

CRITERI PROCEDURALI DEL PROGRAMMA OPERATIVO

Città di Saronno

Natura giuridica

Il Programma Operativo non è uno strumento urbanistico previsto e regolamentato dalla legge urbanistica lombarda ma una modalità operativa che l'Amministrazione comunale di Saronno ha scelto di perseguire per garantire efficacia e coordinamento agli interventi di trasformazione del territorio, anche in seguito al suggerimento dell'Amministrazione provinciale.

Infatti, nel documento DdP_02 *"Indirizzi normativi e criteri generali per la trasformazione"* del PGT, approvato con delibera del consiglio comunale n 27 del 15/06/2013, è scritto come la trasformazione degli Ambiti disciplinati dal DdP debba essere coordinata e selezionata, nel tempo, attraverso un Programma Operativo (di seguito PO) da attivarsi attraverso la raccolta, tramite Avviso Pubblico, di manifestazione di interesse, da valutare attraverso criteri di concorrenzialità e concorsualità, con riferimento a un dimensionamento quinquennale degli interventi considerati prioritari e/o maggiormente strategici.

Nel caso di Saronno il Programma Operativo si riferisce alle porzioni di territorio urbano che il DdP destina a trasformazioni (ATU, ATR e ARU) o a quelle destinate a servizi (ATP, PCU, PCS) dal PdS, e consisterà in un modello strumentale di supporto all'azione amministrativa pubblica che attraverso di esso potrà valutare, selezionare e programmare gli interventi territoriali prioritari da perfezionare nel medio periodo, un quinquennio. Non trattandosi quindi di un piano attuativo, né di una modalità per fissare nel tempo gli effetti eventualmente conformativi derivabili dal PGT, non è da assoggettare alla normale procedura (adozione, pubblicazione, raccolta osservazioni ed infine approvazione) che distingue la particolarità dell'assunzione degli atti di pianificazione urbanistica comunque denominati. Il PO sarà dunque deliberato dall'organo esecutivo, la Giunta Comunale, a valle dell'esperimento dei processi di evidenza pubblica di cui sopra.

Il PO non comprenderà le proposte di adire alla preventiva pianificazione attuativa che, ai sensi del vigente Piano delle Regole, la proprietà privata è titolata ad avanzare, qualora lo ritenga opportuno, in relazione agli interventi poco più che singolari condotti in seno al Tessuto Urbano Consolidato, non soggetto alle indicazioni di cui al Documento di Piano; piuttosto in occasione delle periodiche revisioni dovrà il PO tenere in conto dell'indotto urbanistico derivato dall'auspicato rinnovamento, o riutilizzo, del patrimonio edilizio esistente.

Gli interventi di trasformazione, che il PGT ha individuato in modo inequivocabile, dovranno comunque essere inquadrati, anche a posteriori, in questo strumento; attività collaterale alla formazione del PO sarà pure un adeguato monitoraggio degli effetti prodotti dal concretizzarsi delle iniziative urbanistiche ed edilizie di un certo rilievo; rilevanza questa non necessariamente limitata agli aspetti meramente quantitativi, ma ad esempio anche riferita alla sensibilità paesaggistica dei luoghi piuttosto che alla loro collocazione strategica rispetto alla generale struttura della città.

Qualsiasi trasformazione prevista dal DdP, per essere attuata, deve ovviamente rispettare le indicazioni urbanistiche e prestazionali previste nel DdP_02 e DdP_03 e tali indicazioni saranno appunto definitivamente precisate nel Programma Operativo, una volta che la proposta di intervento sia stata selezionata e accolta.

Il PO precisa la disciplina e delinea un primo assetto urbanistico di progetto degli ambiti di trasformazione - specificando in forma di proposta preventiva, ed impegnativa, i contenuti essenziali che informeranno di sé la successiva formazione del singolo Piano Attuativo: indice territoriale, destinazioni funzionali, struttura ed organizzazione insediative, cessioni pubbliche, impegni finanziari e tempistici - previa valutazione tecnico finanziaria della fattibilità delle iniziative ed avendo anche valutato gli impegni costruttivi di carattere

infrastrutturale eventualmente da ripartire su più soggetti, non necessariamente limitati ai soli operatori concorrenti e/o all'estensione geometrica della proprietà fondiaria dei proponenti.

Si ribadisce che il PO non ha effetti conformativi del suolo le proprietà e non si configura come strumento che abbia una natura regolativa dei diritti edificatori. In linea con l'attuale normativa urbanistica regionale, si rammenta che sarà solo attraverso l'approvazione di un Piano Attuativo che le potenzialità edificatorie indicate dal Documento di Piano per gli Ambiti di Trasformazione, comunque denominati, potranno "maturare" con valenza definitiva; ci si attende che l'esatta determinazione del Piano Attuativo sia redatta sulla base delle prefigurazioni e con le precisazioni e gli impegni sottoscritti secondo le indicazioni del PO.

La portata giuridica del PO fin qui descritta chiarisce inoltre che la partecipazione allo strumento di programmazione non è da ritenersi un obbligo né condizione necessaria ed ineludibile perché gli operatori del settore possano inoltrare all'attenzione degli organi amministrativi competenti qualsiasi proposta di pianificazione attuativa: la facoltà data alle proprietà, rappresentative della maggioranza del valore degli immobili, di presentare la richiesta di adozione dello specifico piano attuativo resta quella delineata negli articoli 12, 13 e 14 della L.R. 12/2005.

L'eventuale esclusione di una manifestazione di interesse non implica che il piano attuativo corrispondente non possa essere sotto altra forma riproposto all'Amministrazione, che in tal caso assumerà comunque le determinazioni di legge dovute.

Obiettivi

Il Piano Operativo comunale è predisposto in base agli indirizzi del Documento di Piano e in conformità alle previsioni in esso espresse: non può modificarne i contenuti, se non nella forma di approfondimenti ed integrazioni. Non può il PO accogliere proposte preventive di piani di attuazione che introducano sostanziali difformità rispetto alle indicazioni desunte dal DdP; l'accoglimento o meno di Piani Attuativi "in variante" resta piena ed esclusiva competenza dell'organo deliberante che si è espresso approvando il PGT.

Il PO è quindi lo strumento per la selezione temporale delle trasformazioni urbane che, in coerenza e in attuazione degli obiettivi generali dichiarati del DdP, individua e coordina gli interventi di tutela, valorizzazione e recupero ambientale e funzionale del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione dei comparti edilizi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità. Attraverso il PO il Comune di Saronno sviluppa e precisa le scelte strutturali e le azioni strategiche precedentemente individuate nel DdP indicando le azioni da svolgere per conseguire, nel medio periodo, gli obiettivi di piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni. Nel PO la progettualità pubblica e quella privata sono entrambe chiamate ad avanzare proposte in grado di comporre il disegno strategico di città definito dal DdP.

Attraverso il PO ai privati viene dato il compito di dare sostanza alle scelte di riqualificazione e rigenerazione dell'esistente per una crescita sostenibile e all'Amministrazione pubblica quello di fissare criteri e coordinare i progetti. Il PO rappresenta il momento, operativo ed integrato, della progettazione pubblica e privata che sa esprimere la città.

Attraverso il PO la Pubblica Amministrazione si propone inoltre di raccogliere le preventive dichiarazioni di disponibilità alla cessione delle aree destinate ad incrementare il patrimonio pubblico (le zone ATP o PCU o PCS), in cambio dell'acquisizione compensativa di potenzialità edificatorie, al fine di coordinarle/indirizzarle rispetto alle reali possibilità di atterraggio dei volumi virtuali così prodotti nelle aree di trasformazione selezionate con il PO.

Per individuare tali iniziative l'Amministrazione Comunale attiva, contestualmente con l'assunzione del presente documento di indirizzi, apposite procedure ad evidenza pubblica, mediante la pubblicazione di

bandi che invitano alla presentazione delle singole manifestazioni di interesse e proposte riguardo agli interventi da programmare nel quinquennio.

La predisposizione del PO offre infine all'Amministrazione anche l'occasione per indirizzare e rendere coerenti gli interventi previsti dal programma triennale delle opere pubbliche e dagli altri strumenti comunali settoriali, previsti da leggi statali e regionali, con gli obiettivi di sviluppo preventivati dalle trasformazioni programmate in detto strumento.

Durata e aggiornamento

Il PO contiene le proposte di intervento che si devono attuare nel medio periodo, selezionate sulla base dei bandi pubblici di cui sopra; il PO preventiva il grado di applicazione del PGT nei primi cinque anni e trascorso il quinquennio si dovrà procedere alla revisione generale del Programma. Al termine di ogni anno sarà però aggiornato, a consuntivo, il "bilancio territoriale" delle trasformazioni pianificate e potrà avere pertanto stessa cadenza annuale la raccolta delle preventive manifestazioni di interesse ad intervenire; sarà in tal modo consentito a qualsiasi proposta progettuale, urbanisticamente conforme, di porsi in evidenza ed in concorrenza per entrare nella programmazione anche successivamente all'esperimento della prima procedura di evidenza pubblica che sarà avviata contestualmente all'approvazione del presente documento. I Piani Attuativi relativi agli interventi che entrano nel PO, anche successivamente al primo bando pubblico, devono comunque essere approvati nel quinquennio di validità del programma. In ogni momento l'Amministrazione potrà comunque promuovere modifiche o revisioni generali del PO, che per essere strumento appropriato alla gestione del momento negoziale di formazione dei programmi urbanistici deve interpretarsi in senso dinamico; è opportuno che dette modifiche siano assunte attraverso la medesima procedura di approvazione del PO onde non vanificare, dello stesso, gli aspetti informativi, partecipativi e promozionali che ne caratterizzano la trasparenza.

I Bandi pubblici per le manifestazioni di interesse

L'Amministrazione Comunale avvia l'elaborazione del PO attraverso specifiche forme di consultazione e partecipazione, per individuare ambiti di trasformazione su cui esiste la disponibilità degli interessati ad intervenire. L'Amministrazione Comunale seleziona gli interventi che possono entrare nel PO attraverso l'attivazione di appositi bandi pubblici per manifestazione di interesse.

Va inteso in questo caso il bando pubblico quale strumento attraverso il quale l'Amministrazione Comunale acquisisce conoscenza delle capacità progettuali e degli orientamenti degli investitori del settore immobiliare per potere assumere, nella programmazione propria, le elaborazioni ed le iniziative maggiormente rispondenti all'interesse pubblico generale.

L'approvazione di un bando pubblico permette agli operatori interessati di procedere alla presentazione della eventuale manifestazione di interesse o preliminarmente di un'istanza di partecipazione per attuare un progetto di trasformazione in conformità con gli obiettivi, i criteri e le prestazioni attese contenuti nel DdP.

I soggetti titolati a presentare la manifestazione all'inserimento nel PO delle aree o di immobili, sono quelli in linea di massima legittimati ad intervenire sui medesimi, in quanto proprietari o per procura dei proprietari. Il possesso di tale requisito deve essere documentato all'atto della presentazione della manifestazione di interesse.

Nel caso di contitolarità del diritto di proprietà la proposta dovrà essere presentata e sottoscritta da una rappresentanza plausibile ed incontestabilmente capace di dare poi corso all'intervento, indicativamente corrispondente al 75% del valore degli immobili ricompresi nell'ambito di trasformazione (in base all'imponibile catastale).

In capo ai soggetti proponenti già al momento di presentazione della manifestazione di interesse, non devono sussistere impedimenti di legge che precludano la possibilità di negoziare la proposta di intervento con l'Amministrazione comunale e quindi di perfezionarla sulla scorta degli accordi affinati.

Il Bando pubblico viene costruito sulla base delle priorità territoriali ed ambientali dichiarate dall'Amministrazione con l'approvazione del presente documento, in particolare spiegate nel capitolo relativo agli indirizzi orientativi e di inquadramento delle proposte da inoltrare.

Con l'atto di emissione del Bando vengono definiti pubblicamente i criteri di selezione delle manifestazioni di interesse.

L'Avviso Pubblico promosso dall'Amministrazione Comunale riguarderà in prima battuta due macrocategorie distinte di aree:

- gli ambiti di trasformazione del DdP ossia gli ambiti ATU, ATR e ARU, per i quali il Bando si presenta come strumento concorsuale per la selezione delle manifestazioni di interesse;
- gli ambiti destinati, sia dal DdP che dal PdS, ad incrementare la dotazione cittadina di aree pubbliche, ossia gli ATP (ambiti di trasformazione perequata) e i PC (pertinenze per verde e servizi a compensazione urbanistica), attraverso il meccanismo di acquisizione di potenzialità edificatorie compensative da trasferire negli ambiti di trasformazione o nel Tessuto Urbano Consolidato; per questi ambiti il Bando si presenta più in termini promozionali che in termini concorsuali e di selezione, tendente a raccogliere le manifestazioni di disponibilità alla cessione delle aree al patrimonio pubblico con il duplice scopo di coordinare le potenzialità edificatorie in decollo con le reali possibilità di atterraggio negli ambiti di trasformazione del PO e di rendere visibili i fondi sorgente.

Nell'ambito del procedimento per la formazione del PO le proposte presentate saranno successivamente sottoposte ad istruttoria da parte dell'Ufficio Tecnico, che ne verificherà la conformità urbanistica; l'Amministrazione Comunale si riserva di attivare forme di negoziazione con i soggetti proponenti finalizzate alla precisazione e messa a punto delle proposte stesse, nonché alla loro eventuale modifica per renderle maggiormente rispondenti agli obiettivi del DdP, in una prospettiva negoziale flessibile. E' in questa fase operativa pertanto che s'innesta la contrattazione con i privati sulle scelte migliori da adottare per le aree trasformabili, nella quale al manifestarsi effettivo degli interessi in campo, l'amministrazione valuta in concreto la tutela e la soddisfazione dell'interesse pubblico "misurandole" con gli interessi privati. Gli elaborati preprogettuali eventualmente già inoltrati ufficialmente all'Amministrazione, a fare data dalla pubblicazione del PGT, e già sottoposti al parere preventivo di conformità da parte degli uffici tecnici, possono essere considerati validi al fine della partecipazione al bando per la raccolta delle manifestazioni di interesse senza che sia necessaria una replica dell'istanza a riscontro dell'emissione degli Avvisi Pubblici.

Approvazione del PO, pubblicazione e pre-accordo

Le proposte di intervento, una volta selezionate sulla base della partecipazione al bando e perfezionate durante l'istruttoria tecnica, si tradurranno in altrettante schede della progettazione di massima degli interventi che formeranno nell'insieme il Programma Operativo oggetto di approvazione da parte dell'esecutivo comunale; la pubblicazione del PO costituirà così una sorta di accordo preventivo nel quale si rendano evidenti gli impegni operativi che ciascun attore della trasformazione territoriale ha dichiarato in termini di modalità e tempi di realizzazione dell'intervento.

Lo scambio tra beni immateriali (possibilità di attuare la trasformazione), di cui l'amministrazione dispone, e le prestazioni offerte, da parte dell'operatore privato, così come definiti nella scheda costituiranno la temporanea fissazione delle prescrizioni/prestazioni urbanistiche informative del singolo intervento; si intende quindi che il pre-accordo, per il tempo dato, impegna reciprocamente i due attori (l'ente territoriale e la proprietà fondiaria) che saranno i soggetti giuridici contraenti della convenzione urbanistica attuativa. Non avendo il PO una portata giuridica di rilievo e non essendo i suddetti accordi extracontrattuali opponibili a terzi, l'impegnativa bilaterale al perfezionamento del Piano Attuativo vero e proprio assumerà perciò il suo peso attraverso l'evidenza pubblica dello stesso PO, eventualmente con l'istituzione di un registro dei singoli programmi in corso, sempre consultabile e gestito dalla Pubblica Amministrazione.

Il criterio fondamentale per la selezione e definizione dei progetti di massima è il contenuto di rilevante interesse pubblico degli stessi, da valutarsi, indipendentemente dall'entità geografica, in funzione degli obiettivi di sostenibilità ambientale della proposta, della riqualificazione del territorio da essa derivante e dell'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto potrebbe determinarsi. L'inserimento della proposta nel PO sarà dunque l'esplicito riconoscimento, sebbene preventivo, dell'ammissibilità del progetto e della sua adeguatezza in relazione agli obiettivi strategici dell'Amministrazione.

L'impegno bilaterale al perfezionamento del pre-accordo così contratto si intenderà valido per un anno, ovvero fino al momento della periodica revisione del PO; il proponente avrà un anno di tempo per formalizzare e presentare all'Amministrazione un Piano Attuativo degli interventi previsti e descritti nel progetto di massima selezionato. Nel caso ciò non avvenga l'Amministrazione riterrà il pre-accordo automaticamente scaduto qualora il proponente non ne abbia chiesto il rinnovo; una volta scaduto e non rinnovato tutti i contenuti progettuali e gli impegni finanziari preventivati nel pre-accordo decadono. La proroga, temporale e senza nessun nuovo contenuto negoziale, potrà essere riconosciuta una sola volta e per un solo ulteriore anno. Il pre-accordo progettuale non perfezionato sarà dapprima evidenziato e poi cancellato dal PO, con la possibilità comunque da parte della proprietà di replicare la proposta, anche se parzialmente modificata, in occasione di ulteriori Bandi relativi alla programmazione degli interventi di trasformazione.

Se l'Amministrazione assume il suo impegno alla definizione nel breve dei Piani Attuativi discendenti dalle proposte accolte nel PO attraverso l'atto della pubblicazione del Programma e l'istituzione del registro delle iniziative in corso, d'altro canto il proprietario (o i proprietari o procuratori), al momento della presentazione della manifestazione di interesse, correderà la proposta progettuale di un apposito atto unilaterale ed irrevocabile con il quale si impegnerà:

- a redigere il Piano Attuativo conformemente alla proposta progettuale compresa nel PO, eventualmente adeguato al contenuto del pre-accordo negoziato e reso pubblico;
- ad inoltrare la formale richiesta di adozione del Piano Attuativo entro i termini sopra stabiliti (un anno dall'approvazione del PO);
- a rispettare i termini ed i tempi di esecuzione dell'intervento così come proposti, eventualmente adeguati al contenuto del pre-accordo negoziato;
- ad assumersi gli oneri, diretti o indiretti, compresa ogni eventuale forma di investimento economico o di prestazione gratuita alternative alla monetizzazione, così come preventivati e dichiarati nell'apposito piano finanziario allegato alla proposta, eventualmente adeguati al contenuto del pre-accordo negoziato.

In caso di inadempienza del proponente o in caso di evidenti difformità del contenuto degli elaborati del Piano Attuativo l'Amministrazione, in relazione allo specifico P.A. da adottare, si riterrà sciolta da ogni obbligo etico/programmatico derivante dal PO.

Contenuti sostanziali del Programma Operativo

Il PO per gli ambiti di intervento selezionati conterrà, nella sua versione da pubblicare, le schede della progettazione di massima descrittive delle azioni negoziate, costruttive e non costruttive; le schede (il pre-accordo) sono strumentali alla trasparenza degli atti amministrativi conseguenti alla approvazione del PO e dovranno almeno contenere:

- a) la delimitazione dell'ambito di intervento, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, gli indici edilizi, anche apportando rettifiche non sostanziali ai perimetri degli ambiti individuati dal DdP;
- b) la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree;
- c) l'individuazione, la quantificazione e la disciplina degli interventi di edilizia residenziale sociale;
- d) la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico;
- e) il bilancio dello sfruttamento territoriale e dell'accoglimento o meno di diritti volumetrici provenienti da altri fondi esterni all'ambito e la dichiarazione del ricorso o meno alle forme di compensazione urbanistica previste dal PGT;
- f) una descrizione della fattibilità economico- finanziaria dei principali interventi disciplinati, nonché una agenda attinente all'attuazione del piano, che indichi i tempi, le risorse e i soggetti pubblici e privati chiamati ad attuarne le previsioni, con particolare riferimento alle dotazioni territoriali, alle infrastrutture per la mobilità e agli interventi di edilizia residenziale sociale;
- g) l'atto unilaterale d'obbligo con cui il proponente si impegna in termini di tempi e di modalità della realizzazione.

Priorità e criteri di selezione delle proposte

Con il Programma Operativo si vuole individuare, graduare nel tempo e coordinare con gli altri livelli di pianificazione, le proposte di intervento relative agli Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano che maggiormente soddisfano gli obiettivi del PGT.

Tenuto conto che gli Ambiti di Trasformazione del DdP riguardano prevalentemente aree dismesse e che queste sono considerate dal PGT una risorsa per riqualificare la città e per recuperare spazi e funzioni di interesse pubblico, l'Amministrazione Comunale individua le seguenti priorità territoriali, sociali e ambientali per la selezione delle manifestazioni di interesse, che devono consentire di :

- ricucire e riqualificare il tessuto urbano in cui si collocano;
- elevare il livello del costruito dal punto di vista architettonico e della sostenibilità ambientale;
- recuperare spazi di incontro e socializzazione come giardini pubblici, orti urbani, piazze;
- adeguare la dotazione di servizi pubblici presenti sul territorio comunale, in particolare il fabbisogno di scuole e centri sociali di quartiere (comprensivi di spazi dedicati a giovani e anziani);
- recuperare aree da destinare a verde per contrastare l'elevato consumo di suolo;
- riqualificare e rinaturalizzare le aree prospicienti il torrente Lura;
- mantenere il mix funzionale che oggi rende vitale la città;
- favorire l'insediamento di funzioni sinergiche con la presenza sul territorio comunale di servizi di area vasta come l'ospedale, il teatro, la formazione e l'istruzione superiore;
- soddisfare la quota di edificabilità destinata all'edilizia residenziale sociale, nelle diverse modalità di fruizione e acquisizione (affitto calmierato, patti di futura vendita, ...);
- soddisfare la quota di edificabilità derivante dalla acquisizione di aree a destinazione pubblica assoggettate al meccanismo della compensazione;
- soddisfare la quota di edificabilità finalizzata a incentivare interventi edilizi con contenuti di sostenibilità ambientale superiore agli obblighi minimi di legge;
- favorire l'uso di mezzi di trasporto alternativi all'auto per ridurre l'inquinamento atmosferico e acustico e per migliorare la sicurezza della circolazione (realizzazione di aree esclusivamente pedonali, piste ciclabili, parcheggi di interscambio).

Relatività tra PO e monitoraggio del PGT

Il Comune di Saronno approvando il vigente PGT, anche accogliendo un suggerimento avanzato dalla Provincia di Varese, ha dichiarato nel Documento di Piano di volere provvedere allo specifico monitoraggio dell'attuazione dello strumento urbanistico generale, in modo da valutare nel tempo gli effetti globali prodotti in applicazione del nuovo regime territoriale. A parte dunque delle periodiche verifiche dello stato di avanzamento del PO, che si è detto indicativamente avverranno con cadenza annuale, e che però saranno limitate essenzialmente agli aspetti appunto operativi, prenderà contestualmente forma un sistema di monitoraggio delle attività urbanistiche ed edilizie più articolato.

I due sistemi di osservazione aspirano ad obiettivi differenti e non necessariamente dovranno viaggiare in sincronia, tuttavia il più completo monitoraggio del PGT (che non terrà conto, ovviamente, dei soli ambiti compresi nel PO quinquennale) potrà opportunamente essere considerato quale ulteriore fonte di suggerimenti orientativi per la redazione delle manifestazioni di interesse e sarà utile che esso venga richiamato nel testo degli avvisi pubblici.

Porre all'attenzione della proprietà fondiaria e degli operatori del settore edile gli indicatori che si intenderanno rilevare, fare conoscere a priori gli effetti ambientali che l'Amministrazione vorrà misurare nel tempo e tenere sotto controllo, equivale a rendere esplicita la sensibilità che il soggetto governante il territorio pone in tema di ricadute – positive o negative – degli interventi di trasformazione urbanistica sul sistema generale, sia in termini di ri-strutturazione della città che in materia di de-strutturazione (e recupero) degli ambiti maggiormente degradati.

Ovviamente la valutazione delle proposte che saranno inoltrate come manifestazioni di interesse all'ingresso nel PO non potrà, parimenti, che tenere in conto le stesse variabili che il monitoraggio ritiene performanti, fortemente indicative, per il raggiungimento degli obiettivi strategici che il PGT si è dato, a partire dal contenimento del consumo di suolo fino ad arrivare ad un diffuso grado di rinnovamento, o di ammodernamento, dell'assetto energetico del patrimonio edilizio esistente.