei singoli lotti con il centro storico.

Con delibera di Giunta Comunale n. 147 del 31 maggio 2016 è stato adottato il predetto Programma Integrato di Intervento ai sensi del titolo VI, capo I "Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento" della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio".

In conformità all'art. 14, commi 2, 3 e 4, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, la delibera di adozione è stata depositata per sessanta giorni consecutivi nella segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati; gli atti sono stati altresì pubblicati nel sito informatico dell'Amministrazione Comunale; del deposito e della pubblicazione sul sito informatico dell'Amministrazione Comunale è stata data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio.

Durante il periodo di pubblicazione dal 13 ottobre 2016 all'11 dicembre 2016 chiunque ha avuto facoltà di prendere visione degli atti depositati ed entro i 60 giorni consecutivi decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, e quindi fino al 9 febbraio 2017, è stato possibile presentare delle osservazioni.

Agli atti di questo Comune sono pervenute 15 osservazioni, tutte entro i termini di presentazione e tutte controdedotte.

Con l'approvazione della presente delibera, che sarà puntualmente trasmessa agli operatori successivamente alla data di esecutività, si darà corso ad una successiva fase di lavoro, all'interno della quale si svilupperanno e si condivideranno nel dettaglio le modifiche progettuali proposte dagli operatori.

Questo consentirà all'Amministrazione Comunale di definire i nuovi obiettivi pubblici e contestualmente determinare con gli operatori le regole negoziali e gli equilibri economici.

A seguito di questa fase di lavoro l'Amministrazione comunale valuterà definitivamente, con un proprio atto di Giunta, il P.I.I. secondo i nuovi contenuti proposti dagli operatori, deliberando conclusivamente l'approvazione o il rigetto.

2. PRECEDENTI

Delibera di C.C. n. 65 dell'1 ottobre 2007 "Approvazione del documento d'indirizzo per l'Accordo di Programma con Regione Lombardia e Azienda Ospedaliera inerente la variante al P.R.G. vigente per il futuro assetto urbanistico dell'attuale complesso ospedaliero e aree limitrofe".

Delibera di C.C. n. 42 del 29 luglio 2008 “Documento d’indirizzo definitivo quale atto preliminare per la redazione dell’Accordo di Programma con Regione Lombardia e Azienda Ospedaliera inerente la variante al P.R.G. vigente per il futuro assetto urbanistico dell’attuale complesso ospedaliero e aree limitrofe”.

Delibera di C.C. n. 55 del 26 novembre 2008 “Espressione del parere in merito all’Accordo di Programma con Regione Lombardia e Azienda Ospedaliera inerente la variante al P.R.G. vigente per il futuro assetto urbanistico dell’attuale complesso ospedaliero e aree limitrofe”.

Delibera di C.C. n. 17 del 29 aprile 2009 “Ratifica dell’Accordo di Programma con Regione Lombardia e Azienda Ospedaliera inerente la variante al P.R.G. vigente per il futuro assetto urbanistico dell’attuale complesso ospedaliero e aree limitrofe”.

Delibera di C.C. n. 18 del 29 aprile 2009 “Protocollo d’intesa a corollario dell’Accordo di Programma finalizzato ad interventi di riqualificazione e valorizzazione dell’attuale sede del presidio ospedaliero di Vimercate e sviluppo della struttura sanitaria del nuovo complesso ospedaliero”.

Delibera di C.C. n. 24 del 3 giugno 2010 “P.I.I. area Ospedale vecchio e altri - Progetto partecipativo ai sensi del Protocollo di Intesa a corollario all’Accordo di Programma siglato il 9 aprile 2009 tra Regione Lombardia, Azienda Ospedaliera di Desio e Vimercate e Comune di Vimercate”.

Delibera di C.C. n. 49 del 21 settembre 2010 “Scelta planivolumetrico di riferimento e delle indicazioni progettuali per lo sviluppo della proposta di P.I.I. sulle aree oggetto di Accordo di Programma siglato il 9 aprile 2009 tra Regione Lombardia, Azienda Ospedaliera di Desio e Vimercate e Comune di Vimercate”.

Delibera di C.C. n. 67 del 24 novembre 2010 “Piano di Governo del Territorio ai sensi della l.r. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. - Controdeduzione e approvazione definitiva”.

Delibera di C.C. n. 68 del 17 novembre 2014 “Indirizzo per modifica dei contenuti di cui all’ art. 6 - Opera di urbanizzazione e compensazione, comma 3, dell’ Accordo di Programma finalizzato alla valorizzazione urbanistica dell’attuale sede ospedaliera di Vimercate e delle norma tecniche di attuazione correlate”.

Delibera di C.C. n. 50 del 16 ottobre 2015 “Variante parziale agli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio - Documento di piano, Piano dei servizi e Piano delle regole ai sensi dell’art. 13, comma 13, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. ‘Legge per il governo del territorio’ - Adozione”.

Delibera di C.C. n. 3 del 10 marzo 2016 “Progetto preliminare alla presentazione di istanza di adozione del Programma Integrato di Intervento denominato 'Ambito Vimercate Vecchio Ospedale - Norma Speciale”.

Delibera di C.C. n. 22 del 20 aprile 2016 “Variante parziale agli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio - Documento di piano, piano dei servizi e piano delle regole, ai sensi dell’art. 13, comma 13, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. ‘Legge per il governo del territorio’ - Controdeduzione e approvazione definitiva”.

Delibera di G.C. n. 147 del 31 maggio 2016 “Programma Integrato di Intervento 'Ambito Vimercate Vecchio Ospedale - Norma Speciale' ai sensi del titolo VI, capo I ‘Disciplina dei programmi integrati di intervento’ della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. ‘Legge per il governo del territorio’ - Adozione”.

3. RICHIAMI NORMATIVI

Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. “Legge per il governo del territorio”.

4. METODO DI ESECUZIONE

In conformità all'art. 14, comma 4, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. "Legge per il governo del territorio", entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, la Giunta Comunale approva le controdeduzioni alle osservazioni presentate.

L'efficacia della presente delibera avverrà dalla data di esecutività della stessa.

Successivamente l'Amministrazione Comunale valuterà con un proprio atto di Giunta il progetto del P.I.I. secondo i nuovi contenuti proposti dagli Operatori conseguenti alle osservazioni accolte, deliberando definitivamente la sua approvazione o il suo rigetto.

LA GIUNTA COMUNALE

- **UDITA** la relazione del Sindaco;
- **ACCERTATO** che la competenza a deliberare sulla proposta in oggetto appartiene alla Giunta comunale ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267, e che è stato espresso, sulla proposta della presente deliberazione, il parere ex art. 49 del D.Lgs. medesimo, allegato al presente atto quale parte integrante, da parte del Responsabile del servizio;

OSSERVAZIONE N. 1

(Sig. Angelo Marchesi ed altri; zona nord-ovest. Comparto 2)

Proposta: parziale accoglimento

Sintesi della osservazione:

Gli osservanti chiedono di poter accedere alle loro proprietà dall'area pedonale posta a nord - ovest dell'intervento in oggetto.

La motivazione dell'osservazione nasce dall'attuale modalità di accesso dalla strada pubblica (via G. M. Riva) alle diverse proprietà private, che prevede il transito obbligatorio attraverso aree soggette a servitù di passaggio.

Per ovviare a questo disagio, spesso portatore di conflitti tra proprietari dei fondi e coloro che esercitano il diritto di passo, i firmatari dell'istanza chiedono che venga valutata la possibilità di apertura di più accessi alle loro proprietà dal lato nord - ovest dell'intervento.

Controdeduzione:

L'area verso la quale i proponenti chiedono l'accesso, è una zona pedonale che connette da est ad ovest l'intero comparto 2, oltre a collegarsi con l'area pedonale che intersecando via Ronchi porta al parco pubblico del comparto 1 (area ex cava).

L'eventuale possibilità di accesso/i, esclusivamente di tipo pedonale, sarà valutata **in sede esecutiva dove verranno definiti gli aspetti di dettaglio.**

OSSERVAZIONE N. 2

(Sig.ra Patrizia Clelia Teoldi; ex cappellania dell'Ospedale. Comparto 2)

Proposta: accoglimento

Sintesi della osservazione:

Con riferimento all'articolo VI punto 6 della convenzione urbanistica, che prevede la possibile demolizione e ricollocazione della volumetria della ex cappellania dell'Ospedale, si chiede di escludere l'opzione che consente la demolizione e ricollocazione del volume e di prevedere la conservazione ed il recupero con destinazione commerciale o terziaria.

Controdeduzione:

Le norme del P.I.I. consentono una doppia opzione per l'ex cappellania: un intervento di demolizione e ricollocazione della volumetria esistente con la conseguente cessione gratuita dell'area di sedime al Comune come area a standard o, in alternativa, il recupero della stessa attraverso uno specifico piano di recupero che ne definisca le destinazioni funzionali individuate nel terziario e commerciale.

L'alternativa consentita dal Programma rientra all'interno della flessibilità planivolumetrica per aree con incertezza d'uso (così come indicato nella relazione di accompagnamento al P.I.I. al punto 5 A-1), vista la difficoltà di definire il destino della ex Cappellania in tempi brevi; per tale ragione si è consentita la massima elasticità al recupero o ricollocazione.

Questa Amministrazione, con la presente deliberazione, intende chiarire la funzione della cappellania all'interno di una scelta urbanistica più ampia che vede la realizzazione - in accordo con gli operatori - di un teatro prospiciente la chiesa stessa con capienza di 500 posti.

Si intende quindi cancellare, la possibilità della demolizione e ricollocazione dei volumi mantenendo le funzioni previste (terziario/commerciali), con la possibilità che la chiesa possa svolgere anche una funzione scenica di ingresso al teatro.

OSSERVAZIONE N. 3

(Sig.ra Patrizia Clelia Teoldi; raffigurazione religiosa. Comparto 2)

Proposta: accoglimento

Sintesi della osservazione:

Si segnala la presenza di un'edicola con raffigurazione di una Madonna posta sul muro di via C. Battisti angolo via Ospedale.

Il P.I.I. prevede la demolizione del muro di recinzione e per tale ragione si chiede di includere il recupero dell'edicola e la sua ricollocazione in posizione accessibile al pubblico.

Controdeduzione:

La raffigurazione religiosa, ora posta sul muro di recinzione tra le via C. Battisti e Ospedale, verrà ricollocata nella medesima zona. La sua ubicazione verrà determinata al momento dell'approvazione del P.I.I. e, se possibile, direttamente affissa sulle pareti esterne della ex cappellania, stante la permanenza della stessa.

OSSERVAZIONE N. 4

(Sig.ra Patrizia Clelia Teoldi; relazione di accompagnamento)

Proposta: parziale accoglimento

Sintesi della osservazione:

Con la presente osservazione si evidenziano i contenuti della relazione di accompagnamento al capitolo 3), paragrafo B, punto c. 2 b), che "in accordo con ASST si è deciso di modificare la struttura del Protocollo originario" e al capitolo 3), paragrafo B, punto c. 4, che si ritiene modificato anche l'art. 9 dell'A.d.P. al punto a) con riferimento agli impegni dell'Azienda Ospedaliera verso il Comune di Vimercate.

In particolare l'art. 6, comma 2, della convenzione prevede la cessione gratuita al Comune o all'ASST, gli immobili ristrutturati secondo l'A.d.P., ed inoltre nella relazione di accompagnamento si dà atto della modifica dell'A.d.P.

Si chiedono: 1) le ragioni della modifica dell'A.d.P.; 2) la quantificazione puntuale del beneficio originariamente previsto a favore del Comune; 3) chiarire la proprietà finale degli immobili e le destinazioni d'uso relative; 4) bilanciare a favore del Comune l'eventuale perdita di valore derivante dalle modifiche sopra descritte.

Controdeduzione:

- 1) Si ribadisce quanto contenuto nella relazione di accompagnamento, in particolare il capitolo 3) *Conformità agli strumenti pianificatori e agli accordi di valenza locale e sovra locale*, paragrafo B) *Rispetto dell'accordo di Programma*, elenca i punti dell'Accordo apparentemente non ottemperati e le motivazioni che lo rendono invece rispettato. Attraverso una lettura comparata e consequenziale della relazione di accompagnamento, si evince come i temi sollevati e richiamati ai punti c. 2 b) e c. 4), debbano essere letti con riferimento al capitolo 3), paragrafo C) *Rispetto al Protocollo d'intesa*, dal quale si riprende un passaggio fondamentale: "Considerato che dai tempi del Protocollo d'Intesa (2009) ad oggi sono mutati i profili dei soggetti socio-sanitari, i contenuti delle loro prestazioni e le necessità del Comune in termini di dotazione di spazi da adibire a propri uffici, le parti hanno convenuto una diversa indicazione su quali edifici ristrutturare e su come ripartirsi tali spazi. Il risultato progettuale sta nella ristrutturazione dei circa mc. 21.000 dell'edificio storico dell'Ospedale sulla via Cereda, così come riportato nel PII, lasciando poi agli accordi tra Enti l'utilizzo degli stessi. Gli Enti provvederanno adeguando il Protocollo d'Intesa attualmente in essere prima della progettazione definitiva dell'intervento ristrutturativo, così da poter dare input progettuali adeguati agli effettivi futuri utilizzi". In ultimo è necessario ricordare le motivazioni che hanno determinato quanto sopra esposto; le stesse risultano puntualmente indicate al capitolo 5) *Contenuti specifici e soluzioni adottate in coerenza con quanto indicato al punto 4)*, paragrafo D) *Funzioni ed usi pubblici all'interno delle volumetrie ristrutturate*, a cui si rimanda;
- 2) La "quantificazione puntuale del beneficio originariamente previsto a favore del Comune" cioè quella stabilita ai tempi dell'A.d.P., fa riferimento ai contenuti presenti nel capitolo 3) *Conformità agli strumenti pianificatori e agli accordi di valenza locale e sovra locale*, paragrafo B) *Rispetto dell'accordo di Programma*, alla voce, *Con riferimento alle N.T.A. dell'A.d.P.* nella parte relativa al *Meccanismo di valutazione economica degli interessi pubblici* a cui si rimanda. All'interno di questo meccanismo si evidenziano: la quota degli impegni economici, la definizione degli impegni pubblici computati e le opere ed interessi pubblici esclusi dal calcolo;
- 3) La convenzione urbanistica all'art. VI 2) testualmente recita: "l'esatta individuazione delle cessioni degli immobili ristrutturati agli Enti (Comune e/o A.S.S.T.) avverrà sulla scorta dei contenuti dei Protocolli d'Intesa attuali e futuri, che gli Enti stessi definiranno tra di loro in relazione agli usi effettivi degli spazi di detti immobili". Sulla scorta di quanto indicato nella convenzione urbanistica e a seguito degli accordi con gli Operatori, con il presente atto si individuano gli immobili oggetto di ristrutturazione: 1) Edificio ex medicina; 2) Edificio ex cappellania; La proprietà degli stessi risulta così configurata: 1) dell'Azienda Socio Sanitaria Territoriale (A.S.S.T.); 2) Comune di Vimercate;
- 4) Quanto richiesto verrà valutato successivamente a questo atto deliberativo in sede di approvazione del P.I.I.

OSSERVAZIONE N. 5

(Sig. Guglielmo Pernice; area cava. Comparto 1)

Proposta: parziale accoglimento

Sintesi della osservazione:

Si chiede una diversa distribuzione degli edifici in modo da aumentare la permeabilità ridisponendo la parte pubblica e privata.

Controdeduzione:

L'area dell'ex cava, comparto 1 del P.I.I., prevede la realizzazione di una pluralità di edifici ad altezza variabile disposti a corte aperta verso il parco quale continuazione del nuovo verde pubblico di Vimercate, che collega il centro storico alle nuove aree dell'Ospedale oltre la tangenziale. Con questa disposizione si percepisce la massima permeabilità verso il centro della città, permeabilità garantita e consolidata dall'ampia zona pedonale che dall'ex Ospedale vecchio, transitando per l'ex monoblocco ed intersecando la via Ronchi porta all'area pubblica, baricentro degli edifici oggetto dell'osservazione.

Al momento dell'approvazione del P.I.I. si valuterà quanto richiesto, anche proponendo agli operatori la non recinzione delle aree pertinenziali, proprio per aumentare la permeabilità e la percezione dello spazio nel suo insieme.

Si tenga conto comunque che l'eventuale nuova disposizione degli edifici nel comparto, anche con la cancellazione di uno di essi, significherebbe da un lato aumentare in altezza gli edifici e dall'altro ristudiare l'intera filosofia del progetto del comparto 1.

OSSERVAZIONE N. 6

(Sig. Guglielmo Pernice; edifici storici. Comparto 2)

Proposta: parziale accoglimento

Sintesi della osservazione:

Si chiede la conservazione degli edifici storici quali la villa Gerosa, l'edificio posto all'angolo tra la via Battisti e la via Bonsaglio e degli edifici lungo la via Battisti, trattasi di edifici che testimoniano la stratificazione storica degli eventi che hanno disegnato il centro di Vimercate.

Controdeduzione:

Si prende atto favorevolmente della richiesta in oggetto rimandando la decisione al momento dell'approvazione del P.I.I., dove attraverso una puntuale analisi nel rapporto costi/benefici, si valuterà l'ammontare dell'interesse pubblico.

OSSERVAZIONE N. 7

(Sig.ra Roberta Rampinelli; area ospedale vecchio, ex medicina, ex cappellania. Comparto 2)

Proposta: parziale accoglimento

Sintesi della osservazione:

Si chiede la realizzazione di un teatro ad uso pubblico capienza 500 posti, l'assenza di edifici con destinazione residenziale, concentrazione in questa area di interessi e servizi pubblici e previsione di una struttura coperta quale area mercatale o per manifestazioni similari.

Controdeduzione:

La necessità di un teatro pubblico nella città di Vimercate e ancor più nel centro della città rientra all'interno degli obiettivi di questa Amministrazione.

Per questa ragione si intende cogliere l'opportunità data dal P.I.I. di ridistribuire le funzioni pubbliche nell'area oggetto dell'osservazione, includendo al suo interno la funzione culturale quale appunto il teatro.

Volendo connotare questa area con funzioni prevalentemente pubbliche, si intende spostare la quota di residenza, mantenendo gli edifici così come da progetto, che per la loro conformazione e configurazione (struttura coperta ma aperta) possono accogliere funzioni mercatali o simili. Si precisa comunque che in sede di approvazione del P.I.I. sarà valutata la possibilità di privarsi, oltre che della destinazione residenziale, anche degli edifici di progetto identificati al lotto 6 e 8, mantenendo conseguentemente gli attuali edifici richiamati nella osservazione n. 6.

OSSERVAZIONE N. 8

(Sig.ra Roberta Rampinelli; edilizia convenzionata e sociale)

Proposta: parziale accoglimento

Sintesi della osservazione:

Si chiede di prevedere la realizzazione di “residenze protette” per anziani, con tipologie di appartamenti indipendenti, spazi e servizi comuni. Si chiede che tali residenze siano collocate all'interno dei lotti 2, 3, 4, mentre l'edilizia convenzionata venga realizzata all'interno dei lotti 2, 3, 4, 7, 9.

Si chiede altresì che all'interno dei lotti 2, 3, 4, 7, 9 venga prevista la collocazione dei servizi destinati a famiglie, giovani e anziani (es. servizi sanitari, asili nido, ecc.).

Controdeduzione:

Si accoglie favorevolmente la richiesta di realizzare “residenze protette” per anziani: le stesse verranno ubicate all'interno del comparto 2 la cui puntuale individuazione avverrà al momento dell' approvazione del P.I.I. Per quanto riguarda invece l'individuazione puntuale dell'edilizia convenzionata, la quota da realizzarsi, nelle modalità indicate all'articolo XXVI della convenzione, verrà distribuita all'interno dell'intero P.I.I.

Lo stesso articolo prevede altresì che, in fase di progettazione definitiva ed esecutiva, negli interventi di edilizia convenzionata, gli operatori si impegnano a realizzare spazi residenziali di utilizzo comune per servizi co-gestibili, quali zone di ritrovo e socializzazione, cucina unica, zona lavanderia ecc., da individuarsi all'interno del singolo edificio, nell'ordine di non meno di mq. 250,00 riferiti a tutta la Slp prevista in edilizia convenzionata.

Tali spazi potranno essere individuati in unico edificio e/o in due edifici distinti, saranno a esclusivo servizio degli assegnatari delle unità in edilizia convenzionata facenti parte dell'edificio e gli stessi ne diverranno proprietari in quota millesimale, determinata in relazione alle quote di proprietà delle singole unità immobiliari.

In fase di progettazione definitiva ed esecutiva gli operatori si impegneranno inoltre a realizzare unità residenziali, in quota \geq al 7% dell'edilizia convenzionata, progettate per ricevere persone singole, sia giovani che anziani.

Per quanto riguarda i contenuti del terzo e quarto comma della presente controdeduzione, al momento dell' approvazione del P.I.I. si provvederà, in accordo con gli operatori, ad aumentare le superfici, le percentuali e a specificare meglio i servizi al cittadino, così come indicati nell'osservazione.

OSSERVAZIONE N. 9

(Sig. Massimiliano Pesce; convenzione urbanistica)

Proposta: non accoglimento

Sintesi della osservazione:

Si chiede che la garanzia fideiussoria prevista dagli articoli XX e XXI venga prodotta all'atto della sottoscrizione della convenzione urbanistica.

Controdeduzione:

L'articolo XX della convenzione urbanistica regola e norma le garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali con riferimento alle opere di urbanizzazione e opere aggiuntive.

Gli operatori daranno corso all'attuazione degli interventi previsti nella convenzione per stralci funzionali articolati in fasi e tempi distinti. Le differenti fasi attuative verranno attivate dagli operatori alla richiesta del primo titolo abilitativo di ciascuna fase e a garanzia degli obblighi assunti dai soggetti attuatori, gli operatori presteranno per ciascuna fase apposita polizza fideiussoria. La garanzia dovrà essere prestata prima del rilascio o della formazione del primo titolo abilitativo di ciascuna fase e garantirà tutte le opere di urbanizzazione della fase stessa.

Per i contenuti di cui all'articolo XXI della convenzione urbanistica si rimanda alla successiva osservazione.

OSSERVAZIONE N. 10

(Sig.ra Daniela Ferdeghini; convenzione urbanistica)

Proposta: accoglimento

Sintesi della osservazione:

Si chiede che la garanzia fideiussoria relativa ai lavori di riqualificazione sugli edifici pubblici quantificata in € 3.380.000, sia prodotta all'atto del diritto edificatorio, ovvero la stipula della convenzione.

Controdeduzione:

Gli articoli III e XXI della convenzione urbanistica regolano e normano gli aspetti legati alla realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica del patrimonio pubblico e le garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali per gli interventi di cui sopra.

L'importo di € 3.380.000 rappresenta l'equivalente economico degli interventi di riqualificazione energetica sugli edifici pubblici, quale contropartita per l'accesso a quote aggiuntive di SIp pari a mq. 12.062,18 (lett. a, art. III, della convenzione), oltre alla possibilità di trasformare una quota di edilizia convenzionata in edilizia libera fino a mq. 8.041,45 (lett. b, art. III, della convenzione). La relazione di accompagnamento alla delibera di adozione, alla lettera *G Riqualificazione energetica edifici pubblici e accesso alla capacità edificatoria aggiuntiva prevista dall'A.d.P.*, illustra compiutamente quanto sopra descritto.

L'Amministrazione comunale ha promosso un bando per la riqualificazione energetica degli edifici comunali. Il bando si è concluso favorevolmente con l'aggiudicazione dei lavori, che avverranno al di fuori del Programma Integrato di Intervento.

Con questa scelta vengono pertanto a mancare i contenuti tecnici quale contropartita per l'accesso alle possibilità di cui ai punti a) e b) sopra richiamati.

L'articolo III della convenzione urbanistica prevede un meccanismo in cui la sottoscrizione della stessa rappresenta il momento dell'accettazione, da parte degli operatori, dell'accesso ai diritti e alle possibilità edificatorie indicate ai punti a) e b) e da tale momento si conforma per essi l'obbligo di realizzare le contropartite a favore del Comune.

Venendo a mancare la contropartita tecnica, interventi di riqualificazione energetica del patrimonio pubblico, permane invece la contropartita economica pari a € 3.380.000 a favore del Comune, in quanto questa Amministrazione intende individuare altro interesse pubblico cui destinare le predette risorse.

OSSERVAZIONE N. 11

(Sig. Marco Giuseppe Momigliano; fabbisogno di standard)

Proposta: non accoglimento

Sintesi della osservazione:

Si chiede di rideterminare il fabbisogno di standard, tenendo come riferimento la quota servizi/abitante esistente come risultante nella relazione del piano dei servizi.

Controdeduzione:

Si fa presente che la quota di standard reperita, pari a mq. 61.728,20, risulta superiore di mq. 19.630,74 rispetto a quella generata e richiesta ai sensi di legge, pari a mq. 42.151,46.

OSSERVAZIONE N. 12

(Sig. Marco Giuseppe Momigliano; edilizia convenzionata)

Proposta: parziale accoglimento

Sintesi della osservazione:

La convenzione urbanistica consente agli operatori di realizzare una quota di edilizia convenzionata, variabile tra mq. 201,04 e 8.242,49. Si chiede che tale quota sia determinata fin da ora dall'Amministrazione comunale nella misura massima.

Controdeduzione:

La variabilità della quota di edilizia convenzionata all'interno delle superfici sopra espresse è una scelta discrezionale degli operatori legata indirettamente all'accesso ai diritti edificatori aggiuntivi in contropartita alla realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica. Infatti, così come meglio indicato nell'articolo III, secondo capoverso, della convenzione urbanistica, o alla lettera G *Riqualificazione energetica edifici pubblici e accesso alla capacità edificatoria aggiuntiva prevista dall'A.d.P.* della relazione di accompagnamento, gli operatori hanno la possibilità di trasformare in tutto o in parte mq. 8041,45 di edilizia convenzionata in edilizia libera.

In linea con i contenuti delle controdeduzioni n. 8 e n. 10 questa Amministrazione valuterà, in accordo con gli operatori, la possibilità di aumentare in maniera sensibile la quota di edilizia convenzionata.

OSSERVAZIONE N. 13

(Sig.ra Daniela Ferdeghini; ospedale vecchio, ex medicina, ex cappellania. Comparto 2)

Proposta: accoglimento

Sintesi della osservazione:

L'area oggetto dell'osservazione ricade all'interno del centro storico dove già le mappe dei catasti storici riportano un'area edificata molto più ampia dell'attuale.

Dovendo realizzare opere interrato su aree con potenziale rilevanza archeologica, si osserva che la programmazione di verifiche archeologiche preventive consentirebbe una razionale allocazione delle risorse, rispetto del cronoprogramma e importanti conoscenze per la valorizzazione culturale della città.

Controdeduzione:

Si prende atto favorevolmente dell'invito fatto con la presente osservazione. Al momento dell'approvazione del P.I.I. verranno inseriti nel cronoprogramma tempi e modalità delle verifiche archeologiche conformemente alle indicazioni degli Enti preposti.

OSSERVAZIONE N. 14

(Sig.ra Michela Missana ed altri; area cava Cantù. Comparto 1)

Proposta: parzialmente accolta per il punto 1), lett. a) e b), non accolta per la lettera c); parzialmente accolta per il punto 2), lett. a) e b); non accolta per il punto 3); parzialmente accolta per il punto 4); non accolta per il punto 5); non accolta per il punto 6); parzialmente accolta per il punto 7)

Sintesi della osservazione:

Si propongono le seguenti modifiche al P.I.I.:

- 1) mantenimento totale o almeno di un filare di alberi presenti lungo il lato nord della cava e confinanti con la residenza "Habitat 71", eseguendo una delle seguenti modifiche:
 - a) traslazione del parcheggio verso la strada e rinuncia alla nuova alberatura prevista;
 - b) spostamento del parcheggio a sud della strada di progetto;
 - c) cancellazione della nuova strada di previsione lungo il confine con il complesso residenziale "Habitat 71" ed, in luogo di questo, realizzazione di un nuovo tratto di strada quale congiungente tra la via Crocefisso e la via Podgora;
- 2) mantenimento totale o almeno di un filare di alberi presenti a sud della cava lungo il confine con l'attività produttiva, eseguendo una delle modifiche di cui alle lettere a) e b) del punto 1);
- 3) trasformazione dell'area verde pubblica che circonda gli edifici in area condominiale privata e recintata al fine di garantire una manutenzione sicura e accurata in quanto a carico dei privati;

- 4) sostituzione dei carpini previsti con i platani, in quanto più decorativi;
- 5) riduzione dell'altezza del parcheggio lungo la via Ronchi, interrando dei piani sui cinque previsti;
- 6) creazione nell'area della cava di un centro sportivo o di un'area con funzione culturale;
- 7) preferenza, in via generale, per il mantenimento degli alberi esistenti in luogo della loro sostituzione con nuove essenze.

Controdeduzione:

- 1) a) e b): con riferimento a quanto richiesto le valutazioni verranno fatte nel dettaglio al momento dell'approvazione del P.I.I., tuttavia si segnala che la traslazione del parcheggio a ridosso della strada comporterebbe una differente immissione da e verso la strada stessa e l'eventuale spostamento a sud della strada creerebbe interferenza con la ciclopeditonale in progetto; c) la nuova strada così come proposta non rientra tra le previsioni viabilistiche di piano in relazione alle scelte complessive del P.I.I.;
- 2) a) e b): si demanda a quanto detto al punto 1), per la lettera b) lo spostamento invaderebbe le aree pertinenziali private;
- 3) l'area a verde pubblico o parco pubblico prevista nel comparto 1 (area ex cava) rappresenta uno standard quantificato e ceduto all'Amministrazione Comunale e conseguentemente di fruizione collettiva. La mancata cessione di tale area e la trasformazione della stessa in area pertinenziale recintata significherebbe la privazione del parco pubblico quale elemento fortemente caratterizzante dell'intero intervento e la difficoltà, se non l'impossibilità, di ricollocazione in altra sede;
- 4) il progetto fa riferimento alle tavole del verde allegato allo stesso, fatte salve verifiche puntuali al momento dell'approvazione del P.I.I.;
- 5) trattandosi di un'area con quote d'imposta differenti, i piani fuori terra effettivi sono tre, uno seminterrato e l'altro interrato;
- 6) per l'area della cava si intende mantenere la destinazione d'uso adottata dal P.I.I., mentre la funzione culturale è presente nell'area dell'ex ospedale vecchio con la realizzazione del teatro;
- 7) si rimanda al punto 4).

OSSERVAZIONE N. 15

(Sig. Alfio Motta ed altri; ex cappellania. Comparto 2)

Proposta: parziale accoglimento

Sintesi della osservazione:

L'osservazione in oggetto riguarda esclusivamente la destinazione della chiesa dell'ex ospedale, per la quale si chiede il mantenimento a servizi pubblici e che abbia una funzione compatibile con quella ricoperta in origine.

Controdeduzione:

Si prende atto del contenuto dell'osservazione ed in particolare dei temi sollevati: la funzione svolta negli anni dalla chiesa, l'attaccamento dei fedeli, il contributo dei benefattori che hanno permesso la sua realizzazione e quanto di artistico contenuto in essa.

La realizzazione del teatro quale funzione culturale a completamento della piazza ingloba al suo interno l'ex cappellania sia da un punto di vista fisico che funzionale, garantendo una funzione comunque compatibile con quella esercitata da tempo.

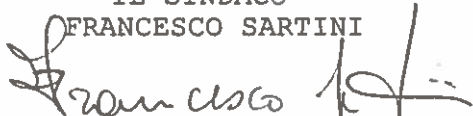
- **CON VOTI unanimi, legalmente espressi**

D E L I B E R A

1. di dare atto che, in seguito alla pubblicazione della deliberazione di Giunta Comunale n. 147 del 31 maggio 2016 di adozione del Programma Integrato di Intervento 'Ambito Vimercate Vecchio Ospedale - Norma speciale' ai sensi del titolo VI, capo I "Disciplina dei programmi integrati di intervento" della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. "Legge per il governo del territorio", sono pervenute al protocollo comunale n. 15 osservazioni entro il termine previsto dalla legge;
2. di procedere alla controdeduzione delle 15 osservazioni;
3. di accogliere integralmente n. 5 osservazioni, secondo le proposte di controdeduzione sopra espresse;
4. di accogliere parzialmente n. 8 osservazioni (per parzialmente accolte si intendono anche quelle osservazioni che contengono al loro interno i tre profili di controdeduzione: accolta, parzialmente accolta e non accolta), secondo le proposte di controdeduzione sopra espresse;
5. di non accogliere n. 2 osservazioni secondo le proposte di controdeduzione sopra espresse;
6. di dare mandato agli uffici comunali competenti di trasmettere la presente deliberazione, successivamente all'esecutività della stessa, agli operatori, per la predisposizione della nuova proposta di P.I.I. sulla scorta delle osservazioni presentate ed accolte; quindi, di demandare ai soggetti proponenti la rielaborazione del progetto di P.I.I. e, più precisamente, la formulazione delle modifiche necessarie per conformare detto progetto alle ragioni ed opzioni pianificatorie sottese all'accoglimento delle osservazioni più sopra vagliate e deliberate;
7. di assegnare ai soggetti proponenti il P.I.I. il termine di 120 giorni per la presentazione delle variazioni progettuali e programmatiche, con decorrenza dalla data ricevimento del presente provvedimento, dirette ad integrare e modificare il progetto di P.I.I., in coerenza con le osservazioni accolte e con la motivazione del loro accoglimento; il termine sarà prorogabile su istanza motivata degli interessati;
8. di stabilire sin d'ora che la mancata presentazione della proposta di modifica ed integrazione di cui al precedente punto 7, nel termine ivi stabilito, ovvero nel termine eventualmente prorogato, comporterebbe il definitivo arresto procedimentale ed il diniego di approvazione del P.I.I.;
9. che, invece, in caso di tempestiva presentazione delle proposte di modifica-integrazione del progetto di P.I.I. entro il termine assegnato, il Comune di Vimercate si pronuncerà definitivamente, entro il termine di legge, deliberando definitivamente l'approvazione o il diniego di approvazione del progetto così modificato, ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 12/2005;
10. di dare mandato agli uffici comunali competenti di provvedere presso gli uffici della Regione Lombardia ad attivare i conseguenti procedimenti di verifica di conformità all'accordo di programma o per l'eventuale sua modifica;
11. di dare atto che questo Comune è dotato di bilancio di previsione regolarmente approvato per l'esercizio in corso e che lo stesso si trova in situazione di pareggio economico-finanziario;
12. di precisare che la Giunta comunale, con separata votazione, a norma dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000, ha dichiarato la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

Il presente verbale è stato letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO
FRANCESCO SARTINI



IL VICESEGREARIO GENERALE
ROBERTA BRAMBILLA



PUBBLICAZIONE/COMUNICAZIONE:

Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio *on line* (reg. n. _____), per quindici giorni consecutivi, e cioè dal **14 APR. 2017** al **29 APR. 2017**.

Vimercate,

ESECUTIVITÀ:

La presente deliberazione è stata dichiarata **IMMEDIATAMENTE ESECUTIVA** ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267

Vimercate, 7 aprile 2017

IL VICESEGREARIO GENERALE
ROBERTA BRAMBILLA

