

CONSIGLIO COMUNALE DEL 15 DICEMBRE 2015
COMUNICAZIONI DEL SINDACO

Due sono gli argomenti che ho ritenuto meritevoli di essere portati a vostra conoscenza:

- a) – la chiusura della nota vicenda del PII don Minzoni/via dei Mille;
- b) – gli sviluppi e lo stato della questione Buccinasco Più.

Giovedì 10 u.s., presso il mio ufficio, si è finalmente conclusa, con la sottoscrizione dei relativi atti notarili di trasferimento della proprietà, la vicenda legata alla convenzione relativa al PII don Minzoni/via dei Mille stipulata il 3 ottobre 2008 a seguito della definitiva approvazione del piano avventa con delibera del Consiglio Comunale del 7 luglio 2008.

Rispetto al progetto originario, realizzazione della sola farmacia, su richiesta del 5 giugno 2009 dell'allora presidente di ASB, la Giunta Cereda, con comunicazione del successivo 9 giugno, ha proposto agli operatori l'edificazione anche di un piano superiore dove ricavarci, oltre al magazzino/deposito farmacia, un poliambulatorio costituito da 6 studi medici.

La disponibilità a convenire su quanto proposto dall'Amministrazione viene manifestata in data 1° luglio 2009 e, con successiva raccomandata r.r. del 16 settembre, gli operatori invitano l'Amministrazione a far conoscere "le modifiche da apportare per permettere la realizzazione del primo piano da destinare ad ambulatori medici oppure, se proseguire nella realizzazione dei locali della sola farmacia". La stessa missiva ricorda che, in carenza di tali informazioni, il termine dei 18 mesi stabilito per il rilascio della farmacia in virtù della data del primo permesso a costruire (PDC 45/2008 presentato in data 22.12.2008), non poteva che essere posticipato.

Il 14 gennaio 2010, con lettera a firma del Segretario Comunale del tempo, si chiedeva agli operatori "un'urgente vostra proposta economica" al fine di mettere la Giunta nelle condizioni di approvare il progetto definitivo quale variante alle opere pubbliche a scomputo.

La proposta formulata dagli operatori riporta la data del 20 aprile 2010 ed articolata su quattro distinte opzioni. Nel merito, la Giunta Comunale provvede ad una delibera di indirizzo (la 143 del 16 giugno 2010) con la scelta dell'ipotesi d) con esclusione del montacarichi e dell'ascensore ed approva il quadro economico per la somma complessiva di 736.500,00 di cui € 22.050, 57 a carico del bilancio comunale. Con delibera di giunta n.

253 del 1° dicembre 2010 avviene l'approvazione definitiva del progetto con la conferma del quadro economico precedentemente ricordato. I due atti vengono rispettivamente comunicati agli operatori in data 6 luglio e 14 dicembre 2010.

Relativamente all'importo a carico del bilancio dell'Amministrazione non figura mai l'assunzione di un impegno di spesa, ma ciò che è peggio e rende equivoca la procedura amministrativa adottata è il mancato aggiornamento e/o un'integrazione della convenzione originaria che, come atto di Consiglio Comunale, non avrebbe potuto che essere modificata dallo stesso organismo e non superato, come accaduto, da autonome decisioni di giunta.

La cronologia degli eventi ci dice che la fine lavori avviene in data 31 marzo 2014 l'emissione del certificato di collaudo il 1° agosto con data di protocollo il 5 successivo e l'approvazione del certificato di collaudo da parte del responsabile urbanistica ed edilizia privata il 23 settembre 2014 con determina 526. Nonostante la tortuosità del percorso amministrativo, l'attuale giunta, fermo restando il riconoscimento dell'importo determinato a carico dell'Amministrazione con le due delibere sopra menzionate e fiduciosa nel completamento degli atti di trasferimento della proprietà in tempi brevi, in condivisione con ASB, decide di avviare iniziative intese all'assunzione per concorso di un direttore di farmacia e alla predisposizione e pubblicazione del bando per gli arredi. Senza attendersi sorprese e con pari fiducia, a seguito di una ricognizione in data 20 ottobre 2014, presenti oltre ai rappresentanti della proprietà, a 4 responsabili di PO, il Sindaco e l'assessore Baldassarre, si decide la presa in carico dei locali di ambo i piani precisando, come da verbale di consegna del 4 dicembre 2014, gli interventi di completamento ancora mancanti. Nella circostanza il Sindaco ribadisce l'urgenza del trasferimento di proprietà che legittima la piena disponibilità e gli interventi per la fruizione completa dei locali.

Il 18 di novembre, mediante Pec, perviene in Comune la comunicazione degli operatori con una richiesta creditoria per i maggior costi rispetto agli obblighi convenzionali per € 91.551,40.

E' a questo punto che il Sindaco si assume la piena responsabilità di sospendere ogni iniziativa già intrapresa in attesa di un definitivo chiarimento causando elementi di incomprensione che hanno portato alle dimissioni del presidente di ASB Sozzo.

Nei mesi successivi, incontri e riunioni tra le parti non sortiscono alcun esito positivo. Ciascuno resta sulle proprie posizioni. Compreso che l'Amministrazione comunque non avrebbe avuto spazi per concordare importi diversi da quello previsto e deliberato a giugno e dicembre 2010, gli operatori, dichiarandosi finalmente disponibili, hanno richiesto l'impegno alla liquidazione di quanto previsto. E' stato loro spiegato che il provvedimento comunque sarebbe stato approvato con atto del Consiglio Comunale trattandosi di debito fuori bilancio e che in ogni caso la presentazione di questo punto all'odg non sarebbe stato possibile prima dell'ottenimento della piena proprietà dell'immobile da adibirsi a farmacia e studi medici e all'asservimento delle aree come previsto in convenzione. Siamo quindi alla conclusione e sotto questo profilo finalmente l'Amministrazione potrà provvedere, d'intesa con ASB, a riattivare sia la procedura per l'assunzione del direttore che quella dell'arredo. Contemporaneamente, al fine di rendere fruibili i locali del primo piano si dovrà programmare l'acquisto e il montaggio dell'ascensore e del montacarichi. Attività che reputiamo possano concludersi tra aprile e maggio del 2016 con l'inaugurazione dell'intero plesso. Nel frattempo si dovrà provvedere a pubblicizzare e bandire gli studi medici secondo gli intendimenti già espressi che prevedono l'affidamento di tre studi a medici di base ed i restanti a specialisti.

Comunico quindi sin d'ora che, per la situazione determinatasi, presenteremo già nel prossimo CC di gennaio la delibera di approvazione del debito fuori bilancio.

C'è un'ultima annotazione. Il Comune di Buccinasco è sostanzialmente proprietario di circa l'80% del verde condominiale degli immobili di cui al PII don Minzoni/Mille. La realizzazione tanto dell'impianto di irrigazione quanto dell'impianto elettrico ha caratteristiche unitarie con contatori comuni. Per motivazioni pratiche, connesse in caso diverso alla costituzione del supercondominio soltanto per queste motivazioni con l'assunzione di ulteriori oneri anche a ns. carico, abbiamo convenuto di assumerci l'intera gestione del verde e dell'illuminazione che verrà certificata da apposito atto tra le parti.

Buccinasco Più

Un mese e mezzo fa, in argomento, rendevo dettagliata risposta scritta ad un'apposita interpellanza presentata dai consiglieri Fiorello Cortiana e Domenico De Palo.

In questa circostanza non rifarò la cronistoria partendo dall'approvazione del Piano Integrato di Intervento approvato dal CC nel 2004. Riepilogo invece, seppur brevemente, le iniziative assunte da questa amministrazione, gli sviluppi, le prospettive immediate nonché, sulla base di una corretta interpretazione giuridica della convenzione, la posizione degli acquirenti rispetto ai vincoli convenzionali.

Premesso che l'esito delle indagini disposte dalla Procura della Repubblica di Milano, confermato dalla sentenza di primo grado, ha accertato che l'operatore Finmann ha realizzato una discarica abusiva di rifiuti derivanti da demolizioni civili e da rifiuti industriali, con ordinanza del 4 luglio 2012, l'Amministrazione ha ingiunto alla predetta società la rimozione e lo smaltimento dei rifiuti entro il termine di 15 giorni. Non avendovi l'operatore ottemperato, l'Amministrazione ha incaricato il legale, l'avv. Alberto Marelli, ad assumere tutte le iniziative cautelari di merito ed esecutive nei confronti di Finmann al fine del recupero delle somme per l'azione sostitutiva. E' stato quindi presentato un primo ricorso per sequestro conservativo in data 18 gennaio 2013 dichiarato successivamente improcedibile per effetto della presentazione da parte di Finmann di ricorso per l'ammissione al concordato preventivo. A fronte di inammissibilità del ricorso Finmann da parte dello stesso Tribunale, è stato presentato dall'avv. Marelli un secondo ricorso per sequestro conservativo autorizzato dal Giudice Delegato del Tribunale di Milano – Sez. X Civile – in data 30.10.2013 (RG 74179/13) e trascritto sulle conservatorie dei Registri Immobiliari di Milano a cura del notaio Mario Bertelli di Bollate. In data 3 dicembre 2013, lo stesso avv. Marelli ha iscritto a ruolo al Tribunale di Milano il reclamo ex art. 669 terdecies c.p.c. avverso l'ordinanza di rigetto in data 18.11.2013 resa dal Giudice Delegato nel procedimento cautelare per sequestro conservativo (RG 74179/13) promosso nei confronti di Finmann spa in liquidazione.

Dopodiché, il Tribunale di Milano il 5 dicembre 2013, depositata il 13 dello stesso mese, sentenza il fallimento della soc. Finmann affidando ai curatori l'avvio della procedura.

A questo punto non restava che insinuarsi al passivo del fallimento. Azione ovviamente promossa dalla Giunta con delibera n. 60 del 1/4/2014 che ha dato incarico all'avv. Marelli per la proposizione del relativo ricorso.

Tutto ciò a dimostrazione che mai, in nessun momento, si è solo pensato di non presidiare la pesante situazione ereditata dimostrando con atti ed

azioni concrete la determinazione di questa Amministrazione ad aggredire il patrimonio Finmann al fine della copertura dei costi da sostenersi per le attività di ulteriori verifiche e caratterizzazioni nonché, d'intesa con gli enti interessati, di ricercare le necessarie azioni per programmare al fine la rimozione sull'area interessata dei rifiuti depositati.

Lo sviluppo della situazione ha prodotto i seguenti effetti:

1. Con Determinazione n. 594 del 13/10/2015 a seguito dell'epletamento delle procedure di gara, è stato affidato all'Ing. Del Furia il servizio di supporto al RUP, per la rimozione del materiale non conforme presso le aree di via Guido Rossa, per un importo di € 39.732,00 oltre iva e oneri previdenziali. Con la procedura di gara indicata è stata individuata una figura professionale il cui compito avrà termine al momento del completamento delle attività di rimozione dei rifiuti;

Alla procedura sopra identificata, aggiudicata ai sensi dell'art. 83 del D.Lgs. 163/2006 s.m.i. (offerta economicamente più vantaggiosa – valutazione della variabile tecnica e dell'offerta economica), hanno partecipato n. 6 società/professionisti.

L'affidamento delle attività svolte dall'assistente al RUP proseguiranno fino alla conclusione dei lavori di rimozione rifiuti/bonifica.

2. Con Determinazione n. 607 del 19/10/2015 a seguito dell'epletamento procedure di gara, è stata affidata alla società ST&A, per un importo di € 52.497,00 oltre iva e oneri previdenziali, la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva dei lavori di rimozione rifiuti/bonifica, integrata da misure di messa in sicurezza permanente, delle aree di via Guido Rossa. Quest'ultima aggiudicazione diventerà efficace con il completamento della verifica della veridicità delle dichiarazioni rilasciate in sede di gara.

Alla procedura sopra identificata, aggiudicata ai sensi dell'art. 83 del D.Lgs. 163/2006 s.m.i. (offerta economicamente più vantaggiosa – valutazione della variabile tecnica e dell'offerta economica), hanno partecipato n. 2 società.

A seguito degli incontri di lavoro svolti con i progettisti sono state preliminarmente individuate n. 3 differenti tipologie di intervento così riassumibili:

- **ipotesi trattamento on-site (trattamento in sito).** L'ipotesi progettuale, che prevede il trattamento dei rifiuti presenti direttamente sul posto, consiste essenzialmente nel "lavaggio" del materiale e nel reimpiego dello stesso sull'area oggetto di intervento.
- **ipotesi trattamento off-site (allontanamento del materiale dal sito).** L'ipotesi progettuale trova la sua completa attuazione nello smaltimento totale del materiale ivi presente, presso impianti autorizzati, e la ricollocazione di nuovo terreno per i necessari riempimenti.
- **ipotesi di messa in sicurezza permanente (trattamento in sito).** L'ipotesi progettuale consiste nel mantenimento del materiale/rifiuto in loco e la difesa e garanzia delle ottimali condizioni di salvaguardia delle matrici ambientali (acqua, suolo, atmosfera);

Soltanto a seguito di una definizione accurata delle progettualità sopra individuate (accertamento puntuale della spesa necessaria, valutazione dei risvolti ambientali) sarà possibile scegliere l'ipotesi operativa più idonea alla risoluzione delle problematiche individuate. Tale scelta non potrà che essere condivisa con tutti gli enti interessati (Asl – Città Metropolitana – Arpa) con una conferenza di servizio da tenersi presumibilmente tra la fine di gennaio e l'inizio di febbraio 2016.

Con riferimento agli aspetti connessi agli obblighi convenzionali degli aventi causa di cui agli art. 8, 9 e 20 della convenzione sottoscritta emerge con assoluta chiarezza che:

- la piazza rientra nel novero delle opere di urbanizzazione secondaria;
- la piazza non è opera di urbanizzazione secondaria per la quale è prevista la cessione in proprietà al Comune: E' invece qualificata come un'area privata da asservire ad uso pubblico;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria della piazza compete al soggetto attuatore e ai suoi aventi causa a qualsiasi titolo fino al 6 luglio 2024. Successivamente a tale data la manutenzione passerà a carico del Comune.

Questo quindi è l'unico obbligo convenzionale rilevabile a carico degli aventi causa ed il cui riferimento è presente tra le clausole dell'atto di compravendita cui è allegato il Regolamento di Condominio che tra l'altro contemplava le parti comuni (anche quelle supercondominiali comprensive della piazza) con relativa tabella millesimale di riparto tra i vari stabili realizzati dalle società lottizzanti. C'è nel merito da specificare che negli atti che vedevano come parte venditrice la Milano sud Ovest srl redatti dal notaio Cantù, ora defunto, pur essendo stata omessa la planimetria della parti supercondominiali e la relativa tabella millesimale, era comunque richiamata la convenzione del PII con i relativi obblighi a carico del soggetto attuatore e i suoi aventi causa. Per tutti, quindi, vale quanto stabilito dalla legge urbanistica 1150/1942 comma 5, ossia l'obbligo di trascrizione delle convenzioni nei Registri immobiliari al fine di rendere efficaci le obbligazioni assunte dal soggetto attuatore anche nei confronti degli aventi causa da quest'ultimo. E ciò si è realizzato

Risulta che l'area su cui sorge la piazza, realizzata dal soggetto attuatore Finmann spa (poi Finmann srl), è tutt'ora intestata alla predetta società dichiarata fallita dal Tribunale di Milano in data 13.12.2013.

Quali gli impegni che riteniamo di prenderci? Intanto quello di non lasciare nulla di intentato e percorrere ogni strada legittima che possa eventualmente chiamare in causa le società che hanno ricevuto in alienazione da Finmann i diversi lotti sui quali hanno realizzato le unità immobiliari. Resta infatti inteso che l'intervento è sempre da considerarsi sostitutivo ancorché decisamente problematico prevederne gli esiti in ordine alla capacità di copertura.

Poi, fermo restando l'obbligo convenzionale relativo alla manutenzione, la verifica di interventi a miglioria della piazza in termini di arredo urbano per la sua specificità di area privata aperta al pubblico e non riservata quindi ai soli residenti nonché di migliorare l'assetto dei servizi quali in particolare la raccolta dei rifiuti urbani e la collocazione dei cassonetti per questo utilizzati.

A breve invece, l'onere di seguire gli sviluppi ed organizzare come già anticipatovi la conferenza di servizio in modo di disporre del progetto definito, dei costi relativi, di quanto può essere reso disponibile dal bilancio comunale e del ricorso alle leggi regionali per la richiesta dei contributi a far sì che l'intervento possa realizzarsi con le dovute garanzie ambientali e nei tempi più brevi possibili.