



VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 65 DEL 03 Aprile 2013

OGGETTO: AREA DI COMPLETAMENTO AD ATTUAZIONE DIRETTA SOTTOPOSTA A TITOLO ABILITATIVO CONVENZIONATO - AD.SM.3 VIA FIUME - APPROVAZIONE

Il giorno 03 Aprile 2013, alle ore 08:15, presso questa sede comunale, convocati con avviso scritto del Sindaco, consegnato a norma di legge, i Signori Assessori comunali si sono riuniti per deliberare sulle proposte di deliberazione iscritte all'ordine del giorno ad essi notificato, la cui documentazione è stata depositata nelle 24 ore precedenti l'adunanza.

Assume la presidenza il Sindaco, PAOLO BRAMBILLA, partecipa il Segretario Generale, CIRO MADDALUNO.

Dei signori componenti della Giunta Comunale di questo Comune:

01. BRAMBILLA PAOLO	(Sindaco)
02. RAMPI ROBERTO	(Vice Sindaco)
03. RIVA CARLA	(Assessore)
04. FUMAGALLI GUIDO	(Assessore)
05. VILLA ANGELO	(Assessore)
06. BOCCOLI CORRADO	(Assessore)

sono ASSENTI i Signori:

RAMPI ROBERTO , VILLA ANGELO.

Componenti ASSEGNATI 6, PRESENTI 4.

Il Presidente accertato il numero legale per poter deliberare validamente, invita la Giunta Comunale ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione sopra indicata in oggetto.

Responsabile: CIRANT BRUNO ---

AA.GG-SG-P01-MD02	Rev. 03
Giugno 2009	

Giunta comunale del 3 aprile 2013: deliberazione n. 65

Oggetto: **AREA DI COMPLETAMENTO AD ATTUAZIONE DIRETTA SOTTOPOSTA A TITOLO ABILITATIVO CONVENZIONATO – AD.SM.3 VIA FIUME – APPROVAZIONE**

L'Assessore illustra alla Giunta comunale la seguente proposta di deliberazione:

1. CARATTERISTICHE PRINCIPALI E MOTIVAZIONI DELL'INIZIATIVA

Il Comune di Vimercate dispone di un Piano di Governo del Territorio approvato con delibera del C.C. n. 67 del 24 novembre 2010 ed entrato in vigore il 16 marzo 2011 con la pubblicazione sul B.U.R.L. n. 11.

In data 25 febbraio 2013, prot. n. 8416, e in data 13 marzo 2013, prot. n. 10890, la Cooperativa edilizia "Città del sole" (Operatore – A), via Galbusera, n. 30 Vimercate (MB) e la Cooperativa "La Corte dei Girasoli" (Operatore – B) via Solferino, n. 11, Vimercate (MB), hanno avanzato proposta di attuazione del comparto in oggetto ai sensi dell' art. 25 dell'allegato PR. 3.0 – Normativa del Piano delle Regole - quale documento del Piano di Governo del Territorio, per la costruzione di edifici a destinazione residenziale, rispettivamente in regime di edilizia convenzionata e in regime di edilizia convenzionata tipo Cohousing.

La superficie territoriale complessiva del comparto ad Attuazione diretta è pari a 12.573 mq., con una superficie a standard pari a 7.418 mq. ed una superficie lorda di pavimento massima edificabile pari a 3.332 mq. (fatto salvo eventuali aumenti di S.l.p. come meglio specificato al successivo comma) di cui il 55% pari a 1.833 mq. in regime di edilizia convenzionata e il 45% pari a 1.499 mq. in regime di edilizia convenzionata tipo Cohousing. La superficie a standard richiesta ai sensi di legge risulta pari a 1.071 mq. ($3.332/56 \times 18$), inferiore a quella effettivamente ceduta.

Gli Operatori possono usufruire della possibilità di aumentare la superficie lorda di pavimento edificabile assegnata sia attraverso l'utilizzo dell'istituto della compensazione urbanistica sia dell'incentivazione urbanistica così come meglio descritto dalla convenzione urbanistica allegata.

Le quote aggiuntive di S.l.p. fino a 167 mq. per la compensazione urbanistica (5% di 3.332 mq.) e fino a 500 mq. per l'incentivazione urbanistica (15% di 3.332 mq.), sono da considerarsi potenziali in quanto si consolidano in termini di diritto solo al momento della presentazione del titolo abilitativo e più specificatamente:

- per la compensazione urbanistica gli Operatori devono trasferire gratuitamente al Comune con atto notarile registrato e trascritto, la proprietà delle aree generanti il diritto edificatorio individuate dalla tav. 2.8 del Piano dei Servizi, alternativamente dimostrare il possesso di tali diritti generati dalle aree di cui alla tavola sopra richiamata. Questa possibilità può essere utilizzata comunque entro il periodo di vigenza della convenzione urbanistica;
- per l'incentivazione urbanistica gli Operatori devono dimostrare in sede di presentazione del titolo abilitativo, significativi miglioramenti, valutati dall'Ufficio

Tecnico Comunale, in tema di edilizia bioclimatica e di risparmio energetico rispetto agli obblighi di legge in vigore al momento.

Gli Operatori hanno dimostrato in sede di presentazione del Permesso di costruire, la realizzazione dell'intervento edilizio in classe energetica "A", attraverso una relazione debitamente certificata a firma di un tecnico abilitato.

In particolare la Cooperativa "La Corte dei Girasoli", ha certificato la classificazione energetica di tipo "A", con un valore pari a 17 Kwh/mq. anno, così come dichiarato negli atti depositati.

Ne consegue che per tali miglioramenti qualitativi si prevede un aumento della S.l.p. di progetto secondo le seguenti quantità:

- Operatore – A: pari a 275 mq. (15% di 1.833 mq.), da aggiungersi alla S.l.p. assegnata al comparto, pertanto la Superficie lorda di pavimento di progetto risulta di 2.108 mq. (1.833 mq. assegnata + 275 mq. bonus incentivazione, di cui 11,77 mq. in edilizia convenzionata e 263,23 mq. in edilizia libera); la S.l.p. di progetto risulta così suddivisa:
 - residenza convenzionata 1.844,77 mq.
 - residenza libera 263,23 mq.
- Operatore – B: pari a 225 mq. (15% di 1.499 mq.), da aggiungersi alla S.l.p. assegnata al comparto, pertanto la Superficie lorda di pavimento di progetto risulta di 1.724 mq. (1.499 mq. assegnata + 225 mq. bonus incentivazione).

L'eventuale conguaglio degli oneri per effetto dell'utilizzo della compensazione, dovrà essere versato in sede di rilascio del titolo abilitativo, mentre non dovrà essere reperito alcuno standard aggiuntivo in caso di aumento massimo della S.l.p. pari a 3.999 mq. (3.332 mq + 167 mq + 500 mq), in quanto lo standard generato pari a 1.285 mq. ($3.999/56 \times 18$) risulta inferiore a quello effettivamente ceduto.

A completamento delle urbanizzazioni della zona, si prevedono alcune opere che gli Operatori del comparto AD.SM.3, hanno assunto a proprio carico a scomputo dei relativi oneri di urbanizzazione dovuti al Comune, quali:

- realizzazione di nuovo parcheggio pubblico e verde pubblico;
- impianto di pubblica illuminazione con nuovi punti luce e sottoservizi lungo la strada in progetto;
- sistemazione dell'area verde retrostante;
- opere di urbanizzazione extra ambito in via Mascagni.

Il tutto come meglio evidenziato negli elaborati di progetto e nel Computo metrico estimativo allegati alla presente delibera .

In allegato alla presente delibera sono elencati gli atti e gli elaborati grafici di tutti gli interventi sia di carattere pubblico (Allegati urbanistici) sia di carattere privato (Allegati Operatore A – Allegati Operatore B).

La Cooperativa edilizia "Città del sole" (Operatore – A), via Galbussera, n. 30 Vimercate (MB), ha. presentato in data 25 febbraio 2013 prot. n. 8414, ed in data 13 marzo 2013 prot. n.10892, il Quadro Tecnico Economico con il piano di ripartizione dei capitali investiti, contenente:

1. Relazione tecnica con indicazione delle caratteristiche costruttive dell'intervento e le caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi;
2. Dati relativi alle singole unità abitative;
3. Planimetrie delle singole unità abitative e cantine con l'indicazione delle superfici complessive;

4. Cronoprogramma di massima per la realizzazione dell'intervento in regime di edilizia convenzionata.

Il costo al mq. della Superficie commerciale è determinato con riferimento alla S.l.p. totale di progetto di cui all'art. 2 della convenzione urbanistica, assegnata + bonus pari a mq. 11,77, e alla superficie aggiuntiva di cui alla L.R. 33/2007, pari a mq. 297,77 così come certificato e documentato e in sede di presentazione del Permesso di costruire e indicato nella tavola "5F" allegata del Q.T.E.

Come risulta dallo stesso Quadro Tecnico Economico il prezzo di cessione, riferito alla "superficie commerciale" è di €. 2.355,43 al mq. e €. 17.000 per ogni singolo box fino a 18 mq, e di €.1.000 per ogni mq. in eccedenza, determinata sulla base della sommatoria dei costi complessivi da sostenere per l'intervento in oggetto.

Tali prezzi di cessione, non avendo l'Operatore A dimostrato in sede di richiesta del titolo abilitativo tutti i costi computati nel QTE, sono da intendersi prezzi massimi che, a fronte della presentazione di congrua documentazione atta a dimostrare le spese realmente sostenute, potranno variare unicamente in ribasso.

Tale metodo di definizione del prezzo di cessione, non essendo ad oggi ancora emanata la Delibera da parte della Giunta Regionale prevista dall'art. 18 del DPR 380/2001 che fissi un prezzo di riferimento o una precisa modalità di calcolo dello stesso, permette di soddisfare sia le previsioni e gli elementi di riferimento del DPR 380/2001, sia la logica delle eliminazione del lucro come elemento di controllo del prezzo riconoscendo all'operatore i costi sostenuti.

Il prezzo di cessione degli alloggi così determinato comprende ogni onere, anche derivante da sopraggiunte disposizioni legislative statali o regionali non derogabili, che dovesse insorgere dall'assegnazione alla consegna dell'alloggio e comunque fino all'atto definitivo di cessione in proprietà. Sono fatte salve le spese notarili per la cessione dei singoli alloggi, IVA e tasse.

Tale prezzo potrà essere aggiornato dall'Operatore, previo nulla osta da parte del Comune, con frequenza non inferiore al biennio secondo i disposti dell'art.2.5 della convenzione riportata alla voce "allegati Operatore A".

Analizzata la documentazione presentata si ritengono i costi esposti congrui alle opere ed all'operazione in oggetto e quindi si propone alla Giunta comunale l'approvazione del piano di ripartizione contenuto nel Quadro Tecnico Economico allegato e la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi di edilizia convenzionata, come sopra determinato, relativo alla Cooperativa edilizia "Città del sole".

Il tutto come meglio specificato dagli atti allegati alla presente delibera sotto la voce "Allegati Operatore A".

La Cooperativa "La Corte dei Girasoli" (Operatore – B) via Solferino, n. 11, Vimercate (MB) ha. presentato in data 12 marzo 2013 prot. n.10721, ed in data 25 marzo 2013 prot. n.12308 il Quadro Tecnico Economico con il piano di ripartizione dei capitali investiti, contenente:

1. Relazione tecnica con indicazione delle caratteristiche costruttive dell'intervento e le caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi;
2. Dati relativi alle singole unità abitative;
3. Planimetrie delle singole unità abitative e cantine con l'indicazione delle superfici complessive e delle parti comuni destinate al Cohousing;
4. Cronoprogramma di massima per la realizzazione dell'intervento in regime di edilizia convenzionata di tipo Cohousing.

La Cooperativa "La Corte dei Girasoli", si impegna all'assolvimento degli obblighi di rilevanza pubblica, riportati nella specifica normativa di piano, e all'assolvimento di ulteriori

obblighi proposti dallo stesso Operatore B all'interno del progetto di Cohousing presentato in sede di bando di gara.

La convenzione urbanistica allegata alla presente delibera, riportata alla voce "allegati Operatore B", all'art.1.1.1.stabilisce i contenuti essenziali dei servizi a valenza esterna che dovrà garantire l'Operatore B in linea con la proposta aggiudicataria presentata in sede di bando di gara. Le modalità di erogazione di tali servizi e degli obblighi assunti dall'Operatore con la convenzione saranno definiti in maniera dettagliata all'interno di specifici regolamenti che l'Operatore B si impegna a redigere e sottoporre all'approvazione da parte dell'amministrazione comunale così come indicato all'art.1.1.2 della convenzione riportata alla voce "allegati Operatore B".

Il costo al mq. della Superficie commerciale è determinato con riferimento alla S.l.p. totale di progetto di cui all'art. 2 della convenzione urbanistica, assegnata + bonus pari a mq. 225, e alla superficie aggiuntiva di cui alla L.R. 33/2007, pari a mq. 174,24 così come certificato e documentato in sede di presentazione del Permesso di costruire e indicato nella tavola "05f" allegata del Q.T.E.

Come risulta dallo stesso Quadro Tecnico Economico il prezzo di cessione, riferito alla "superficie commerciale" è di €. 2.201,06 al mq. e €. 14.721,57 per ogni posto auto coperto fino a 18 mq, e di €. 1.118,66 per ogni mq. in eccedenza, determinata sulla base della sommatoria dei costi complessivi da sostenere per l'intervento in oggetto.

Tali prezzi di cessione, non avendo l'Operatore A dimostrato in sede di richiesta del titolo abilitativo tutti i costi computati nel QTE, sono da intendersi prezzi massimi che, a fronte della presentazione di congrua documentazione atta a dimostrare le spese realmente sostenute, potranno variare unicamente in ribasso.

Tale metodo di definizione del prezzo di cessione, non essendo ad oggi ancora emanata la Delibera da parte della Giunta Regionale prevista dall'art. 18 del DPR 380/2001 che fissi un prezzo di riferimento o una precisa modalità di calcolo dello stesso, permette di soddisfare sia le previsioni e gli elementi di riferimento del DPR 380/2001, sia la logica delle eliminazione del lucro come elemento di controllo del prezzo riconoscendo all'operatore i costi sostenuti.

Il prezzo di cessione degli alloggi così determinato comprende ogni onere, anche derivante da sopraggiunte disposizioni legislative statali o regionali non derogabili, che dovesse insorgere dall'assegnazione alla consegna dell'alloggio e comunque fino all'atto definitivo di cessione in proprietà. Sono fatte salve le spese notarili per la cessione dei singoli alloggi, IVA e tasse.

Tale prezzo potrà essere aggiornato dall'Operatore, previo nulla osta da parte del Comune, con frequenza non inferiore al biennio secondo i disposti dell'art.2.5 della convenzione riportata alla voce "allegati Operatore B".

Analizzata la documentazione presentata si ritengono i costi esposti congrui alle opere e all'operazione in oggetto e quindi si propone alla Giunta comunale l'approvazione del piano di ripartizione contenuto nel Quadro Tecnico Economico allegato e la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi di edilizia convenzionata, come sopra determinato, relativo alla Cooperativa edilizia "La Corte dei Girasoli".

Il tutto come meglio specificato dagli atti allegati alla presente delibera sotto la voce "Allegati Operatore B".

2. PRECEDENTI

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 67 del 24 novembre 2010 di approvazione del P.G.T. vigente.

3. **RICHIAMI NORMATIVI**

D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i.;
Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.

4. **METODO DI ESECUZIONE**

L'efficacia della presente delibera avverrà dalla data di esecutività della stessa e della documentazione depositata presso la segreteria comunale.

5. **PREVENTIVO O STIMA DELLA SPESA**

L'approvazione del progetto non comporta alcuna spesa a carico della Amministrazione comunale.

LA GIUNTA COMUNALE

- **UDITA** la relazione dell'Assessore;
- **ACCERTATO** che la competenza a deliberare sulla proposta in oggetto appartiene alla Giunta comunale ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267, e che è stato espresso, sulla proposta della presente deliberazione, il parere ex art. 49 del D.Lgs. medesimo, allegato al presente atto quale parte integrante, da parte del Responsabile del servizio;
- **CON VOTI** unanimi, legalmente espressi:

D E L I B E R A

1. di approvare ai sensi dell' art. 25 dell'allegato PR. 3.0 – Normativa del Piano delle regole quale documento del Piano di Governo del Territorio, i contenuti del comparto ad attuazione diretta denominato AD.SM.3 a destinazione residenziale, in via Fiume, (che si sostanziano nella convenzione urbanistica delle opere pubbliche – Allegati urbanistici, nella convenzione e nel Q.T.E. che regola l'edilizia convenzionata dell'Operatore A – Allegati Operatore A e nella convenzione e nel Q.T.E. che regola l'edilizia convenzionata dell'Operatore B – Allegati Operatore B), proposto dalla Cooperativa edilizia “Città del sole” (Operatore A), con sede in via Galbusera, n. 30, Vimercate (MB) e dalla Cooperativa “La Corte dei Girasoli” (Operatore B) con sede in via Solferino, n. 11, Vimercate (MB), proprietari delle aree identificate catastalmente al fg. 27, mapp. 518 e 519, avente le seguenti caratteristiche:
 - superficie territoriale dell'area mq. 12.573
 - standard ceduto al Comune mq. 1.524
 - superficie lorda di pavimento in progetto mq. 3.832di cui:
 - Operatore – A mq. 2.108,00
 - residenza convenzionata mq. 1.844,77
 - residenza libera mq. 263,23
 - Operatore – B mq. 1.724,00
2. di approvare la bozza di convenzione redatta ai sensi dell'art. 28 della L. 17/08/1942 n. 1150 e dell'art. 46 della L.r. 11 Marzo 2005 n. 12 e successive modifiche e integrazioni, riportata sotto la voce “Allegati urbanistici” che prevede, in particolare, l'assunzione di oneri e di obblighi a carico degli Operatori, come segue:

oneri di urbanizzazione primaria e secondaria:

l'Operatore – A assume a proprio esclusivo carico gli oneri relativi all'urbanizzazione primaria di competenza del comparto AD.SM.3 determinati in applicazione della deliberazione di C.C. n. 27 del 29 aprile 2008 come segue:

- residenza: mq. 2.108 x €/mq. 51,18 € 107.887,44

l'Operatore – A assume a proprio esclusivo carico gli oneri relativi all'urbanizzazione secondaria di competenza del comparto AD.SM.3 determinati in applicazione della deliberazione di C.C. n. 27 del 29 aprile 2008 come segue:

- residenza: mq. 2.108 x €/mq. 60,63 € 127.808,04

l'Operatore – B assume a proprio esclusivo carico gli oneri relativi all'urbanizzazione primaria di competenza del comparto AD.SM.3 determinati in applicazione della deliberazione di C.C. n. 27 del 29 aprile 2008 come segue:

- residenza: mq. 1.724 x €/mq. 51,18 € 88.234,32

l'Operatore – B assume a proprio esclusivo carico gli oneri relativi all'urbanizzazione secondaria di competenza del comparto AD.SM.3 determinati in applicazione della deliberazione di C.C. n. 27 del 29 aprile 2008 come segue:

- residenza: mq. 1.724 x €/mq. 60,63 € 104.526,12

si prevedono conguagli a favore del Comune in quanto la somma dovuta per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria pari a € 428.455,92 (€ 107.887,44 + € 127.808,04 + € 88.234,32 + € 104.526,12) è di importo superiore alla quota delle opere di urbanizzazione da realizzare pari a € 225.589,91 (€ 149.956,62 quota parcheggio, € 42.880,58 area verde, € 32.752,71 opere extra ambito via Mascagni) come risulta dal Computo Metrico Estimativo allegato alla presente delibera alla voce Allegati urbanistici.

Ne consegue che la somma da versare a titolo di conguaglio al momento del rilascio dei titoli abilitativi, ammonta a € 202.866,01 (€ 428.455,92 - € 225.589,91), così come indicato nella relazione generale di progetto (Allegato 1) al punto 8e:

Operatore A € 111.621,03;

Operatore B € 91.244,98;

contributo sul costo di costruzione:

determinato in applicazione delle vigenti leggi in materia e della delibera del Consiglio comunale n. 27 del 29/04/2008 e successivi aggiornamenti per la sola quota di S.l.p. pari a mq. 263,23 (edilizia libera) a carico dell'Operatore - A ; tale somma sarà versata al momento del rilascio del titolo abilitativo;

aree per standard:

in relazione alla Superficie lorda di pavimento indicata, gli Operatori cedono per standard urbanistici mq. 18 per abitante insediabile (pari a mq. 56 di S.l.p. ammessa per il comparto).

Ne consegue che la superficie per standard risulta così quantificata:

- residenziale: 3.832 mq. : 56 mq./ab x 18 mq. = mq. 1.231,71

in cessione gratuita al comune: 1.524 mq: fg. 27, mapp.li 518 p. – 519 p. salvo miglior identificazione catastale a seguito di frazionamento.

3. di approvare gli elaborati di progetto sotto elencati (Allegati urbanistici), costituenti parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:

1. Allegato 1 Relazione illustrativa;

2. Allegato 2 Tavola di inquadramento urbanistico – estratto catastale;

3. Allegato 3 Tavola della aree in cessione - Planivolumetrico di progetto e dati tecnici;

4. Allegato 4 Tavola parcheggi, area a verde attrezzata ed opere extra ambito;
5. Allegato G Computo metrico estimativo;
6. Convenzione urbanistica.

4. di approvare la possibilità di usufruire dell'istituto della compensazione urbanistica nelle forme e nei modi stabiliti in premessa e di consentire conseguentemente un aumento potenziale della S.l.p. fino a 167 mq. per la compensazione urbanistica (5% di 3.332 mq.);

5. di approvare che l'eventuale conguaglio degli oneri per effetto dell'utilizzo della compensazione, dovrà essere versato in sede di rilascio del titolo abilitativo, mentre non dovrà essere reperito alcun standard aggiuntivo in caso di aumento massimo della S.l.p. pari a 3.999 mq. (3.332 mq + 167 mq + 500 mq), in quanto lo standard generato pari a 1.285 mq. (3.999/56 x 18), risulta inferiore a quello effettivamente ceduto;

6. di prendere atto del versamento da parte degli Operatori del contributo per "impronta ambientale" pari a 10 €/mq. di Superficie lorda di pavimento (Slp), così come stabilito al cap. X – Aree di Trasformazione, dell'allegato PR. 3.0 della Normativa del P.G.T., confluyente in un fondo comunale vincolato alle strategie ambientali.

Ne consegue che la somma da versare al momento dell'ottenimento del titolo abilitativo, risulta pari a €. 38.320 (3.832 mq. x 10 €/mq.), di cui:

- Operatore – A (mq. 2.108 x 10 €/mq.)	€. 21.080,00
- Operatore – B (mq. 1.724 x 10 €/mq.)	€. 17.240,00

L'eventuale conguaglio dell'impronta ambientale per effetto dell'utilizzo della compensazione urbanistica, dovrà essere versato in sede di rilascio del titolo abilitativo;

7. di prendere atto del versamento da parte degli Operatori della maggiorazione del 5% del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 43 c. 2 bis della Legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

Ne consegue che la somma da versare al momento del rilascio del titolo abilitativo, risulta pari a €. 21.422,80 di cui:

- Operatore – A (€. 235.695,68 x 5%)	€. 11.784,78
- Operatore – B (€. 192.760,44 x 5%)	€. 9.638,02

L'eventuale conguaglio della maggiorazione del contributo di costruzione per effetto dell'utilizzo della compensazione urbanistica, dovrà essere versato in sede di rilascio del titolo abilitativo;

8. di approvare gli elaborati di progetto sotto elencati e richiamati negli allegati alla voce "Allegati Operatore A", costituenti parte integrante e sostanziale della presente delibera:

1. Bozza di convenzione;
2. Allegato 5a Quadro Tecnico Economico;
3. Allegato 5b Descrizione tecnica per la realizzazione e la gestione di immobili da adibire a servizi abitativi a canone convenzionato;
4. Allegato 5c Allegato II;
5. Allegato 5d Planimetrie delle singole unità abitative e cantine con l'indicazione delle superfici complessive;
6. Allegato 5e Cronoprogramma di massima per la realizzazione dell'intervento in regime di edilizia convenzionata;
7. Allegato 5f Dimostrazione superfici e verifica S.l.p.;
8. Allegato 6 Computo metrico edificio residenziale;

9. di approvare il piano di ripartizione dei capitali investiti contenuto nel Quadro Tecnico Economico presentato dalla Società Cooperativa edilizia “Città del sole” (Operatore – A), via Galbussera, n. 30 Vimercate (MB), ed allegato alla presente deliberazione quale sua parte integrante e sostanziale alla voce “Allegati Operatore A”;
10. di determinare in €. 2.355,43, il prezzo al mq. di “superficie commerciale” di cessione degli alloggi, mentre il prezzo del box fino a 18 mq., ammonta a €. 17.000, e di €. 1.000 per ogni mq. in eccedenza da realizzarsi all’interno del comparto ad Attuazione diretta denominato AD.SM.3 in regime di edilizia convenzionata proposto alla Società Cooperativa edilizia “Città del sole”, ai sensi dell’art. 18 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380, come riportato nel Quadro Tecnico Economico, allegato alla presente deliberazione.
11. che tali prezzi di cessione al mq sono da considerarsi prezzi massimi e che potranno variare unicamente al ribasso in attesa che l’Operatore A dimostri a consuntivo, con adeguata documentazione, le spese realmente sostenute per la realizzazione dell’intervento;
12. che il prezzo di cessione degli alloggi così determinato comprende ogni onere, anche derivante da sopraggiunte disposizioni legislative statali o regionali non derogabili, che dovesse insorgere dall’assegnazione alla consegna dell’alloggio e comunque fino all’atto definitivo di cessione in proprietà. Sono fatte salve le spese notarili per la cessione dei singoli alloggi, IVA e tasse.
13. di riconoscere alla Società Cooperativa edilizia “Città del Sole” la possibilità di aggiornare tali prezzi di cessione al mq., previo nulla osta da parte del Comune, con frequenza non inferiore al biennio secondo i disposti dell’art.2.5 della convenzione riportata alla voce “allegati Operatore A”.
14. di approvare gli elaborati di progetto sotto elencati e richiamati negli allegati alla voce “Allegati Operatore B”, costituenti parte integrante e sostanziale della presente delibera:
 1. Bozza di convenzione;
 2. Allegato A 01 QTE;
 - Allegato A 02 Quadro di calcolo delle superfici commerciali degli alloggi ed incidenza delle parti comuni;
 - Allegato A 03 Determinazione dei valori dei posti auto;
 3. Allegato B 01 Dimostrazione superfici commerciali alloggi, terrazzi e cantine;
 4. Allegato C 01 Dimostrazione incidenza superficie/parti comuni;
 5. Allegato D 01 Descrizione tecnica delle opere, capitolato delle opere, erogazione di servizi da parte del soggetto attuatore;
 6. Allegato E 01 Computo metrico estimativo delle opere;
 7. Allegato F 01 Relazione tecnica e dichiarazione di accesso al bonus volumetrico;
 8. Allegato G 01 Elenco Comuni non soggetti a deroga;
 9. Allegato H 01 Cronoprogramma di massima per la realizzazione dell’intervento;
 10. Allegato I 01 Dimostrazione analitica della consistenza dell’intervento;
 11. Allegato 05f Dimostrazione analitica Slp;
 - Allegato 05f Dimostrazione grafica Slp.
15. di approvare il piano di ripartizione dei capitali investiti contenuto nel Quadro Tecnico Economico presentato dalla Cooperativa “La Corte dei Girasoli” (Operatore – B) via Solferino, n. 11, Vimercate (MB), ed allegato alla presente deliberazione quale sua parte integrante e sostanziale alla voce “Allegati Operatore B”;

16. di determinare in €. 2.201,06 al mq. di “superficie commerciale” il prezzo degli alloggi, mentre il prezzo del posto auto fino a 18 mq., ammonta a €. 14.721,57 al mq., e di €. 1.118,66 per ogni mq. in eccedenza da realizzarsi all’interno del comparto ad Attuazione diretta denominato AD.SM.3 in regime di edilizia convenzionata di tipo Cohousing proposto alla Cooperativa “La Corte dei Girasoli”, ai sensi dell’art. 18 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380, come riportato nel Quadro Tecnico Economico, allegato alla presente deliberazione;
17. che tali prezzi di cessione al mq sono da considerarsi prezzi massimi e che potranno variare unicamente al ribasso in attesa che l’Operatore B dimostri a consuntivo, con adeguata documentazione, le spese realmente sostenute per la realizzazione dell’intervento;
18. che il prezzo di cessione degli alloggi così determinato comprende ogni onere, anche derivante da sopraggiunte disposizioni legislative statali o regionali non derogabili, che dovesse insorgere dall’assegnazione alla consegna dell’alloggio e comunque fino all’atto definitivo di cessione in proprietà. Sono fatte salve le spese notarili per la cessione dei singoli alloggi, IVA e tasse;
19. di riconoscere alla Cooperativa “La Corte dei Girasoli”, la possibilità di aggiornare tali prezzi di cessione al mq., previo nulla osta da parte del Comune, con frequenza non inferiore al biennio secondo i disposti dell’art.2.5 della convenzione riportata alla voce “ allegati Operatore B”;
20. di dare mandato agli uffici competenti di valutare i regolamenti attuativi per l’erogazione dei servizi a valenza esterna così come definiti all’art.1.1.1. “Obblighi dell’Operatore B relativi al progetto di Cohousing” e secondo le modalità previste all’art.1.1.2. della convenzione, riportata alla voce “ allegati Operatore B”, che dovranno essere presentati dall’Operatore B e che saranno oggetto di approvazione da parte dell’Amministrazione comunale;
21. di fissare il termine di validità del comparto ad Attuazione diretta denominato AD.SM.3 in cinque anni dalla data di esecutività della presente delibera;
22. di dare atto che, ai sensi dell’art. 12 del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità” e s.m.i., l’approvazione del presente comparto ad attuazione diretta denominato AD.SM.3, costituisce dichiarazione di pubblica utilità delle opere pubbliche o di interesse pubblico comprese nel piano;
23. di dichiarare che l’ultimo bilancio definitivamente approvato dal Consiglio comunale è quello relativo all’esercizio 2012 e che la gestione avviene conformemente al dettato dell’art. 163, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;
24. di precisare che la Giunta comunale, con separata votazione, a norma dell’art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000, ha dichiarato la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

ALLEGATI:

ALLEGATI URBANISTICI

1. Allegato 1 Relazione illustrativa;
2. Allegato 2 Tavola di inquadramento urbanistico – estratto catastale;
3. Allegato 3 Tavola della aree in cessione - Planivolumetrico di progetto e dati tecnici;
4. Allegato 4 Tavola parcheggi, area a verde attrezzata ed opere extra ambito;
5. Allegato G Computo metrico estimativo;
6. Convenzione urbanistica.

ALLEGATI OPERATORE A

1. Bozza di convenzione;
2. Allegato 5a Quadro Tecnico Economico;
3. Allegato 5b Descrizione tecnica per la realizzazione e la gestione di immobili da adibire a servizi abitativi a canone convenzionato;
4. Allegato 5c Allegato II;
5. Allegato 5d Planimetrie delle singole unità abitative e cantine con l'indicazione delle superfici complessive;
6. Allegato 5e Cronoprogramma di massima per la realizzazione dell'intervento in regime di edilizia convenzionata;
7. Allegato 5f Dimostrazione superfici e verifica S.l.p.;
8. Allegato 6 Computo metrico edificio residenziale;

ALLEGATI OPERATORE B

1. Bozza di convenzione;
2. Allegato A 01 QTE;
Allegato A 02 Quadro di calcolo delle superfici commerciali degli alloggi ed incidenza delle parti comuni;
Allegato A 03 Determinazione dei valori dei posti auto;
3. Allegato B 01 Dimostrazione superfici commerciali alloggi, terrazzi e cantine;
4. Allegato C 01 Dimostrazione incidenza superficie/parti comuni;
5. Allegato D 01 Descrizione tecnica delle opere, capitolato delle opere, erogazione di servizi da parte del soggetto attuatore;
6. Allegato E 01 Computo metrico estimativo delle opere;
7. Allegato F 01 Relazione tecnica e dichiarazione di accesso al bonus volumetrico;
8. Allegato G 01 Elenco Comuni non soggetti a deroga;
9. Allegato H 01 Cronoprogramma di massima per la realizzazione dell'intervento;
10. Allegato I 01 Dimostrazione analitica della consistenza dell'intervento;
11. Allegato 05f Dimostrazione analitica Slp;
Allegato 05f Dimostrazione grafica Slp.

Il presente verbale è stato letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO
PAOLO BRAMBILLA

IL SEGRETARIO GENERALE
CIRO MADDALUNO

PUBBLICAZIONE/COMUNICAZIONE :

Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio *on-line* (reg. n. _____), per
quindici giorni consecutivi, e cioè dal _____ al _____.

Vimercate,

ESECUTIVITÀ:

La presente deliberazione è stata dichiarata IMMEDIATAMENTE ESECUTIVA ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Vimercate, 3 aprile 2013

IL SEGRETARIO GENERALE
CIRO MADDALUNO
