



COMUNE DI BUSTO GAROLFO
CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

ORIGINALE

DETERMINAZIONE DEL SETTORE 6 : Area Demanio e Patrimonio Immobiliare

**PRESA D'ATTO DELLA DESTINAZIONE COMMERCIALE
DELL'AREA "EX PESSINA & SALA" E CHIUSURA DEL
PROCEDIMENTO AVVIATO PER LE VALUTAZIONI
AMBIENTALI DEL SITO AI SENSI DELL'ART. 242 DEL D.L.VO
152/06**

Nr. Progr.

324

Data

17/05/2024

Proposta

341

Copertura Finanziaria

Visto:

IL RESPONSABILE DI AREA

Data 17/05/2024

ANDREA FOGAGNOLO

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).

OGGETTO:

PRESA D'ATTO DELLA DESTINAZIONE COMMERCIALE DELL'AREA "EX PESSINA & SALA" E CHIUSURA DEL PROCEDIMENTO AVVIATO PER LE VALUTAZIONI AMBIENTALI DEL SITO AI SENSI DELL'ART. 242 DEL D.L.VO 152/06

IL RESPONSABILE DELL'AREA DEMANIO E PATRIMONIO IMMOBILIARE

RICHIAMATI:

la L.R. n. 19 del 29.11.2019, "Programmazione negoziata di interesse regionale" che disciplina gli strumenti della programmazione negoziata di interesse regionale e, in particolare l'articolo 6 "Accordo di rilancio economico, sociale e territoriale" (di seguito AREST) finalizzato ad attuare una specifica strategia di rilancio di un particolare territorio coerente con gli obiettivi della programmazione regionale;

il regolamento regionale 22 dicembre 2020, n. 6 "Attuazione dell'articolo 13, comma 1, della legge regionale 29 novembre 2019, n. 19" e in particolare il Titolo III che specifica le modalità di attuazione dell'"Accordo di rilancio economico, sociale e territoriale – AREST";

la D.G.R. 18.10.2021 n. XI/5387 "Piano Lombardia. approvazione della manifestazione di interesse ai sensi dell'art. 6, comma 2 della legge regionale 29 novembre 2019, n. 19 per la presentazione di proposte di accordo di rilancio economico sociale e territoriale (AREST) finalizzata ad attuare un programma di interventi che favoriscano l'attrattività e la competitività di territori e imprese e il sostegno all'occupazione";

DATO ATTO che con Deliberazione di Giunta Regionale n. XI/5387 del 18/10/2021 veniva approvata la manifestazione di interesse ai sensi dell'art. 6, comma 2 della legge regionale 29 novembre 2019, n. 19 per la presentazione di proposte di Accordo di Rilancio Economico Sociale e Territoriale (in seguito "AREST") finalizzata ad attuare un programma di interventi che favoriscano l'attrattività e la competitività di territori e imprese e il sostegno all'occupazione;

RILEVATO che con Deliberazione di Giunta Comunale n. 80 in data 16/6/2022 è stato dato avvio alla procedura esplorativa per raccogliere manifestazioni di interesse da parte di soggetti privati a costituire il partenariato per la realizzazione degli obiettivi di pubblico interesse legati alla realizzazione degli interventi in AREST;

sono pervenute n. due adesioni da parte della Banca di Credito Cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate e Birrificio Di Legnano Srl;

che le proposte avanzate dai citati soggetti sono confacenti alle esigenze ed alle finalità del progetto in oggetto e, pertanto, entrambi selezionati ai fini del partenariato necessario alla presentazione della proposta di AREST:

DATO ATTO che con nota n. 17633 in data 22/7/2022 (protocollo regionale n. - O1.20220018853 del 22/7/2022) veniva presentata alla Regione Lombardia la proposta progettuale denominata "Rigenerazione urbana per il recupero e il rilancio economico/commerciale dell'ex fabbricato industriale (manifatturiero – tessile) nell'AREA EX PESSINA & SALA", a valere sulla Manifestazione di Interesse di cui alla dgr 5387/21;

la proposta progettuale è stata inserita nell'elenco delle proposte ammissibili alla fase di negoziazione, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. XI/7024 del 26/9/2022;

nel corso dei tavoli di negoziazione, tenutisi presso gli uffici regionali in data 7/10/2022 e 9/11/2022 si è provveduto a:

approfondire i contenuti della proposta;

definire i ruoli e le azioni in capo ai soggetti che compongono il partenariato al fine di individuare quali di questi dovranno sottoscrivere l'accordo;
 definire gli aspetti relativi alle fonti di finanziamento, le relative coperture finanziarie e la quota di cofinanziamento regionale;
 a seguito degli esiti dei tavoli di negoziazione è possibile procedere alla promozione dell'AREST secondo le procedure previste dall'art.7 della Lr 19/19 e dal Titolo IV del RR 6/20 finalizzata alla sua sottoscrizione da parte del Comune di Busto Garolfo, quale soggetto promotore, Regione Lombardia e Banca di Credito Cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate e Birrificio Di Legnano Srl quali soggetti in adesione;

VISTO l'art. 25 comma 1 del RR 6/20 che individua i contenuti dell'atto di promozione dell'AREST che, con riferimento al progetto in argomento, di seguito si elencano:
 le opere e gli interventi, gli obiettivi generali degli stessi, gli elementi di complessità procedurale per i quali l'accordo assicura il coordinamento integrato e coordinato;
 la perimetrazione dell'ambito territoriale di intervento;
 il costo degli interventi e delle opere, le relative fonti di finanziamento, l'entità dell'eventuale cofinanziamento regionale, la stima dei costi di gestione;
 gli enti e i soggetti di cui all'articolo 1 della Legge ai quali è richiesta l'adesione, al fine di assicurarne l'azione integrata e coordinata:
 il termine entro il quale deve essere sottoscritto l'accordo.

VISTA la delibera di Giunta Comunale n. 12 del 25.01.2023 avente per oggetto "Promozione dell'accordo di rilancio economico, sociale e territoriale (AREST) finalizzato alla realizzazione del progetto denominato Rigenerazione urbana per il recupero e il rilancio economico/commerciale dell'ex fabbricato industriale (manifatturiero – tessile) nell'area ex Pessina & Sala".

DATO ATTO che il progetto presentato, denominato "Rigenerazione urbana per il recupero e il rilancio economico/commerciale dell'ex fabbricato industriale (manifatturiero – tessile) nell'AREA EX PESSINA & SALA" ha come finalità quella di attuare un programma di interventi in grado di rigenerare l'ex fabbricato in argomento coniugando tradizione ed innovazione da un punto di vista architettonico costruttivo e, soprattutto, destinandolo al rilancio di attività economiche/commerciali onde favorire lo sviluppo economico locale, la crescita occupazionale e la rivitalizzazione del centro storico di Busto Garolfo;
 gli interventi proposti, come di seguito elencati ed individuati nella Tavola di inquadramento territoriale di cui agli elaborati n. 1-2-3 e meglio descritti nella Tavola di Inquadramento nonché nella Relazione, allegati alla succitata delibera di Giunta Comunale n. 12 del 25.01.2023, consistono nel recupero ai fini economico/sociali dell'ex fabbricato industriale di interesse storico di proprietà comunale ubicato nel centro storico di Busto Garolfo;
 in particolare si prevedono le seguenti destinazioni d'uso:
 piano terra, per una superficie stimata di mq 787,50 circa, costituzione di un'area food con servizi di bar ristorazione, inserita in un polo culturale e di socialità diffusa, per la quale si prevede l'assegnazione di tale spazio, tramite accordo di partenariato pubblico/privato al Birrificio Di Legnano Srl così come sopra richiamato;
 primo piano, per una superficie stimata di mq 787,50 circa, insediamento di attività di servizi e/o professionali atte alla crescita economica territoriale, per la quale si prevede l'assegnazione di tale spazio, tramite accordo di partenariato pubblico/privato alla Banca di Credito Cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate, per l'insediamento di servizi dedicati alle imprese così come sopra richiamato;
 il Quadro Economico complessivo era il seguente:

Totale opere a base di gara	€ 1.830.000,00
Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	€ 54.900,00
Totale importo lavori a base di gara oneri sicurezza compresi	€ 1.884.900,00

IVA 10% sulle opere a base d'asta	€ 188.490,00
Incentivo funzioni tecniche 2% ex art. 113 D.Lgs 50/2016	€ 37.698,00
Spese tecniche per attività di supporto al RUP, progettazione architettonica, indagini preliminari strutturali e geotecniche, direzione Lavori, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, misura e contabilità, con Iva e contributi	€ 366.138,36
Imprevisti, accantonamenti, spese di pubblicazione, opere in economia, arrotondamenti e contributo ANAC	€ 22.773,64
TOTALE	€ 2.500.000,00

VISTA la delibera di Giunta Comunale n 32 del 22.03.2022 con cui è stato approvato il progetto di fattibilità tecnica ed economica per la rigenerazione urbana dell'immobile dell'area ex Pessina e Sala;

VISTA la delibera di Giunta Comunale n 17 del 14.02.2023 con cui è stato preso atto del Piano Economico Finanziario (PEF);

Visto e richiamato il DUP 2023-2025 approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 26.04.2023 che ricomprende il programma triennale 2023/2025 ed elenco annuale 2023 dei Lavori Pubblici;

PRECISATO che la copertura finanziaria degli interventi che compongono il Quadro Economico di cui sopra sarà garantita come segue:

Comune di Busto Garolfo	Quota € 600.000	Fondi Propri
Regione Lombardia	Quota € 1.250.000	Fondi AREST
Banca di Credito Cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate	Quota € 600.000	Fondi propri
Birificio Di Legnano Srl	Quota € 50.000	Fondi propri

VISTA la Delibera di Giunta regionale n XII/496 del 26.06.2023 con la quale la Giunta Regionale ha confermato l'interesse pubblico regionale al perseguimento delle finalità e degli obiettivi delle proposte progettuali ammesse alla fase negoziale con DGR n. XI/6066 del 7.03.2022 – 1^ finestra, DGR n. XI/6543 del 20.06.2022 – 2^ finestra e con DGR n. XI/7024 del 26.09.2022 – 3^ finestra;

Richiamato l'atto di determinazione del Responsabile dell'Area Demanio e Patrimonio Immobiliare n 527 del 30.06.2023 con il quale è stato affidato l'incarico di progettazione definitiva/esecutiva al raggruppamento temporaneo di tipo verticale formato dai seguenti professionisti:

- Arch. Riccardo Carnaghi con sede in via Induno 6, 20038 Busto Garolfo (MI), Piva 10621250967;
- Arch. Matteo Bellini con sede in via S. Giuseppe 99, 24060 Foresto Sparso (BG), Piva 04367310168;
- E Plus Studio srl con sede in via degli Zuavi 19, 20077 Melegnano (MI), Piva 07923140961;
- Dott Geol Marco Stoppa con sede in strada Biandrate 24, 28100 Novara, Piva 01780320030;

Richiamato l'atto di determinazione del Responsabile dell'Area Demanio e Patrimonio Immobiliare n 722 del 28.09.2023 con il quale è stato affidato l'incarico di verifiche ambientali,

inerenti il progetto di riqualificazione dell'edificio ex tessitura Pessina&Sala, al dott. Geol. Marco Stoppa con sede in strada Biandrate 24, 28100 Novara, Piva 01780320030 per un importo di € 4.980,00 oltre contributo 4% e IVA 22% per complessivi € 6.318,63;

Richiamato l'atto di determinazione del Responsabile dell'Area Demanio e Patrimonio Immobiliare n 850 del 21.11.2023 con il quale è stato affidato l'incarico di ulteriori verifiche ambientali, inerenti il progetto di riqualificazione dell'edificio ex tessitura Pessina&Sala, al dott. Geol. Marco Stoppa con sede in strada Biandrate 24, 28100 Novara, Piva 01780320030 per un importo di € 4.980,00 oltre contributo 4% e IVA 22% per complessivi € 6.318,63;

Constatato che, dalle indagini ambientali preliminari eseguite al fine di accertare l'attuale stato qualitativo del suolo e del sottosuolo del sito, sono state rilevate delle parziali non conformità alle Concentrazioni Soglia di Contaminazione di riferimento e di cui alla tabella 1 colonna A (siti a destinazione residenziale/verde) dell'Allegato 5 al Titolo V della Parte Quarta del D.L.vo 152/06 e s.m.i., ravvisando le condizioni di cui al comma 3 dell'art. 242 del D.L.vo 152/06;

Per quanto sopra con nota protocollo n 7342 del 25.03.2024 è stata convocata una Conferenza dei Servizi decisoria ex art 14, 14 bis della L 241/90 in forma semplificata e modalità asincrona, con cui si è predisposto ed inviato in allegato il Piano di Caratterizzazione secondo i requisiti di cui all'allegato 2 al titolo V alla parte quarta del medesimo decreto;

Visti i pareri pervenuti da parte delle Amministratori competenti in materia ambientale coinvolte ovvero Città Metropolitana di Milano, A.R.P.A. di Milano e l'A.T.S. di Milano;

Considerato che l'area in esame, già individuata sugli strumenti urbanistici con destinazione commerciale rimarrà vincolata, in forza di convenzione già sottoscritta, alla destinazione commerciale per un periodo minimo di 30 anni;

Ritenuto pertanto di considerare l'area in esame all'interno dei "siti a uso commerciale e industriale" di cui alle Concentrazioni Soglia di Contaminazione secondo la tabella 1 colonna B dell'Allegato 5 al Titolo V della Parte Quarta del D.L.vo 152/06 e s.m.i., dando atto che, per tali tipologie di siti, le indagini ambientali effettuate risultano conformi rispetto alle concentrazioni soglia di contaminazione previste;

Precisato che il procedimento amministrativo di cui all'art. 242 del D.L.vo 152/06 è stato in preliminarmente avviato adottando, in via meramente cautelativa, ipotizzando uno scenario ove gli obiettivi di bonifica fossero quelli più restrittivi previsti per siti ad uso residenziale e verde pubblico;

Non essendovi motivazioni normative, ambientali, urbanistiche, amministrative che necessitino di mantenere tale preliminare assunzione cautelativa;

Considerato che successivamente a tale indirizzo il procedimento avviato con Conferenza dei Servizi decisoria ex art 14, 14 bis della L 241/90 per le valutazioni ambientali del sito ai sensi dell'art. 242 del D.L.vo 152/06 si intende concluso in quanto non sussistono più le condizioni di non conformità di cui al comma 3 dell'art. 242 del D.L.vo 152/06;

Visto il vigente Regolamento dei Contratti del Comune;

Visto il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D.L. n. 267 del 18.08.2000;

Accertata la propria competenza ad assumere il presente atto ai sensi dell'art.107 del D.Lgs. 267/2000 ed in forza delle attribuzioni proprie del Settore Istituzionale previste dal Decreto Sindacale n. 12 del 28.07.2023;

DATO ATTO di aver verificato l'insussistenza dell'obbligo di astensione e di non essere quindi in posizione di conflitto d'interesse per l'adozione del presente provvedimento, ai sensi del Piano Anticorruzione Legge 190/2012;

Visto il D.P.R. 207/2010 per quanto applicabile;

Visto il Decreto Legislativo 36/2023;

Vista la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 06.03.2024 di approvazione del DUP 2024/2026;

Vista la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 06.03.2024 di Approvazione del Bilancio di previsione 2024/2026;

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 34 del 12.03.2024 di approvazione del PEG 2024;

D E T E R M I N A

1. Di prendere atto della destinazione commerciale prevista dallo strumento urbanistico del Comune di Busto Garolfo per l'AREA EX PESSINA & SALA sita in via Verdi ang. Via Arconate di cui al Foglio 170 Particelle 715 e 717;
2. Di dare atto che in forza di Convenzione sottoscritta la destinazione dell'area EX PESSINA & SALA in oggetto è stata vincolata all'uso commerciale per anni 30 decorrenti dal 09 maggio 2024;
3. di indicare, per i motivi esposti in premessa e all'uopo richiamati, che, l'area in oggetto, a seguito di confronti con gli uffici competenti in materia ambientale, rientra all'interno dei "siti a uso commerciale e industriale" secondo la tabella 1 colonna B dell'Allegato 5 al Titolo V della Parte Quarta del D.L.vo 152/06 e s.m.i., e che per tali tipologie di siti le indagini ambientali effettuate risultano conformi alle concentrazioni soglia di contaminazione previste;
4. di dichiarare concluso il procedimento avviato con Conferenza dei Servizi decisoria ex art 14, 14 bis della L 241/90 per le valutazioni ambientali del sito ai sensi dell'art. 242 del D.L.vo 152/06 in quanto non sussistono più le condizioni di non conformità di cui al comma 3 dell'art. 242 del D.lvo 152/06;
5. Di dare atto che lo scrivente, responsabile dell'Area Demanio e Patrimonio Immobiliare è l'Arch. Andrea Fogagnolo e che lo stesso non si trova ai sensi dell'art. 6-bis della Legge 241/1990, in situazione di conflitto di interessi, neppure potenziale, con il soggetto beneficiario del presente provvedimento;

DETERMINAZIONE N. 324 DEL 17/05/2024

Il Responsabile dell'Area
Demanio e Patrimonio Immobiliare
F.to Arch. Andrea Fogagnolo