



CITTÀ DI SESTO CALENDE

Provincia di Varese

SERVIZI DELL'AREA TECNICA
ORIGINALE

DETERMINAZIONE n° 809 del 27/07/2015

Cl. 1.6

Oggetto :

Determinazione di congruità al valore di mercato della valutazione del valore delle compensazioni – variante PII EX AVIR

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Richiamato il Decreto Assessore Regionale 27 Ottobre 2006, n. 11985, Direzione Generale Territorio e Urbanistica, di approvazione, ai sensi dell'art. 92 della L.R. 12/2005 e per gli effetti di cui all'art. 6 della L.R. 2/2003, all'art. 3 della L.R. 3/2004 e all'art. 34 del D. Lgs. 267/2000, dell'Accordo di Programma per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento ubicato in Comune di Sesto Calende (VA), finalizzato alla riqualificazione dell'area industriale dismessa denominata "ex A.V.I.R.";

Vista la convenzione urbanistica stipulata per atto Dott. Giovanni Ripamonti, Notaio in Milano, in data 07.11.2007, rep. 166821, racc. 16925, tra la Faro srl e il Comune di Sesto Calende, relativa all'attuazione del Programma Integrato di Intervento "Area Ex A.V.I.R.";

Considerato che, con atto notarile del 27.12.2011, rep. 8564, racc. 11044, la Faro srl si è fusa mediante incorporazione con la Esselunga S.p.A., la quale è quindi subentrata negli impegni conseguenti all'Accordo di Programma e ai successivi obblighi convenzionali sottoscritti in relazione all'indicato Programma Integrato di Intervento;

Considerato che, con nota del 14.05.2013 prot. 12713, veniva presentata da parte di Esselunga al Comune richiesta di variante alle previsioni del PII con conseguente necessità di un Atto integrativo all'AdP;

Richiamati i sotto elencati atti di recepimento della richiesta da parte dell'Amministrazione:

- DCC n. 18 del 30.05.2013 "Mozione per il Consiglio Comunale presentata dal gruppo consiliare "Legha della Libertà": "Area Ex Avir: indirizzi per la revisione dell'Accordo di Programma"";
- DGC n.107 del 18.06.2013 "Area Ex A.V.I.R.: indirizzi per l'avvio del procedimento volto alla riapertura dell'Accordo di Programma finalizzato alla variante dello stesso";
- DGC n. 198 del 22.10.2013 "Area Ex A.V.I.R.: indirizzi per la prosecuzione del procedimento di cui alla DCC 18/2013 e alla DGC 107/2013";
- DCC n. 16 del 09.04.2014 "ADOZIONE VARIANTE PUNTUALE AL PGT N. 2/2014 per MODIFICA DEL SISTEMA COMMERCIALE DEL DOCUMENTO DI PIANO PER L'INSERIMENTO DI GRANDE STRUTTURA DI VENDITA NELL'EDIFICIO COMMERCIALE GIA' MEDIA STRUTTURA DI VENDITA DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "AREA EX A.V.I.R." E RECEPIMENTO MODIFICHE GEOLOGICHE "AREA EX AVIR" E "AREA MARNA-CIRCOLO SESTESE-PIAZZALE ROVELLI"";
- DGC n. 84 del 13.05.2014 "PII Ex A.V.I.R.: ricognizione dello stato di avanzamento dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e verifica crediti per compensazione del costo di costruzione a consuntivo";

- DGC n. 140 del 28.07.2014 “Atto d’indirizzo in merito alla valutazione immobiliare e tecnico-estimativa dell’edificio Vecchio Forno (corpo H) e del corpo I interni all’ambito del PII EX A.V.I.R.”;
- DGC n. 179 del 21.10.2014 “VARIANTE PUNTUALE AL PGT N. 2/2014 PER MODIFICA DEL SISTEMA COMMERCIALE DEL DOCUMENTO DI PIANO PER L'INSERIMENTO DI GRANDE STRUTTURA DI VENDITA NELL'EDIFICIO COMMERCIALE GIA' MEDIA STRUTTURA DI VENDITA DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO “AREA EX A.V.I.R.” E RECEPIMENTO MODIFICHE GEOLOGICHE "AREA EX AVIR" E "AREA MARNA-CIRCOLO SESTESE-PIAZZALE ROVELLI". APPROVAZIONE DELLE PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE AI CONTENUTI DELLA OSSERVAZIONE PERVENUTA”;
- DCC n. 67 del 29.10.2014 “VARIANTE PUNTUALE N. 2/2014 PER MODIFICA DEL SISTEMA COMMERCIALE DEL DOCUMENTO DI PIANO PER L'INSERIMENTO DI GRANDE STRUTTURA DI VENDITA NELL'EDIFICIO COMMERCIALE GIA' MEDIA STRUTTURA DI VENDITA DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO “AREA EX A.V.I.R.” E RECEPIMENTO MODIFICHE GEOLOGICHE "AREA EX AVIR" E "AREA MARNA-CIRCOLO SESTESE-PIAZZALE ROVELLI" – DETERMINAZIONE SULLE OSSERVAZIONI, RECEPIMENTO DEI PARERI DEGLI ENTI E APPROVAZIONE DEFINITIVA”;
- DGC n. 2 del 13.01.2015 “Atto di indirizzo relativo alla demolizione della pesa pubblica e alla sistemazione arborea dell’area”;
- DGC n. 24 del 03.02.2015 “Presenza d’atto della valutazione immobiliare e tecnico-estimativa dell’edificio Vecchio Forno (corpo H – piano terra) e del corpo I interni all’ambito del PII EX A.V.I.R.”;
- DGC n. 105 del 05.05.2015 “PII Ex A.V.I.R.: aggiornamento della DGC n. 84/2014 e atto d’indirizzo integrativo alla DGC n. 2/2015”;

Considerato quindi che i contenuti della variante al PII sono i seguenti:

1. Variazione della categoria della struttura di vendita da Media Struttura di Vendita a Grande Struttura di Vendita;
2. Modifica delle destinazioni d’uso ammissibili nel lotto 4 con eliminazione della previsione di destinazioni commerciali, le volumetrie saranno destinate esclusivamente alla residenza e al terziario/direzionale;
3. Eliminazione del sottopasso ciclo-pedonale sotto la statale del Sempione;
4. Eliminazione del corpo di fabbrica poligonale affacciato sulla Piazza della Stazione;
5. Estensione del parcheggio pubblico a nord di via Risorgimento in funzione della presenza della stazione ferroviaria e di un parcheggio da destinare a pertinenza dell’edificio con funzione alberghiera;
6. Nuova sistemazione a verde dell’intero comparto;
7. Modifica del regime delle aree pubbliche o di interesse pubblico e generale ai sensi di quanto consentito dall’ art. 9, comma 10, L.r. 12/2005;
8. Retrocessione del piano terra del Vecchio Forno a Esselunga e cessione dell’edificio I all’Amministrazione comunale;

Atteso che per quanto attiene alle aree oggetto di asservimento e di cessione, compresa quella in favore del Comune relativa alla porzione del c.d. “Vecchio Forno” – edificio H, posta al piano terra, per una SLP complessiva di mq 1.154, nella nuova Convenzione, in luogo della cessione quale prevista nella Convenzione originaria, si stabilirà:

- a) il mantenimento di quella porzione di edificio in capo al Soggetto Attuatore, con obbligo di quest’ultimo di destinarla a funzioni commerciali e/o a pubblico esercizio e/o artigianato di servizio;
- b) il versamento da parte del Soggetto Attuatore a favore del Comune di un valore di 1.200,00 euro/mq, pari ad una somma complessiva di euro 1.384.800,00, cui è da sommarsi il valore stimato per il recupero e la ristrutturazione del medesimo edificio, a cui sottrarre quanto stabilito all’art. 10, per un totale complessivo pari a € 1.140.000,00 (€ 1.384.800 - € 244.800);

Considerato che, allo stesso modo, in luogo dell’asservimento all’uso pubblico previsto dalla Convenzione originaria da parte del Soggetto Attuatore in favore del Comune di aree destinate a verde e spazi pubblici pavimentati, per complessivi mq. 11.344,81, il Soggetto Attuatore nella nuova Convenzione si impegnerà a versare al Comune un corrispettivo pari a 10 euro/mq, per un importo complessivo di euro 113.448,10. Inoltre, in luogo del vincolo di asservimento da apporre in base alla Convenzione originaria relativamente alle aree di uso pubblico destinate a parcheggio sia interrato che a raso, per complessivi mq 16.001,62, individuati nell’elaborato grafico T04, il Soggetto Attuatore si impegna a sottoporre, ai sensi dell’art. 9, comma 10, L.r.12/05 e s.m.i., la medesima superficie a regolamento d’uso, che andrà allegato alla nuova Convenzione. Tutto ciò a fronte del riconoscimento in favore del Comune da parte del Soggetto Attuatore di un importo unitario di 90,00 euro/mq per complessivi euro 1.440.385,80;

Considerato che Esselunga, ai fini della determinazione dei valori sopra citati, ha depositato il rapporto di valutazione a firma della CBRE VALUATION S.P.A., prot. 29645 del 24.12.2014;

Rilevato che l'Amministrazione, a riprova della corretta stima, ha concluso un accordo con l'Agenzia delle Entrate ai fini dello svolgimento, da parte di quest'ultima, di una perizia immobiliare e tecnico-estimativa del piano terra del Vecchio Forno (corpo H). Tale perizia valuta l'immobile anzi detto in € 1.100.000,00;

Considerato dunque che anche il valore stabilito dai periti di Esselunga per la retrocessione del piano terra di cui trattasi è congruo, in quanto non inferiore a quanto desunto dall'Agenzia delle Entrate;

Visti inoltre la tabella "valore ICI/IMU aree edificabili del Comune di Sesto Calende", i valori dei listini di mercato delle maggiori agenzie immobiliari, nonché il listino della Camera di Commercio di Varese, e i criteri di approccio valutativo derivanti da manuali e principi riconosciuti dagli Organi valutativi Nazionali;

Vista la L.R. 12/2005, in particolare l'art. 9 comma 10;

DETERMINA

Che il valore stimato dalla CBRE VALUATION S.P.A. per la retrocessione del piano terra del c.d. Vecchio Forno, pari a 1.200,00 euro/mq, pari ad una somma complessiva di euro 1.384.800,00, è congruo al valore di mercato, in quanto non inferiore a quanto desunto dall'Agenzia delle Entrate nella propria perizia prot. 26161 del 10.11.2014.

Che i valori stimati dalla CBRE VALUATION S.P.A. per:

- la regolamentazione, in luogo dell'asservimento all'uso pubblico previsto dalla Convenzione originaria, di aree destinate a verde e spazi pubblici pavimentati, per complessivi mq. 11.344,81, pari a 10 euro/mq, per un importo totale di euro 113.448,10;
 - la regolamentazione con tariffa, in luogo del vincolo di asservimento da apporre in base alla Convenzione originaria, relativamente alle aree di uso pubblico destinate a parcheggio sia interrato che a raso, per complessivi mq 16.001,62, pari a 90,00 euro/mq per un importo totale di euro 1.440.385,80;
- sono congrui al valore di mercato.

SERVIZI DELL'AREA TECNICA

Il Responsabile
Arch. Emanuela Cornacchia

VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE

Il sottoscritto Dott. Mauro Lanfranchi, quale responsabile del Servizio Finanziario ;

Vista la determinazione di cui sopra attesta la copertura finanziaria della spesa assunta e la regolarità contabile.

Sesto Calende li, 27/07/2015

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Dott. Mauro Lanfranchi

REFERTO DI PUBBLICAZIONE (art. 124 comma 1 del T.U.E.L.)

N. 1518 reg. pubbl.

Certifico io sottoscritto Responsabile del Procedimento di gestione dell'albo pretorio, che copia del presente provvedimento, conforme all'originale, è stata pubblicata oggi all'albo pretorio ove rimarrà esposta per 15 giorni consecutivi.

Sesto Calende li, 27/07/2015

Il Responsabile del Procedimento
Rosa Alba Ingrosso