Gruppo Pasini S.p.a.

Programma Integrato di Intervento Ex E.Marelli - Proposta di Variante

doc. 6Av
Relazione sullo stato di attuazione degli interventi previsti dal P.I.I. originario

Progettisti:

Gruppo Pasini S.p.a.
V.le Edison 50 – 2099 Sesto San Giovanni (MI)
Tel. 02.2410401 – Fax. 02.2407380
e-mail: info@gruppopasini.it

StudioMarzoratiArchitettura
V.le Casiraghi 167 – 2099 Sesto San Giovanni (MI)

Il Soggetto Attuatore:

Centro Edilmarelli S.r.l.

I Soggetti Operatori:

Edilfutura S.r.l.

Conbus S.r.l.

Sesto Autoveicoli S.p.a.

Leasint S.p.a.

I Soggetti Proprietari:

Prelios S.G.R. S.p.a.

Maggio 2011
05/05/2011

Introduzione

La capacità edificatoria prevista dal Programma Integrato d'intervento Ex Ercole Marelli ha originato le previsioni edilizie e le relative opere di urbanizzazione riassunte dal cronoprogramma (allegato H) quale parte integrante della convenzione attuativa, stipulata in data 20 maggio 2004.

La convenzione prevedeva che gli operatori privati si impegnassero, ciascuno per quanto di rispettiva competenza, a dare esecuzione al Programma Integrato di Intervento. Prevedeva inoltre che il soggetto attuatore fosse unico responsabile dell'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione di progetto da realizzarsi nei tempi previsti dal cronoprogramma citato.

Le tre fasi realizzative indicate nel cronoprogramma prevedevano la seguente successione cronologica:

- FASE 1: dal 20/5/2004 durata 23 mesi;
- FASE 2: dal 6° mese al 26° mese dalla data del 20/05/2004
- FASE 3: dal 14° mese al 53° mese dalla data del 20/05/2004

La presente relazione ha lo scopo di analizzare lo stato di attuazione, di tutti gli interventi previsti dal cronoprogramma, nonché di quanto attiene in ordine alle bonifiche previste, al rispetto delle prescrizioni contenute nel decreto regionale n.13414 del 08/03/2003 di approvazione della Valutazione di impatto ambientale e più in generale di tutti gli obblighi e pattuizioni regolati dalla citata convenzione.

Per fare questo la presente relazione si suddivide nei seguenti capitoli:

Sommario

INTRODUZIONE **2**

PREMESSA **4**

1. RICOGNIZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI **7**

1.1. OPERE EDILIZIE **7**

1.2. OPERE DI URBANIZZAZIONE **8**

2. STATO DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTI DAL CRONOPROGRAMMA **9**

FASE 1 ..... **9**

FASE 2 ..... **14**

FASE 3 ..... **16**

3. COLLAUDI OPERE DI URBANIZZAZIONE **21**

4. STATO D'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI BONIFICA **22**

5. STATO D'ATTUAZIONE DELLE PRESCRIZIONI V.I.A. **26**

6. STATO D'ATTUAZIONE DEGLI ADEMPIMENTI CONVENZIONALI PREVISTI **30**

CESSIONE AREE E ASSERVIMENTI AD USO PUBBLICO **30**

ALTRI ADEMPIMENTI **34**

PREMESSA

La principale motivazione dei ritardi e/o non attuazioni degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione è da addebitarsi, come si vedrà più avanti in dettaglio, alla rinuncia del Gruppo bancario "Banca Intesa" alla collocazione delle loro sedi direzionali in Sesto San Giovanni, e alla successiva rinuncia ad opera del gruppo televisivo Sky Italia.

Ma non solo, perché anche i ritardi nelle autorizzazioni ai progetti di bonifica dei suoli, gli studi e gli accordi necessari per ovviare al problema imprevisto della bonifica delle acque di falda di tutto il territorio comunale di Sesto San Giovanni ed altre concause hanno purtroppo prodotto una serie di traslazioni temporali anche di notevole entità.

La collocazione di Banca Intesa avrebbe rappresentato un elemento estremamente qualificante, in quanto consentiva, allocando attività terziarie di alto pregio e di carattere internazionale, un uso qualitativo del territorio urbano dimesso capace di attrarre il mercato immobiliare svolgendo di fatto un'opera importanti di volano non solo per l'ambito del PII Marelli ma per l'intera città di Sesto San Giovanni.

In termini concreti, la rinuncia di Banca Intesa ha determinato una situazione di empasse nell'attuazione del Programma Integrato a causa delle difficoltà a collocare sul mercato un grande complesso edilizio originariamente concepito come sede di un'unica azienda. Le difficoltà hanno verosimilmente bloccato il processo costruttivo dello stabile: l'operatore privato non poteva, infatti, ragionevolmente avviare la fase di cantiere, che avrebbe comportato ingenti oneri di finanziamento, senza aver trovato preventivamente un possibile utilizzatore del complesso edilizio, da ricercare in un ambito ristretto a poche grandi imprese di livello nazionale e internazionale.

La ricerca del nuovo utilizzatore del fabbricato non è stata certo privilegiata dall'andamento del mercato immobiliare, che in quegli anni ha registrato una significativa e perdurante flessione della domanda di nuovi immobili a destinazione terziaria, con la sola eccezione degli immobili situati in centro città a Milano.

In tali condizioni, non del tutto favorevoli, si sono comunque profilate ipotesi interessanti di collocazione dello stabile originariamente promesso al Gruppo Banca Intesa. Tra queste, la proposta dell'insediamento della Società Sky Italia è apparsa la più coerente con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale di garantire nell'ambito Marelli una presenza qualificata di

attività terziarie, in grado di dare risalto alla realtà sestese all'interno dell'area metropolitana del Nord Milano.

Nonostante l'esito positivo della procedura, la sede non è stata realizzata: analogamente a quanto avvenuto per il Gruppo Banca Intesa, la Società ha riconsiderato l'ipotesi di un proprio insediamento a Sesto San Giovanni ed ha scelto una sua diversa localizzazione nel comparto di trasformazione urbanistica Montecity – Rogoredo, posto nella periferia sud orientale di Milano.

Questa ulteriore rinuncia, operata in spregio a precisi impegni contrattuali, ha palesato nuovamente le difficoltà di assegnare gli ingenti volumi terziari previsti nell'ambito Marelli ad aziende di rilievo nazionale e internazione, in grado di dare risalto al nuovo polo direzionale previsto dal Programma Integrato. Ancora una volta, per ragioni estranee all'Amministrazione Comunale e al soggetto privato, è stato messo in discussione un obiettivo prioritario del Programma Integrato e si è manifestata l'esigenza di studiare misure correttive che, prendendo atto del mutamento dello scenario socio - economico di riferimento, potessero garantire l'attuazione di un importante intervento di trasformazione urbanistica del territorio sestese.

Per la definizione delle misure correttive il soggetto attuatore e il Comune hanno aperto una nuova fase negoziale nella quale si è confermata la rilevanza strategica dell'ambito Marelli nel processo di riconversione e sviluppo della città

Si sono poste così, nell'ottobre 2005, le premesse per la redazione di una variante sostanziale al Programma Integrato anche toccando alcuni elementi essenziali di questo strumento urbanistico.

Si colloca in questo periodo la riaffermazione di quanto richiesto in termini di cambio di destinazione d'uso di una parte delle volumetrie terziarie previste, volontà espressamente riconosciuta anche dalla stessa Amministrazione comunale che, con delibera della Giunta comunale (27 aprile 2004) e con la successiva emissione del documento d'inquadramento nel diecembre 2004, delineavano la fattibilità urbanistica della Variante urbanistica.

A partire dall'ottobre 2005 fino al 15 ottobre 2007, data di deposito del progetto di Variante urbanistica al PII Marelli, l'operatore privato ha depositato diversi progetti e proposte al fine di giungere alla soluzione ultima presentata.

Questo lungo periodo di studi e proposte ha comportato incertezza sulla riconferma di molte parti previste dal progetto urbanistico originario pertanto ha comportato un ulteriore

rallentamento nell'esecuzione di quanto in progetto sia in termini di edifici privati che in termini di opere di urbanizzazione.

La presente relazione ha lo scopo di compiere la ricognizione dello stato di attuazione alla data del 01 Dicembre 2010, cioè passata la metà del lasso temporale di validità (10 anni) delle previsioni contenute nel progetto di PII Marelli reso attuativo dalla convenzione stipulata in data 20 maggio 2004.

1. RICOGNIZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI

1.1.OPERE EDILIZIE

Comparto Edilmarelli

	Edificio	Permesso di Costruire			Stato realiz./Agibilità	
		n.	*del*	*prot. gen.*	*del*	*prot. gen.*
EDILMARELLI	**edificio G**	*s.u. 285/02*	24/12/2002	*55585*	30/07/2003	-
	edificio F	*s.u. 284/02*	24/12/2002	*55584*	27/03/2003	-
	università I	*115/03*	27/05/2004	*86547*	29/09/2005	11536
	commerciale C	*125/03* *125/03 agg.*	26/07/2004 24/03/2006	*92254* *9500*	*in corso di esecuzione*	
	commerciale E	*126/03* *126/03 agg.* *149/06* *149/06*	26/07/2004 24/03/2006 28/09/2006 06/06/2007	*92256* *9499* *81145* *46114*	23/10/2007	80806
	commerciale H	*55/04* *55/04 var.*	26/07/2004 07/07/2005	*36927* *58231*	15/06/2006	50463
	commerciale L	*54/04* *54/04 var.*	26/07/2004 07/07/2005	*36813* *58223*	17/05/2007	36694
	residenza D	*117/03* *117/03 var.* *117/03 var.* *117/03 var.*	26/07/2004 09/05/2006 29/05/2006 29/05/2006	*86544* *39871* *46796* *46797*	23/06/2006	53926
	albergo B	*65/04* *65/04 var.* *65/04 var.*	26/07/2004 09/06/2006 04/12/2006	*38956* *50470* *102296*	15/03/2007	
	autorimessa montanelli	*s.u. 286* *104/02* *s.u. 293 var.*	25/07/2002 24/12/2002 18/02/2003	*52837* *61982* *61982*	29/09/2005	71535
	autorimessa marelli	*116/03* *116/03* *116/03*	26/07/2004 16/11/2006 23/07/2007	*86551* *97050* *59680*	*in corso di realizzazione* *sospeso*	

Sub-Comparto Marelli di mantenimento delle attività produttive

	Edificio	Permesso di Costruire			Stato realiz./Agibilità	
		n.	*del*	*prot. gen.*	*del*	*prot. gen.*
MANTENIMENTO	**produttivo e uffici S**	*186/05* *186/05var* *186/05var*	18/09/2006 28/09/2007 29/01/2008	*78628* *78967* *7524*	*eseguito*	
	edificio 2A	*166/06* *166/06var* *166/06var*	30/10/2006 16/04/2007 12/10/2007	*90358* *32449* *83275*	*opere non iniziate*	
	edificio 3A	*167/06* *167/06var* *167/06var*	30/10/2006 16/04/2007 12/10/2007	*90357* *32447* *83276*	*opere non iniziate*	

Sub-Comparto Marelli di trasformazione

	Edificio	Permesso di Costruire n.	del	prot. gen.	Stato realiz./Agibilità del	prot. gen.
TRASFORMAZIONE	**2Q - 2L - 2M demolizione**	*123/05*	04/08/2005	*58234*	*eseguito*	
	terziario A1	*179/06*	20/03/2007	*99014*	*eseguito*	
		179/06	05/02/2008	*9666*		
		179/06	15/05/2009	*41902*		
		180/06	20/03/2007	*99009*		
		180/06	05/02/2008	*9660*		
		180/06	15/05/2009	*41904*		
	terziario A2	*79/06*	22/06/2006	*43986*	*in corso di realizzazzione*	
		79/06	22/06/2007	*58819*		
		131/07	09/10/2007	*79665*		
		131/07 var	13/02/2008	*12667*		
	terziario 2H	*78/06*	16/11/2006	*97048*	*in corso di realizzazzione*	
		78/06 agg	28/03/2007	*27497*		
		78/06	11/09/2007	*72395*		
	demolizione "linea 3"	*12/07*	08/02/2007	*5150*	*eseguito - è in corso la demolizione delle fondazioni*	
		12/07 agg	16/04/2007	*32451*		
		12/07	29/12/2008	*43671*		
		12/07	24/11/2009	*88298*		
	demolizione "linea 4"	*177/06*	12/12/2006	*96411*	*eseguito*	

1.2.OPERE DI URBANIZZAZIONE

Comparto Edilmarelli – FASE 1

	Progetto	Titolo abilitativo	Data rilascio	Prot. Gen.	Ambito intervento	
EDILMARELLI	Vasca volano	*s.u. 197*	29/10/2002	*9223*	Edilmarelli	collaudato
	Lotto A	*s.u. 366*	24/03/2003	*21574*	primo lotto di Piazza Montanelli e sue articolazioni	collaudato
		s.u. 366 var.	25/06/2003	*50605*		
	Lotto B	*67/04*	26/07/2004	*43002*	secondo lotto di Piazza Montanelli e sue articolazioni	collaudato

Sub-Comparto Marelli di trasformazione – FASE 1

	Progetto	Titolo abilitativo	Data rilascio	Prot. Gen.	Ambito intervento	
TRASFORMAZIONE	Lotto AN	*69/04*	26/07/2004	*43005*	viabilità E/O 1° fase	non eseguito
		69/04 var	06/11/2006	*96414*		
	Lotto AK	*68/04*	26/07/2004	*43004*	viabilità N/S 1° fase	collaudato parziale
		68/04 var.	20/01/2006	*5828*		
		68/04 var.	08/06/2006	*50302*		
		68/04 var.	30/03/2007	*28786*		
		68/04 var.	17/07/2007	*59679*		
		68/04 var.	02/10/2007	*78969*		
	Lotto AZ	*37/09*	10/06/2009	*45559*	Parcheggi Viale Edison	collaudato

2. STATO DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTI DAL CRONOPROGRAMMA

FASE 1

Per quanto attiene la costruzione degli interventi edilizi si può definire che quanto previsto dal cronoprogramma sia stato quasi del tutto attuato.

Tra le opere realizzate vi sono edifici per uffici per circa 25.000 mq di superficie lorda di pavimento, edifici commerciali per circa 2.800 mq di slp, un edificio ricettivo per totali circa 8.000 mq di slp, un edificio residenziale di 3.500 mq di slp e la costruzione dello "standard qualitativo" rappresentato dalla sede universitaria della Facoltà di mediazione linguistica e giornalismo afferenti all'Università degli Studi di Milano per una superficie complessiva di circa 12.000 mq.

Durante la costruzione degli edifici previsti vi sono state alcune traslazioni temporali che hanno comportato di conseguenza ritardi, rispetto a quanto stabilito dal cronoprogramma, nell'esecuzione delle opere di urbanizzazioni limitrofe agli stessi. Tali ritardi non sempre sono stati di mera costruzione in quanto vi sono stati ad esempio problemi di progettazione, come nel caso dell'edificio commerciale denominato E, o legati alla commerciabilità degli spazi, come nel caso dell'edificio commerciale denominato C.

Nel primo caso la progettazione architettonica è stata notevolmente complessa a causa della problematica dei campi elettromagnetici generati dalla linea aerea ad alta tensione passante in quota sopra la superficie fondiaria assegnata all'edificio E. In questo caso le analisi dei campi e le azioni di mitigazione da apportare al progetto hanno comportato un allungamento notevole dei tempi di progettazione ed esecuzione nonché della realizzazione della parte di opere di urbanizzazione ad esso limitrofe. Ad oggi comunque sia il fabbricato che le opere di urbanizzazione previste nell'area sono state eseguite.

Nel caso dell'edificio C invece il fabbricato, di fatto ultimato, non risulta ancora agibile. La nuova proprietà di questo edificio sta provvedendo all'adeguamento del locale alle caratteristiche tipologiche dell'attività che si andrà ad insediare. Anche in questo caso tutte le opere di urbanizzazione limitrofe previste sono state eseguite e collaudate.

Tutti gli interventi edilizi citati si trovano compresi all'interno della piazza pedonale denominata "Montanelli", cioè ricompresi tra le vie Talete, Adamello, Lama (tutte opere

previste dal PII) e V.le Edison (già esistente). Come già accennato la loro realizzazione non è stata continuativa dal punto di vista temporale in quanto ha seguito le vicende realizzative degli edifici che ricomprendono.

L'anticipazione, rispetto all'approvazione del PII Marelli, dei permessi edilizi per la costruzione degli edifici denominati G e F, ha fatto si che l'operatore privato richiedesse la possibilità di stralciare una parte delle opere di urbanizzazione primaria per consentire l'uso e l'agibilità degli edifici stessi.

Tale stralcio ha comportato la suddivisione delle opere di urbanizzazione, previste per l'esecuzione di piazza Montanelli, in due lotti funzionali denominati lotto A e lotto B.

L'operatore privato ha quindi sempre cercato, in accordo con l'amministrazione comunale, di realizzare parti di opere di urbanizzazione (vie e piazza) che fossero propedeutiche all'accesso ai nuovi edifici in costruzione.

All'interno del progetto esecutivo denominato lotto B sono state apportate, concordamente con l'Amministrazione comunale, alcune sostanziali modifiche alle originarie previsioni del Programma Integrato d'Intervento.

Tali modifiche hanno riguardato:

a) il ridisegno della Via Lama, divenuta ciclopedonale e automobilistica solo per i dipendenti della sede ABB che hanno un posto auto nell'interrato della loro sede;
b) la sostituzione del sottopasso automobilistico, collegante il parco limitrofo e l'autorimessa d'uso pubblico, con una rotatoria che devia il traffico automobilistico non più sulla Via Lama ma sulla nuova via di piano asse est/ovest
c) la creazione di un'ampia cortina a verde profondo alberato, posta a margine della piazza Montanelli (lato Via Lama), sul sedime dell'area che in progetto urbanistico era individuata come tranvia.

All'interno di quanto previsto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione vi è l'esecuzione di tutte le reti infrastrutturali poste al di sotto della nuova viabilità pedonale e automobilistica di progetto.

Ad oggi si possono considerare eseguite e funzionanti.

Un cenno particolare lo meritano le opere relative la costruzione della rete di teleriscaldamento.

Infatti la rete e le sottocentrali (private ad uso esclusivo dei fabbricati realizzati) sono state costruite e collegate agli edifici di nuova realizzazione. Gli unici edifici esclusi da tale rete, solo in comparto Edilmarelli, sono quelli denominati G e F poiché realizzati in anticipo rispetto all'approvazione del Programma Integrato d'Intervento Ex E. Marelli. Ad eccezione di questi, che sono dotati di caldaie a gas autonome, tutti gli altri adottano o prevedono l'utilizzo del teleriscaldamento per termoregolazione invernale.

La vasca volano è già funzionante, dalla data di agibilità del primo fabbricato ultimato, in quanto raccoglie le acque reflue della piazza Montanelli e delle vie Lama, Talete, Adamello.

In data 24 luglio 2009 il collaudatore incaricato, arch. Martino Ferri ha emesso il certificato di avvenuto collaudo tecnico/amministrativo di parte delle opere di urbanizzazione previste in fase 1 del PII originario. Tali opere con i relativi valori riconosciuti sono indicati nella tabella riportata nel successivo capitolo 3 collaudi OOUU.

Vi è stato inoltre il problema di convenzionamento con il Comune di Milano per quanto attiene l'apertura al pubblico della via Talete, ricadente al di fuori del comune di Sesto San Giovanni e dall'ambito di PII ma confinati e confluenti con le opere previste dallo stesso. Una serie di prescrizioni e di interventi di coordinamento progettuale tra le due amministrazioni comunali ha di fatto protratto a lungo le operazioni di progettazione, esecuzione e presa in consegna da parte del Comune di Milano. Ad oggi risulta comunque tutto eseguito, consegnato e in fase di collaudo con il Comune.

Per la piazza Montanelli, oltre a quanto citato, sono stati realizzati anche i parcheggi interrati pertinenziali agli edifici realizzati e l'autorimessa privata ad uso pubblico (standard), così come previsto dal PII Marelli in vigore.

Sempre in FASE 1, il cronoprogramma prevede, nel quadrante sud del comparto Edilmarelli, la realizzazione dell'autorimessa interrata privata di uso pubblico (standard reperito) e della sua sistemazione superficiale a parcheggio a raso oltre che la realizzazione della vasca volano per la raccolta della acque.

Altro discorso invece merita la mancata realizzazione dell'area a verde (standard) denominata "Parco Marelli" in quanto diverse vicende hanno influito sulla mancata attuazione. Infatti la discussione sulla possibile dislocazione della cosiddetta "barriera sud", necessaria per l'emungimento delle acque di falda da bonificare, prevista appunto nell'area a verde a sud del comparto Edilmarelli ha di fatto rappresentato un notevole ostacolo. A questo occorre

aggiungere che, nel corso degli ultimi anni, l'operatore privato ha presentato varie proposte di variante urbanistica al PII Marelli che di volta in volta andavano a modificare l'entità degli standard a parcheggi ed a verde reperibili in questo ambito.

Per tali cause, tutto il quadrante sud del comparto edilmarelli ha subito un brusco rallentamento.

Sempre in FASE 1, il cronoprogramma delle attività prevede per il quadrante orientale l'intervento edilizio denominato R e la realizzazione degli assi viari nord/sud ed est/ovest di collegamento tra la Viale Edison, Via Rimembranze e Via Talete.

Per le opere appena citate vi sono stati non pochi problemi realizzativi scaturiti dalla necessità di progettare diversamente, da quanto previsto dal PII Marelli, parti notevoli di sottoservizi tecnologici e di viabilità pubblica.

Questi eventi sono la principale causa che ha impedito, anche solo per ragioni di opportunità economica dell'operatore privato, l'esecuzione delle opere di ristrutturazione previste dall'intervento edilizio denominato R, destinato a divenire la nuova sede della società di autotrasporti "Gruppo Conbus". Infatti, trovandosi nella condizione di non poter eseguire la nuova via di piano nord/sud orientale, l'operatore privato ha giudicato inutile l'adeguamento edilizio dell'edificio denominato R limitandosi ad eseguire la sola demolizione, prevista per una campata strutturale del capannone originario, in quanto ricadente sul sedime della stessa via di piano.

Un primo enpasse è stato generato dall'impossibilità di realizzare il tratto fognario comunale così come previsto dal PII Marelli, posto al di sotto del tratto stradale nord/sud orientale e collegato alla vasca volano (all'epoca già realizzata) passando attraverso il terreno di proprietà della Società Alstom Ferroviaria, che nelle more di attuazione ha ritirato la disponibilità precedentemente dimostrata.

Pertanto, alla fine di numerosi incontri tecnici, in accordo con il CAP (ente gestore) e con l'Amministrazione comunale, si è deciso di modificare il reticolo di smaltimento delle acque bianche di origine piovana di una parte consistente dell'ambito territoriale interessato dal PII Marelli.

Pur mantenendo inalterata la dimensione dei collettori fognari, indicati dal progetto esecutivo originario già approvato, si è deciso di deviare la raccolta delle acque piovane verso alcuni pozzi perdenti, da individuare all'interno delle aree in trasformazione edilizia, al fine di

non sovraccaricare la rete fognaria esistente posta a valle e, sempre in accordo con i predetti soggetti pubblici, è stata variata la distribuzione planimetrica generale della rete fognaria in progetto, al fine di evitare che il suo percorso, per raggiungere la Vasca Volano, interessasse la proprietà dell'Alstom Ferroviaria. La nuova previsione prevede tre grandi bacini di raccolta, per tutto l'ambito territoriale interessato dal PII Marelli, serviti da altrettanti rami principali, solo due dei quali ricadenti in Vasca Volano. Il terzo si connette direttamente con il collettore esistente in Via Rimembranze.

In tale occasione si è decisa anche la modifica della quote di progetto della viabilità del quadrante orientale al fine di consentire un corretto deflusso delle acque piovane in quanto riscontrato problemi tra le quote del piano di campagna e degli edifici esistenti (eseguiti e/o da ristrutturare) e le quote previste in progetto della stessa strada nord/sud, in modo particolare in prossimità degli edifici P, Q e R. L'operatore privato ha pertanto provveduto ad eseguire e presentare un ulteriore nuovo progetto con il quale ha abbassato il piano stradale della nuova via di piano.

A seguito di questi interventi l'operatore privato ha eseguito parte delle opere di urbanizzazione previste dal progetto esecutivo approvato per il tratto stradale citato, ma ha dovuto bruscamente interrompere le attività di costruzione a seguito di sollecitazioni, operate principalmente dal Gruppo Conbus, che contestando il calibro stradale realizzato chiedeva un suo adeguamento conformemente a quanto previsto per la viabilità con previsione di passaggio dei mezzi di pubblico trasporto.

Anche in questo caso si sono tenuti numerosi incontri tecnici tra gli operatori privati maggiormente interessati dalla costruzione della strada e l'Amministrazione comunale.

A seguito di questi incontri è stato deciso un adeguamento del calibro stradale e la conseguente demolizione di gran parte di quanto fino ad allora realizzato.

Le opere così come previste dall'ultima variante al progetto autorizzato per la viabilità Nord Sud orientale sono, come già anticipato, state in parte oggetto di:

a) collaudo amministrativo in data 24.07.2009;

b) collaudo tecnico amministrativo in data 19.11.2010 per la rotatoria su Viale Edison.

L'edificio R, che dovrà diventare la nuova sede del Gruppo Conbus, ha conseguentemente bloccato il programma di spostamento della sede attuale esattamente posizionata su gran

parte dell'area di sedime del tratto viario est/ovest collegante la rotatoria sud alla via Rimembranze.

Pertanto pur essendo questa parte di territorio esente da opere di bonifica, non si è potuto procedere alla realizzazione del collegamento viario con via Rimembranze.

Circostanza che invece riguarda il tratto viario est/ovest, previsto dal cronoprogramma in FASE 1, prolungamento ideale del tratto precedente verso la Via Talete denominato "progetto AN".

Infatti la necessità di realizzare le opere di bonifica del terreno di sedime del tratto stradale (oltre che del terreno rientrante nel comparto di mantenimento delle attività produttive) ha reso impossibile la sua realizzazione. L'operatore privato sta procedendo alla realizzazione degli interventi di bonifica previsti, anche per ottemperare al vincolo di "propedeuticità" che legava questo tratto stradale all'apertura della nuova sede universitaria precedentemente descritta.

FASE 2

All'interno di questa fase il cronoprogramma allegato alla convenzione del PII Marelli prevedeva interventi edilizi di ristrutturazione di edifici esistenti (denominati P ed Ex mensa Giem) e la realizzazione di opere di urbanizzazione propedeutiche agli stessi. Sempre questa fase, a conclusione di quanto previsto all'interno del comparto Edilmarelli, indica la realizzazione dell'area a verde (standard) e parcheggi a raso a confine con l'intervento in Milano, oggi in corso di realizzazione, denominato PII cascina Adriano.

La stessa fase indica inoltre la realizzazione di una prima parte dell'asse viario di progetto nord/sud, e della relativa rotonda settentrionale, che avrebbe dovuto collegare trasversalmente l'area interessata dalle realizzazioni previste in FASE 3.

Per la realizzazione di quest'ultima sono state eseguite sia la bonifica dei suoli previsti che le demolizioni dei capannoni in disuso presenti sul suo sedime. E' stato anche richiesto un permesso di costruire per la realizzazione di una prima parte di questa, parte che ha subito variazioni progettuali rispetto a quanto previsto dal PII Marelli in quanto la mancata realizzazione dell'intervento Banca Intesa, ha reso opportuno non procedere alla demolizione dell'edificio denominato 2H.

Questo ha comportato la necessità di deviare lievemente l'asse centrale del tronco stradale, in progetto, nell'ultimo tratto settentrionale al fine di non procedere alla demolizione dell'edificio citato che risultava lambire il calibro stradale per una parte molto residua. L'operatore privato ha però ritenuto non urgente procedere alla sua realizzazione in quanto allo stato non assolverebbe il compito originario di collegamento trasversale (nord/sud) tra il Viale Edison (esistente) e la nuova via di piano est/ovest (FASE 1) ancora non realizzata per le problematiche già citate di bonifica e in quanto il progetto di Variante al PII prevede notevoli modifiche al suo progetto esecutivo.

I ritardi di realizzazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione previsti in FASE 1 hanno costretto le previsioni di FASE 2 ad una importante traslazione temporale.

E' anche il caso dell'intervento di ristrutturazione da eseguirsi sull'edificio P, in quanto l'operatore privato ha ritenuto non vantaggioso procedere all'intervento edilizio di carattere commerciale prima che la viabilità nord/sud orientale, prevista in FASE 1, sia conclusa e funzionante per le stesse motivazioni che hanno ritardato la realizzazione dell'edificio R già citato.

Un discorso differente riguarda i ritardi nell'esecuzione delle opere di ristrutturazione dell'edificio denominato Ex mensa Giem (standard di qualità) in quanto sono ascrivibili alle diverse (rispetto al PII Marelli) previsioni di utilizzo espresse dall'Amministrazione, decise nelle more dell'esecuzione, e al contemporaneo interesse del Gruppo Conbus offertosi di prendere l'edificio in gestione per un periodo definito al fine di trasferirvi la propria sede e liberare in tale modo il sedime della nuova via di piano da realizzarsi a collegamento di via Rimembranze (prevista in FASE 1). Solo a seguito del trasferimento della sede del Gruppo Conbus sarà possibile all'operatore privato eseguire tutte le opere di urbanizzazione previste in questo quadrante.

Per quanto riguarda la mancata attuazione delle previsioni in merito alla costruzione dell'area a verde a sud del comparto Edilmarelli occorre riferirsi alle motivazioni causate dalla bonifica delle acque di falda che comporterà la localizzazione di due pozzi per l'emungimento non ancora definiti con progetto esecutivo e dalla diversa disposizione planimetrica del reperimento di standard e aree in cessione che le varie proposte di Variante urbanistica al PII Marelli prevedevano, consigliando di fatto l'operatore privato ad attendere la decisione finale. Inoltre vi è la possibilità della localizzazione, nei pressi della vasca volano, di una nuova centrale

termica di cogenerazione messa a potenziamento della rete di teleriscaldamento del Comune di Sesto San Giovanni. Tale nuova previsione consente di eliminare, al termine delle attività industriali insediate nel comparto di mantenimento, la centrale termica esistente, già collegata alla rete di teleriscaldamento, che oggi serve il comprensorio produttivo nonché la nuova edificazione di piazza Montanelli. Il Soggetto attuatore ha già frazionato e identificato l'area in oggetto e si è impegnato a restituirla all'amministrazione comunale affinchè si possa dare inizio alle operazioni di costruzione.

FASE 3

Questa fase è l'unica di quelle previste che attualmente prevederebbe in corso la realizzazione di alcuni interventi relativamente alla costruzione dell'edificio destinato a Banca Intesa e alla realizzazione della sistemazione a verde di un'area di rispetto cimiteriale.

Le vicende che hanno interessato Banca Intesa prima e Sky Italia poi, sono già state brevemente accennate in premessa. Le ripercussioni, come già detto sono state notevoli, ed hanno interessato di riflesso la costruzione delle opere di urbanizzazione limitrofe in quanto non più propedeutiche ad edifici che non si stavano realizzando.

Le uniche attività ad oggi eseguite all'interno dell'ex ambito Banca Intesa hanno riguardato la bonifica dei suoli e la demolizione di tutti i fabbricati industriali in disuso presenti.

La collocazione della sede direzionale di Sky Italia, seguente a Banca Intesa, è stata autorizzata con permesso di costruire, all'interno dell'ambito edilizio **Aa** definito dall'aggiornamento planivolumetrico del PII Marelli autorizzato in data 3 agosto 2003. La rinuncia del Gruppo televisivo alla collocazione in Sesto San Giovanni ha comportato la mancata costruzione di quanto autorizzato ed ha obbligato l'operatore privato a chiedere tre distinti permessi di costruire (conformemente a quanto previsto dal PII aggiornato) per l'esecuzione di interventi di nuova costruzione e di risanamento conservativo all'interno del comparto edilizio **Aa**.

Pertanto, sono stati presentati ed autorizzati progetti edilizi definitivi per i seguenti interventi edificatori:

- Permesso di costruire relativo ad intervento di risanamento conservativo della ex sede ABB, denominata edificio 2H e prospiciente il Viale Edison, al fine di destinarlo alla nuova sede delle Organizzazioni Sindacali Regionali che si trasferiranno dalla loro sede

storica di Viale Marelli. Lo stesso progetto prevede la realizzazione di un parcheggio interrato pertinenziale all'interno del proprio sedime. Ritardi nell'autorizzazione alla bonifica ed i tempi di realizzazione della stessa hanno per lungo tempo impedito l'inizio dei lavori. Ad oggi gli stessi hanno avuto inizio;

- Progetto relativo ad intervento di nuova costruzione di un complesso direzionale prospiciente il Viale Edison, denominato A1, destinato ad accogliere le sedi direzionali di primarie Società di servizi italiane ed internazionali. Si è realizzato un complesso direzionale costituito da tre palazzine di differente capacità volumetrica, oltre all'autorimessa pertinenziale necessaria al soddisfacimento del fabbisogno generato. Ad oggi hanno avuto già termine le opere di costruzione e gli edifici sono stati collaudati dal Comune di Sesto San Giovanni ai sensi del''art.9 del D.P.R. 20/10/1998 n.447 in data 23 Settembre 2009
- Permesso di costruire n. 79/06 del 22/6/2006 e ss.mm.i. per la costruzione di un nuovo edificio direzionale, denominato A2. Il relativo progetto edilizio prevede la costruzione di un edificio e la relativa autorimessa pertinenziale interrata necessaria al soddisfacimento del fabbisogno generato. Ad oggi hanno avuto inizio le opere di costruzione.

Parallelamente anche l'altro intervento previsto in FASE 3, riguardante la costruzione del secondo edificio universitario destinato a divenire un archivio/museo (standard di qualità) con limitrofo edificio commerciale O, ha subito una frenata.

Università degli Studi, non avendo la disponibilità economica per l'acquisto, ha costretto l'operatore privato ad attendere e valutare l'interesse dell'applicazione di quanto previsto in tale evenienza all'articolo 13 della convenzione attuativa del PII Marelli. Vicende legate alle proposte di Variante urbanistica, che a più riprese l'operatore privato depositava, hanno poi reso ancora meno eseguibile quanto previsto dal PII Marelli per tale ambito.

Conseguentemente alla mancata realizzazione di questo edificio e del commerciale aderente, anche la realizzazione della piazza pubblica e della sottostante autorimessa interrata hanno subito un fermo non ancora risolto.

Anche le opere previste per la conclusione dell'asse viario est/ovest di prima fase non sono state attuate, per una limitata parte a causa delle problematiche inerenti la bonifica dei suoli mentre per una zona abbastanza estesa (in FASE 3) perché la convenzione del PII Marelli

già prevedeva il mancato intervento fino a che le attività produttive esistenti, svolte dalle Società metalmeccanica Alstom ed ABB, fossero ancora attive.

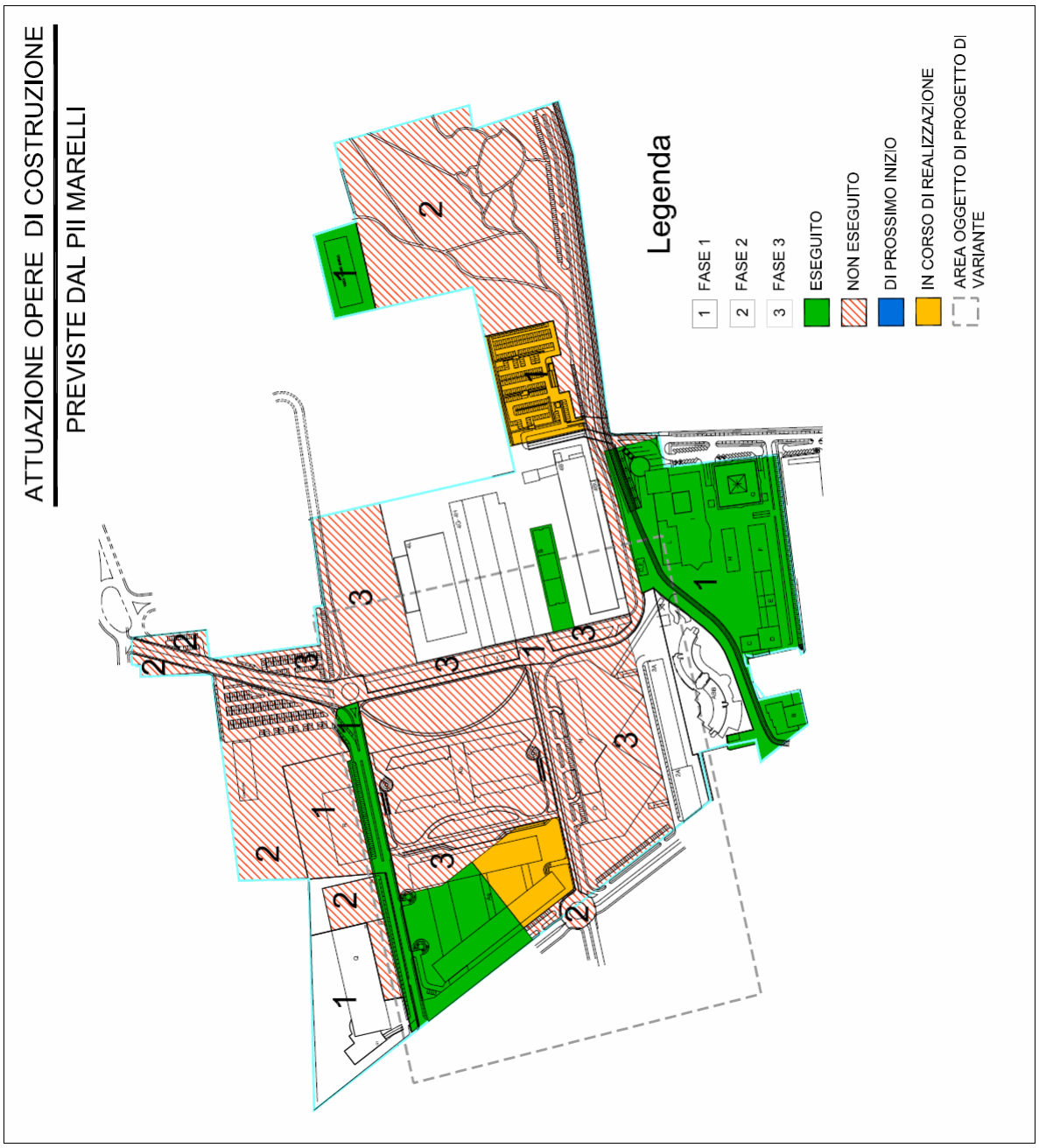

ATTUAZIONE OPERE DI COSTRUZIONE
PREVISTE DAL PII MARELLI
Legenda
FASE 1
FASE 2
FASE 3
ESEGUITO
NON ESEGUITO
DI PROSSIMO INIZIO
IN CORSO DI REALIZZAZIONE
AREA OGGETTO DI PROGETTO DI VARIANTE

TABELLA 2.1: Calendario degli interventi
Azione
Tempo (in gg)
1 Edificio I Costruzione 720
2 Edificio H Costruzione 420
3 Piazza Montanelli Costruzione 90
4 Parcheggio pavo b. Costruzione 150
5 Viabilità a Costruzione 180
6 Edificio B Costruzione 600
7 Edificio C Costruzione 180
8 Edificio D Costruzione 600
9 Edificio E Costruzione 180
10 Viabilità c Costruzione 120
11 Parco Edilmarelli Costruzione 450
12 Edificio F Costruzione 360
13 Viabilità d Costruzione 180
14 Edificio A Demolizione 90
Bonifica 210
Costruzione 1140
15 Edificio N Demolizione 90
Bonifica 210
Costruzione 600
16 Edificio O Demolizione 90
Bonifica 210
Costruzione 210
17 Piazza Museo Costruzione 120
18 Area a verde Costruzione 90
19 Ex-mensa Ristrutturazione 270
20 Parcheggio Costruzione 120
21 Edificio R Ristrutturazione 270
22 Parcheggio Costruzione 120
23 Area a verde Costruzione 90
ESEGUITO
ESEGUITO
ESEGUITO
NON ESEGUITO
ESEGUITO
ESEGUITO
IN CORSO DI REALIZZAZIONE
ESEGUITO
IN ATTESA DI AGIBILITA'
NON ESEGUITO
NON ESEGUITO
NON ESEGUITO
ESEGUITO
IN CORSO DI REALIZZAZIONE
ESEGUITO
IN CORSO DI REALIZZAZIONE PER UNA PORZIONE
ESEGUITO
ESEGUITO
NON ESEGUITO
ESEGUITO
ESEGUITO
NON ESEGUITO
NON INIZIATO
NON INIZIATO
ESEGUITO
CONVENZIONE
2/09/2004
mag-09

3. COLLAUDI OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il tecnico incaricato Arch. Martino Ferri ha valutato collaudabili le opere previste dal PII originario in fase 1, fino ad oggi eseguite attribuendo loro la seguente valorizzazione, frutto della contabilità "as built":

OPERE DI URBANIZZAZIONE COLLAUDATE

Nuova Via di piano (progetto AK)				
€	1.378.410,33	As built già realizzato		
-€	380.387,96	Opere mancanti		
€	**998.022,37**	Totale a collaudo. Di cui :	***48.315,54***	***Tecnico amministrativo***
			949.706,83	***Solo amministrativo***
Parcheggio su Viale Edison (progetto AZ)				
€	369.532,16	As built già realizzato		
€	-	Garanzia sull'eseguito		
€	**369.532,16**	Totale a collaudo		
Vasca volano				
€	1.745.116,78	As built comprensivo di opere di superficie		
-€	72.182,91	Garanzia opere di superficie non realizzate		
€	1.672.933,87	Totale a collaudo		
Fognatura (tratto in proprietà Pirelli - lato edificio S)				
€	475.157,30	As built comprensivo di opere di superficie		
€	475.157,30	Totale a collaudo		
Piazza Montanelli e sue diramazioni (lotto A e lotto B)				
€	485.389,41	Lotto A		
€	2.864.752,27	Lotto B		
-€	138.420,00	Garanzia pavimentazione		
€	3.211.721,68	Totale a collaudo		
€	**6.727.367,38**	**Totale complessivo a collaudo**		

4. STATO D'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI BONIFICA

Il presente capitolo ha per oggetto l'illustrazione degli interventi di bonifica relativi all'area dell'ex insediamento industriale "Ercole Marelli" sito in Viale Edison nel Comune di Sesto San Giovanni (MI).

Per tale ambito la proprietà ha dato corso a procedure di riqualificazione ambientale ed urbanistica.

Le procedure relative alla riqualificazione ambientale sono consistite nell'esecuzione delle attività di caratterizzazione e nella successiva fase di progettazione dell'interventi di bonifica sulla base delle destinazioni urbanistiche previste.

Si precisa che i Progetti Definitivi, redatti ai sensi del D.M. 471/99 hanno per oggetto suolo e sottosuolo in quanto le acque di falda sono trattate nel progetto unitario di bonifica della falda, predisposto dal Comune di Sesto San Giovanni a seguito alla Conferenza dei Servizi decisoria del 16.12.2005. La proprietà in data 24/04/2006 Prot. UT06/79 si è impegnata formalmente alla "sottoscrizione di un accordo per una soluzione coordinata ed unitaria della esecuzione dei lavori per la gestione delle acque di falda emunte e per il conferimento al Comune di Sesto san Giovanni dell'incarico di progettazione degli interventi".

L'attività di riqualificazione è stata suddivisa in due ambiti:

1) Area Ex Marelli;
2) Area Comparto ABB.

Area Ex Marelli

Il progetto definitivo di bonifica è stato approvato con Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio prot. n.2511/Qdv/MDI/B del 12.05.2006.

In data 15/06/2006 hanno avuto inizio i lavori previsti nel citato progetto consistenti nella rimozione e successivo conferimento in discarica autorizzata dei volumi di terreno non conformi.

Il primo collaudo di bonifica, concordato con ARPA Dipartimento Provinciale di Monza è Brianza il 01/08/2006, ha evidenziato che su 4 pareti dello scavo le concentrazioni riscontrate superavano i limiti tabellari previsti per le specifiche destinazioni d'uso (scavo A9 contaminato da Cd, A6 da Pb, A1 da C>12). In accordo con gli enti e conformemente alle indicazioni formulate nel progetto di bonifica approvato, si è provveduto alla rimozione di un'ulteriore volume di terreno, sufficiente a garantire l'asportazione dell'intero nucleo contaminato.

In data 05/10/2006 si è tenuta la seconda campagna del campionamento di collaudo. Le risultanze analitiche di parte, inviate all'ARPA il 12/10/2006 non evidenziano superamenti dei limiti previsti.

Con prot. n.163297/06 del 27/11/2006 il Dipartimento Provinciale dell'ARPA ha inviato le analisi del campione prelevato in contraddittorio; anche questo non evidenzia il superamento dei valori limite. I referti analitici di parte sono stati validati da ARPA (prot. n.173710/06 del 18/12/2006).

La proprietà ha inviato l'istanza di "Certificazione di avvenuta bonifica" alla Provincia di Milano, competente per il rilascio, il 23.01.2007.

Il 13.03.2007 con prot. n. 64042/2007 la Provincia di Milano ha rilasciato il Certificato di avvenuta bonifica (Certificazione n.87/2007 del 16.03.2007).

Area Comparto ABB

Il progetto definitivo di bonifica è stato strutturato in due fasi:

- **Fase I** : Denominata "Edificio S"
- **Fase II** : Comparto ABB

Per la **Fase I** il progetto definitivo di bonifica è stato approvato con Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio prot. n.2763/Qdv/MDI/B del 12.05.2006.

Anche per quest'area l'intervento di bonifica è consistito nella rimozione e conferimento in discarica dei volumi di terreno non conformi. Al fine di assicurare un maggiore margine di sicurezza dell'intervento e maggior agio nell'organizzazione delle successive fasi di collaudo e verifica, il progetto ha previsto l'asportazione, fino ad una profondità di 1.5m, di una superficie di area 120m x 30m (un metro in più per ogni direttrice rispetto al foglio 43 mappale 101 che identificata catastalmente l'area oggetto delle operazioni di bonifica).

In data 04/09/2006 hanno avuto inizio l'intervento di bonifica.

Una prima campagna del campionamento di collaudo è stata eseguita, alla presenza dei tecnici ARPA, il 19-20/10/2006. I rapporti analitici di parte, inviate al Dipartimento provinciale dell'ARPA il 02/11/2006, non evidenziano superamenti delle concentrazioni limite previste, sia sulle pareti che nel fondo scavo. La seconda e ultima fase di campionamento per il collaudo della bonifica, è stata eseguita il 02/11/2006. Anche in questo caso, i risultati delle analisi di parte (inviate all'agenzia il 20/11/2006) sono conformi ai limiti tabellari.

Con nota del 27/12/2006 prot. n.176828/06 il Dipartimento provinciale dell'ARPA ha validato le analisi di parte.

La proprietà ha inviato l'istanza di "Certificazione di avvenuta bonifica" alla Provincia di Milano, competente per il rilascio, il 19.01.2007.

In data 13.03.2007 con prot. n. 64050/2007 la Provincia di Milano ha rilasciato il Certificato di avvenuta bonifica (Certificazione n. 89/2007 del 16.03.2007).

Il progetto di bonifica **Fase II** denominato Comparto ABB, inviato agli Enti competenti il 28/07/2006, è stato approvato, con alcune prescrizioni, nella Conferenza dei Servizi del 19.12.2006.

Il progetto prevede la rimozione ed il conferimento in discarica dei volumi di terreno risultati contaminati nella fase di caratterizzazione del sito.

Visto che nell'area sono presenti attività industriali tuttora attive e che le indagini di caratterizzazione hanno riscontrato la presenza di un nucleo contaminato limitrofo ad una apparecchiatura difficilmente rimovibile (Area A6), è stata elaborata un'analisi di rischio in conformità a quanto indicato nel D.M. 471/99.

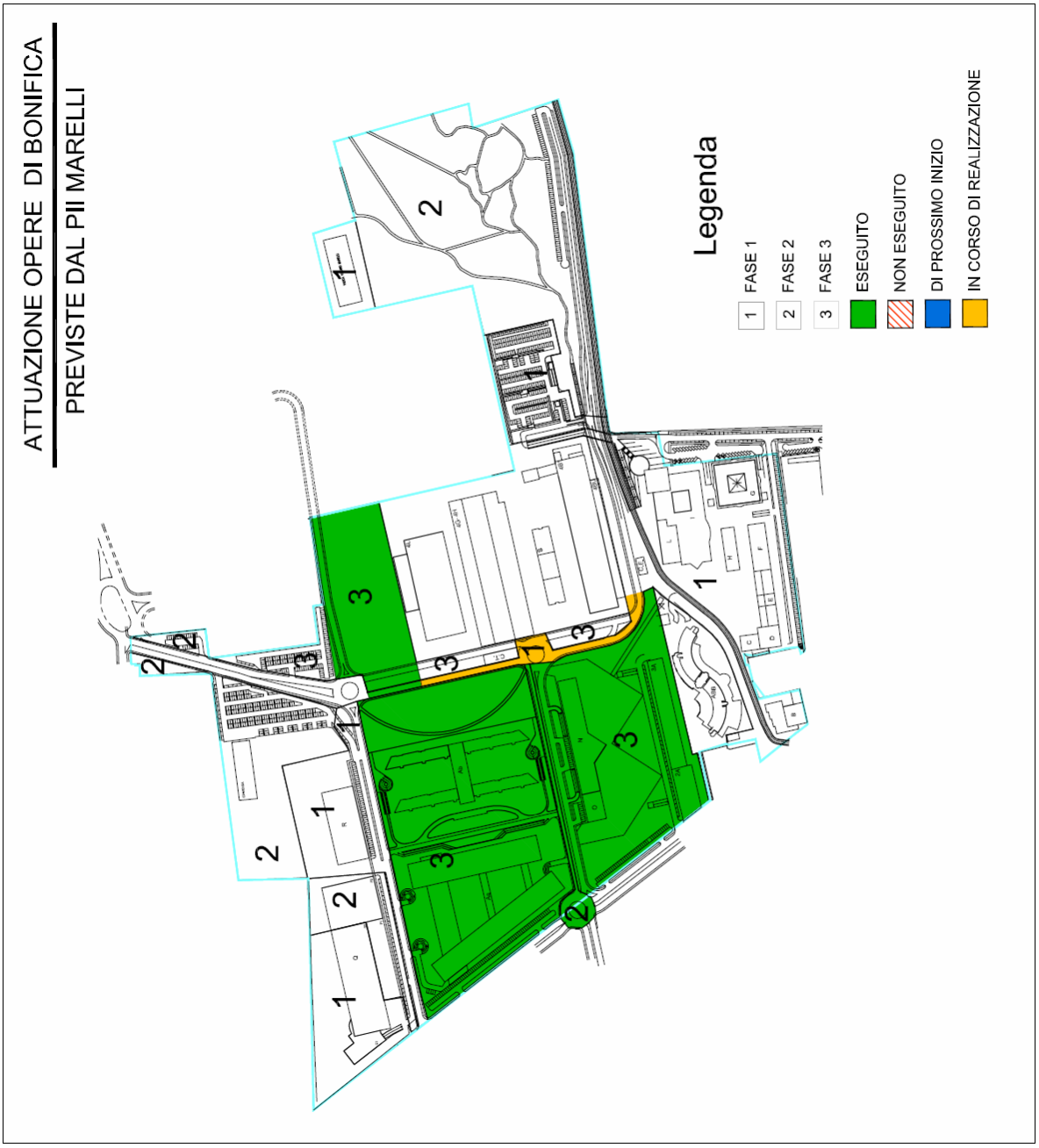
La relazione tecnica integrativa al Progetto Definitivo di Bonifica è stata trasmessa agli enti il 24.04.2007. Tale relazione è stata redatta al fine di recepire integralmente le prescrizioni formulate nella citata conferenza dei servizi.

A seguito della conferenza dei servizi del 27.07.2007, che ha deliberato l'approvazione del Progetto Definitivo di Bonifica per gli interventi nelle aree denominate A1-A2-A3-A4-A5, il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare ha emesso il Decreto di autorizzazione in via provvisoria per il lavori di bonifica dei suoli (prot.n. 4148/QdV/M/DI/M del 16.11.2007).

Il 30/06/2008 sono stati avviati i lavori di bonifica. Considerato che la proprietà di una porzione delle aree interessate dal progetto di bonifica è stata trasferita alla Soc. Pirelli Real Estate SGR ed essendo quest'area omogenea per destinazione d'uso, delimitata e ben identificata e che su questa area era previsto un unico intervento di bonifica (area A5),a seguito della realizzazione e collaudo dello stesso intervento è stata richiesta e ottenuta la certificazione. La Provincia di Milano ha rilasciato in data 05-08-2010 la certificazione n.207/2010 di avvenuta bonifica delle aree di proprietà della Soc. Pirelli Real Estate SGR.

Per le restanti aree sono in corso le opere razioni di bonifica.

Per l'area A6, gli Enti hanno richiesto la ripresentazione del documento di analisi di rischio.



5. STATO D'ATTUAZIONE DELLE PRESCRIZIONI V.I.A.

Fasi del progetto	*Prescrizione*	*Stato di attuazione*
Cantierizzazione	*Riduzione dell'incidenza sulle ore di punta*	Si è operato su più turni Adozione di sistemi prefabbricati per le strutture metalliche/cap demolizioni in coincidenza con giorni di traffico ridotto (giorni non lavorativi)
	Utilizzo di mezzi ad emissioni ridotte, che mantengano una bassa velocità all'interno del cantiere.	montaggi con gru a torre anzicchè mobili
	Limitazione dell'impegno di strade caratterizzate da elevato carico insediativo ovvero già in condizioni di congestione	Sosta veicoli /mezzi di cantiere in area parco disponibilità di spazi di sosta per dipendenti ABB in aree dell'operatore in coincidenza dei lavori su via Lama
	Formulazione, in collaborazione con le Amministrazioni comunali territorialmente competenti, di piani di ottimizzazione della viabilità di cantiere	fruibilità anticipata della viabilità via Adamello e Platone nella fase di cantiere
	Contenimento della formazione di polveri durante la demolizione di edifici o strutture fuori terra, mediante sistemi/macchinari in grado di produrre pezzi di grosse dimensioni	1. utilizzo di aziende specializzate in demolizioni (DESPE) dotate di macchinari con bracci speciali i
	Utilizzo di mezzi di trasporto con capacità volumetrica più elevata possibile, al fine di ridurre il numero di veicoli in circolazione	Scelta orientata all'utilizzo di dumpers , autoarticolati ovvero mezzi con carico min 25 mc
	Adozione delle tecniche più idonee a garantire la massima tutela di suolo, sottosuolo ed acque sotterranee	Per la falda si è adottata l'esecuzione del progetto elaborato dal Comune di Sesto San Giovanni
	Movimentazione e il travaso di materiale polveroso il più possibile in circuito chiuso (coclee e nastri trasportatori dotati di carter, trasporto pneumatico ecc…)	Non si sono effettuate significative attività richiedenti attività di movimentazione di materiale polveroso
	Stoccaggio del materiale polverulento in siti dotati di depolveratore	Utilizzo di filtri connessi a silos o tramoggie
	Assicurazione che i mezzi di cantiere saranno conformi alle più recenti norme di omologazione definite dalle direttive europee, e che il livello di manutenzione dovrà essere garantito per tutta la durata del cantiere in previsione della programmazione generale dei cantieri, di apposite aree da adibire allo stoccaggio provvisorio di terreni scavati sospetti di contaminazione, ovvero già classificati come inquinanti, che dovranno essere situate in zone lontane dalle aree di insediamento ed opportunamente protette dagli agenti atmosferici, in attesa delle verifiche analitiche ovvero smaltimento come rifiuti	La gestione dei terreni contaminati è stata separata dai terreni provenienti dagli scavi edili dei cantieri attigui. Lo stoccaggio dei materiali potenzialmente contaminati è stato effettuato nei capannoni 3H e 3G
	Riutilizzo dei materiali provenienti da scavi e demolizioni compatibilmente con altri vincoli di progetto, per la produzione di materie prime secondarie per l'edilizia, previo idoneo trattamento in ottemperanza alle disposizioni del d.m. 5 febbraio 1998	Recupero del cls proveniente dalla soletta esistente sull'area destinata all'edificio S (circa 723 mc)
	Certificazione relativa al riutilizzo di materiale di discarica per il riempimento di sottofondi da parte delle Autorità competenti, a garanzia della natura di rifiuto da costruzione e demolizione. Considerati i quantitativi di materiali a disposizione, in esubero rispetto alle necessità di reimpiego, si suggerisce di evitarne lo smaltimento in discarica bensì d'intraprendere gli opportuni approfondimenti di mercato per trovare il riutilizzo anche in ambiti esterni al PII con particolare riferimento allo strato umico superficiale	Al fine del riutilizzo in situ dei terreni provenienti da escavazione per reinterri , riempimenti e rilevati , non contaminati, sono stati effettuati, secondo le modalità progettuali indicate dalle prescrizioni contenute nel verbale conferenza dei servizi del 24.12.2005, i campionamenti e i relativi controlli analitici dell'eluato ottenuto nel test di cessione (alle 24 ore),

Fasi del progetto	***Prescrizione***	***Stato di attuazione***
Viabilità	*Previsione di una dotazione di sosta superiore rispetto a quella strettamente necessaria a rispondere alle esigenze dei comparti, il cui quantitativo dovrà essere definito in accordo con le Amministrazioni comunali territorialmente competenti: i parcheggi in surplus dovranno essere preferenzialmente realizzati fuori sede stradale, all'interno di strutture pluripiano*	È stata prevista, ed in parte già realizzata, una dotazione prevalentemente con strutture pluripiano interrate. Nel comparto Edilmarelli si è realizzata su piazza Montanelli una dotazione di parcheggi (circa 36.000 mq) sia pertinenziali che ad uso pubblico pressocchè realizzata con la tipologia richiesta (interrati)
	Analisi di ipotesi tecniche di ottimizzazione del nodo Monza-Viale Edison-Viale Italia, considerando in particolare la possibilità di realizzare una connessione di by-pass tra viale Edison e via Anassagora e, di conseguenza, una parzializzazione delle manovre consentite in corrispondenza di ciascuno dei nodi del nuovo sistema intersecazionale che si verrebbe a istituire tra viale Monza e viale Edison	E' stato realizzato il prolungamento di Via Platone. E' stato presentata all'amministrazione comunale una proposta di risistemazione dell'area di incrocio tra i viali monza / Italia/ Edison prevedendo la ricollocazione dell'edificio delle OO.SS.
	Realizzazione in concomitanza con i PII Cascina San Giuseppe ed Adriano Marelli del prolungamento di via Ponte Nuovo e del progetto della Strada Interquartiere Nord nella prima tratta Gobba-Adriano e nella seconda tratta Adriano-Monza, approfondendo le interferenze tra le rispettive fasi di cantiere e l'indicazione delle misure di mitigazione necessarie	La realizzazione dei prolungamenti di collegamento con le vie Ponte Nuovo e Vipiteno sono state inserito tra gli obblighi dell'operatore del PII Adriano Marelli .
Progetto esecutivo	*Effettuare una valutazione di dettaglio che consideri ogni singolo intervento previsto nei tra PII in virtù delle reciproche interferenze, sia a livello territoriale-paesistico sia a livello urbanistico e progettuale*	I progetti esecutivi presentati sono stati sottoposti tutti a permesso di costruire all'amministrazione comunale e valutati nella loro conformita' alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente..
	Potenziare il sistema di accessi, sia carrabili sia ciclopedonali, per garantire trasparenza e fruibilità non solo del grande parco verde centrale ma all'intero comparto	È stata prevista un'ampia fruibilità dei comparti, e per la parte già realizzata (comparto) Edilmarelli) un percorso ciclopedonale di accesso al parco del verde.
	Contenere un'analisi urbanistica che chiarisca nel dettaglio sia il regime urbanistico vigente sull'area in oggetto sia il regime giuridico degli standard stante i disposti dell'art. 6 della l.r. 9/99	In considerazione dell'abrogazione della l.r.9/99 , ex art.104 della l.r.12 del marzo 2005, i disposti precedenti saranno aggiornati secondo la nuova disciplina .
	Individuare per i parcheggi allo scoperto soluzioni progettuali tali da evitare una eccessiva evaporazione dei combustibili dai serbatoi dei veicoli esposti all'insolazione durante il periodo primaverile-estivo	È stata prevista una alberatura degli spazi a parcheggio per ridurre il fenomeno evaporazione dei combustibili dai serbatoi dei veicoli.
	Ipotizzare una limitazione della pavimentazione degli spazi pubblici ed un'elevazione del livello di dotazione di aree verdi	Il livello di dotazione del verde è stato incrementato rispetto agli standard richiesti di circa il 10% ovvero reperiti 111.164 mq contro 101293 mq generati.
	Prevedere una destinazione a giardino anche per le piazze a nord, in sostituzione della pavimentazione per riequilibrare la disparità di dotazione del verde degli spazi pubblici prevista tra area nord ed area sud del progetto	Il riequilibrio di dotazione del verde degli spazi pubblici tra area nord ed area sud del progetto è stato conseguito disponendo 14.565 mq a verde in adiacenza alla ex mensa e 20.057 mq in adiacenza agli edifici A3-A4-A5-A6-A7-A8-O1-O2.
	Ottimizzare la risorsa idrica, in riferimento ai pozzi esistenti alla qualità delle acque derivate ed al loro utilizzo per usi compatibili e verificare ed approfondire lo smaltimento di acque meteoriche, e di reflui fognari in virtù del d.lgs. 152/99, in merito alla necessità tra l'altro di introdurre sistemi di collettamento differenziati per le acque piovane e per le acque reflue ed in virtù del d.lgs. 258/2000.	In considerazione delle modalità di attuazione delle misure di messa in sicurezza d'emergenza della falda, e di quanto previsto dal progetto di bonifica definitivo della falda elaborato dal comune di Sesto S.G. è prevista la realizzazione di pozzi barriera nell'area a sud del progetto. Ai fini della bonifica dell'acquifero è ipotizzabile la reimmissione in falda dopo trattamento finalizzato alla bonifica (l.152/2006) e nei limiti di qualità ammissibili anche per l'irrigazione delle aree a verde.

Fasi del progetto	*Prescrizione*	*Stato di attuazione*
	Adottare soluzioni progettuali che privilegino lo scarico sul suolo delle acque meteoriche utilizzando le aree a verde previste, mediante sistemi di sub-irrigazione, ovvero la stessa vasca volano per accumulare le acque meteoriche da utilizzare per l'irrigazione delle aree a verde in conformità agli artt. 19 e 20 della l.r. 62/85, onde evitare l'uso di acqua di falda appositamente munta	In accordo con Comune e CAP (gestore), al fine di non sovraccaricare la rete fognaria esistente, si è previsto di smaltire parte delle acque piovane verso pozzi perdenti permettendo il convogliamento dell'acqua verso il terreno .
	Valutare la coerenza del progetto di con la presenza della fascia di rispetto cimiteriale per le funzioni ivi ricadenti	Stante il divieto assoluto di edificazione entro i limiti della fascia non sono state né sono previste costruzioni nell'ambito della variante del PII . Allorché saranno presentate le richieste di permesso di costruire riguardante le opere a confine con tale fascia in fase di presentazione della richiesta sarà data evidenza del rispetto riguardanti i vincoli di inedificabilità nonché il rispetto delle condizioni di igiene e di salubrità mediante la conservazione della "cintura sanitaria" intorno allo stesso cimitero e la tranquillità e il decoro ai luoghi.
	Valutare in maggior dettaglio gli effetti connessi alla presenza di un'azienda a rischio di incidente rilevante soggetta a notifica ai sensi del d.lgs. 334/99 e quindi la coerenza dell'impostazione del PII con tale realtà urbanistica	Dalle indagini effettuate congiuntamente con il comune di Sesto si è riscontrato che l'azienda non è più presente sul territorio.
	Valutare i volumi delle terre movimentate derivanti da eventuali attività di bonifica sia ai fini dello smaltimento sia per il calcolo dei volumi di terreno riutilizzabile in sito e/o in aree esterne	Si premette che per tutte le aree ove è previsto l'attività edificatoria e per le quali non sia già intervenuta la restituzione agli usi legittimi, sono soggette a preventivo intervento di bonifica dei suoli . pertanto in sede di presentazione ed approvazione ministeriale dei progetti definitivi di bonifica è sempre stata effettuata una valutazione dei volumi di terreno di escavazione, di quelli non conformi per il conferimento ad apposito impianto esterno autorizzato e di quelli previsti essere riutilizzati in situ/ex situ verificandone la conformità.
	Adottare criteri di contenimento e prevenzione degli episodi acuti di inquinamento atmosferico contenuti nella d.g.r. del 19 ottobre 2001 n. 7/6501, per razionalizzare le scelte progettuali nella fase attuativa del PII ribadendo in ogni caso la necessità prioritaria di coordinamento e di verifica a scala comunale e sovracomunale degli interventi	Durante l'esercizio della centrale esistente il gestore ha adottato le misure necessarie per contenere i consumi di energia, entro i limiti di rendimento previsti dalla normativa vigente in materia e in accordo ai piani di azione autunno inverno e nelle DGR (7/6501 – 7/11485-n.13856.) inquinamento atmosferico contenuti nella d.g.r. del 19 ottobre 2001 Già nella prima fase attuativa del PII è stata estesa la rete di teleriscaldamento prelevando il vettore dalla centrale esistente e collegando i nuovi edifici dei comparti Edilmarelli/Mantenimento (Università, residenza , hotel , spazi commerciali, edificio S).
	In merito al fabbisogno energetico e alla qualità dell'aria considerare l'opportunità di una eventuale centrale di cogenerazione o di pompe di calore	E' stato predisposto il collegamento alla rete AEM /centrale di cogenerazione esterna su viale Edison .
Occorrerà inserire negli obblighi contrattuali/appalti idonei riferimenti all'identificazione dei siti per lo smaltimento definitivo delle terre di scavo e/o dei materiali da demolizione		
Relativamente alle operazioni di bonifica dei terreni e delle acque sotterranee in essere e/o in corso di progettazione poiché gli interventi di messa in sicurezza, di bonifica e di ripristino ambientale costituiscono onere reale sulle aree inquinate, l'emanazione delle concessioni edilizie potrà essere rilasciata solo dopo che l'Amministrazione provinciale avrà certificato l'avvenuta bonifica del sito. I comuni interessati e la Provincia di Milano controlleranno l'ottemperanza a quanto sopra.		I permessi sono rilasciati per le aree interessate da interventi di bonifica nel rispetto del Decreto della Regione Lombardia n.134141 del 8/8/2003 direzione Generale Territorio e Urbanistica .
Rispetto alla certificata avvenuta bonifica dei luoghi, si precisa che eventuali mutamenti della destinazione d'uso delle aree comportanti l'applicazione di limiti d'accettibilità di contaminazione più restrittivi dovranno essere verificati ai sensi dell'art. 17 comma 13 del d.lgs. 22/97		Allo stato delle bonifiche in corso sia nell' area Marelli che nel comparto ex ABB non si è ancora raggiunta la certificazione del completamento degli interventi di bonifica secondo le destinazioni d'uso previste dal vigente PRG.

Fasi del progetto	***Prescrizione***	***Stato di attuazione***
	Relativamente alla componente ambientale rumore, la progettazione esecutiva dovrà garantire l'approfondimento della verifica della coerenza tra destinazioni d'uso previste dal PII e livelli di rumore presenti e/o indotti. Occorrerà predisporre in accordo con ARPA un piano di monitoraggio del rumore post operam	I livelli di rumore presenti e/o indotti nelle aree interessate agli interventi edificatori già effettuati risultano compatibili con quelli approvati con delibera di approvazione C.C. n. 17 del 17.04.2004
	Gli impatti acustici dovuti alla realizzazione, all'interno del progetto, di impianti ed infrastrutture previsti dal comma 4 dell'art. 8 della legge 447/95, che non si fossero potuti analizzare a questo livello progettuale per mancanza di elementi conoscitivi essenziali, dovranno comunque essere oggetto di apposita documentazione di previsione di impatto acustico da produrre insieme alle istanza finalizzate ad ottenere i relativi provvedimenti concessori o autorizzativi; la documentazione dovrà essere redatta secondo i criteri previsti dalla l.r. 13/01 e della d.g.r. 7/8313 dell'8 marzo del 2002. In particolare, ma non solo, dovranno essere considerati gli impatti acustici, ad esempio di refrigerazione e condizionamento, sui recettori sensibili, anche residenziali, potenzialmente interessati e dovrà essere assicurato il rispetto del criterio differenziale.	
	Tutte le condizioni di cui sopra dovranno essere ottemperate in totale coerenza con quanto indicato nelle pronunce di compatibilità ambientale relative alla Proposta di Programma Integrato di Interventi ed l.r. 9/99 ambito Marelli Adriano in comune di Milano e alla Proposta di Programma Integrato di Intervento ex l.r. 9/99 ambito Cascina San Giuseppe, in comune di Milano.	

6. STATO D'ATTUAZIONE DEGLI ADEMPIMENTI CONVENZIONALI PREVISTI

CESSIONE AREE E ASSERVIMENTI AD USO PUBBLICO

L'ambito territoriale oggetto del presente Programma Integrato di Intervento è costituito dalle aree di sedime del grande stabilimento ex Ercole Marelli, dai terreni dell'adiacente comparto Edilmarelli e da una piccola area posta in fregio a via Rimembranze e attualmente destinata a sede operativa della Società Caronte, concessionaria di un servizio di autotrasporto pubblico.

L'ambito di intervento presenta una superficie complessiva di 401.693mq, di cui 273.203mq competono all'ex stabilimento Ercole Marelli, 4.230 mq all'area Caronte e 124.260mq al comparto Edilmarelli.

La disciplina di trasformazione dell'ambito ex Ercole Marelli, relativa le cessioni d'area, si riassume in:

- una richiesta di aree in cessione nel comparto Edilmarelli pari ad almeno il 70% della superficie territoriale;
- una richiesta di aree in cessione nei comparti ABB, Firema Trasporti e Sesto Autoveicoli pari ad almeno il 50% della superficie territoriale.

In ordine al tema degli standard urbanistici, il Programma Integrato prevede il soddisfacimento del fabbisogno indotto dai nuovi insediamenti nell'ambito Marelli, mediante spazi verdi, parcheggi e attrezzature realizzati dall'operatore e ceduti in proprietà al Comune ovvero asserviti ad uso pubblico.

Il Programma Integrato riprende inoltre il concetto di "standard qualitativo", che permette anche ad operatori privati di realizzare, mantenere in proprietà e gestire in regime convenzionato, infrastrutture e servizi di interesse generale, equiparati ai servizi pubblici nel bilancio degli standard urbanistici. Nel Programma è infatti prevista la realizzazione del polo universitario che, pur configurandosi come "uno standard qualitativo", non concorre tuttavia al soddisfacimento del fabbisogno generato dall'intervento, ma incrementa la dotazione di attrezzature di interesse generale e di "servizi di eccellenza" a beneficio dell'intera città.

Per quanto riguarda gli standard reperiti si è cercato di soddisfare il fabbisogno indotto, senza tuttavia computare le aree a verde poste in fascia di rispetto e le aree di verde stradale. Si

è voluto contenere lo sviluppo di parcheggi a raso, favorendo la costruzione di parcheggi interrati, studiando, tuttavia, una loro posizione strategica in relazione agli edifici con un'utenza più ampia.

EDILMARELLI		***Sub Comparto Marelli di TRASFORMAZIONE***		***Area CARONTE***	
Parch, sotterranei privati di uso pubblico		***Parch, sotterranei privati di uso pubblico***		***Parch, sotterranei privati di uso pubblico***	
Multip. Piazza MONTANELLI	7.633 mq	Multipiano P.zza Università	33.000 mq		
Multip. Parco MARELLI	17.554 mq	***Totale***	***33.000 mq***		
Totale	***25.187 mq***				
Parch. pubblici in superfice		***Parch. pubblici in superfice***		***Parch. pubblici in superfice***	
Controviale parco	2.439 mq	Adiacente Cimitero	4.333 mq	Via Rimembranze	1.407 mq
Parco	9.827 mq		7.758 mq	***Totale***	***1.407 mq***
Totale	***12.266 mq***	Ed. P - R	4.009 mq		
		Ed. N - O	1.956 mq		
		Viale Edison Ed. N	1.134 mq		
		Viale Edison Ed. A	3.654 mq		
		Totale	***22.844 mq***		
Aree a verde pubblico		***Aree a verde pubblico***		***Aree a verde pubblico***	
Verde Via Lama	0 mq	Adiacente ex Mensa GIEM	14.565 mq		
Verde attr. Parco Marelli	60.545 mq	Adiacente Ed. A	12.802 mq		
Totale	***60.545 mq***	Adiacente UNIVERSITA'	26.987 mq		
		Totale	***54.354 mq***		
TOTALE PARCHEGGI	***37.453 mq***	***TOTALE PARCHEGGI***	***55.844 mq***	***TOTALE PARCHEGGI***	***1.407 mq***
TOTALE VERDE	***60.545 mq***	***TOTALE VERDE***	***54.354 mq***	***TOTALE VERDE***	***0 mq***

TOTALE STANDARD REPERITI	**209.603 mq**	***TOTALE PARCHEGGI***	***94.704 mq***
		TOTALE VERDE	***114.899 mq***

Nel comparto Edilmarelli il Programma Integrato d'Intervento individua aree in cessione per complessivi 108.725 mq, di cui 12.266 mq destinati a parcheggi pubblici a raso e 60.545 mq a verde attrezzato. La rimanente quota di aree in cessione, pari 35.914 mq, è invece riservata alla viabilità e alla realizzazione di spazi pedonali che non sono stati conteggiati nel bilancio degli standard urbanistici.

Analogamente, nel sub-comparto Marelli di trasformazione urbanistica le aree in cessione assommano a complessivi 118.196mq, di cui 22.844mq destinati a parcheggi pubblici e 54.354mq a verde attrezzato. La restante quota di aree in cessione, pari a 40.998mq, è riservata alla rete stradale, a nuovi spazi pedonali e a zone verdi in fascia di rispetto cimiteriale che non sono state computate negli standard reperiti.

Infine nell'area Caronte, che è prevista interamente in cessione, sono localizzati parcheggi pubblici a raso per 1.407 mq, e nuova viabilità per i rimanenti 2.823 mq. I parcheggi rientrano nel bilancio degli standard urbanistici reperiti dal Programma Integrato.

Il Programma Integrato di Intervento individua all'interno dell'adiacente sub-comparto Marelli di trasformazione urbanistica, gli standard relativi agli insediamenti produttivi esistenti in misura almeno pari alla dotazione di legge.

Aree per attrezzature pubbliche		**PII**
Ex mensa	mq	1.467
	mq	**1.467**

Superfici fondiarie edifici privati asservite ad uso pubblico		**PII**
Edificio 2A, 3A e ABB	mq	3.755
	mq	**3.755**

Area in cessione mantenuta in uso attività produttiva fino a che rimane in essere		**PII**
Sub-Comparto mantenimento	mq	5.336
	mq	**5.336**

Area in cessione		**PII**
TOTALE	mq	78.268
	mq	**78.268**

Area in cessione		**PII**
Piazza Montanelli	mq	27.650
Parco	mq	8.760
Piazza archivio Università	mq	11.000
	mq	**47.410**

Visti gli obblighi convenzionali, le cessioni individuate mantengono in capo ai Soggetti Proprietari cedenti gli obblighi di bonifica e di messa in sicurezza prescritti per l'utilizzo delle aree od emergenti in sede di esecuzione degli interventi.

I Soggetti Proprietari, ciascuno per quanto di propria competenza, contestualmente alla stipula della convenzione, hanno proceduto alle seguenti cessioni e asservimenti ad uso pubblico:

- cessione gratuita al Comune della proprietà di aree aventi superficie pari ad almeno 231.151 mq. individuate come "aree in cessione" sulla tavola 04E <Superfici fondiarie, cessioni e asservimenti>, più esattamente:
  - **FEBBRAIO 2001 S.R.L. (ora Edilfutura S.r.l.)**

    Cessioni:

Foglio 39: 14; 109; 116; 9p; 110p; 117p; 108p; 111p; 13; 68; 102; 101; 112; 125p; 126; 127; 132p; 6p.

Foglio 43: 60p; 17; 62p.

- **CENTRO EDISON 2001 S.P.A. (ora Edilfutura S.r.l.)**

Cessioni:

Foglio 43: 28; 56; 27p; 37p; 11; 24p; 48p; 65; 41p; 63p; 9p;

Area in cessione come futura viabilità in uso gratuito all'attività produttiva fino a che questa rimane in essere:

Foglio 43: 51; 50; 27p; 24p; individuata sulla tavola 04E con contorno in tinta gialla e avente superficie complessiva di circa 5.336 mq.

Area in cessione ove è prevista dal P.I.I. la realizzazione di parcheggi privati asserviti ad uso pubblico, sviluppati su tre piani sotterranei :

Foglio 43: 24p; individuata sulla tavola 04E con contorno in tinta azzurro avente superficie di circa 11.000 mq.

Superficie fondiaria edifici privati asservita ad uso pubblico come viabilità e spazi pedonali:

Foglio 43: 24p; 37p; individuata sulla tavola 04E colorate in tinta magenta e avente superficie complessiva di circa 1.253 mq.

- **C.G.I.**

Cessioni:

Foglio 43: 68p;

Superficie fondiaria edifici privati asservita ad uso pubblico per spazi pedonali:

Foglio 43: 68p; individuata sulla tavola 4E con contorno in tinta magenta e avente superficie di circa 1.225 mq.

- **CENTRO EDILMARELLI S.R.L.**

Cessioni:

Foglio 44: 2; 3; 4; 6; 13; 12.

Foglio 43: 74p; 81; 78, 83p

Area in cessione ove è prevista dal P.I.I. la realizzazione di parcheggi privati in parte asserviti ad uso pubblico, sviluppati su due piani sotterranei :

Foglio 43: 83p individuata sulla tavola 4E con contorno in tinta azzurro.

Area in cessione ove è prevista dal P.I.I. la realizzazione di parcheggi privati asserviti ad uso pubblico, sviluppati su due piani sotterranei :

Foglio 44: 2p. individuata sulla tavola 4E con contorno in tinta azzurro.

- **CITTÀ VERDE S.R.L.**

Cessioni:

Foglio 44: 14; 15

Foglio 43: 69

- **SAN PAOLO LEASINT S.P.A. (ora Leasint S.p.a.)**

Cessioni:

Foglio 39: 122p; 123.

- **WestInvest Gesellschaft fur Investmentfonds mbH**

Area in cessione con due piani di parcheggio interrato:

Foglio 43: 85

Asservimento ad uso pubblico di eventuali zone porticate, realizzate al piano terra dei costruendi edifici, quali meglio identificati al momento del rilascio delle concessione edilizie.

ALTRI ADEMPIMENTI

Per quanto già non espressamente esaminato, di seguito, si riporta l'analisi dello stato di fatto relativo a tutte le previsioni e/o adempimenti indicati in convenzione.

Art. 1: è previsto che il Soggetto Attuatore assume anche per i suoi futuri aventi causa a qualsiasi titolo, tutti gli obblighi di competenza prescritti a suo carico nella Convenzione prestando al Comune di Sesto San Giovanni le garanzie di cui alla Convenzione medesima

Art. 2, 3: L'elenco delle opere previste ed il loro stato di attuazione è stato trattato all'interno del precedente capito.

Art. 4: Lo stato di attuazione delle previsioni inerenti gli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione è stato esaminato nel precedente capitolo.

Art. 5: come già anticipato nel capitolo precedente, l'assenza di certificati abilitativi di avvenuta bonifica ha di fatto scardinato la programmazione temporale ivi prevista.

Art. 6: Le aree in cessione, indicate nelle tabelle riassuntive del paragrafo precedente, sono comprensive di una parte di terreno (mapp. 48 – foglio 43) sul quale insiste una porzione di edificio 2H.

Come già accennato, per questo edificio, per il quale era previsto un intervento demolitivo, a seguito delle vicissitudini relative la rinuncia di Sky Italia ora è stato autorizzato il risanamento conservativo. Tale situazione comporterà dunque la retrocessione di una superficie di terreno, ceduto all'atto della stipula di convenzione, fatta salva la proprietà dei fabbricati fino a demolizione avvenuta (diritto di superficie in favore di Centro Edison 2001 S.p.A.).

Gli asservimenti, così come indicati nella tabella riportata al paragrafo precedente, inerenti i parcheggi privati di uso pubblico prevedono una convenzione opportuna da ratificare tra le parti interessate. Questo non è stato fatto per l'autorimessa "Montanelli", unica ad oggi realizzata ed agibile, ma non ancora aperta al pubblico.

Art. 7, 8: Si veda l'analisi fatta nel capitolo precedente.

Art. 9: Il collaudatore per le opere di urbanizzazione è già stato nominato ed ha avviato la procedura di collaudo di quanto fino ad ora costruito. Il certificato di collaudo potrà essere rilasciato previo avvenuto accatastamento da eseguirsi a carico dell'attuatore (art.6).

Art. 10: Gli obblighi economici previsti dalla convenzione sono riassumibili nel seguente modo:

21/11/2006 versamento somma o prestazione garanzia interramento elettrodotto	€ 1.549.371,69	obbligo da assolvere per il quale il progetto prevede diverso utilizzo *garantito da deposito di regolare fidejussione*
Fidejussioni a garanzia della realizzazione delle opere di urb. I e II		
sottoscrizione convenzione	€ 10.917.375,93	obbligo adempiuto
30/09/2004	€ 6.653.323,99	fidejussione depositata ma con testo da perfezionare.
01/01/2008	€ 5.220.808,86	obbligo non adempiuto in quanto non hanno avuto inizio le OOU della 3° fase

Art. 12: La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione, prima che siano prese a carico dall'amministrazione, rimane in a carico al soggetto attuatore. Non essendo avvenuti collaudi, sono regolarmente eseguite a carico del soggetto attuatore tutte le opere relative lo sfalcio dell'erba, la potatura delle piante e degli arbusti, l'irrigazione dei giardini e la pulizia degli spazi pubblici attualmente già in uso.

Art. 13: La vendita dell'edificio denominato I dal Programma Integrato d'Intervento è avvenuta.

Per quanto attiene l'edificio denominato N si attendono indicazioni definitive da Università Degli Studi.

Art. 14: L'onere del versamento del contributo sul costo di costruzione è stato assolto con versamenti in soluzione unica o con richiesta di rateizzazione.

Art. 15, 16: Non avendo in parte costruito sul sedime del complesso edilizio A, non si è ancora resa necessaria l'applicazione di quanto previsto dal comma 1 art. 15 in relazione all'istituzione della navetta e agli asservimenti previsti. L'Amministrazione comunale si è nel frattempo espressa per non richiedere tale attuazione in quanto privata del senso originario.