

## Collegio di Vigilanza

### ACCORDO DI PROGRAMMA FINALIZZATO ALLA VALORIZZAZIONE URBANISTICA DELLE AREE DELL'EX OSPEDALE DI VIMERCATE E AREE LIMITROFE

(sottoscritto il 9 aprile 2009 - DPGR. 4 giugno 2009 n. 5545)

10 luglio 2019

“Palazzo Lombardia”

Piazza Città di Lombardia, 1 – Milano

#### Verbale

Il Collegio di Vigilanza dell'Accordo di Programma finalizzato alla valorizzazione urbanistica delle aree dell'ex Ospedale di Vimercate e aree limitrofe si riunisce, in data 10 luglio 2019, alle ore 16.00, presso la sede regionale di “Palazzo Lombardia”, sala riunioni 5° piano, Settore Azzurro (N4) – Piazza Città di Lombardia, 1 – Milano, con il seguente o.d.g.:

1. Aggiornamento in merito alla revisione della proposta di PII. Valutazioni e conseguenti determinazioni.
2. Varie ed eventuali.

Risultano presenti i rappresentanti dei soggetti sottoscrittori dell'Accordo di Programma:

- per Regione Lombardia, il Vice Presidente e Assessore per la Ricerca, Innovazione, Università, Export e Internazionalizzazione, Fabrizio Sala
- per il Comune di Vimercate, il Sindaco Francesco Sartini
- per l'Azienda Socio Sanitaria Territoriale (ASST) di Vimercate, il Direttore Generale Nunzio Del Sorbo

Alla seduta del Collegio sono altresì presenti i rappresentanti dei soggetti aderenti all'Accordo di programma:

- per Devero Costruzioni spa, il Presidente Roberto Verderio
- per Castello SGR spa: Roberto Verderio in qualità di delegato

Il Vice Presidente Fabrizio Sala introduce i lavori richiamando sinteticamente le valutazioni e determinazioni assunte dal Collegio di Vigilanza il 16 aprile scorso in ordine alla soluzione di realizzare il PreSST in una nuova struttura, in quanto più rispondente alle esigenze di collocazione dei servizi sociosanitari, e al recupero dell'edificio delle ex Medicine destinato a funzioni terziarie e commerciali.

Si dà atto che in seguito alla suddetta riunione sono emerse posizioni e valutazioni contrastanti con quelle formalizzate dal Collegio di Vigilanza in merito ad alcuni aspetti di carattere tecnico e giuridico che non hanno consentito il perfezionamento dei documenti per il deposito in Comune, entro il termine stabilito del 4 giugno, della proposta di PII per l'adozione da parte della Giunta comunale secondo le disposizioni di legge.

Si prende atto che la Società Devero Costruzioni, aderente al presente Accordo di Programma, con nota del 7 giugno 2019, ha presentato richiesta a questo Collegio di attivare il procedimento di cui all'art. 13 dell'AdP per accertare l'eventuale inadempimento dei soggetti dell'AdP o in subordine il procedimento di cui all'art. 11.2 lett. f) inerente alla competenza del Collegio di "dirimere, in via bonaria, le controversie (...) tra le parti in ordine all'interpretazione ed attuazione del presente Accordo di Programma".

Si dà atto innanzitutto che gli uffici regionali hanno provveduto a promuovere molteplici incontri di approfondimento con l'Amministrazione comunale e l'ASST di Vimercate, tenendo informati anche i rappresentanti dei soggetti privati aderenti all'Accordo, al fine di individuare soluzioni idonee e necessarie alla rimozione degli ostacoli alla presentazione della proposta di PII per l'adozione da parte della Giunta Comunale.

Si procede quindi all'illustrazione delle risultanze dei suddetti approfondimenti tecnici e quindi delle soluzioni tecnico amministrative, sintetizzate nella nota tecnica (allegata al presente verbale).

Il Collegio di Vigilanza dà atto innanzitutto che, in considerazione delle sopravvenute verifiche giuridiche, secondo il parere reso dal legale dell'Amministrazione comunale, i contenuti di aggiornamento della proposta del PII relativi ai "Servizi di Interesse Pubblico" da realizzare in attuazione dell'Accordo di Programma come di seguito elencati:

- Realizzazione nuovo PreSST (nuova costruzione di 4.000 mq slp)
- Realizzazione Appartamenti Protetti (nuova costruzione di 3.000 mq slp)
- Recupero Edificio ex Medicine da adibire a Funzioni di Interesse Pubblico
- Realizzazione Teatro (di tipo ipogeo di 1.500 mq e capienza di 500 posti)
- Recupero ex Cappellania per funzione culturale

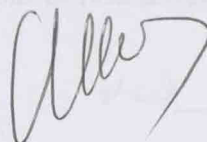
incidono sugli "obiettivi primari" definiti dall'articolo 12 dell'Accordo di Programma, con riferimento al dimensionamento della "capacità edificatoria massima ammissibile", relativamente all'incremento della "volumetria esistente ristrutturabile e/o ricollocabile con funzioni miste" solo del lotto n. 2 (aree dell'ex Ospedale), stabilita dalle NTA in 63.844 mc., di cui 21.000 mc. da ristrutturare e utilizzo / cessione pubblico.

L'aggiornamento dei Servizi di Interesse Pubblico e il relativo incremento delle volumetrie comporta una variante sostanziale dell'Accordo di Programma per la cui approvazione il Collegio di Vigilanza dispone l'esperimento delle medesime procedure seguite per la conclusione dell'Accordo.

Il percorso procedurale riportato nella nota tecnica allegata prevede di dare subito corso alla fase attuativa, procedendo alla presentazione di PII disgiunti (ammessa dall'AdP) contestualmente all'avvio delle procedure per l'approvazione di un Atto Integrativo all'AdP comportante variante urbanistica riferita al solo o "Lotto n. 2B" (aree dell'ex Ospedale – ex Medicine).

Preliminarmente al deposito dei PII disgiunti si prevede la presentazione all'Amministrazione Comunale di un progetto urbanistico complessivo unitario dell'intero ambito oggetto dell'AdP, sviluppato secondo quanto previsto dalle vigenti Norme Tecniche di Attuazione e dalle nuove NTA della proposta di variante urbanistica del "Lotto n.2B" che sarà approvata con il suddetto Atto Integrativo all'AdP, al fine di garantire il coordinamento e l'armonizzazione dei progetti di trasformazione urbanistico-edilizia, oltre che disporre degli







2 

elementi e dati necessari per la procedura di verifica di assoggettabilità alla VIA del progetto di sviluppo dell'intero ambito dell'Accordo di Programma.


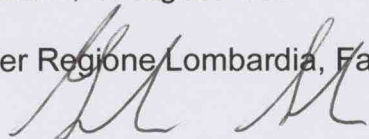
Preso atto delle soluzioni idonee alla rimozione dei sopraccitati ostacoli, il Collegio di Vigilanza, anche in risposta alle recenti iniziative della parte privata, rileva che non sussistono i presupposti per l'attivazione dei procedimenti di cui all'art. 13 e all'art. 11.2 lett. f), dell'AdP.

Il Collegio di Vigilanza prende atto dell'unanime consenso a sviluppare il suddetto percorso procedurale e assume le seguenti determinazioni:

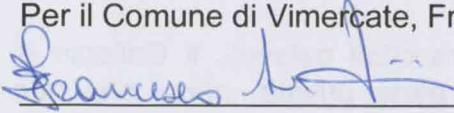
1. dispone di dare subito corso alla fase attuativa, secondo il percorso procedurale riportato nella nota tecnica (allegato 1 al presente verbale), procedendo alla presentazione di un progetto urbanistico complessivo unitario dell'ambito territoriale dell'Accordo di Programma e di proposte di PII disgiunti:
  - PII "Lotto n.1" - conforme alle NTA dell'AdP (approvazione secondo la procedura della LR 12/2005 – art 14)
  - PII "Lotto n. 2A" conforme alle NTA dell'AdP (approvazione secondo la procedura della LR 12/2005 – art 14)
  - PII "Lotto n. 2B" - conforme e attuativo dell'Atto Integrativo all'AdP e connessa variante urbanistica (approvazione nell'ambito della procedura dell'Atto Integrativo all'AdP)
2. dispone di dare avvio, ai sensi dell'art. 6 della LR 2/2003, al procedimento di promozione di un Atto Integrativo all'Accordo di Programma finalizzato alla valorizzazione urbanistica delle aree dell'ex Ospedale di Vimercate e aree limitrofe, approvato con DPGR n. 5545 del 4/06/2009, per disciplinare l'aggiornamento della fase attuativa di valorizzazione e riqualificazione delle aree del vecchio Ospedale ed in particolare al fine di dare attuazione all'aggiornamento dei Servizi di Interesse Pubblico e relativa variazione delle volumetrie e disciplinare nuove modalità di calcolo della volumetria urbanistica per gli edifici storici oggetto di recupero;
3. individua, quali soggetti interessati al perfezionamento dell'Atto Integrativo all'Accordo di Programma:
  - Regione Lombardia
  - Comune di Vimercate
  - ASST di Vimercate
4. individua l'ambito oggetto dell'Atto Integrativo, comportante variante urbanistica del Comune di Vimercate, e del PII attuativo del medesimo come riportato nella planimetria (allegato 2 al presente verbale);
5. stabilisce il 30/01/2020, quale termine entro il quale deve essere definito l'Atto Integrativo all'Accordo di Programma.

Milano, 10 luglio 2019

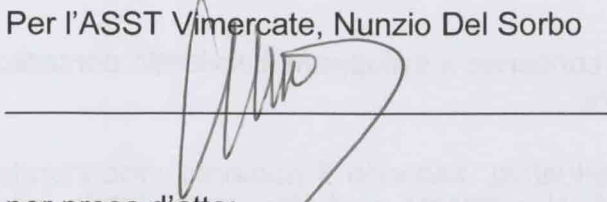
Per Regione Lombardia, Fabrizio Sala



Per il Comune di Vimercate, Francesco Sartini

  
\_\_\_\_\_

Per l'ASST Vimercate, Nunzio Del Sorbo

  
\_\_\_\_\_

per presa d'atto:

Devero Costruzioni spa, il Presidente Roberto Verderio

  
\_\_\_\_\_

Castello SGR spa, Roberto Verderio in qualità di delegato

  
\_\_\_\_\_

# Accordo di Programma finalizzato alla valorizzazione urbanistica delle aree dell'ex Ospedale di Vimercate e aree limitrofe

Collegio di Vigilanza del 10 luglio 2019

## Nota Tecnica

### Aggiornamento dei Servizi di Interesse Pubblico (AdP art.6 c.2)

Nella fase di predisposizione del nuovo Programma Integrato di Intervento, Regione Lombardia, l'Amministrazione Comunale e la ASST hanno assunto la determinazione di aggiornare i Servizi di Interesse Pubblico previsti dall'AdP, come di seguito elencati:

- Realizzazione nuovo PreSST (nuova costruzione di 4.000 mq slp)
- Realizzazione Appartamenti Protetti (nuova costruzione di 3.000 mq slp)
- Recupero Edificio ex Medicine da adibire a Funzioni di Interesse Pubblico
- Realizzazione Teatro (di tipo ipogeo di 1.500 mq e capienza di 500 posti)
- Recupero ex Cappellania per funzione culturale

### Recupero Edifici di Interesse Storico

Regione Lombardia, l'Amministrazione Comunale e la ASST condividono che gli edifici collocati lungo via Battisti e via Bonsaglio vengano recuperati, compatibilmente con la congruità del recupero strutturale e a condizione che sia introdotta la modalità di calcolo dei volumi per gli interventi di recupero degli edifici esistenti considerando il volume urbanistico (slp x 3,00/3,30) in luogo del volume edilizio esistente.

### Variante all'Accordo di Programma (AdP art.12 c.2)

Al fine di recepire e dare attuazione a quanto sopra riportato:


- Aggiornamento dei Servizi di Interesse Pubblico e relativa variazione delle volumetrie
- Calcolo della volumetria urbanistica per gli edifici storici oggetto di recupero

e tenuto conto delle sopravvenute verifiche giuridiche, secondo il parere reso dal legale dell'Amministrazione Comunale, risulta necessario:

1. disporre l'avvio delle procedure per l'approvazione di un **Atto Integrativo all'AdP comportante variante urbanistica riferita al solo "Lotto n.2"** o in alternativa **"Lotto n. 2B" (aree dell'ex Ospedale)** secondo quanto previsto dall'art. 12 c. 2 dell'AdP;
2. **dare subito corso alla fase attuativa**, procedendo contestualmente alla **presentazione di PII disgiunti** (2 o 3, riferiti alle diverse proprietà e/o situazioni di conformità alla disciplina urbanistica vigente / in variante)

### Progetto Urbanistico Unitario

Contestualmente all'avvio del procedimento di promozione dell'Atto Integrativo all'AdP comportante variazioni urbanistiche solamente per le aree del "Lotto n.2" o in alternativa "Lotto n. 2B" (aree dell'ex Ospedale), i proprietari/operatori (ASST e soggetti privati) predispongono e presentano all'Amministrazione Comunale un **progetto urbanistico complessivo unitario dell'intero ambito oggetto dell'AdP**, sviluppato secondo quanto previsto dalle **vigenti Norme**

 1

## Tecniche di Attuazione e dalle nuove NTA della variante urbanistica del "Lotto n.2" o in alternativa "Lotto n. 2B".

Il Progetto Urbanistico si compone di:

- **Relazione illustrativa**
- **Planivolumetrico**
- **Dati urbanistici di progetto:**
  - **Funzioni urbane private e SLP:**
    - **indici di edificabilità e volumetrie assegnate nella tabella delle NTA dell'AdP** (residenza libera lt-rl 0,945 mc/mq, terziario lt-rl 0,04 mq/mq, commerciale lt-c 0,04 mq/mq, volumetria esistente ristrutturabile e/o ricollocabile con funzioni miste del cd. lotto n. 2 di proprietà della ASST mc. 42.844)
    - **diritti volumetrici maturati dal cd. lotto n.2 "in eccedenza" da allocare sul cd. lotto n.1**
  - **Opere / Servizi di Interesse Pubblico e relative volumetrie aggiornate con l'Atto Integrativo all'AdP, fatta salva la residenza convenzionata lt-rc 0,355 mc/mq**
  - **Quadro Economico Finanziario relativo agli impegni economici degli operatori dei PII destinati alla realizzazione delle strutture per Servizi di Interesse Pubblico (nuovo PreSST e teatro/recupero ex Cappellania per funzione culturale).**

Il Progetto Urbanistico Unitario è necessario anche ai fini di disporre degli elementi e dati necessari per le procedure di:

- **verifica di assoggettabilità alla VIA per l'intero ambito dell'AdP** (LR 5/2010 - ALL.B 7.b1 "(...) progetti di riassetto o sviluppo di aree urbane all'interno di aree urbane esistenti che interessano superfici superiori ai 10 ettari all'interno del tessuto urbano consolidato così come definito dal piano delle regole di cui all'articolo 10 della l.r. 12/2005");
- **verifica di assoggettabilità alla VAS riferita solo al sub ambito oggetto di variante urbanistica "Lotto n.2" o in alternativa "Lotto n. 2B" (che sarà approvata con l'Atto Integrativo all'AdP).**

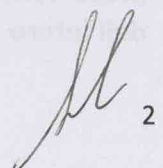
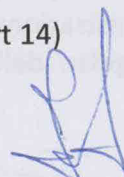
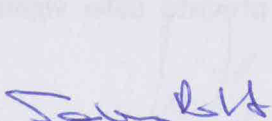
### Programmi Integrati di Intervento disgiunti (PII)

I proprietari/operatori (ASST e soggetti privati) presentano all'Amministrazione comunale PII disgiunti:

- **PII "Lotto n.1"** - conforme alle NTA dell'AdP (approvazione secondo la procedura della LR 12/2005 – art 14)
- **PII "Lotto n. 2"** - conforme e attuativo dell'Atto Integrativo all'AdP e connessa variante urbanistica (approvazione nell'ambito della procedura dell'Atto Integrativo all'AdP)

### o in alternativa

- **PII "Lotto n.1"** - conforme alle NTA dell'AdP (approvazione secondo la procedura della LR 12/2005 – art 14)
- **PII "Lotto n. 2A"** conforme alle NTA dell'AdP (approvazione secondo la procedura della LR 12/2005 – art 14)

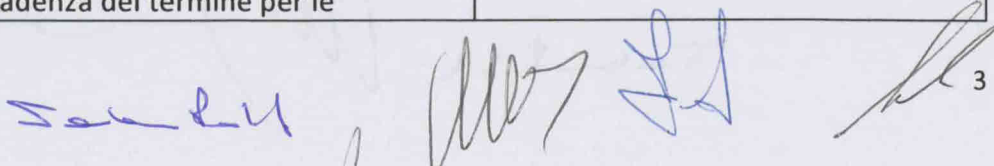


- **PII "Lotto n. 2B"** - conforme e attuativo dell'Atto Integrativo all'AdP e connessa variante urbanistica  
(approvazione nell'ambito della procedura dell'Atto Integrativo all'AdP)





### Cronoprogramma

*Nota bene: le tempistiche indicate per gli adempimenti amministrativi (es. pubblicazione atti, osservazioni, controdeduzioni, provvedimenti di approvazione, ...) fanno riferimento ai termini fissati dalle disposizioni di legge*

Timing (entro)	PII conforme all'AdP	PII conforme all'Atto Integrativo
31/07/2019	<b>Presentazione al Comune del Progetto urbanistico unitario – Planivolumetrico</b> (proprietari/operatori - ASST e soggetti privati)	
31/07/2019		<b>Promozione Atto Integrativo all'AdP comportante variante urbanistica "Lotto n.2" o "Lotto n. 2B" (DGR) e avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS</b>
31/07/2019	<b>Avvio attività per la verifica di assoggettabilità alla VIA:</b> affidamento incarico per l'elaborazione dello <b>Studio preliminare ambientale</b> (proprietari/operatori - ASST e soggetti privati)	<b>Avvio attività per la verifica di assoggettabilità alla VAS:</b> affidamento incarico per l'elaborazione del <b>Rapporto preliminare</b> (RL/ASST)
31/07/2019		<b>Avviso avvio procedimento della proposta di Variante urbanistica e di PII "Lotto n. 2" o "Lotto n. 2B"</b> (Comune di Vimercate)
10/08/2019	<b>Presentazione al Comune della proposta/e di PII "Lotto n.1" / "Lotto n. 2A" – avvio fase istruttoria di adozione (90 gg.)</b> (proprietari/operatori - ASST e soggetti privati)	<b>Presentazione al Comune della proposta di PII "Lotto n. 2" o "Lotto n. 2B" - avvio fase istruttoria</b> (ASST)
10/09/2019	<b>Presentazione e pubblicazione dello Studio preliminare ambientale</b>  avvio procedimento: 45 gg. osservazioni, provvedimento entro successivi 45 gg. (tot.90 gg.);  eventuale richiesta di chiarimenti / integrazioni (entro 30 gg. dalla scadenza del termine per le	<b>Messa a disposizione del Rapporto preliminare</b> e avvio della verifica: pubblicazione (30 gg.), convocazione conferenza di verifica, provvedimento entro successivi 90 gg.



Timing (entro)	PII conforme all'AdP	PII conforme all'Atto Integrativo
	osservazioni), trasmissione chiarimenti (entro 45 gg. – possibile sospensione fino a 90 gg.), provvedimento entro successivi 30 gg. (tot. 150 gg.)	
<b>8/11/2019</b>	<b>Adozione proposta/e di PII "Lotto n.1" / "Lotto n. 2A" (Giunta Comunale)</b>	<b>Conclusione dell'istruttoria (Relazione istruttoria del Comune) e deposito Proposta definitiva di PII "Lotto n. 2" o "Lotto n. 2B"</b>
<b>9/12/2019</b>	<b>Provvedimento verifica di assoggettabilità alla VIA</b>	<b>Provvedimento verifica di assoggettabilità alla VAS</b>
10/12/2019	<b>Pubblicazione proposta/e di PII "Lotto n.1" / "Lotto n. 2A" (15 gg)</b>	<b>Pubblicazione proposta Variante urbanistica e proposta di PII "Lotto n. 2" o "Lotto n. 2B" (15 gg.)</b>
<b>9/01/2020</b>	<b>Osservazioni (15 gg)</b>	<b>Osservazioni (15 gg)</b>
24/01/2020		<b>Validazione dell'ipotesi di Atto Integrativo all'AdP, Variante urbanistica e PII "Lotto n. 2" o "Lotto n. 2B" (Collegio di Vigilanza)</b> Espressione del parere di compatibilità del progetto di variante urbanistica con gli aspetti di carattere sovracomunale del piano territoriale di coordinamento provinciale
30/01/2020		<b>Sottoscrizione Atto Integrativo all'AdP che ha per oggetto l'approvazione della Variante urbanistica e del PII "Lotto n. 2" o "Lotto n. 2B"</b>
<b>29/02/2020</b>		<b>Ratifica dell'adesione del Sindaco all'Atto Integrativo all'AdP e approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni (Consiglio Comunale)</b>
<b>9/03/2020</b>	<b>Approvazione PII "Lotto n.1" / "Lotto n. 2A" (Giunta Comunale)</b>	
10/03/2020		<b>Approvazione Atto Integrativo all'AdP (DPGR – pubblicato sul BURL)</b>



# AMBITO DI VARIANTE URBANISTICA CON PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

