TRATTATIVE COMUNE DI CASTELLANZA/CANTONI I.T.C. S.P.A.: ACCETTAZIONE ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO – REVOCA PERMUTA – ACQUISIZIONE GRATUITA DI PARTE DELL'AREA DI FONDOVALLE - ACCETTAZIONE VERSAMENTO DI € 400.000,00.=

Sono assenti i consiglieri Letruria e Caldiroli Irene. **Presenti n. 15.**
L'illustrazione e il dibattito sono congiunti con la delibera precedente n. 40.
Al termine:

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

a) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 22/12/2015 è stato approvato l'atto di Permuta tra il Comune e la società Cantoni I.T.C dell'area sita tra la via Pomini e l'ex sedime ferroviario (di proprietà del Comune) e l'area industriale collocata lungo il corso del fiume Olona, ad est dell'area occupata dalla sede universitaria, (di proprietà del società Cantoni I.T.C.);
b) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 20/04/2016 è stato approvato, definitivamente il Piano Attuativo di iniziativa privata dell'Ambito di Trasformazione Urbanistica denominato "ATU 1F" sito in Via Bettinelli in variante al Piano di Governo del Territorio, adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 22.12.2015;

Da subito questa Amministrazione ha esaminato l'ipotesi di revoca degli atti assunti in quanto contraria all'insediamento di una struttura commerciale in quell'area ma ha dovuto fare i conti con la conclusione dell'iter procedimentale del Piano Attuativo e di conseguenza con quanto previsto dall'articolo 21 quinquies della Legge n. 241/1990 il quale prevede la possibilità di revoca dell'atto per una nuova valutazione dell'interesse pubblico originario. Tuttavia se la revoca comporta pregiudizi in danno dei soggetti direttamente interessati, l'amministrazione ha l'obbligo di provvedere al loro indennizzo;
Già in data 15.06.2016, a pochi giorni dall'insediamento, il Sindaco informava la Cantoni I.T.C. S.p.A. della sua intenzione di effettuare una valutazione complessiva della situazione urbanistica in atto e la invitava ad astenersi da qualsiasi attività relativa alla permuta dell'area Cantoni e al Piano Attuativo ATU1F;
In data 23.06.2016 il Comune riceveva un atto di intimazione e diffida a sottoscrivere la convenzione del Piano Attuativo ATU1F avvertendo che in difetto si sarebbe proceduto giudizialmente per il risarcimento dei danni subiti e subendi;
E' stato richiesto apposito parere legale all'Avvocato del Comune (**Allegato A**) ove si sottolinea che: "Un nuovo e diverso apprezzamento del pubblico interesse non è di per sé valida ragione per sottrarsi alla stipula di un contratto già deliberato, ancorchè non formalmente sottoscritto"; "Quindi anche a fronte di un atto di autotutela ben curato e motivato, non sussiste alcuna certezza sull'esito del ricorso, nel corso del quale , per di più, il Comune si presenta dopo avere tenuto un comportamento contraddittorio che potrebbe apparire non perfettamente comprensibile ai giudicanti"; "E'quindi concretamente ipotizzabile in questo scenario l'addebito al Comune di una responsabilità assai ampia, che comporti completo risarcimento, per di più con eventuali risvolti di responsabilità amministrativa e conseguente danno erariale"; In queste condizioni, un'iniziativa unilaterale del Comune appare sconsigliabile e molto rischiosa";"Si ritiene invece praticabile il tentativo di operare i miglioramenti dell'interesse pubblico, in via conciliativa con l'operatore privato." Ciò è confermato dal Consiglio di Stato che con sentenza n. 943/2014 ha ritenuto "sussistente la responsabilità precontrattuale dell'Amministrazione per avere ingenerato nella controparte affidamento nella utilità delle trattative in violazione del principio costituzionale di buon andamento e dell'obbligo di comportarsi secondo buona fede ai sensi dell'art. 1137 del Codice Civile". In tal caso il danno va risarcito nei limiti del c.d. "interesse negativo", consistente innanzitutto nelle spese inutilmente sostenute e, inoltre, nella perdita di favorevoli occasioni contrattuali, cioè di ulteriori possibilità vantaggiose sfuggite al contraente a causa della trattativa inutilmente intercorsa;
Si è tenuto quindi un primo incontro con la proprietà che ha manifestato con determinazione la volontà di dare attuazione al Piano Attuativo ATU1F pena il ricorso alle vie legali come da intimazione e diffida. All'incontro ha

fatto seguito un sopralluogo sull'area industriale dismessa collocata lungo il corso del fiume Olona (c.d. Bosco Cantoni);
L'area è apparsa in stato di notevole degrado, sia la parte boscata (necessitante di un notevole intervento di ripulitura) sia gli edifici dismessi in stato di abbandono e necessitanti, per un loro utilizzo, di notevoli investimenti. Per la riqualificazione di parte dell'area era infatti previsto in apposito studio di fattibilità un investimento stimato in € 2.500.000,00.= Al riguardo il Sindaco ha contattato il dott. Pilloni, funzionario responsabile di Regione Lombardia il quale Le ha riferito che non era stato dato alcun seguito da parte della Regione alla richiesta di promozione dell'Accordo di Programma avanzato dal Comune;
A ciò si aggiunga che l'area di via Pomini oggetto di permuta è considerata strategica da questa Amministrazione per il futuro sviluppo della città;
Di fronte a tale situazione che non avrebbe reso fruibile l'area alla città chissà per quanto tempo, l'Amministrazione si è posta l'obiettivo di annullare la permuta, ottenere la cessione dell'area posta sulla sponda orografica destra del fiume Olona lato dell'Università già liberata dagli edifici presenti e ritenuta di interesse pubblico per la creazione di un punto di aggregazione per il tempo libero e lo sport situato nel centro della città e fruibile anche dalla vicina Università, come peraltro previsto nello studio di fattibilità di cui si allegano la tav. n. 3 e il quadro economico (**Allegato B**). Il tutto senza pagare nulla alla società Cantoni I.T.C. ma possibilmente ottenendo dei vantaggi per la città;
Si è quindi tenuto un secondo incontro con la proprietà nel quale si è concordato che l'Amministrazione avrebbe stipulato la convenzione del Piano Attuativo a fronte della possibilità di recedere dalla permuta con aggiunta della cessione gratuita dell'area posta sulla sponda orografica destra del fiume Olona oltre al versamento dell'importo di € 400.000,00.=
Il conteggio che segue dimostra che a fronte di € 1.101.732,00.= di investimenti in demolizioni a carico della proprietà (previsti all'articolo 12 della convenzione del Piano attuativo) è stato ottenuto un vantaggio economico complessivo di € 1.578.025,00.= così suddivisi:

- € 415.140,00.= per demolizioni dei fabbricati B e C di cui all'Allegato B al Piano Attuativo (ved. **Allegato C**) (calcolati nel modo seguente: fabbricato B mc 22.000 + fabbricato C mc 15.000 = mc 37.000 x €/mc 11,22 = € 415.140,00.= - voce 1C.01.020.0020 del Listino prezzi del Comune di Milano);
- € 762.885,00 per cessione al Comune dell'area di fondovalle di cui ai seguenti mappali: 4486, 175 e 3507 del foglio logico 1 di Castellanza, calcolati nel modo seguente:
  Mapp. 4486 mq 16.103, mapp. 175 mq 530, mapp. 3507 mq 320 = mq 16.953,00 x €/mq 45,00 valore al mq determinato alla pag. 18 della perizia estimativa del geom. Lorenzo Guido Pio Negrini;
- Versamento al Comune di € 400.000,00.=

In data 14/07/2016 si è proceduto alla stipulazione della convenzione relativa al Piano Attuativo di cui sopra e contestualmente la società Cantoni I.T.C con atto unilaterale d'obbligo irrevocabile (**Allegato D**) si è impegnata:

a) a consentire che il Comune si sciolga dal vincolo della permuta entro il 31/12/2016 a semplice comunicazione scritta dello stesso senza che la società Cantoni I.T.C possa nulla pretendere.
b) nel caso in cui il Comune chieda lo scioglimento dal vincolo della permuta la società Cantoni I.T.C si impegna alternativamente:
   I. a cedere gratuitamente l'area di fondovalle di cui ai mappali 4486, 175 e 3507 del foglio logico 1 di Castellanza, posta sulla sponda orografica destra del fiume Olona lato dell'Università per una superficie catastale complessiva di mq. 16.953,00, con esclusione della capacità edificatoria prevista nel P.G.T vigente che resterà in capo alla società Cantoni I.T.C e che dovrà essere autonomamente fruibile a seguito di riperimetrazione dell'Ambito ATU1D. In tale ipotesi in aggiunta alla cessione gratuita dell'area la società Cantoni I.T.C si impegna a corrispondere l'importo di € 400.000 da versarsi quanto ad € 200.000 entro il 31/12/2016 ed il residuo all'approvazione definitiva della riperimetrazione dell'Ambito ATU1D.
   II. in subordine a versare entro il 31/12/2016 in unica soluzione la somma di € 570.345,60.=

Posto che in data 15/06/2016 il Sindaco ha comunicato alla società Cantoni I.T.C. la volontà di sciogliersi dal vincolo della Permuta;
Vista la nota prot. n. 13971 del 21.07.2016 con la quale la società Cantoni I.T.C. comunica che il Consiglio di Amministrazione della società ha deciso di cedere gratuitamente l'area di fondovalle di cui sopra e di corrispondere l'importo di € 400.000.= da versarsi quanto ad € 200.000.= entro il 31/12/2016 ed il residuo all'approvazione definitiva della riperimetrazione dell'Ambito ATU1D;

Ritenuto di accettare l'atto unilaterale d'obbligo del 14/07/2016 sottoscritto dalla società Cantoni I.T.C. e conseguentemente:
A. di revocare l'atto di Permuta;
B. di accettare la cessione gratuita dell'area di fondovalle di cui sopra nonché l'importo di € 400.000.= da introitarsi quanto ad € 200.000.= entro il 31/12/2016 ed il residuo all'approvazione definitiva della riperimetrazione dell'Ambito ATU1D;

Dato atto che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa;

Preso atto che ai sensi dell'art. 49 comma 1, del D.lgs. 267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni, sulla proposta sottoposta al Consiglio Comunale per la presente deliberazione hanno espresso parere favorevole:
- La Responsabile del Settore Governo del Territorio ed il Segretario Generale in ordine alla regolarità tecnica.
- La Responsabile del Settore Economico/Finanziario in ordine alla regolarità contabile;

Presenti e votanti n. 15.
Con voti favorevoli n. 9 (Bettoni, Borroni, Castiglioni, Croci, Mazza, Olgiati, Pariani, Vialetto, Cerini) e contrari n. 6 (Colombo Marinella, Soragni, Colombo Paolo, Manelli, Palazzo, Caputo), espressi per alzata di mano:

DELIBERA

a) di accettare, per i motivi esposti in premessa, l'atto unilaterale d'obbligo del 14/07/2016 sottoscritto dalla Società Cantoni I.T.C. S.p.A. allegato al presente atto sotto la lettera D;

b) di revocare, per i motivi esposti in premessa, l'atto di Permuta approvato con deliberazione consiliare n. 52 del 22/12/2015;

c) di accettare la cessione gratuita dell'area di fondovalle di cui ai mappali 4486, 175 e 3507 del foglio logico 1 di Castellanza, posta sulla sponda orografica destra del fiume Olona lato dell'Università per una superficie catastale complessiva di mq. 16.953,00, con esclusione della capacità edificatoria prevista nel P.G.T vigente che resterà in capo alla società Cantoni I.T.C e che dovrà essere autonomamente fruibile a seguito di riperimetrazione dell'Ambito ATU1D;

d) di accettare il versamento dell'importo di € 400.000.= da introitarsi quanto ad € 200.000.= entro il 31/12/2016 ed il residuo all'approvazione definitiva della riperimetrazione dell'Ambito ATU1D;

e) di dare mandato alla Responsabile del Settore Governo del Territorio, arch. Antonella Pisoni, di espletare tutti gli adempimenti necessari al perfezionamento del presente atto;

f) di dichiarare la presente deliberazione, con voti favorevoli n. 9 (Bettoni, Borroni, Castiglioni, Croci, Mazza, Olgiati, Pariani, Vialetto, Cerini) e contrari n. 6 (Colombo Marinella, Soragni, Colombo Paolo, Manelli, Palazzo, Caputo), espressi per alzata di mano, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, ultimo comma, del D.lgs. 267/2000.