



CITTA' DI MORBEGNO

Provincia di Sondrio

Deliberazione numero: **172**

In data: **13/09/2018**

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO EX AREA MARTINELLI CONVENZIONE URBANISTICA E ACCORDO ECONOMICO FRA IL COMUNE DI MORBEGNO E LA SOCIETÀ MORBEGNO 2000 SRL AI SENSI DELL'ART. 92, COMMA 8 DELLA L.R. 12/2005, CON MODIFICA DEI CRITERI E DEGLI INDIRIZZI CONTENUTI NEL DOCUMENTO DI PIANO DEL PGT AI SENSI DELL'ART. 92, COMMA 3 DELLA L.R. 12/2005 E CONTESTUALE PROROGA DI VALIDITA' DEL PII AI SENSI DELL'ART. 93, COMMA 1-TER DELLA L.R. 12/2005.

L'anno **duemiladiciotto** del giorno **tredici** del mese di **Settembre**, alle ore 12.30, nella Sede Comunale, in seguito a convocazione disposta dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei seguenti Signori:

Componente	Carica	Presenze
Ruggeri Andrea	Sindaco	SI
Perlini Bruna	Consigliere Assessore	SI
Moretto Lidia	Assessore	SI
Perlini Annalisa	Consigliere Assessore	NO
D'Agata Claudio	Consigliere Assessore	SI
Santi Massimo	Consigliere Assessore	SI

Totale Presenti: 5 Totale assenti : 1

Partecipa alla seduta il Segretario, Della Torre Martino.

Il Sindaco, Ruggeri Andrea, assunta la Presidenza e constatata la legalità

dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e pone in discussione l'argomento indicato in oggetto.

OGGETTO: AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO EX AREA MARTINELLI CONVENZIONE URBANISTICA E ACCORDO ECONOMICO FRA IL COMUNE DI MORBEGNO E LA SOCIETÀ MORBEGNO 2000 SRL AI SENSI DELL'ART. 92, COMMA 8 DELLA L.R. 12/2005, CON MODIFICA DEI CRITERI E DEGLI INDIRIZZI CONTENUTI NEL DOCUMENTO DI PIANO DEL PGT AI SENSI DELL'ART. 92, COMMA 3 DELLA L.R. 12/2005 E CONTESTUALE PROROGA DI VALIDITA' DEL PII AI SENSI DELL'ART. 93, COMMA 1-TER DELLA L.R. 12/2005.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso

che con deliberazione consiliare n. 8 in data 8 febbraio 2008 è stato approvato in via definitiva ai sensi e per gli effetti dell'art. 92, comma 8 della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni il **Programma integrato di intervento** proposto dalla Società Morbegno 2000 S.R.L. relativamente all'Area sita in Morbegno compresa tra la Statale 38 (via Stelvio), via G.B. Martinelli, via Merizzi e via Ambrosetti;

che la suddetta deliberazione è stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) n. 13 in data 26 marzo 2008, ai sensi dell'art. 25, comma 8 quater della L.R. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni;

che in esecuzione della richiamata deliberazione consiliare n. 8 in data 8 febbraio 2008, tra il Comune di Morbegno e la Società Morbegno 2000 S.r.l. è stata stipulata in data 28 gennaio 2009 a rogito del notaio dr Paolo Rapella a mezzo di atto pubblico N. 68961 di Rep e n. 18709 di Racc. la relativa *“Convenzione urbanistica e accordo economico fra il Comune di Morbegno e la Società Morbegno 2000 S.r.l. per l'attuazione del Programma integrato di intervento Area ex Martinelli”*

Premesso inoltre

che con deliberazione consiliare n. 24 in data 10 luglio 2012 è stato approvato l'atto modificativo della Convenzione urbanistica e accordo economico mediante il quale, a favore del soggetto attuatore, per ragioni equitative, è stata definita una diversa tempistica per l'applicazione di alcune penali ed inoltre la possibilità di insediare liberamente esercizi di vicinato nello stralcio funzionale n. 1, mentre a favore del Comune è stata riconosciuta la realizzazione di alcune opere strutturali a favore della città;

che in esecuzione della richiamata deliberazione consiliare n. 8 in data 8 febbraio 2008, tra il Comune di Morbegno e la Società Morbegno 2000 S.r.l. è stata stipulata in data 01 agosto 2012 a rogito del notaio dr Paolo Rapella a mezzo di atto pubblico N. 74331 di Rep e n. 22811 di Racc. la relativa *“Convenzione urbanistica e accordo economico fra il comune di Morbegno e la Società Morbegno 2000 s.r.l. per l'attuazione del programma integrato di intervento “Area ex Martinelli” – Atto modificativo”*.

Ricordato

che il PII vigente prevede la realizzazione di edifici privati con destinazione d'uso commerciale, ricettiva, direzionale e residenziale aventi una consistenza complessiva di 24.673 mq. di superficie lorda di pavimento per una volumetria virtuale complessiva di mc. 74.019, secondo le destinazioni sotto indicate:

- mq. 14.173,00 di s.l.p. destinati a residenza;
- mq. 2.000 di s.l.p. destinati a terziario direzionale
- mq. 6.500 di s.l.p. destinati a terziario commerciale
- mq. 2.000 di s.l.p. destinati ad attrezzatura ricettiva/alberghiera

che l'attuazione del Programma Integrato di Intervento vigente prevede la realizzazione delle seguenti opere qualitative aggiuntive:

- a) la costruzione del parcheggio pubblico interrato denominato “Campetto delle Suore” con una capienza di circa 255 posti auto e la realizzazione in superficie, del medesimo parcheggio, di n° 2 campi da gioco;
- b) la riqualificazione della P.zza S. Antonio, con cessione del diritto di superficie nel sottosuolo a favore dell’Attuatore al fine di realizzare e mantenere nel sottosuolo un parcheggio ad uso privato;
- c) interventi sulla viabilità nelle adiacenze delle aree oggetto del P.I.I.;
- d) la realizzazione di un sottopasso di collegamento fra l’area ex Martinelli e il centro storico;

che il valore complessivo delle opere qualitative di cui ai precedenti punti a), b), c) e d) è pari ad € 4.326.067,93 (IVA esclusa, comprensivo delle spese di progettazione definitiva, esecutiva e Direzione Lavori) di cui € 4.148.067,93 a carico del Soggetto Attuatore, come disciplinato dalla Convenzione Urbanistica, ed € 178.000,00 a carico del Comune di Morbegno, per il completamento delle opere medesime.

che l’attuazione del Programma Integrato di Intervento vigente prevede, altresì, la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e degli standard quantitativi indotti dalla trasformazione del comparto del PII.

Ricordato

che il vigente P.I.I. denominato ex Area Martinelli è un PII non avente rilevanza regionale che trova il proprio fondamento nel Documento di inquadramento redatto ai sensi dell’art. 25, comma 7 della L.R. 12/2005 approvato con deliberazione consiliare n. 53 del 29 ottobre 2007;

che i criteri già indicati nel sopra richiamato Documento di inquadramento, sono stati successivamente inclusi nel Documento di Piano del vigente P.G.T. – Relazione illustrativa (Allegato A4.4), approvato con deliberazione consiliare n. 32 in data 8 maggio 2009.

Ricordato che già nei primi anni successivi alla stipula della convenzione sono sorte delle criticità con riferimento alla esecuzione degli interventi privati a destinazione residenziale e alla approvazione di uno specifico standard qualitativo, consistente nella costruzione di un parcheggio pubblico interrato denominato “Campetto delle Suore” con una capienza di circa 255 posti auto e la realizzazione in superficie, del medesimo parcheggio, di n° 2 campi da gioco, che è stato oggetto di successive nuove valutazioni da parte dell’Amministrazione.

Atteso che sulla base dei mutamenti di contesto intervenuti successivamente alla stipula della convenzione, le amministrazioni, che si sono succedute nel tempo, hanno aperto e proseguito una serie di confronti con il soggetto attuatore al fine di raggiungere un nuovo punto di sintesi; punto di sintesi che, fatto comunque salvo il mantenimento della salvaguardia degli equilibri economici originariamente raggiunti, permettesse in concreto di fornire alla Città le opportunità di riqualificazione intrinsecamente sottese nel P.I.I. originariamente approvato.

Dato atto, che il Soggetto attuatore ha più volte sottoposto a questa amministrazione la richiesta di prorogare la validità del PII senza ottenere riscontro positivo alla proposta, anche a causa dell’assenza di dispositivi normativi che consentissero di concedere la proroga.

Ricordato che la suddetta criticità è venuta meno in forza di quanto disposto dall’art. 93 della L.R. 12/2005 così come integrato dall’art. [26, comma 1, lettera m\)](#), [L.R. 26 maggio 2017, n. 15](#), che consente di concedere eventuali proroghe o differimenti ai tempi di realizzazione delle convenzioni in corso di attuazione relativi ai P.I.I. non aventi rilevanza regionale.

Ribadito che già antecedentemente alla novella normativa di cui al sopra richiamato art. 93, comma 1ter della L.R. 12/2005, questa amministrazione ed il soggetto attuatore, avevano instaurato una fase di negoziazione e relativa istruttoria per addivenire ad alcune modifiche degli interventi contemplati all’interno del P.I.I. a causa sia di diverse valutazioni attinenti al merito sia al modificarsi della situazione del mercato immobiliare a destinazione residenziale intervenuta a causa della crisi economica già oggettivamente riconosciuta in sede di approvazione dell’atto modificativo avvenuta con deliberazione consiliare n. 24 del 10 luglio 2012.

Dato atto che il progetto definitivo di sviluppo del progetto preliminare dell'opera qualitativa aggiuntiva denominata "Parcheggio interrato Campetto delle Suore", approvato con il PII non è stato ritenuto rispondente alle aspettative delle amministrazioni comunali e quindi meritevole di approvazione da parte della Giunta Comunale.

Considerato che in ragione di quanto sopra affermato è stato chiesto al Soggetto Attuatore di rivedere il progetto affinché raggiungesse il grado di soddisfazione richiesto dall'Amministrazione.

Considerato altresì che il Soggetto Attuatore ha più volte dichiarato e manifestato, in fase di negoziazione, il venir meno dell'interesse a realizzare l'autorimessa interrata sotto piazza Sant'Antonio e l'Amministrazione ha ritenuto di richiedere al medesimo soggetto Attuatore a garanzia del rispetto dell'accordo economico vigente e del raggiungimento del risultato atteso dalla complessiva attuazione del PII un intervento di riqualificazione e rigenerazione del parcheggio pubblico denominato San Marco, con contestuale realizzazione all'interno del medesimo di stalli da destinare alla concessione d'uso ai privati residenti il Centro Storico di Morbegno in un numero di circa 40 posti auto.

Visto

che il soggetto attuatore a conclusione della sopra richiamata fase di negoziazione, con Istanza presentata in data **02 agosto 2018 prot. n. 16480/VI-2** ai sensi dell'art. 93, comma 1ter della L.R. 12/2005, così come integrata dall'art. 26, comma 1, lett. m) della L.R. 15/2017, ha chiesto il differimento triennale dei tempi di realizzazione del completamento della trasformazione di cui si tratta (28 gennaio 2025);

che il medesimo soggetto attuatore ha contestualmente proposto l'introduzione in convenzione delle seguenti modifiche con distinzione tra quelle riferibili al comparto privato e quelle a valenza promiscua; in particolare:

- i. rinuncia al diritto di superficie per la realizzazione dell'autorimessa interrata sotto piazza Sant'Antonio;
- ii. maggiore flessibilità nella realizzazione dei volumi privati (previsione della possibilità di realizzazione di minori quote di s.l.p. per le varie destinazioni, fino ad un 30% delle quantità indicate nella convenzione);
- iii. revisione di alcuni limiti alla disciplina delle superfici commerciali nell'area, ovvero:
 - introduzione della possibilità di insediamento per medie strutture di vendita MS1 [fino a mq. 500 anziché fino al limite dimensionale di mq. 200), in conformità alla disciplina esistente in altre aree urbane, evitando tuttavia la creazione di una grande struttura di vendita organizzata in forma unitaria (come definita dall'art. 2, c. 1, lett. f) dell'Allegato A della delibera G.R. Lombardia n. X/1193 del 20.12.2013];
 - eliminazione di limiti numerici e dimensionali per le attività di somministrazione alimenti e bevande, anche in adeguamento alle mutate normative di settore, tese a "liberalizzare" ed evitare vincoli alla concorrenza;
 - previsione di utilizzo privato di limitate superfici della piazza pubblica realizzata presso l'area Martinelli, in corrispondenza del supermercato Iperal, per posizionamento in zona esterna destinata a tavolini e tende del bar e area carrelli del supermercato. Il tutto per una superficie indicativa pari a 150 mq.

Evidenziato che ai sensi del già richiamato art. 93 della L.R. 12/2005 e s.m.i. l'eventuale concessione di proroghe o differimenti ai tempi di realizzazione previsti dalle convenzioni in corso di attuazione deve essere supportata da motivazioni e documentazione comprovanti le esigenze sopravvenute in fase attuativa o le cause che hanno determinato il mancato tempestivo completamento delle trasformazioni.

Considerato che le modifiche individuate ai precedenti paragrafi possono venire attuate solo a seguito di mirata riconfigurazione di alcune linee strategiche individuate nella relazione illustrativa del Documento di Piano del P.G.T. e nella variazione di alcuni documenti costituenti il Programma Integrato di Intervento.

Dato atto

che gli “Obiettivi e strategie” indicati nella Relazione illustrativa (Allegato A4.4) del Documento di Piano del P.G.T. specificatamente previsti per la riqualificazione e la trasformazione urbanistica dell'ex Area Industriale ex Martinelli compreso nel perimetro del PII sono confermati e non sono oggetto di variante; che la variante apportata al PII non modifica le “Indicazioni quantitative di sviluppo” previste dal Documento di Piano del P.G.T., mantenendo immutato il carico insediativo; che la variante modifica gli “3. Obiettivi e strategie di sistema” al punto 3.2. - “2) Incremento dell'offerta strutturata di parcheggio con particolare riguardo agli attrattori di traffico” al sottopunto 2.1 ove indica la previsione di nuove strutture interrato di parcheggio in P.zza S. Antonio; che le modifiche in oggetto non apportano alcuna variante al Piano delle Regole del P.G.T., ma sono conformi allo stesso; che le modifiche di cui si tratta ricadenti nell'area della P.zza Sant'Antonio, nell'area dell'ex Campetto delle suore ed attinenti al parcheggio pubblico denominato San Marco non costituiscono variante al Piano dei Servizi del P.G.T. così come previsto dall'art. 9, comma 15 della L.R. 12/2005 [“La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale.”].

Preso atto che il “Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) allegato 1m bis della DGR 671 del 2010 che prende in considerazione i Programmi Integrati di Intervento non aventi rilevanza regionale comportanti varianti urbanistiche (L.R. 12/05, art. 92, comma 8) reca:

- *gli strumenti della programmazione negoziata si caratterizzano per la peculiarità delle caratteristiche progettuali, per la variabilità delle dimensioni e delle tipologie degli interventi previsti e di conseguenza la determinazione della necessità o meno di sottoporre un programma integrato di intervento (PII) a valutazione ambientale – VAS non può che discendere da un accertamento preliminare, affidato alla responsabilità dell'Autorità procedente.*
- *In applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni non sono sottoposti a Valutazione ambientale - VAS né a verifica di assoggettabilità, i piani attuativi di piani e programmi già oggetto di valutazione; nei casi in cui lo strumento attuativo comporti variante al piano sovraordinato, la VAS e la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti della variante che non sono stati oggetto di valutazione nel piano sovraordinato;*

Considerato che il comparto di PII nella sua interezza è già stato oggetto di VAS nell'ambito della procedura di approvazione del vigente PGT e che le modifiche apportate alle aree sulle quali vengono realizzate le opere qualitative aggiuntive già destinate a servizi nel vigente Piano dei Servizi non costituiscono variante allo stesso ed anch'esse sono state oggetto di VAS nell'ambito del vigente PGT.

Preso atto per le argomentazioni sopra riportate ed in applicazione del principio di non duplicazione di riconoscere la non necessità di sottoporre a VAS e neppure a verifica di assoggettabilità il procedimento di cui si tratta.

Valutato che nel complesso la proposta di variante al PII e le modifiche apportate alle correlate opere qualitative aggiuntive sono da ritenersi comunque confacenti agli attuali interessi pubblici.

Visti i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile resi dai responsabili dei servizi interessati ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 267/2000;

Dopo attenta valutazione

Con voti unanimi favorevoli resi ed accertati nei modi di legge

DELIBERA

- 1) **Di approvare** e riconoscere la premessa narrativa quale parte integrante della presente deliberazione;
- 2) **Di dare avvio** al procedimento di VARIANTE AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO EX AREA MARTINELLI – CONVENZIONE URBANISTICA E ACCORDO ECONOMICO FRA IL COMUNE DI MORBEGNO E LA SOCIETÀ MORBEGNO 2000 SRL – AI SENSI DELL'ART. 92, COMMA 8 DELLA L.R. 12/2005, CON MODIFICA DEI CRITERI E DEGLI INDIRIZZI CONTENUTI NEL DOCUMENTO DI PIANO DEL PGT AI SENSI DELL'ART. 92, COMMA 3 DELLA L.R.

12/2005 E CONTESTUALE PROROGA DI VALIDITA' DEL PII AI SENSI DELL'ART. 93, COMMA 1-TER DELLA L.R. 12/2005.

3) **Di disporre** la pubblicazione di apposito avviso di avvio del procedimento su almeno un quotidiano o periodico a diffusione locale e sui normali canali di comunicazione con la cittadinanza, all'Albo Pretorio on-line del Comune e sul sito internet ufficiale del Comune di Morbegno www.morbegno.gov.it.

4) **Di fissare** al 10 ottobre 2018 il termine entro il quale chiunque ne abbia interesse, anche per la tutela degli interessi diffusi, possa presentare suggerimenti, osservazioni e proposte per la redazione della suddetta Variante.

5) **Di demandare** al Responsabile del Servizio Urbanistico tutti gli atti susseguenti all'avvio del procedimento di cui si tratta.

Valutata inoltre, per i motivi esposti, l'urgenza di darne immediata esecuzione;

dichiara immediatamente eseguibile il presente atto ai sensi dell'art. 134 comma 4 D.lgs 267/2000, con voti unanimi favorevoli espressi in forma palese.



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2018** / 207

Ufficio Proponente: **Servizio Urbanistica**

Oggetto: **AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO EX AREA MARTINELLI CONVENZIONE URBANISTICA E ACCORDO ECONOMICO FRA IL COMUNE DI MORBEGNO E LA SOCIETÀ MORBEGNO 2000 SRL AI SENSI DELL'ART. 92, COMMA 8 DELLA L.R. 12/2005, CON MODIFICA DEI CRITERI E DEGLI INDIRIZZI CONTENUTI NEL DOCUMENTO DI PIANO DEL PGT AI SENSI DELL'ART. 92, COMMA 3 DELLA L.R. 12/2005 E CONTESTUALE PROROGA DI VALIDITA' DEL PII AI SENSI DELL'ART. 93, COMMA 1-TER DELLA L.R. 12/2005.**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Servizio Urbanistica)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 13/09/2018

Il Responsabile di Settore

Cristina Tarca

Parere Contabile

Servizio Finanze

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 13/09/2018

Responsabile del Servizio Finanziario

Antonio Camarri

Il presente verbale viene sottoscritto con firma digitale

IL SINDACO
Ruggeri Andrea

IL SEGRETARIO
Della Torre Martino

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e depositato presso la sede del Comune di Morbegno. Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 39/93 si indica che il documento è stato firmato da:

DELLA TORRE MARTINO;1;111734449144927693175208354723733049514
RUGGERI ANDREA;2;4514967