



## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 127 DEL 24 Giugno 2014

**OGGETTO: AREA DI COMPLETAMENTO AD ATTUAZIONE DIRETTA SOTTOPOSTA A TITOLO ABILITATIVO CONVENZIONATO E PROGETTO DEFINITIVO ED ESECUTIVO DELLE OPERE PUBBLICHE - AD.VI.2 VIA PINAMONTE ANGOLO VIA CARDUCCI - APPROVAZIONE**

\*\*\*\*\*

Il giorno 24 Giugno 2014, alle ore 14:00, 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. BOCCOLI CORRADO     | (Vice Sindaco) |
| 03. MASCIA MARIASOLE    | (Assessore)    |
| 04. RIVA CARLA          | (Assessore)    |
| 05. FUMAGALLI GUIDO     | (Assessore)    |
| 06. MALACRIDA GIANCARLO | (Assessore)    |

sono ASSENTI i Signori:

NESSUNO.

Componenti ASSEGNATI 6, PRESENTI 6.

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: BRUNO CIRANT

---

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

Giunta comunale del 24 giugno 2014: deliberazione n. 127

**Oggetto: AREA DI COMPLETAMENTO AD ATTUAZIONE DIRETTA SOTTOPOSTA A TITOLO ABILITATIVO CONVENZIONATO E PROGETTO DEFINITIVO ED ESECUTIVO DELLE OPERE PUBBLICHE - AD.VI.2 VIA PINAMONTE ANGOLO VIA CARDUCCI – APPROVAZIONE**

L'Assessore all'Urbanistica 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 17 giugno 2014, prot. n. 21371, la società 'I giardini di Melchiorre S.r.l.' via S. Maria Pellettier, n. 4, Monza (MB), ha 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 un edificio a destinazione residenziale previa demolizione del fabbricato esistente ad uso artigianale.

La superficie territoriale complessiva del comparto ad Attuazione diretta è pari a 1.707 mq., con una superficie a standard pari a 934 mq. ed una superficie lorda di pavimento massima edificabile pari a 500 mq. (fatto salvo eventuali aumenti di S.l.p. come meglio specificato al successivo comma). La superficie a standard richiesta ai sensi di legge risulta pari a 160,71 mq. (500/56 x 18), inferiore a quella effettivamente ceduta.

L'Operatore può 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 25 mq. per la compensazione urbanistica (5% di 500 mq.) e fino a 75 mq. per l'incentivazione urbanistica (15% di 500 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 l'Operatore deve 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 l'Operatore deve 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.

L'Operatore ha dimostrato in sede di presentazione del permesso di costruire, la realizzazione dell'intervento edilizio in classe energetica 'A', con un valore eph pari a 24,14 Kwh/mq. anno, così come contenuto all'interno della relazione tecnica a firma di un tecnico abilitato e allegata al permesso di costruire.

Ne consegue che per tali miglioramenti qualitativi si prevede un aumento della S.l.p. di progetto pari a 75 mq. (15% di 500 mq.), da aggiungersi alla S.l.p. assegnata al comparto.

Nella relazione allegata alla presente delibera, l'Operatore ha dichiarato di usufruire di una S.l.p. pari a 45,44 mq. (9,088% di 500mq.), in quanto la ridotta superficie fondiaria e la particolare configurazione del lotto non consentono il massimo utilizzo della S.l.p. per effetto dell'incentivazione urbanistica.

Per tale ragione l'Operatore ha dichiarato nella relazione tecnica di rinunciare anche all'istituto della compensazione urbanistica.

La S.l.p. totale di progetto risulta pari a 545,44 mq.

L'Operatore ha proposto la modifica del perimetro inclinato tra gli azzonamenti di tipo 'AS' e 'C' con un nuovo asse rettilineo (rif. tav. n. 02 - U) mantenendo comunque invariate le rispettive superfici, allo scopo di regolarizzare la parte privata per un miglior inserimento dell'edificio e della parte pubblica in cessione per un utilizzo più ordinato dell'area a servizi.

In conformità all'art. 11 p.to 3) dell'allegato PR. 1.0 – Relazione al Piano delle Regole, che prevede la possibilità da parte dell'Amministrazione comunale di modificare i perimetri dei singoli azzonamenti, si ritiene tale modifica possa effettivamente consentire una collocazione ordinata degli spazi di sosta e di parcheggio e dell'area verde attraverso il massimo sfruttamento dell'area nonostante le ridotte dimensioni planimetriche.

L'Operatore ha avanzato richiesta di una distanza minore dell'edificio dai confini di proprietà. Infatti in alcuni punti (a nord e a est – rif. tav. n. 02 - U), la distanza del fabbricato dalla via Carducci e dall'area pubblica a standard comunale, la cui acquisizione avverrà successivamente alla stipula della convenzione urbanistica, risulta inferiore a quella consentita. Si ritiene, pertanto, che per la particolare soluzione planimetrica dell'edificio in relazione all'ubicazione e alla destinazione d'uso delle aree pubbliche, le minori distanze non determinino un impedimento all'esecuzione delle opere pubbliche che l'Operatore ha assunto a proprio carico a scomputo degli oneri di urbanizzazione, e alla futura gestione delle stesse.

Contestualmente l'Operatore acconsente alla messa a dimora degli alberi nell'area pubblica ad una distanza inferiore a m. 3 stabilita dal codice civile (rif. tav. n. 02 - U).

L'Operatore ha avanzato richiesta di computare la superficie drenante con riferimento non solo al comparto in oggetto ma includendo anche l'area retrostante a sud con destinazione funzionale B5 di completamento residenziale (rif. tav. n. 02 - U), anch'essa interessata dal medesimo permesso di costruire che verrà rilasciato successivamente alla stipula della convenzione urbanistica.

Questa richiesta, così come le precedenti, nasce dalla ristretta superficie fondiaria, oltre alla obbligatorietà del reperimento dei parcheggi pertinenziali interrati con relativo corsello di manovra che conseguentemente riducono la superficie libera.

Per tale richiesta non si è rilevato nulla di ostativo in quanto non vi sono differenze di computazione della superficie drenante, l'intervento è contestuale e con le medesime

destinazioni urbanistiche, ferme restando la realizzazione degli interventi sulle rispettive superfici fondiarie.

L'Operatore, a firma del tecnico abilitato, ha presentato in data 17 giugno 2014 la *Verifica della qualità dei suoli* ai sensi del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 - Norme in materia ambientale. I valori riscontrati risultano tutti inferiori ai valori di soglia di contaminazione contenuti nella tabella della legge, per cui i terreni presenti sono compatibili con la nuova destinazione d'uso in progetto.

A completamento delle urbanizzazioni della zona, si prevedono alcune opere che l'Operatore del comparto AD.VI.2, ha assunto a proprio carico a scomputo dei relativi oneri di urbanizzazione dovuti al Comune, quali:

- realizzazione spazi di sosta e parcheggio pubblico;
- aree a verde pubblico;
- rete di pubblica illuminazione;
- sottoservizi.

Con il presente atto deliberativo si porta all'approvazione anche il progetto definitivo/esecutivo dell'opera pubblica redatto in conformità all'art 9 - *Attività tecniche inerenti le opere di urbanizzazione eseguite dai tecnici comunali* - del - *Regolamento per la esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione* - approvato con delibera di Consiglio comunale n. 13 del 26 febbraio 2014.

In data 8 aprile 2014, l'Operatore ha richiesto all'Amministrazione comunale le attività tecniche relative alle OO.UU. da realizzare a suo carico ed in data 28 maggio 2014, l'Amministrazione comunale ha comunicato le modalità di avvio della progettazione interna.

La Giunta comunale con proprio atto n. 103 del 20 maggio 2014, avente ad oggetto - *Avvio progettazione attuazione diretta AD.VI.2, nomina team di lavoro e progettisti interni*, - ha deliberato e formalizzato l'avvio della progettazione interna così come meglio specificato nel dispositivo di deliberazione e nella relazione allegata.

In conformità alla delibera n. 103 del 20 maggio 2014 e all'art. 9 del regolamento, la convenzione urbanistica determina modi e tempi attraverso i quali l'Operatore rifonderà all'Amministrazione comunale le spese relative all'incentivo per la progettazione e D.L., da corrispondere successivamente ai tecnici incaricati.

Per quanto sopra si propone di stabilire che una quota pari al 50% dell'importo preventivato venga versata dall'Operatore al momento della firma della convenzione urbanistica mentre il saldo venga corrisposto al collaudo e quindi a consuntivo dell'opera pubblica, includendo oltre alle spese di progettazione anche quelle della direzione lavori, contabilità e collaudo o certificato di regolare esecuzione.

Le attività affidate al personale interno dell'area Pianificazione del territorio e S.I.T. si sostanziano in : progettazione viabilità, mobilità e parcheggi, progettazione verde pubblico, progettazione rete I.P., direzione lavori e contabilità, collaudo o certificato di regolare esecuzione.

La quantificazione economica da corrispondere per ogni attività di progettazione, direzione lavori e collaudo svolte internamente dai tecnici individuati, sarà definita a consuntivo sulla base del valore delle opere progettate secondo la modalità definita nel "regolamento comunale sull'incentivo ex Merloni". Si stima un importo preventivo pari a € 2.168,00.

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

**2. PRECEDENTI**

- delibera di Consiglio comunale n. 67 del 24 novembre 2010, di approvazione del P.G.T. vigente;
- delibera di Consiglio comunale n. 13 del 26 febbraio 2014, di approvazione del regolamento per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
- delibera di Giunta comunale n. 103 del 20 maggio 2014, di avvio della progettazione attuazione diretta AD.VI.2, nomina team di lavoro e progettisti interni.

**3. RICHIAMI NORMATIVI**

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:

**DELIBERA**

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.VI.2 a destinazione residenziale e il progetto definitivo/esecutivo delle opere pubbliche, in via Pinamonte angolo via Carducci, (che si sostanziano in 'Allegati urbanistici' e 'Allegati OO.PP. '), proposto dalla società 'I giardini di Melchiorre S.r.l.' via S. Maria Pellettier, n. 4, Monza (MB), proprietaria delle aree identificate catastalmente al fg. 40, mapp. 215 e 216, avente le seguenti caratteristiche:

- superficie territoriale dell'area	mq.	1.707
- superficie fondiaria	mq.	773
- standard ceduto al Comune	mq.	934
- superficie lorda di pavimento in pavimento	mq.	545,44



Ne consegue che la somma da versare al momento dell'ottenimento del titolo abilitativo, risulta pari a € 5.454,40 (545,44 mq. x 10 €/mq.);

6. di approvare la modifica dell'azzoneamento in conformità all'art. 11 p.to 3) dell'allegato PR. 1.0 – Relazione al Piano delle Regole, in quanto migliorativa dal punto di vista di distribuzione degli spazi, ritenendo che tale modifica possa effettivamente consentire una collocazione ordinata del parcheggio e dell'area verde attraverso il massimo sfruttamento dell'area nonostante le ridotte dimensioni planimetriche;
7. di approvare la richiesta dell'Operatore circa la realizzazione dell'edificio a distanza inferiore rispetto ai confini delle aree pubbliche e alla via Carducci in quanto le minori distanze non determinino un impedimento all'esecuzione e alla futura gestione delle opere pubbliche;
8. di prendere atto della concessione da parte dell'Operatore della messa a dimora degli alberi nell'area pubblica ad una distanza inferiore a m. 3 stabilita dal codice civile rispetto alla proprietà privata;
9. di approvare la richiesta dell'Operatore di computare la superficie drenante con riferimento non solo al comparto in oggetto ma includendo anche l'area retrostante con destinazione funzionale B5 di completamento residenziale anch'essa interessata dal medesimo P.d.C. per le motivazioni espresse in premessa;
10. di prendere atto della *Verifica della qualità dei suoli* ai sensi del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 - Norme in materia ambientale, dove i valori riscontrati risultano tutti inferiori a quelli di soglia di contaminazione contenuti nella tabella della legge, per cui l'area è compatibile con la nuova destinazione d'uso in progetto;
11. di approvare gli elaborati del progetto definitivo/esecutivo sotto elencati (allegati OO.PP.) costituenti parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:
  1. Relazione tecnica All. 1
  2. Computo metrico estimativo All. 2
  3. Capitolato speciale d'appalto All. 3
  4. Relazione geologica All. 4
  5. Progetto illuminotecnico All. 5
  6. Progetto rete fognatura acque bianche All. 6
  7. P.S.C. All. 7
  8. Cronoprogramma All. 8
  9. Piano di Manutenzione economico-gestionale All. 9
  10. Tav. 0 Stato di fatto - rilievo
  11. Tav. 1 Inquadramento territoriale
  12. Tav. 2 Stato di progetto - planimetria
  13. Tav. 3 Sovrapposizioni - planimetria
  14. Tav. 4 Parcheggio - materiali
  15. Tav. 5 Parcheggio - impianti
  16. Tav. 6 Sottoservizi
  17. Tav. 7 Parcheggio - segnaletica
  18. Tav. 8 Parcheggio - verde
  19. Tav. 9 Sezioni

12. di approvare le modalità di corresponsione delle spese di progettazione da versare da parte dell'Operatore verso l'Amministrazione comunale da attuarsi in due momenti:
  - 50% alla firma della convenzione urbanistica per un importo pari a € 1.084,00;
  - saldo al rilascio del collaudo o certificato di regolare esecuzione sulla base delle opere effettivamente eseguite.
13. di fissare il termine di validità del comparto ad Attuazione diretta denominato AD.VI.2 in cinque anni dalla data di esecutività della presente delibera;
14. 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.VI.2, costituisce dichiarazione di pubblica utilità delle opere pubbliche o di interesse pubblico comprese nel piano;
15. di dichiarare che l'ultimo bilancio definitivamente approvato dal Consiglio comunale è quello relativo all'esercizio 2013 e che la gestione avviene conformemente al dettato dell'art. 163, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;
16. 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. Relazione tecnico-urbanistica;
2. Tav. 01 U - Inquadramento urbanistico – estratto catastale;
3. Tav. 02 U - Tavola tecnica di progetto e aree in cessione;
4. Tav. 03 U - Planimetria di progetto;
5. Relazione sulla verifica della qualità dei suoli;
6. Convenzione urbanistica.

##### **ALLEGATI OPERE PUBBLICHE**

1. Relazione tecnica

All. 1



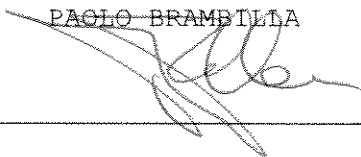
2.	Computo metrico estimativo	All.	2
3.	Capitolato speciale d'appalto	All.	3
4.	Relazione geologica	All.	4
5.	Progetto illuminotecnico	All.	5
6.	Progetto rete fognatura acque bianche	All.	6
7.	P.S.C.	All.	7
8.	Cronoprogramma	All.	8
9.	Piano di Manutenzione economico-gestionale	All.	9
10.	Tav. 0 Stato di fatto - rilievo		
11.	Tav. 1 Inquadramento territoriale		
12.	Tav. 2 Stato di progetto - planimetria		
13.	Tav. 3 Sovrapposizioni - planimetria		
14.	Tav. 4 Parcheggio - materiali		
15.	Tav. 5 Parcheggio - impianti		
16.	Tav. 6 Sottoservizi		
17.	Tav. 7 Parcheggio - segnaletica		
18.	Tav. 8 Parcheggio - verde		
19.	Tav. 9 Sezioni		
20.	Verbale di validazione		

Parere di regolarità tecnica

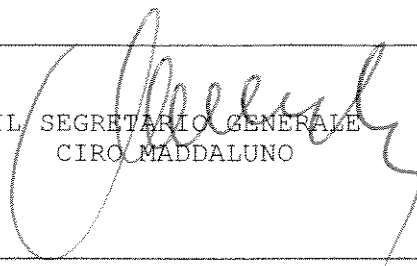
---

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

- 4 LUG. 2014 al 17 LUG. 2014

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, 24 giugno 2014

IL SEGRETARIO GENERALE  
CIRO MADDALUNO

