



# CITTÀ DI SESTO CALENDE

Provincia di Varese

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

n° 84 del 13/05/2014

Prot. N.12599 del 19/05/2014

**ORIGINALE**

**Oggetto :**

**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**

*Seduta del giorno MARTEDÌ 13 MAGGIO 2014 ore 14:00*

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	
BOCA ENRICO	Vice Sindaco	si	
BERTONA RAFFAELE	Assessore	si	
FANTINO SILVIA	Assessore	si	
PISCETTA MASSIMO	Assessore	si	
FAVARON EDOARDO	Assessore	si	
VERONESE ORLANDO	Assessore		si

Presenti 6 Assenti 1

Verificata la presenza del numero legale per la validità della seduta assume la presidenza il Sindaco Ing. Marco Colombo. Assiste Il Segretario Generale Dott.ssa Assunta Torre.

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

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.";

Dato atto che tale convenzione prevede che gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria afferenti agli interventi all'interno del PII siano scomputati interamente a favore della realizzazione diretta da parte dell'operatore delle opere di urbanizzazione;

Dato atto altresì che, per giurisprudenza consolidata, è possibile prevedere forme alternative di pagamento e/o compensazione con opere urbanistiche anche per il costo di costruzione, oltre che per gli oneri di urbanizzazione, per le quali occorre comunque la sottoscrizione di una convenzione di tale contenuto;

Considerato infatti che la natura paratributaria del costo di costruzione, se esclude ogni disponibilità del quantum dovuto, che ha criteri prefissati, non impedisce al Comune di negoziare tale importo per altri precisi adempimenti urbanistici, quali infrastrutture ed opere sociali e civiche, non avendo la forma solutoria del costo di costruzione, fermo l'importo e la doverosità, alcuna tipizzazione monetaria inderogabile;

Visto l'atto di impegno irrevocabile condizionato sottoscritto dalla Faro srl, approvato con DCC 45/2006 e allegato alla convenzione suddetta sotto la lettera I, attraverso il quale venivano stabilite le condizioni di realizzazione del sottopassaggio ferroviario Via Vittorio Veneto – Lombardia;

Considerati in particolare i contenuti dei punti 7, 8 e 9, nei quali si definisce che la realizzazione del sottopassaggio ferroviario sarebbe stata finanziata tramite la compensazione del costo di costruzione dovuto, oltre che tramite la somma di € 200.000, determinata quale standard qualitativo del PII Ex A.V.I.R. ai sensi dell'art. 8 bis della convenzione del 07.11.2007;

Atteso che, allegando l'atto di impegno sopra citato alla convenzione, sottoscritta da entrambe le parti (Faro srl e Comune di Sesto Calende), lo stesso ha assunto la forma di impegno aggiuntivo bilaterale e di convenzione ai fini della compensazione del costo di costruzione;

Considerato che il costo di costruzione era stato determinato nell'elaborato B/bis del PII con una stima di massima pari a € 972.199,20, così suddiviso:

<b>Destinazione funzionale</b>	<b>SLP o Volume in progetto</b>	<b>Stima del Costo di Costruzione</b>
Residenza	30432 mc	€ 308.599,31

Ricettivo/ Alberghiero	3010 mq	€ 102.599,63
Commerciale	5000 mq	€ 227.241,03
Terziario/ Commerciale Nuova costruzione	4219 mq	€ 236.467,02
Terziario / commerciale recupero	1682 mq	€ 97.292,21
<b>TOTALE</b>	/	<b>€ 972.199,20</b>

Dato atto che, ai sensi dell'art. 5.1 delle NTA del PII, in data 27.07.2009, prot. 19603, è stato depositato in Comune il Progetto Unitario di Coordinamento, previsto al fine di garantire la completa e preventiva infrastrutturazione dell'ambito territoriale di competenza del PII.; tale P.U. ha definito nel dettaglio le fasi attuative dei singoli corpi edilizi privati e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

Dato atto altresì che, con verbale del 14.09.2009, il Collegio di Vigilanza ha preso atto del Progetto Unitario e delle modificazioni introdotte dallo stesso, rientranti in quelle ammissibili nell'ambito di flessibilità del PII, riconducibili all'art. 14.12 della L.R. 12/2005;

Richiamate le DGC nn. 186/2010 e 207/2010 e la DCC n. 75/2010, nel merito del differente utilizzo dello standard qualitativo pari a € 200.000 quale contributo al completamento da parte dell'operatore della rotatoria nell'intersezione tra la Strada Statale del Sempione e la via Rosselli quale opera pubblica da realizzare nell'intorno dell'area interessata dal P.I.I. ex AVIR;

Dato atto che, ai sensi delle medesime deliberazioni sopra richiamate, veniva confermata la già prevista compensazione dell'utilizzo degli introiti dei contributi di costruzione che sarebbero derivati dagli interventi edilizi del PII con l'esecuzione di opere infrastrutturali complementari e che i maggiori costi eventualmente eccedenti la somma di € 200.000,00, adeguatamente contabilizzati e documentati a consuntivo, sarebbero stati considerati quale primo anticipo dell'importo preventivato del Costo di Costruzione;

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;

Dato atto che, nel merito degli interventi di nuova costruzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ad oggi sono stati emanati i seguenti permessi di costruire/depositate le seguenti pratiche edilizie:

- **permesso di costruire 2/2010** del 16.02.2010: riqualificazione Piazza XXV Aprile con realizzazione di rotatoria - standard viabilistico (intestato a Faro srl);
- **DIA 109/2011**: realizzazione nuova rotatoria intersezione Via Manzoni/Via Rosselli e impianto di illuminazione pubblica - standard qualitativo (depositata da Faro srl);
- **permesso di costruire 13/2012** del 19.04.2012: opere di difesa idraulica e di riqualificazione del Torrente Lenza;
- **permesso di costruire 15/2012** del 22.05.2012: opere viarie nel contorno del nuovo polo commerciale sull'area industriale dismessa ex Avir. I stralcio funzionale - aree poste lungo Corso Matteotti/incrocio Corso Matteotti-Via Vittorio Veneto/innesto Via dell'Olmo/innesto Via Ferrarin/innesto Via Roma/innesto Via Barberi;
- **DIA 81/2013**: Il stralcio funzionale – sottoservizi Via Vittorio Veneto;

- **DIA 122/2013:** III stralcio funzionale – opere superficiali Via Vittorio Veneto;
- **CIA 20/2014:** manutenzione straordinaria marciapiede di Via Baracca;

Considerato che nei titoli edilizi fino ad ora emanati o depositati sono state introdotte ulteriori modificazioni ai sensi dell'art. 14.12 L.R. 12/2005 rispetto al P.U., d'intesa con Faro srl prima e con Esselunga S.p.A. dopo, già anticipate come possibili nel verbale del 14.09.2009 e, tra queste, l'eliminazione del sottopasso ferroviario;

Considerato quindi che l'attuale amministrazione non ha inteso utilizzare lo strumento della compensazione del costo di costruzione per la realizzazione del sottopasso ferroviario, deviando questa possibilità sull'esecuzione di opere ritenute maggiormente significative quali:

- eliminazione sottopassaggio Ovest;
- aggiunta riqualificazione secondo tratto Via Matteotti;
- modifiche tracciato via Matteotti fra le rotonde con introduzione parcheggi in linea su via Matteotti;
- miglioramento ciclopeditonalità rotatoria Sempione/Via Vittorio Veneto;
- modifica "goccia" via Barberi;
- innalzamento della quota di impostazione di metri 0,80 degli edifici e dei parcheggi e percorsi;
- manutenzione straordinaria di Via Baracca;
- spostamento del percorso ciclopeditonale dal sottopassaggio a passaggio in quota urbana;
- modifica della Piazza della Stazione per la conservazione della fontana e del verde storico esistente, riorganizzazione dei percorsi pedonali in funzione dell'effettiva uscita pedonale dall'edificio della stazione;
- modifica viabilità di fronte alle scuole;
- progetto generale del verde;

Atteso che la maggior parte delle opere sopra citate, non comprese nella convenzione, sono già state eseguite da Faro srl/Esselunga S.p.A. e hanno comportato una maggiorazione economica pari € 275.761,40, così come riassunta dalla stessa Esselunga nella nota prot. 20031 del 07.08.2013, in corso di verifica da parte degli uffici competenti, per un valore di € 261.355,68, e determinata nella CIA 20/2014, per un valore pari a € 14.405,72;

Atteso che tali maggiori costi derivanti dalle maggiori opere richieste devono essere attentamente vagliati dagli uffici competenti e che la verifica non potrà comportare maggiorazioni rispetto a quanto stimato da Esselunga S.p.A nella nota sopra citata, ma al limite di identità di valori, se non addirittura diminuzioni;

Atteso che alla data odierna, come da calcoli sommari eseguiti dall'ufficio competente e come accertati nell'ambito del rilascio del permesso di costruire n. 6/2014 del 16.04.2014 per intervento di nuova costruzione edificio commerciale per media struttura di vendita, il costo di costruzione stimato è il seguente:

<b>Destinazione funzionale</b>	<b>SLP o Volume in progetto</b>	<b>Parametri costo di costruzione aggiornati</b>		<b>Stima del Costo di Costruzione</b>
Residenza	29.893,41 mc	Ipotesi di scheda cuc ministeriale		€ 382.536,00
Ricettivo/ Alberghiero	4286,00 mq	€/mq 1.000	6%	€ 257.160,00

Commerciale (come da PdC 6/2014)	8064,35 mq (superficie onerosa)	Computo metrico estimativo		€ 708.315,46
Terziario/ Commerciale Nuova costruzione (corpi A, B, C)	1.823,90 mq	€/mq 1.000	8%	€ 145.912,00
Terziario/ Direzionale Nuova costruzione (corpi A, B)	1.212,56 mq	€/mq 1.000	10%	€ 121.256,00
Terziario / commerciale recupero (corpi H, I, L)	1682,00 mq	€/mq 900	8%	€ 121.104,00
<b>TOTALE</b>	/	/	/	<b>€ 1.736.283,46</b>

Dato atto che il costo di costruzione effettivo di ogni intervento sarà determinato in sede di procedura edilizia al momento di rilascio/deposito del titolo abilitativo, costituendo quella sopra riportata solo una proiezione di massima che sicuramente potrà subire modifiche in eccesso e non in difetto;

Atteso che comunque la stima approssimativa della determinazione del costo di costruzione ad oggi è pari a € 1.736.283,46;

Atteso altresì che l'istituto della compensazione del costo di costruzione trova oggi conferma solo per un totale di € 275.761,40, così come sopra descritto e precisato, per maggiori oneri;

Considerato che, in base all'art. 6 comma 5 della convenzione del 07.11.2007, l'importo commisurato al costo di costruzione, determinato nell'elaborato B/bis del PII con una stima di massima pari a € 972.199,20, doveva essere versato entro cinque anni dalla data di stipula della convenzione stessa;

Richiamata la DGC 194/2012 "Atto di indirizzo in merito al versamento del contributo commisurato al costo di costruzione PII Ex AVIR";

Considerato che il costo di costruzione provvisorio, stimato in linea di massima in € 972.199,20 all'epoca di approvazione del PII, è stato versato integralmente in data 06.11.2012 e 05.08.2013;

Considerato che, in seguito all'emissione del permesso di costruire n. 6/2014 Esselunga S.p.A. ha versato, quale saldo del costo di costruzione afferente alla nuova edificazione dell'edificio commerciale, la cifra pari a € 708.315,46 - € 227.241,03 = € 481.074,43;

Rilevato quindi che la differenza ancora a credito del Comune è pari a € 1.736.283,46 - € 972.199,20 - € 481.074,43 - € 275.761,40 = € 7.248,43;

Visto gli allegati pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile resi dai responsabili dei servizi interessati;

Con voti **unanimi** favorevoli resi nelle forme di legge;

## DELIBERA

Di prendere atto dello stato di avanzamento dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione;

Di dare atto che le modifiche richieste dall'amministrazione e accettate da Faro srl prima e da Esselunga S.p.A. dopo hanno comportato maggiori oneri pari, ad oggi, a € 275.761,40, così come riassunti dalla stessa Esselunga nella nota prot. 20031 del 07.08.2013, in corso di verifica da parte degli uffici competenti, per un valore di € 261.355,68, e determinati nella CIA 20/2014, per un valore pari a € 14.405,72;

Di dare atto altresì che, come previsto nell'atto di impegno irrevocabile condizionato sottoscritto dalla Faro srl, approvato con DCC 45/2006 e allegato alla convenzione suddetta sotto la lettera I, i maggiori oneri come descritti in premessa verranno congruati a consuntivo delle opere attraverso l'istituto della compensazione del costo di costruzione;

Di prendere atto che la differenza ancora a credito del Comune è pari a € 1.736.283,46 - € 972.199,20 - € 481.074,43 - € 275.761,40 = € 7.248,43 e che, di conseguenza, esiste copertura finanziaria per il saldo di quanto dovuto.

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**.

## **REGOLARITA' TECNICA**

Il sottoscritto Arch. Emanuela Rosa Cornacchia, 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 12/05/2014**

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

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
Arch. Emanuela Rosa Cornacchia

## **REGOLARITA' CONTABILE**

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

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

**Visto** il parere di regolarità tecnica espresso dal Responsabile competente;

Nell'attestare l'esistenza della relativa copertura finanziaria, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U.E.L.

**ESPRIME PARERE favorevole in data 12/05/2014**

**In ordine alla regolarità contabile sulla proposta di deliberazione ed i suoi allegati** costituendo, ai sensi dell'art. 183 del T.U.E.L. vincolo sul bilancio di previsione.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
Dott. Mauro Lanfranchi

Letto, approvato e sottoscritto

Il Presidente  
Ing. Marco Colombo

Il Segretario Generale  
Dott.ssa Assunta Torre

---

---

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

N. 749 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, 19/05/2014

Il Responsabile del Procedimento  
Rosa Alba Ingrosso

---

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio

**ATTESTA**

Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno 13/05/2014

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

Sesto Calende li, 13/05/2014

Il Segretario Generale  
Dott.ssa Assunta Torre