



# COMUNE DI SESTO CALENDE

Provincia di Varese

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

n° 207 del 09/12/2010

Prot. N. 31405 del 17/12/2010

**ORIGINALE**

Oggetto :

**Contributo per standard qualitativo di cui all'art. 8 bis della convenzione tra comune e società FARO per opere complementari del Programma Integrato di Intervento "AREA EX-AVIR". Individuazione e integrazione della DGC 186/2010**

*Seduta del giorno GIOVEDÌ 09 DICEMBRE 2010 ore 20:15*

Previa l'osservanza di tutte le disposizioni legislative, statutarie e regolamentari in vigore, nella Sede Municipale, si è riunita la Giunta Comunale.

Eseguito l'appello, risultano rispettivamente presenti ed assenti gli assessori:

| <b>Cognome e Nome</b>  | <b>Carica</b> | <b>Presenti</b> | <b>Assenti</b> |
|------------------------|---------------|-----------------|----------------|
| COLOMBO MARCO          | Sindaco       | si              |                |
| BUZZI GIOVANNI         | Vice Sindaco  | si              |                |
| BERTONA RAFFAELE       | Assessore     | si              |                |
| FANTINO SILVIA         | Assessore     |                 | si             |
| PISCETTA MASSIMO       | Assessore     | si              |                |
| SALVI STEFANIA ROBERTA | Assessore     |                 | si             |
| VERONESE ORLANDO       | Assessore     | si              |                |

Presenti 5      Assenti 2

Verificata la presenza del numero legale per la validità della seduta assume la presidenza il Sindaco Ing. Marco Colombo. Assiste Il Segretario Supplente Dott. Mauro Lanfranchi.

Il presidente dichiara aperta la seduta ed invita gli assessori ad esaminare e ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

## LA GIUNTA COMUNALE

**Vista** la proposta di deliberazione;

**Visti** i pareri ;

### REGOLARITA' TECNICA

Il sottoscritto Arch. Daria Mercandelli, quale Responsabile del servizio competente;

**Vista** la proposta di deliberazione indicata in oggetto;

**Rilevato** che sono state eseguite tutte le procedure previste per la fattispecie, valutate ai fini istruttori le condizioni di ammissibilità, i requisiti di legittimazione ed i presupposti rilevanti per l'emanazione del provvedimento, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U.E.L.

**ESPRIME PARERE favorevole in data 09/12/2010**

**in ordine alla regolarità tecnica, sulla proposta di deliberazione e i suoi allegati.**

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Arch. Daria Mercandelli

**Ritenuta** la proposta meritevole di approvazione;

### DELIBERA

1. Di approvare **ad unanimità di voti** la proposta di deliberazione di cui all'oggetto per formarne parte integrante e sostanziale.
2. Di dichiarare, vista l'urgenza, a seguito di separata votazione, **ad unanimità di voti**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 comma 4 del T.U.E.L., la delibera **immediatamente eseguibile**.

## LA GIUNTA COMUNALE

Con riferimento alla propria precedente Deliberazione n. 186 del 23.11.2010 con cui, sulla scorta dell'art. 8 bis della convenzione stipulata relativa al PII ex AVIR, si è definito che la rotatoria nell'intersezione tra la Strada Statale del Sempione e la via Rosselli è individuata quale intervento connesso con la funzionalità della nuova organizzazione viabilistica dell'asse del Sempione nel proseguimento della eliminazione dei sistemi semaforici con trasformazione in rotatorie già prevista nelle opere di urbanizzazione del P.I.I. a carico di FARO srl;

Considerato che conseguentemente il contributo aggiuntivo di 200.000 € previsto a carico dell'operatore del PII EX AVIR e da destinare *“al completamento delle opere pubbliche che il COMUNE intende realizzare nell'intorno dell'area interessata dal P.I.I.”* e da versare al comune dietro richiesta *“successiva alla approvazione del progetto delle opere suddette”* veniva finalizzato alla realizzazione di tale rotatoria il cui progetto era già approvato e validato;

Rilevato che in precedenti atti paralleli al P.I.I. si riscontra che il contributo aggiuntivo di 200.000 € era stato finalizzato a un diverso utilizzo in connessione con un'altra opera esterna al P.I.I. e individuata nel sottopasso ferroviario di collegamento tra le vie V. Veneto e Lombardia;

Ritenuto opportuno integrare la DGM 186/2010 per raccordare tali precedenti atti con i nuovi orientamenti precisandone e motivandone i contenuti e gli aspetti procedurali;

Considerato che la scelta del nuovo utilizzo è impostata sulle seguenti valutazioni:

- il sottopasso ferroviario, opera esterna al PII, è previsto nella fase due del cronoprogramma e cioè in relazione alla attuazione della metà nord del PII inerente gli interventi delle unità d'intervento identificate con le lettere A-B-C-E-F per le nuove costruzioni a destinazione residenziale, commerciale e terziario/direzionale, nonché per l'edificio alberghiero, il cui planivolumetrico è già stato modificato in sede di presentazione del Progetto Unitario di cui all'art. 5 delle NTA del PII, ma solo con indicazioni di semplici ingombri volumetrici che necessiteranno, prima della fase edilizia, di una successiva integrazione di tale strumento;
- il Progetto Unitario, che è stato previsto al fine di garantire la completa e preventiva infrastrutturazione dell'ambito territoriale di competenza del PII con redazione contestuale alla procedura relativa al primo titolo abilitativo edilizio, è stato presentato precedentemente a tali titoli abilitativi e, nell'approfondimento della fase intermedia tra il livello dei contenuti del PII e il successivo livello attuativo edilizio, ha formalizzato alcune modificazioni al PII, già sottoposte al parere del Collegio di Vigilanza (per completezza si elencano tra le principali modificazioni già approvate, la traslazione delle fasi del cronoprogramma degli interventi, lo spostamento dell'edificio alberghiero, la rilocalizzazione dei volumi della metà nord del PII, le modificazioni architettoniche dell'edificio commerciale della metà sud, la rappresentazione esclusivamente planivolumetrica degli edifici della metà nord, la variazione della entità degli standard nel comparto nord-ovest, le riconsiderazioni dei sottopassi di via Matteotti con soppressione del sottopasso est e flessibilità nella realizzazione del sottopasso ovest);
- in tale fase è stato anche definito il nuovo quadro economico aggiornato del sistema delle urbanizzazioni del PII con aumento del valore e della qualità delle opere a carico dell'operatore per un importo di € 4.915.480,30 e per un totale di € 12.887.652,95 rispetto a € 7.972.102,66 previsti nel PII;

- l'operatore dell'intero PII permane al momento la sola società FARO srl in quanto non si concretizza ancora il trasferimento ad altri soggetti per la attuazione del comparto nord;
- le tempistiche di attuazione della metà nord, considerate anche le attuali contingenze economiche e di mercato incerte e non favorevoli ad iniziative di un certo impegno economico, non sono ancora preventivabili nel breve periodo;
- l'analisi dei costi del sottopasso ferroviario rispetto al preventivo di massima del 2003 sono da implementare con la variante della carrabilità non progettata, con le opere non previste relative alla interferenza con altre reti infrastrutturali presenti nel sottosuolo, con la necessità di dotazione di impianti di smaltimento delle acque per impedire l'allagamento del sottopasso, con i problemi geologici ed idraulici (quali la fluttuazione della falda idrica), con i nuovi valori da riconoscere alle aree in esproprio per le nuove discipline sopravvenute;
- tali valutazioni hanno evidenziato una maggiorazione del costo complessivo dell'opera tale da necessitare di una nuova analisi economico-finanziaria della operazione con rivalutazione dell'impegno finanziario pubblico che, ad esclusione del contributo aggiuntivo di 200.000 € previsto a carico dell'operatore, deriverebbe solo in parte dall'utilizzo a compensazione degli introiti del costo di costruzione della attività edilizia diretta essendo anche previsti conguagli a fatturazione a carico del comune per il maggior costo rispetto agli introiti;
- pur se la convenzione prevede che il versamento del costo di costruzione (negli importi preventivati e non aggiornati dal PII) debba avvenire entro il dicembre 2012 indipendentemente dall'avvio delle costruzioni, essendo tale opera connessa con la fase due del cronoprogramma che non avrà la stessa tempistica, non si formalizza nel breve la necessità di avviare la progettazione esecutiva del sottopasso ferroviario secondo le tempistiche ai tempi ipotizzate, ma già non attivate nel precedente mandato amministrativo;
- è risultato per contro rilevante e necessario avere modo di rivalutare l'impegno finanziario di tale opera nel confronto tra le attuali e prevedibili disponibilità pubbliche e l'effettivo costo maggiorato delle superate previsioni economiche;
- si è considerato che, derivando tale finanziamento -come sopra riportato- dagli introiti del costo di costruzione, si prefigura la necessità di integrazioni comunali per le quali non sono determinabili attualmente le fonti;
- si è ritenuto che in questa fase, pur non modificando direttamente l'impianto gestionale definito negli atti collaterali al PII (impegno di Faro srl alla realizzazione a propria cura e spese dei lavori del sottopasso ferroviario quale operatore-promotore con diritto di prelazione nei confronti dell'aggiudicatario in esito alla gara indetta dal comune, finanziamento dell'opera a compensazione del contributo sul costo di costruzione dovuto), in una logica che privilegi le scelte necessarie nel breve rispetto ad una programmazione non definibile neppure a medio termine, da un lato che non sia prevedibile mantenere l'investimento del contributo integrativo di cui all'art. 8 bis della convenzione con la precedente finalità, e da un altro lato che sia più opportuno dare seguito al completamento del sistema infrastrutturale del PII con una diversa collocazione nell'ambito della tematica della viabilità la cui programmazione è totalmente inserita nella fase uno del cronoprogramma;
- con riferimento alla impegnativa sottoscritta da FARO srl al momento della introduzione dell'ulteriore contributo di 200.000 € da finalizzare a tale opera, la stessa società si è resa disponibile al diverso utilizzo nell'ambito della tematica della viabilità come dalla lettera del 08.11.2010;

- il costo a base d'asta della nuova opera individuata nella rotatoria dell'intersezione tra la Strada Statale del Sempione e la via Rosselli è pari a € 232.434,50+IVA e la società FARO srl ha acconsentito a sostenere anticipatamente sia il contributo già convenzionato, sia il maggior impegno eccedente la somma di € 200.000,00 che, adeguatamente contabilizzato e documentato a consuntivo, sarà riconosciuto alla Società FARO nel bilancio complessivo degli interventi previsti dal PII quale primo anticipo dell'importo preventivato del Costo di Costruzione;
- in attesa di più approfondite analisi economiche, si è ritenuto tuttavia di non dover modificare nell'immediato le modalità generali con riguardo al Costo di Costruzione dovuto e all'utilizzo dello stesso da parte del comune per l'investimento nelle opere complementari, ma di dare avvio ad una verifica in aggiornamento del quadro economico realistico del sottopasso ferroviario rispetto al progetto definitivo approvato con DGM n° 170 del 22/09/03 considerando sia che nella precedente impegnativa sono fatti salvi comunque i maggiori debiti che potranno maturare sui progetti edilizi effettivi del PII, sia nell'incertezza di quale impegno economico debba essere sopportato a consuntivo a carico del comune;
- si è considerato che l'individuazione della priorità di investimento nel sottopasso ferroviario con utilizzo del contributo aggiuntivo di € 200.000 è inserita nelle delibere di Giunta comunale n. 96 del 09.06.05 (parere su Programma Integrato di Intervento ex AVIR versione finale) e n. 97 del 09.06.06 (indirizzi complementari alla versione finale del Programma Integrato di Intervento area ex AVIR) con cui si è preso atto delle impegnative della FARO srl, che gli stessi documenti sono stati approvati anche dal Consiglio comunale con delibera n. 45 del 25.09.06, e che per la modifica dell'utilizzo del contributo integrativo dell'art. 8 bis della convenzione si debba procedere con il medesimo iter riapprovando il nuovo impegno e sottoponendo tale modifica anche alla approvazione del consiglio comunale;
- con riferimento alle procedure urbanistiche del PII si da atto che tali indirizzi e impegnative costituiscono atti integrativi del PII che non comportano variante procedurale;

Richiamati i seguenti atti già riportati nella propria precedente DGM 168/2010:

- Deliberazione di Giunta Comunale n° 63 del 04/05/06 con la quale è stata approvata la Convenzione ai sensi dell'art. 10 L.R. 12 aprile 1999 n° 9 tra il Comune di Sesto Calende e la FARO srl relativa all'attuazione del PII ex AVIR;
- Deliberazione di Consiglio Comunale n° 44 del 25/09/06 con la quale è stato ratificato l'accordo di programma approvato con la D.A.R. n° 11985 del 27/10/06;
- Convenzione ai sensi dell'art. 10 L.R. 12 aprile 1999 n° 9 tra il Comune di Sesto Calende e la FARO srl relativa all'attuazione del PII ex AVIR stipulata in data 07/11/07;
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 75/27.04.2010 ad oggetto "Approvazione progetto definitivo di Realizzazione rotatoria nell'intersezione tra la Strada Statale del Sempione e la via Rosselli";

ed inoltre le seguenti deliberazioni:

- Deliberazione di Giunta Comunale n° 97 del 09/09/05 – Indirizzi complementari alla versione finale del Programma Integrato di Intervento area ex AVIR;
- Deliberazione di Consiglio Comunale n° 45 del 25/09/06 – Accoglimento atti di impegno complementari al Programma Integrato di Intervento area ex AVIR;
- Deliberazione di Giunta Comunale n° 191 del 25/10/07 – Approvazione di protocollo aggiuntivo alla convenzione del PII ex AVIR che regola le modalità di realizzazione delle opere a scomputo;
- Deliberazione di Giunta Comunale n° 197 del 05/11/07 – Modifica a deliberazione della Giunta Comunale n. 191 del 25.10.2007;

Considerato tutto quanto sopra, ad integrazione della DGM 186/2010, con riferimento al rapporto tra l'utilizzo del contributo aggiuntivo per il finanziamento dell'opera pubblica di cui al progetto già validato della rotatoria della intersezione tra la s.s. 33 e via Rosselli, e gli atti che sono stati precedentemente assunti quali indirizzi e atti di impegno complementari al PII ex AVIR,

## **DELIBERA**

Di approvare quanto espresso nelle premesse;

Di determinare, nell'ambito delle finalità indicate nell'art. 8 bis della Convenzione del PII ex AVIR stipulata il 07.11.2007 tra questo comune e la società FARO srl, una diversa modalità di utilizzo del contributo aggiuntivo di 200.000 € rispetto agli indirizzi riferiti al sottopasso ferroviario di cui al precedente impegno sottoscritto e allegato alla DGM 97 del 09.06.05 e DCC 45 del 25.09.06, in quanto utilizzabile nell'immediato per una opera di urbanizzazione complementare al sistema viabilistico previsto nel PII, impostato sulla eliminazione delle intersezioni semaforiche da trasformare in rotatorie, con progetto già approvato e validato e con copertura completa del costo dell'opera, in luogo del contributo solo parziale per la realizzazione del futuro sottopasso ferroviario ancora da progettare e verificare nella fattibilità tecnica ed economica;

Di dare atto che tale diversa finalità, in modifica al precedente impegno sottoscritto e allegato alle citate DGM 97 del 09.06.05 e DCC 45 del 25.09.06, è stata accolta favorevolmente dalla società FARO srl che ha già assunto l'impegno alla realizzazione diretta della nuova opera per un importo a base d'asta di € 232.434,50 + IVA;

Di confermare la già prevista compensazione dell'utilizzo degli introiti dei contributi di costruzione che deriveranno dagli interventi edilizi del PII con l'esecuzione di opere infrastrutturali complementari;

Di considerare i maggiori costi eventualmente eccedenti la somma di € 200.000,00, adeguatamente contabilizzati e documentati a consuntivo, quale primo anticipo dell'importo preventivato del Costo di Costruzione che ai sensi dell'art. 6 della convenzione stipulata è comunque da versarsi in termini anticipati entro il dicembre 2012.

Di dare mandato agli uffici affinché venga rideterminato, rispetto al progetto definitivo approvato con DGM n° 170 del 22/09/03, il quadro economico per la realizzazione del sottopasso ferroviario considerato che per tale intervento occorre anche prevedere le implementazioni con la variante della carrabilità non progettata, le opere non previste relative alla interferenza con altre reti infrastrutturali presenti nel sottosuolo, la necessità di dotazione di impianti di smaltimento delle acque per impedire l'allagamento del sottopasso, i problemi geologici ed idraulici (quali la fluttuazione della falda idrica), i nuovi valori da riconoscere alle aree in esproprio per le nuove discipline sopravvenute;

Di sottoporre i contenuti della presente deliberazione anche alla approvazione del consiglio comunale in analogia e prosecuzione della procedura già seguita per i precedenti indirizzi.

Il Presidente  
Ing. Marco Colombo

Il Segretario Generale  
Dott. Mauro Lanfranchi

---

---

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

N. 594 reg. pubbl.

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

Sesto Calende li, 20/12/2010

Il Responsabile del Procedimento  
Rosa Alba Ingrosso

---

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio

**ATTESTA**

Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno 09/12/2010

in quanto è stata dichiarata immediatamente eseguibile ( art. 134 comma 4 del T.U.E.L.)

Sesto Calende li, 09/12/2010

Il Segretario Supplente  
Dott. Mauro Lanfranchi