ART. 16

AZIONI DI COMPENSAZIONE DI VALENZA AMBIENTALE

1. Si richiamano le disposizioni del PGT vigente relative all'esecuzione, in connessione con lo strumento attuativo di che trattasi, di "*azioni compensative (...) funzionali ad attuare strategie di rilevanza ambientale definite dal PGT", tramite la "corresponsione di risorse economiche da destinarsi ad aree a verde di rilevanza ambientale, derivanti dai corrispettivi per eventuali retrocessioni e valorizzazioni di aree e/o opere urbanizzative già cedute, per la valorizzazione delle opere previste nel PII e non ancora realizzate e per l'eventuale monetizzazione di aree a servizi e per la quota parte degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria non oggetto di scomputo*" (cfr. scheda Ambito AT-F di Documento di Piano, e scheda Ambito PA6-TP04 di Piano delle Regole).

2. Si dà atto, pertanto, che il Programma Integrato, in vista dell'attuazione di tali previsioni, in primo luogo identifica come segue le risorse concorrenti alle azioni di compensazione ambientale suindicate:

a) ai sensi del precedente art. 5, comma 2 - importo dovuto per la valorizzazione delle opere di urbanizzazione residuali previste dal PII e non confermate dalla proposta di variante ("pista di pattinaggio" e fontana): € 921.711;

b) ai sensi del precedente art. 3, comma 3 - importo dovuto per la retrocessione delle aree dell'Ambito AT-F, ed annessa capacità edificatoria: € 5.519.270;

c) ai sensi del precedente art. 3, comma 5 - importo dovuto per la retrocessione di parte delle aree destinate, nel PII vigente, a viabilità, e per la compensazione delle opere di urbanizzazione ivi eseguite e da dismettere: € 2.318.548;

d) ai sensi del precedente art. 15 - importo dovuto per gli oneri di urbanizzazione: € 14.235.640.

E, così, per il complessivo importo di € 22.995.169 (dicasi Euro ventiduemilioninovenovantacinquemilacentosessantanove/00), corrispondente alla somma degli importi elencati.

3. Correlativamente, si dispone che l'importo predetto sia gravato da vincolo di destinazione alle azioni compensative definite dal PGT e del presente PII.

4. A tale effetto è emersa, a seguito di specifici studi contenuti nel *Documento di analisi ed indirizzi preliminari* allegato alla Proposta Preliminare di variante al PII l'individuazione, quale misura privilegiata di compensazione ambientale, l'acquisizione al patrimonio comunale di aree a valere nel "Parco del Grugnotorto" (APS 4 di PGT vigente).

5. In accordo con le indicazioni ricevute, a valere sul complessivo importo di 22.995.169, la quota massima di € 16.000.000 è destinata all'acquisizione al patrimonio comunale, dai terzi proprietari interessati, delle aree del Parco del Grugnotorto, senza oneri per il Comune. Detta quota corrisponde all'importo degli oneri di urbanizzazione (art. 15), oltre a quota parte dell'importo per la retrocessione delle aree del sedime stradale dismesso. Il residuo importo di (€ 22.995.169 - € 16.000.000 =) € 6.995.169 è destinato nei termini indicati al successivo comma 8.

6. Per l'effetto, il soggetto attuatore si impegna, con la sottoscrizione della presente convenzione, a versare al Comune l'importo di € 16.000.000 con le seguenti modalità:

a) al rilascio/perfezionamento del titolo edilizio dell'Edificio “A-C/D” e/o del Lotto “B” **e**: € 802.000, di cui € 718.000 per quota oneri di urbanizzazione Lotto “A-C/D - B”, € 84.000 per quota retrocessione aree ex sedime stradale. Qualora il titolo edilizio non sia presentato nei termini di cui al precedente art. 4, comma7, il pagamento è dovuto, comunque, entro e non oltre 90 giorni dalla stipulazione della presente convenzione;

b) entro 12 mesi dall’inizio dei lavori dell'Edificio “A-C/D” e/o del Lotto “B” **e**: € 3.039.600, di cui € 2.703.528 per quota oneri di urbanizzazione Lotto “A-C/D - B”, € 336.072 per quota retrocessione aree ex sedime stradale;

c) entro 12 mesi dalla scadenza della rata di cui al precedente punto b): € 3.039.600, di cui € 2.703.528 per quota oneri di urbanizzazione Lotto “A-C/D - B”, e € 336.072 per quota retrocessione aree ex sedime stradale;

d) entro 24 mesi dalla scadenza della rata di cui al precedente punto b): € 3.039.600, di cui € 2.703.528 per quota oneri di urbanizzazione Lotto “A-C/D - B” e, € 336.072 per quota retrocessione aree ex sedime stradale;

e) entro 36 mesi dalla scadenza della rata di cui al precedente punto b): € 3.039.600, di cui € 2.703.528 per quota oneri di urbanizzazione Lotto “A-C/D - B” e, € 336.072 per quota retrocessione aree ex sedime stradale;

f) entro 48 mesi dalla scadenza della rata di cui al precedente punto b): € 3.039.600, di cui € 2.703.528 per quota oneri di urbanizzazione Lotto “A-C/D - B” e, € 336.072 per quota retrocessione aree ex sedime stradale.

E, così, per complessivi € 16.000.000, importo dovuto al netto di ogni eventuale onere fiscale e tributario di trasferimento che sarà a carico del soggetto attuatore.

Su tale rateizzazione, è dovuto l'interesse legale in corso a far data dalla stipulazione della presente convenzione.

7. Il Soggetto Attuatore potrà adempiere l’obbligazione di pagare di cui al precedente comma 6 trasferendo al Comune -gratuitamente e prima dell’avvio del procedimento di espropriazione- una quantità di aree nel Parco del Grugnotorto idonee a soddisfare l’esigenza di compensazione: la valutazione di detta idoneità è riconosciuta alla piena discrezionalità del Comune, che la effettuerà, in via preventiva, su richiesta del soggetto attuatore. Il Soggetto Attuatore dovrà garantire che le aree così trasferite siano nella sua piena e libera disponibilità nonché esenti da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, pesi e contratti agrari. Il Comune, nel caso di acquisizione diretta di dette aree, resterà titolare dei diritti edificatori delle aree di compensazione la cui espressione è riferita all'art. 12 delle Disposizioni del Documento di Piano. Con la suddetta cessione gratuita di aree valutate sufficienti dal Comune, quest’ultimo, entro 30 giorni dalla stipulazione del relativo atto, restituirà al Soggetto Attuatore gli importi che lo stesso avesse già pagato a norma del precedente comma 6

8. Rispetto alle somme oggetto dei precedenti commi dal 4 al 6, il restante importo dovuto è pari a (€ 22.995.169 - € 16.000.000 =) € 6.995.169, corrispondente agli impegni economici connessi alla retrocessione delle aree di cui all’art. 3, nonché alla residua quota parte degli impegni di cui all’art. 5.

Relativamente a tale importo residuo, si prevede la destinazione, in coerenza con le finalità del PGT, ad ulteriori azioni di compensazione di rilevanza ambientale, con le seguenti modalità:

a) per € 5.210.000 (corrispondente a quota parte del corrispettivo dell'area "AT-F") come segue:

a1): per € 2.155.602, tramite la realizzazione, a cura ed onere del Soggetto Attuatore, delle opere di riqualificazione territoriale a valenza ambientale, di cui al precedente art. 13, comma 2 (nuovo tracciato ciclabile da Via P. Da Volpedo al Parco del Grugnotorto);

a2): per € 2.613.926 (oltre IVA) (corrispondente a quota parte del corrispettivo dell'area "AT-F"), tramite l'assunzione, a carico del Soggetto Attuatore, degli oneri di progettazione e corresponsione delle risorse necessarie per la realizzazione, a cura del Comune, delle opere di riqualificazione territoriale a valenza ambientale, indicate al precedente art. 13, comma 4;

a3): € 440.472 (corrispondente a quota parte del corrispettivo dell'area "AT-F"), tramite pagamento al Comune di Cinisello Balsamo con le modalità di cui al precedente art. 13 comma 6, e destinate, in coerenza ai quadri economici annessi ai progetti preliminari delle opere (cfr. El. Q):

a3a) per € 393.663,90, all'IVA e agli oneri accessori tutti relativi alla realizzazione delle opere di riqualificazione territoriale a valenza ambientale, indicate al precedente art. 13, comma 4 (quali: spese tecniche relative alla D.L., contabilità, misure, validazione, collaudo, contributo per Autorità LLPP, imprevisti);

a3b) per € 46.808,10 (ove residuino, in caso di maggiori oneri accessori rispetto a quanto stimato al punto precedente), a somme a disposizione del Comune;

b) per € 1.785.169 (corrispondente al restante corrispettivo dell'area "AT-F", al restante corrispettivo per le aree stradali in retrocessione, nonché alle residue somme dovute ai sensi dell'art. 5), tramite corresponsione dell'importo dal soggetto attuatore al Comune di Cinisello Balsamo con i criteri di cui al precedente comma 6.

9. Resta ferma la facoltà del Comune di indicare una diversa ripartizione delle destinazioni degli importi di cui al presente articolo, tra quelle fin qui previste.

10. La corresponsione degli importi secondo le modalità indicate al comma 6 – o, in alternativa, la cessione delle aree - e l'esecuzione delle opere con le modalità di cui al comma 8, si intendono ad ogni effetto come adempimenti sostitutivi, satisfattivi e liberatori rispetto agli obblighi da cui deriva l'importo oggetto del presente articolo.