



CITTÀ DI VIMERCATE  
MEDAGLIA D'ARGENTO  
AL MERITO CIVILE  
UFFICIO URBANISTICA



## **RELAZIONE DI ACCOMPAGNAMENTO**

### **ALLA DELIBERA DI ADOZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO “AMBITO VIMERCATE SUD – S.P.2”, COMPARTO 2 AI SENSI DEL TITOLO VI, CAPO I – DISCIPLINA DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO DELLA L.R. 11 MARZO 2005, N. 12 – LEGGE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO**

#### **1) INTRODUZIONE ED OGGETTO**

##### **A) OGGETTO URBANISTICO**

L'oggetto urbanistico della delibera è il Programma Integrato d'intervento finalizzato alla pianificazione attuativa del comparto 2 dell'Ambito di Trasformazione “6.13 Ambito Vimercate sud-sp2”

##### **B) SCOPO DELLA RELAZIONE**

Lo scopo della presente relazione di accompagnamento è quello di illustrare, per trasparenza e per memoria futura, quali sono stati gli elementi, contenuti e valutazioni (tecnici, economici e temporali) salienti nella strutturazione e negoziazione del PII.

Elementi e contenuti di tipo urbanistico, di opere ed interessi pubblici in gioco, di problematiche ed esigenze o limiti evidenziati dalle parti in sede di elaborazione e negoziazione del Programma, di ponderazioni tecnico-economico-temporali effettuate, di regole o prassi valutative seguite, ecc.

Ovviamente l'illustrazione di ciò non è svolta puntualmente per ogni elemento e contenuto del Programma ma solo per quelli che hanno comportato l'elaborazione di normative urbanistico-edilizie ad hoc o con una rilevanza ed effetti contrattuali-negoziali significativi.

Nella presente relazione si riporteranno nuovamente tutti i contenuti della relazione di accompagnamento al progetto preliminare, integrandoli ove necessari con spiegazioni su ulteriori contenuti di rilievo o sui motivi che possono aver portato l'A.C. a modifiche rispetto a quanto inserito nel Progetto preliminare.

#### **2) RELAZIONE E CORRISPONDENZA CON QUANTO DELIBERATO DAL CONSIGLIO COMUNALE RELATIVAMENTE AL PROGETTO PRELIMINARE DEL PII**

##### **A) FINALITÀ E LIMITI DI DELLA DELIBERA DI CC DI APPROVAZIONE PROGETTO PRELIMINARE**

La finalità di quella delibera (delibera di CC n°74 del 26/11/2014), riferimento per l'approvazione del PII in oggetto, derivava dal fatto che l'A.C.; vista la rilevanza del progetto urbanistico, sia in termini dimensionali sia d'impatto e ricadute sugli interessi pubblici, riteneva utile informare e condividere con l'organo competente per legge alla pianificazione generale le scelte effettuate e le motivazioni ad esse correlate.



CITTÀ DI VIMERCATE  
MEDAGLIA D'ARGENTO  
AL MERITO CIVILE  
UFFICIO URBANISTICA



Inoltre quel percorso era stato scelto per permettere all'operatore di dosare con progressione gli sforzi e l'impegno nella predisposizione di uno strumento pianificatorio-programmatorio così importante ed impegnativo.

Essendo quindi un passaggio "politico" e di condivisione e non una competenza di legge del Consiglio Comunale (l'approvazione di PII conforme al PGT è atto di competenza della Giunta Comunale) l'Amministrazione si riteneva vincolata alla deliberazione in oggetto nei limiti espressi in quella deliberazione.

### **B) COERENZA DELLA PRESENTE DELIBERA AL PROGETTO PRELIMINARE GIÀ APPROVATO DA C.C.**

Il PII in adozione con la presente delibera rispetta tutti gli impegni e i limiti fondamentali già indicati nel progetto preliminare, con lo sviluppo ulteriore di alcuni aspetti di dettaglio progettuale e valutativo relativo alle NTA del PII (di cui al momento del preliminare si era arrivati ad individuare e gestire solo alcuni punti), alle regole tipicamente convenzionali relativamente a modalità di progettazione, realizzazione, computazione, collaudazione e garanzie fidejussorie delle opere ed interessi pubblici e ad altri aspetti sempre di dettaglio tipicamente di riferimento convenzionale; tutti elementi ovviamente non ancora sviluppati al momento del progetto preliminare e tipicamente legati a valutazioni tecnico operative. Ovviamente vi sono state poi le verifiche puntuali e quindi le eventuali conseguenti correzioni rispetto a tutti i numeri e parametri tecnici, normativi, quantitativi ed economici.

Le uniche parziali differenze rispetto al progetto preliminare riguardano solo:

- a) una diversa calibrazione dei tempi di realizzazione delle opere ed interessi pubblici collegati al credito urbanistico maturato nella fase 2 eccedenti la realizzazione della già prevista riqualificazione della via Bergamo;
- b) la possibilità relativamente al "vecchio edificio" "Esselunga di valutare in futuro, se vi sarà interesse comune tra le parti, di non abbatterlo ma di recuperarlo (ovviamente "consumando" parte della slp assegnata al comparto e non in aggiunta). Il tutto utilizzando gli strumenti e le regole normative che risulteranno necessarie per recepire una eventuale scelta diversa dall'abbattimento, condizione ad oggi confermata nella convenzione del PII in adozione.
- c) impegno degli operatori a finanziare con €10.000 all'anno per 10 anni le azioni del Comune a sostegno delle attività commerciali di Vimercate
- d) aggiornamento al coefficiente Istat degli importi delle quote del Credito Economico se al momento dell'attivazione di una determinata fase il PGT in Vigore in quel momento lo prevede per i crediti urbanistici (così come ad esempio oggi è previsto nel PGT). Nel progetto preliminare si indicava invece la non applicazione di detto coefficiente di adeguamento per il PII in oggetto.

### **3) PRINCIPI, REGOLE ED ASPETTI UTILIZZATI PER LA COSTRUZIONE, NEGOZIAZIONE E VERIFICA DEL PII**

Di seguito, per completezza espositiva, vengono riportate le spiegazioni già presenti nella relazione di accompagnamento al progetto preliminare approvato in Consiglio Comunale sia quelle nuove derivate dallo sviluppo dell'istruttoria per l'adozione del PII.



CITTÀ DI VIMERCATE  
MEDAGLIA D'ARGENTO  
AL MERITO CIVILE  
UFFICIO URBANISTICA



## **A) CONFORMITA' A PGT, AD INDIRIZZI CC PER VARIANTE PGT E ALLA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE**

Il PII è stato elaborato considerando gli obiettivi, le prescrizioni e le indicazioni inserite nel PGT vigente (sia di carattere generale che di specifiche per l'A.T. a cui fa riferimento il PII) analizzando i tre atti dello strumento: Documento di Piano, Piano delle Regole e Piani dei Servizi.

Laddove, per caratteristiche e peculiarità del progetto o per mancanza di normativa specifica si è ritenuto di dover specificare alcuni parametri urbanistico edilizi rispetto alle indicazioni del PGT si è deciso di definire NTA ad hoc per il PII ed effettuare specificazioni nella convenzione.

### A-1) PUNTI PGT A CUI SI E' FATTO RIFERIMENTO NELLA VALUTAZIONE E COSTRUZIONE DEL PII

#### Documento di Piano

##### a) Scheda d'ambito e di comparto

Sono state recepite appieno le prescrizioni e parametri indicati nella scheda del comparto 2 dell'A.T. 6.13. L'unica direttiva non seguita appieno è quella relativa alla tipologia edilizia essendo presenti nel Planivolumetrico edifici a torre, derivanti dalle proposte progettuali del privato, finalizzate tra le altre cose all'utilizzo di una minore superficie coperta complessiva.

Il percorso partecipativo, sviluppato dall'AC nell'estate 2014, ha portato a ritenere accettabile tale tipologia nei limiti in cui la partecipazione si è espressa (cioè soluzione progettuale **B**).

Per quanto concerne gli obiettivi d'interesse generale, previsti nelle schede d'ambito e di comparto (in relazione anche al fatto che l'AC può variarli in base alle proprie priorità al momento dell'attivazione del comparto), si è utilizzato il Credito economico, generato dall'accesso voluto dall'operatore all'Ipq max, per richiedere la realizzazione di opere o di conguagli.

Nelle NTA e nella convenzione del PII sono descritte le regole per la futura attivazione delle slp derivanti dall'istituto della "compensazione urbanistica". Nel planivolumetrico sono state individuate le posizioni degli eventuali futuri edifici derivanti dall'utilizzo di questo istituto urbanistico del nostro PGT.

##### b) Indicazioni generali per tutti gli ambiti indicate nel capitolo delle aree di trasformazione

Il progetto rispetta tutti gli obiettivi generali posti dal PGT per tutti gli ambiti di trasformazione.

##### c) Aggiornamento ISTAT del credito economico

Rispetto a quanto detto in sede di approvazione del progetto preliminare si è verificato con l'Avvocato che non applicare a priori l'ISTAT non sarebbe legittimo, ancorché equilibrato, rispetto al bilancio economico finanziario complessivo dell'operazione quindi lo si è applicato con le modalità riportate in convenzione e secondo i principi descritti al successivo punto A-2)-a).

#### Piano delle regole



CITTÀ DI VIMERCATE  
MEDAGLIA D'ARGENTO  
AL MERITO CIVILE  
UFFICIO URBANISTICA



a) perimetrazione del comparto

La perimetrazione del comparto, indicativa nel PGT, ha seguito e rispettato i criteri indicati all'art 3.1.1-cap VI della "normativa" del PdR. Infatti la perimetrazione effettiva ha seguito il principio di esclusione di piccolissime aree marginali e senza interesse rispetto agli obiettivi pubblici e la ripermetrazione ha portato ad una Superficie territoriale effettiva maggiore dello 0,63% rispetto quella tabellare indicata nella scheda di comparto, quindi inferiore al 5% indicato nelle NTA come margine progettualmente gestibile.

Le aree escluse dalla perimetrazione definitiva, si configureranno conseguentemente come aree non azzonate e quindi come "aree bianche" (assoggettate quindi alla corrispondente normativa sul loro uso). In occasione della redigenda variante generale di PGT si provvederà a riazzonarle in coerenza con il loro effettivo uso e/o zonizzazioni adiacenti.

b) definizione di regole o parametri urbanistico edilizi ah hoc per il PII

al punto successivo punto A-4) sono elencati i parametri e gli elementi diversi o in aggiunta rispetto a quelli presenti nelle NTA di PGT per i quali si sono definite delle specifiche NTA di PII.

## A-2) PUNTI DEL DOCUMENTO D'INDIRIZZO PER LA VARIANTE DI PGT IN CORSO CONSIDERATI

Prima di elencare puntualmente i punti e i modi con cui si è fatto riferimento ai contenuti del documento d'indirizzo (approvato con delibera consigliare n. 47 del 21/12/2012) per la redigenda variante generale del PGT, è fondamentale premettere che il tavolo tecnico misto pubblico-privato, per lo sviluppo del progetto preliminare del PII, iniziò ad operare il 29/10/2013, in un periodo cioè seguente alla citata delibera d'indirizzo. Si fece quindi riferimento anche ad essa nel lavoro di definizione degli equilibri economico finanziari e degli aspetti negoziali. Ciò anche per il fatto che le tempistiche allora immaginate di approvazione del PII e della variante di PGT facevano presupporre il la variante di PGT approvato prima del PII. Successivamente per una serie di fatti ed eventi (determinazioni dei TAR su ricorsi al PTCP, modifiche prassi VIA in Regione, sovrapposizione di altri obiettivi) le tempistiche si sono invertite. Essendo però molto avanti nell'attività di definizione dei contenuti e degli equilibri negoziali, si è ritenuto comunque di rispettare le logiche fin lì seguite, definendo nel PII meccanismi, normativamente e giuridicamente corretti, che permettono al PII di recepire, se giungenti all'approvazione, le indicazioni della redigenda variante al PGT.

a) nuove modalità di calcolo del credito economico e della valutazione economico finanziaria

La citata delibera n. 47 del 21/12/2012 d'indirizzo del CC per la variante generale al PGT riconosceva che:

*“Dall'approvazione del Piano di Governo del Territorio la situazione economica a livello nazionale e conseguentemente anche locale, ha subito una involuzione recessiva che ha portato ad una generale stagnazione e al conseguente blocco parziale delle attività nel settore edilizio. A tutt'oggi, nonostante i diversi contatti con gli Operatori, è emerso come la sostenibilità economica degli interventi, in ragione delle opere da realizzare, in taluni casi non fosse assicurata”.*



CITTÀ DI VIMERCATE  
MEDAGLIA D'ARGENTO  
AL MERITO CIVILE  
UFFICIO URBANISTICA



In conseguenza di ciò la delibera dava i seguenti indirizzi di rivalutazione, sia del quantum sia delle modalità di ponderazione e riconoscimento dei costi a carico dell'operatore:

*“..... Per tale ragione si propone di ridurre del 10% il credito economico a favore della Amministrazione comunale per l'accesso alla S.l.p. max., con conseguente modifica del bilancio di sostenibilità economico finanziaria (di cui al cap. 8.4 – “Sostenibilità economico-finanziaria delle strategie ed obiettivi pubblici”, dell'allegato DP 1.0 della Relazione al Documento di piano), da valutare puntualmente in sede di successiva variante urbanistica. La presente riduzione è da intendersi anche per le Aree di completamento ad attuazione diretta sottoposte a titolo abilitativo convenzionato. Si propone di utilizzare il Piano Economico Finanziario come strumento di riferimento nella valutazione della quantità degli OO.UU. ed eventualmente anche di quote fissate dal credito urbanistico da riconoscere a scomputo delle OO.PP. (qualora alcune delle opere siano di interesse generale e non solo del comparto). Tutto ciò sempre e solo nel caso in cui il Piano Economico Finanziario manifesti un livello di redditività (inteso come differenza tra ricavi e costi) inferiore al 15%”.*

Il progetto di PII ha tenuto conto dello sconto del 10% sugli attuali importi dei “crediti economici” nel PGT mentre per le regole di riconoscimento dei costi per le OO.PP. funzionali al comparto si è attenuto alle vigenti prassi e regole presenti nel PGT in vigore e cioè riconoscere solo lo scomputo degli OO.UU. dovuti a fronte dei valori delle OOPP da realizzare.

Il meccanismo sarà quello di prevedere come ultima “trance” di erogazione del “credito economico” un importo pari a €380.000 (10% di €3.800.000) da non versare solo nel caso in cui la redigenda variante del PGT dovesse effettivamente concludersi con la riduzione del 10% degli attuali “crediti economici” per tutte le aree di trasformazione (in ossequio alla scelta di fondo descritta ad inizio punto A-2).

A differenza di quanto indicato nella relazione del Progetto Preliminare (non applicare l'adeguamento ISTAT al valore del credito economico indicato nel PGT) si è verificato con l'Avvocato che non applicare a priori l'ISTAT non sarebbe stato legittimo, ancorché equilibrato rispetto al bilancio economico finanziario complessivo dell'operazione.

In considerazione però del principio, utilizzato tra l'altro come riferimento per la strutturazione e distribuzione del credito economico sulla varie fasi attuative, che il diritto al Credito Economico per il Comune si concretizza solo al momento che si attiva la quota parte di slp connessa ad esso e che quindi è corretto applicare le indicazioni generali di PGT vigenti al momento dell'attivazione delle singole fasi, si è convenzionalmente stabilito che l'aggiornamento ISTAT sarà applicato al momento della attivazione della fase se in quel momento storico il PGT in vigore lo prevederà.

#### b) nuove destinazioni funzionali per il comparto in questione

La redigenda variante al PGT riceverà, per l'A.T relativo al comparto in oggetto, le seguenti modifiche indicate nella delibera n. 47 del 21/12/2012 d'indirizzo:

: “.....si propongono le seguenti linee di indirizzo per la modifica delle previsioni nell'Ambito di Trasformazione “Vimercate sud – SP2”:



CITTÀ DI VIMERCATE  
MEDAGLIA D'ARGENTO  
AL MERITO CIVILE  
UFFICIO URBANISTICA



*1) sostanziale mantenimento dei pesi insediativi complessivi dell'Ambito con aumento dell'offerta commerciale, in sostituzione del terziario/direzionale;*

*mantenimento dei valori economici delle aree in termini di indici e funzioni; compensando complessivamente la funzione terziaria con quella commerciale, più consona alla zona (comunque contenuta nel limite della piccola e media struttura di vendita)*

*2) in relazione alla posizione geografica e alla collocazione rispetto ai sistemi viabilistici, qualificazione sostanzialmente commerciale del comparto n. 1 (con connotati di media e piccola struttura di vendita)*

*3) mantenimento della funzione commerciale riconducibile alla grande struttura di vendita (prevista già nel PGT e con le caratteristiche in esso indicate).*

*Per quanto sopra si propone il trasferimento della quota di S.l.p. residenziale dal comparto n. 1 al comparto n. 2, con la conseguente cancellazione della funzione terziaria. Il trasferimento della quota residenziale è, come detto, giustificato anche dalla particolare ubicazione e configurazione del comparto n. 1, che si trova circondato da una pluralità di strade e non in adiacenza di funzioni residenziali che trovano, invece, miglior collocazione nel comparto confinante, sia per la maggior estensione dell'area, che comporta una miglior possibilità di distribuzione degli edifici in relazione alla rete stradale, sia per la vicinanza con le funzioni residenziali poste a nord del comparto e la stazione di interscambio.*

*Per il comparto n. 1, si prevede, inoltre, una redistribuzione in termini di percentuale delle funzioni terziarie e commerciali calcolate su I<sub>pq</sub> min. e max., con assoluta prevalenza di quella commerciale.*

*La successiva variante tradurrà in termini quantitativi e di percentuale, i contenuti della presente proposta.”.*

Per poter accedere alla eventuale futura alternativa destinazione si sono elaborati, nella convenzione, i meccanismi procedurali che possano permettere l'accesso ad essa se e quando la redigenda variante del PGT lo consentirà.

### A-3) RISPETTO STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRALocale (PTCP) NELLA COSTRUZIONE DEL PII

Si è verificato il rispetto delle prescrizioni PTCP, al netto delle sentenze TAR già emesse, rispetto agli articolati del PTCP interessanti il PII.

### A-4) COSTRUZIONE DI NTA SPECIFICHE PER IL PII

In sintesi, per quanto appena sopra illustrato e anche per quanto di seguito descritto nel capitolo relativo “a necessità evidenziate”, si sono predisposte nel PII in oggetto delle NTA specifiche o delle precisazioni relativi a parametri urbanistico- edilizi in riferimento a:

a) tipologie a “torre”;

b) calcolo slp

Per quanto riguarda le modalità di calcolo delle slp del PII rispetto a quelle indicate nelle NTA, per esigenze e motivazioni indicate al punto B-2 della presente relazione e per successive analisi sul



CITTÀ DI VIMERCATE  
MEDAGLIA D'ARGENTO  
AL MERITO CIVILE  
UFFICIO URBANISTICA



progetto nelle NTA del Programma si è provveduto alla individuazioni di quale tipologie di spazi ed opere sono escluse dal calcolo della SLP (tra cui la già citata esclusione delle tettoie di copertura delle zone di carico e scarico con caratteristiche di fonoassorbente anche sorrette da pilastrate);

c) individuazione di una nuova tipologia di azzonamento

essendovi nel PLV la previsione di edifici con funzioni miste residenziali e terziarie e non essendovi nel PGT una classificazione in tal senso si è inserita e normata nelle NTA del PII una nuova tipologia denominata “RT”;

d) specificazione di modalità di verifica di alcuni parametri urbanistici

sempre a seguito degli approfondimenti tecnico normativi, in sede di istruttoria si è reso necessario per alcuni parametri (altezza virtuale, superficie permeabile e distanze) definire e specificare alcune regole di calcolo e verifica.

## **B) INTERESSI/NECESSITA'/OBIETTIVI PRIVATI E PUBBLICI CONTENUTI NEL PII E CONSIDERATI DELLA NEGOZIAZIONE**

### **B-1) INTERESSI/NECESSITA'/OBIETTIVI PUBBLICI PRESENTI NEL PII**

Gl'interessi pubblici che l'AC ha indicato e ricercato nel percorso progettuale e negoziale sono stati di tipo diretto e materiale e indiretto.

I primi sono sinteticamente:

- potenziamento e connessione della rete viaria e ciclopedonale nella zona interessata dal PII. Ciò oltre che necessario per la nuova urbanizzazione serve anche per completare e migliorare l'accessibilità alla nuova strada provinciale e le connessioni tra tratti ciclopedonali già esistenti;
- realizzazione di verde attrezzato di quartiere nella zona di nuova edificazione e nella zona dell'attuale edificio “Esselunga”. Entrambe le opere hanno lo scopo di dotare di verde attrezzato oltre che il nuovo edificato anche le zone sud di Vimercate poste a nord, nord-ovest della via Bergamo, strutturalmente povere di tali attrezzature. L'area verde posta nella zona nuova ha anche la funzione di connettere, con una sequenza di luoghi pubblici, la zona residenziale esistente con il centro sportivo, formando un ambito ricreativo complementare ed integrato;
- Parcheggi pubblici o di uso pubblico sia per servire, come necessario, le nuove funzioni insediate sia per potenziare la dotazione di zona in generale;
- Sistema verde di connessione tra le varie zone del comparto e le adiacenze;
- Riqualficazione via Bergamo – tratto perimetrato nel PII. Ciò in ossequio alla strategia generale di PGT di trasformazione, con una serie di interventi, della ex strada provinciale da elemento “divisore” ad elemento “connettore” tra l'antropizzato posto a nord e quello posto a sud. Per ciò verrà utilizzata quota del “credito economico”;
- Riconversione palazzetto dello sport con 500 posti nell'area del “centro sportivo degli atleti” così come previsto nel più ampio progetto di ristrutturazione ed ammodernamento del centro. Anche per esso verrà utilizzata quota del “credito economico”;



CITTÀ DI VIMERCATE  
MEDAGLIA D'ARGENTO  
AL MERITO CIVILE  
UFFICIO URBANISTICA



- Altri obiettivi da definire o in fase di adozione o successivamente (in tal caso verrà regolamentata la modalità di definizione e di attuazione delle scelte future e le garanzie per l'AC in merito alla loro realizzazione). Anch'essi da realizzarsi utilizzando il "credito economico".

In considerazione del fatto che alcuni interessi pubblici (riqualificazione tratto via Bergamo e riconversione palazzetto dello sport) sono definiti mentre altri non ancora, si è deciso di inserire (nella tabella relativa alle fasi attuative) gli step di credito per le varie fasi, rinviando a momenti successivi l'indicazione agli Operatori delle opere e/o progettazioni da eseguire; il tutto attraverso meccanismi e regole definite convenzionalmente.

Per quanto riguarda gli interessi indiretti e generali si possono indicare:

- edifici a basso impatto energetico. Garantito dal rispetto delle indicazioni minime previste per le prestazioni energetiche ed ambientali dei futuri edifici (come si evince dalle soluzioni indicate al punto 3.10 della relazione illustrativa del progetto);
- dotazione di offerta residenziale calmierata in relazione a quelle che saranno le volontà amministrative al momento della realizzazione di detta edilizia e quindi recependo gli "schemi tipo" per l'edilizia convenzionata in vigore al momento dell'attuazione della stessa;
- mantenimento sul territorio di realtà commerciale storica (Esselunga)
- in attesa delle previste nuove realizzazioni sull'attuale sedime "Esselunga" la garanzia del non degrado di detta area. Tale obiettivo sarà garantito dalla previsione di demolizione e pulizia convenzionalmente previste. A differenza di quanto indicato in sede di progettazione preliminare si è ritenuto opportuno inserire in convenzione un parametro di "salvaguardia" rispetto alla possibilità, qualora vi sia un interesse comune delle parti, di recuperare, invece che abbattere, il vecchio edificio. Con modalità e regole sempre indicate in convenzione.
- minimizzazione costi manutentivi-gestionali. Obiettivo raggiunto prevedendo la realizzazione e la cessione pubblica delle opere di urbanizzazione solo nel momento in cui saranno strettamente necessarie, il mantenimento in proprietà privata ad uso pubblico regolamentato di alcuni parcheggi, previsti da normativa come standard pubblico, e la minimizzazione delle aree in cessione quando non necessarie;
- valorizzazione qualità urbana zona via Bergamo. ottenuto con la realizzazione della riqualificazione della via Bergamo nel tratto compreso nel PII attraverso l'utilizzo di parte del "credito economico" maturato;
- garantire un' area sufficiente per il sedime del potenziale futuro binario di manovra-deposito metropolitano (immaginando una possibile stazione nell'area attuale SNAM). Obiettivo raggiunto mantenendo l'allineamento edificatorio arretrato rispetto all'area di sedime ferroviario, le cui larghezze sono state dedotte dal progetto preliminare di MM2.

In aggiunta a quanto già illustrato in sede di progetto preliminare del PII l'istruttoria l'A:C ha ritenuto, seppur in extremis, di inserire tra gli interessi generali da perseguire con il PII anche il sostegno al mondo del commercio vimercatese. Ciò si è tradotto convenzionalmente con l'inserimento di un sostegno economico di € 100.000, diluito in 10 anni, che gli operatori



CITTÀ DI VIMERCATE  
MEDAGLIA D'ARGENTO  
AL MERITO CIVILE  
UFFICIO URBANISTICA



daranno al Comune per sostenere e sviluppare iniziative finalizzate appunto al sostegno del commercio della città.

## B-2) INTERESSI/NECESSITA'/OBIETTIVI PRIVATI PRESENTI NEL PII

Gli operatori privati nella redazione e negoziazione del progetto hanno fatto presente i seguenti loro obiettivi, necessità e vincoli:

-necessità per Esselunga di realizzare un 'adeguata copertura della zona carico-scarico ma problema, per ragioni di equilibrio economico, di non consumare per questo uso slp (disponibilità a vincolare l'uso a tettoia e meccanismi per non riutilizzo futuro come slp). Richiesta accolta con la normazione del calcolo della slp del PII;

-necessità, per questioni patrimoniali e gestionali, di mantenere in proprietà i parcheggi a standard pubblico con ovvia regolamentazione all'uso pubblico; accettata con regolamento d'uso anche perché possibilità concessa delle attuali normative;

-necessità di utilizzare sagoma tipo per edificio Esselunga; accettata attraverso gestione possibilità normative esistenti su distanze da strade all'interno di pianificazioni attuative;

-necessità per gli operatori di flessibilità nella sequenza e nel tempo di attuazione delle varie fasi dell'intervento. Ciò per potersi meglio adeguare alla domanda del mercato immobiliare, così da permettere il mantenimento di un equilibrio economico finanziario tra costi da sostenere e ricavi collegati. Accolta purché vi sia uno sviluppo parallelo e contestuale sia delle opere di urbanizzazione funzionali alla fase privata attuata sia la realizzazione degli interessi pubblici legati alla maturazione, per la fase in essere, del "credito economico" (in osservanza del principio indicato nel PGT di sviluppo parallelo tra città pubblica e quella privata). Questo sarà garantito attraverso i contenuti, regole e meccanismi di attivazione e gestione delle fasi;

-erogazione del "credito economico" collegata indicativamente con l'attuazione delle fasi in cui viene utilizzata la slp "generante" il credito. Accettata come indicato al punto precedente e secondo le regole con cui è stato definito al punto C-2)-b della presente relazione;

-possibilità di cedere più aree possibili del comparto all'AC in relazione alle necessità di reperimento standard per le slp derivanti da Itr max. La richiesta era normativamente e tecnicamente legittima e corretta ma, essendovi tra le necessità indicate dall'AC quella di limitare il più possibile il carico manutentivo futuro, il mandato negoziale era di non acquisire aree che non fossero obbligatorio per legge acquisire e non ritenute necessarie alle necessità pubbliche. Tutto ciò si è tradotto in un meccanismo che consentirà da un lato di realizzare un' "area a standard di futura cessione ma in uso a verde privato", che solo se si raggiungeranno determinati valori di standard da reperire diverrà pubblica. Il tutto con una fase intermedia di proprietà e gestione privata ma con regolamento d'uso pubblico;



CITTÀ DI VIMERCATE  
MEDAGLIA D'ARGENTO  
AL MERITO CIVILE  
UFFICIO URBANISTICA



## **C)SOSTENIBILITA' FINANZIARIA NELLA DEFINIZIONE DEL CRONOPROGRAMMA E DELLA FASI ATTUATIVE**

### **C-1) NECESSITA' DI TALE SOSTENIBILITA'**

La redazione di programmi urbanistici attuativi di carattere negoziale quali i PII ha come presupposto il controllo dell'equilibrio economico finanziario e della sostenibilità dell'operazione urbanistica da questo punto di vista. La stessa normativa di settore prevede infatti tra i documenti dei PII sia un cronoprogramma attuativo sia un Piano Economico Finanziario, documenti non previsti nei normali piani attuativi; il tutto proprio per dimostrare e verificare la ponderazione delle scelte rispetto alla loro realizzabilità.

### **C2) CRITERI E REGOLE SEGUITE NELLA COSTRUZIONE DEL CRONOPROGRAMMA**

#### **a) Criterio generale**

Nella costruzione del cronoprogramma e delle relative fasi, cercando anche di compendiare ed equilibrare le esigenze indicate al punto B) di questa relazione, si è seguito il seguente criterio:

- L'operatore, in qualità di finanziatore dell'operazione, ha proposto la sequenza delle fasi e le relative destinazioni funzionali da sviluppare;
- l'AC ha prima definito, in via di semplice volontà e necessità, quali opere di urbanizzazione volesse veder realizzate in una determinata fase;
- si è proceduto quindi a stimare quanto "credito economico" matura in quella fase nei modi indicati al successivo punto b);
- si è proceduto poi a verificare se la somma delle OOPP e del "credito economico" richiesti dall'AC squilibrasse troppo il rapporto tra gli OOUU dovuti e il valore delle OOPP desiderate per quella fase;
- nei casi affermativi, volendo dare precedenza, quando possibile all'erogazione del "credito economico", si sono allora "scremate", posticipandole, quelle OOPP non strettamente funzionali al comparto privato sviluppato nella fase, fino a ripristinare un ragionevole equilibrio tra quanto dovuto e quanto realizzato;

#### **b) Regola usata per determinare il "credito economico" maturato ad ogni fase:**

- Si è decisa come impostazione, favorevole all'AC, che all'attivazione di una certa tipologia di slp si considerasse che quella slp fosse in prima battuta quella generante il credito economico; cioè quella derivante dalla differenza tra  $I_{pqmax}$  e  $I_{pqmin}$  e relative destinazioni funzionali ad essi collegate.
- Si è proceduto poi ad arrotondare la cifra, cercando di anticipare il più possibile la erogazione della stessa;
- nel far ciò si è tenuto in considerazione anche il fatto di dover porre all'ultima fase i €380.000, corrispondenti alla riduzione del 10% dei crediti urbanistici prevista nella redigendo variante al PGT e già presente negli indirizzi dati per la sua stesura dal Consiglio Comunale; il tutto per quanto già descritto al punto A-2)-a).



CITTÀ DI VIMERCATE  
MEDAGLIA D'ARGENTO  
AL MERITO CIVILE  
UFFICIO URBANISTICA



Da tutto ciò si è arrivati alla seguente definizione del “credito economico” che maturerà a favore dell’AC nella varie fasi:

<b>Fase</b>	<b>slp private</b>	<b>quota slp da credito</b> (si inizia utilizzando tutta la slp generata da credito economico nelle prime fasi)	<b>valore unitario</b>	<b>credito generato da tipol di slp</b>	<b>credito complessivo approssimato e modific da equilibr negoziale</b>
	mq	mq	€/mq	€	
1	comm 9700	2441	400	976.400	<b>1.000.000</b>
2	res lib 3885	3885	400	1.554.000	<b>1.400.000</b>
3	comm 97	0	400	0	
	res lib 2040	6257-3885=2372	400	948.800	<b>510.000</b>
	terz 3430	313	400	125.200	
4	res con 4576	2753	60	165.180	<b>500.000</b>
5	res lib 540	0			0
	res conv 430	0			0
	terz 324	0			0
<b>TOTALE CREDITO ECONOMICO</b>					<b>3.800.000</b>

\* da pagare solo se il nuovo PGT non farà riduzione del 10% sui crediti urbanistici

Rispetto a tutto quanto sopra esposto e già presente nel Progetto Preliminare si è solo definita una diversa calibrazione dei tempi di realizzazione delle opere ed interessi pubblici collegati al credito urbanistico maturato nella fase 2 eccedenti la realizzazione della già prevista riqualificazione della via Bergamo, secondo meccanismi riportati in convenzione.

#### **D) PROGRESSIONE E LE LOGICHE NELL’ACCENSIONE DELLE GARANZIE FIDEJUSSORIE**

Sempre in ossequio ai principi di progressività degli impegni economici e di mantenimento di un loro equilibrio, alla firma della convenzione urbanistica non verrà richiesta una fidejussione complessiva a garanzia di tutte le opere e tutti gli interessi pubblici ricompresi nel PII.

Sono convenzionalmente previsti dei meccanismi tali per cui l’attivazione di una fase sarà preordinata al deposito di fidejussione a garanzia di tutti gli interessi e opere pubbliche contenuti in essa. La definizione dell’importo e le modalità di estinzione della fidejussione seguono in via generale, salvo piccoli eventuali accorgimenti del caso determinati dal caso specifico, i normali criteri sempre adottati da questo Comune nelle convenzioni urbanistiche.

I motivi e le ragioni di tale meccanismo sono:

-possibilità normativa (art 17 comma 4 del DL 133/2014 che ha modificato l’art 28 comma 6bis della L 1150/1942);



CITTÀ DI VIMERCATE  
MEDAGLIA D'ARGENTO  
AL MERITO CIVILE  
UFFICIO URBANISTICA



-in un intervento derivante da pianificazione attuativa diversa giurisprudenza sancisce che il diritto a pretendere le OOPP e gli interessi pubblici in esso previsti è sicuramente acceso se si sono sviluppate le capacità edificatorie private che ne determinavano la necessità funzionale o che erano conseguenti alla corresponsione dell'interesse pubblico. In tal caso vuol cioè dire che la quota del credito economico sarebbe inequivocabilmente richiedibile nel momento in cui l'operatore realizza le slp che la generano, così come le OOPP rappresentanti urbanizzazioni necessarie alla funzionalità delle opere private. Non vi è viceversa la stessa certezza giuridica di poter imporre fin dalla firma convenzionale l'accensione di garanzie economiche complessive.

-necessità ed esigenza di salvaguardare l'equilibrio e la sostenibilità economico finanziaria complessiva dell'intervento (per poter ragionevolmente aspirare nel tempo ad ottenere tutti gli interessi pubblici attesi);

-nessun interesse reale a richiedere all'operatore una fideiussione complessiva fin dalla stipula della convenzione.

I meccanismi su come collegare l'avvio di una fase attuativa al deposito della corrispondente fideiussione sono indicati nella convenzione urbanistica del PII.

#### **4) VALUTAZIONE DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO**

La valutazione del Piano Economico Finanziario (PEF) è stata effettuata utilizzando come base lo schema logico-strutturale della bozza di PEF allegata all'Accordo di Programma per le aree dell'ex ospedale e altre aree.

Prima di illustrare alcuni criteri usati nella valutazione delle varie sezioni del PEF va precisato che nonostante il nome (PEF), obbligatoriamente così individuato dalla legge, il documento oggetto della valutazione è più simile concettualmente ad un Quadro tecnico Economico.

Infatti analisi è di tipo "statico", cioè analizza e ipotizza dei costi e dei ricavi "ad oggi", i impossibilitata quindi a recepire e tener conto degli effetti positivi o negativi del tempo sui valori unitari dei costi e dei ricavi e sui flussi di cassa (sia dei costi che dei ricavi) e quindi anche sugli oneri finanziari. Inoltre alcuni valori non possono che essere di tipo parametrico visto lo stato di avanzamento del progetto o l'intrinseca futura loro definizione.

Fatta questa doverosa precisazione si passa ora ad illustrare per ogni sezione del PEF i principali elementi e criteri valutativi adottati.

##### **A) COSTI AREE**

Su questa voce si elencano punto per punto le considerazioni fatte vista l'importanza "quantitativa" sul costo complessivo dell'intervento.

##### **A1)**

La valutazione delle aree era resa di difficile omogeneizzazione a causa delle diverse origini e acquisizioni delle stesse nel tempo e a causa della difficoltà ad aggiornare tutti i vari valori di acquisto per via di considerazioni di vario genere che le parti trattanti evidenziavano.

Per dirimere la questione e addivenire all'assegnazione di un valore congruo, in relazione alle attuali destinazioni e capacità edificatorie di dette aree, si è ritenuto di utilizzare come valore per



CITTÀ DI VIMERCATE  
MEDAGLIA D'ARGENTO  
AL MERITO CIVILE  
UFFICIO URBANISTICA



tutte le aree il prezzo al mq di slp (per le diverse destinazioni funzionali) che si ritrova nella perizia giurata messa a base di riferimento in occasione della cessione dell'area a parcheggio dell'attuale "Esselunga" (inserita nel PGT proprio tra le aree oggetto dell'attuale progetto preliminare per il PII) avvenuta nell'estate 2011, cioè in un periodo ragionevolmente recente e in condizioni di "crisi del mercato immobiliare" già in essere.

Di tale perizia si sono presi i valori al mq di slp per le varie destinazioni funzionali decurtati del 20%, per le stesse motivazioni recuperabili in essa.

Detti valori di €/mq di slp sono stati utilizzati come moltiplicatori delle slp derivanti dall' Ipq min (e corrispondenti quote funzionali) visto che quello è il "diritto edificatorio" intrinseco alla proprietà dell'area.

#### A2)

Ovviamente è stato anche riconosciuto il prezzo pagato per l'area acquistata con l'asta sopra menzionata.

#### A3)

E' poi stato valutato il valore delle aree cedute per la "compensazione urbanistica" applicando il valore della monetizzazione in vigore oggi (essendo esse classificate nel PGT come standard urbanistico e quindi come prezzo che andrebbe riconosciuto in un procedimento espropriativo per acquisirle). Tale prezzo è di €/mq 92,87.

#### A4)

Per gli stessi motivi indicati all' A1) era impossibile ricostruire tutti i pagamenti nel tempo fatti e la loro regola attualizzativi; inoltre alcuni di detti costi erano stati sostenuti con personale interno dell'operatore. Si è dunque utilizzato un parametro percentuale tipico della voce(3%), applicandolo ad A1.

#### A5)

Sempre nei costi Aree si è inserito il costo per i futuri espropri delle aree extra ambito che saranno oggetto di urbanizzazione. Costo calcolato dall'ufficio patrimonio comunale.

#### A6)

Si sono calcolati i costi di demolizione utilizzando valori parametrici tipici per questo tipo di lavorazioni.



CITTÀ DI VIMERCATE  
MEDAGLIA D'ARGENTO  
AL MERITO CIVILE  
UFFICIO URBANISTICA



#### A7)

Non permettendo più il riutilizzo dell'attuale edificio "Esselunga" è stato valutato il suo deperimento come valore patrimoniale nei bilanci della società. La loro proposta era di un riconoscimento di valore pari a 2500 €/mq di slp attuale ma gli è stato riconosciuto, in un ottica di deprezzamento da vetustà, un valore di 2300 €/mq.

### B) COSTI COSTRUZIONE

#### COSTI EDIFICI

Per tale voce, non essendo ad oggi sviluppato ne un progetto architettonico preciso ne tanto meno i collegati computi metrici estimativi, si è deciso di definire per varie le funzioni una superficie commerciale di riferimento a cui applicare dei valori di costo unitari (relazionati alla qualità edilizia e alle previste performance energetiche).

Per gli edifici residenziali vista la presenza di edifici a torre con elevato sviluppo di superfici tecniche e complementari e la prevista spiccata presenza di aggetti, logge, pilotis, balconi si è deciso di indicare in un 20% la maggiorazione da applicare alla slp per definire la superficie commerciale di riferimento. Per il commerciale si è invece applicato un coefficiente di maggiorazione pari a 0% e lo stesso si è scelto di fare per il terziario (anche se un po' penalizzante nel calcolo vista la sicura presenza di spazi comuni pertinenziali ecc anche in tale funzione visto la sua dislocazione e l'inserimento planivolumetrico e tipologico).

I prezzi unitari applicati ed indicati sono parametrici e ritenuti conservativi. Il prezzo al mq del commerciale può apparire alto ma in realtà l'edificio principale sarà costruito in classe A e ad alto livello di qualità architettonica quindi anche tale prezzo parametrico è ritenuto congruo.

#### COSTI BOX

Per i costi dei box e interrati residenziali, non essendovi ancora un progetto, si è utilizzato anziché un costo al mq di interrato un costo a box, che statisticamente in passati PA si è dimostrato congruo. Lo si è applicato ad un numero di box corrispondente al numero di appartamenti (stimata per ogni appartamento una dimensione media pari a 120 mq commerciali). Per i box di edilizia libera si è utilizzato un coefficiente moltiplicativo pari a 1,9 box/appartamento, mentre per l'edilizia convenzionata il coefficiente utilizzato è stato pari a 1,3 box/appartamento.

Per i posti auto del commerciale essendovi un progetto preliminare già sviluppato si sono utilizzati i mq effettivi d'interrato e ad essi si è applicato un costo di costruzione parametrico rilevato come congruo sul mercato. Stesso costo parametrico è stato utilizzato per i posti auto interrati del terziario su una base di mq definita partendo dalla dotazione pertinenziale obbligatoria.

#### COSTO VERDE PRIVATO

Valutato su un progetto preliminare

### C) CREDITO URBANISTICO

Per tale voce non si è fatto altro che riportare il totale previsto da tabella di PGT per questo comparto, dettagliando dove già possibile come verrà corrisposto



CITTÀ DI VIMERCATE  
MEDAGLIA D'ARGENTO  
AL MERITO CIVILE  
UFFICIO URBANISTICA



#### D) COSTI OPERE DI URBANIZZAZIONE

Tutti questi costi sono stati ricavati dai computi metrici estimativi dei progetti preliminari allegati al presente progetto preliminare di PII.

La cifra di € 351.000 rappresenta l'iscrizione nei costi di una somma anticipata da un operatore durante la costruzione della variante alla SP2. Dovendosi, ai tempi, procedere con una perizia di variante, il Fondo Accademia sgr, con atto unilaterale, anticipò per conto dell'AC (cofinanziatrice dell'opera), tale somma. L'anticipazione riguardava la parte di variante necessaria ad ampliare la luce e la larghezza della sezione del sovrappasso della via del Buraghino; opere queste propedeutiche alla eventuale futura viabilità del PII.

Da parte sua, per tali motivazioni, l'AC riconosceva al Fondo che in caso di attivazione del PII tali costi sarebbero stati inseriti nella contabilità dei costi per le OO.UU. del comparto come costi già sostenuti.

#### E) SPESE TECNICHE PROFESSIONALI

##### VOCE E1 del PEF

Vista l'impossibilità di calcolare e definire adesso con esattezza l'entità di tutti i presenti e futuri oneri per tale voce si è applicato il parametro dell'8% indicato nel PEF.

Tale parametro risulta sicuramente congruo e non eccessivo in quanto si è provveduto a fare una simulazione dei principali incarichi tecnici che andranno affidati per tutto questo intervento. In particolare incarichi relativi a :

- ideazione urbanistica e coordinamento generale
- progettazione architettonica, strutturale e impiantistica
- direzioni lavori e contabilità architettonica
- coordinamento sicurezza
- collaudi strutturali e impiantistici

La simulazione è stata effettuata utilizzando le tabelle e i modelli di calcolo reperiti dall'ordine degli ingg della Prov. di MB e la risultanza è stata la seguente:

totale onorari e spese = €5.396.000 che scontata del 25% porta a €4.047.000

A tale importo andrebbero aggiunte tra l'altro spese per:

- incarichi specialistici (es: viabilità, elaborazione via urbanistica e via commerciale)
- accatastamenti
- pratiche accessorie (es: per allacciamenti, pareri di enti terzi)
- consulenze legali e notarili

##### ALTRE VOCI "E" DEL PEF

Si sono riportati i costi sostenuti e documentati e i costi tabellari stabiliti dalla Regione Lombardia come "contributi ambientali" o come "diritti di istruttoria" calcolati su alcuni parametri di costo del PII.

Si sono inoltre riportati i costi riconosciuti dagli operatori al Comune per lo sviluppo e gestione del percorso partecipativo.



CITTÀ DI VIMERCATE  
MEDAGLIA D'ARGENTO  
AL MERITO CIVILE  
UFFICIO URBANISTICA



Infine si è indicato il contributo, convenzionalmente previsto, degli operatori alle attività comunali a sostegno del commercio in vimercate.

#### F) ONERI CONCESSORI

Calcolati da tabelle attualmente in vigore

#### G) IMPREVISTI

Vista la dimensione economica si è riconosciuto un 2,5% di imprevisti per le voci B , D ed E del P.E.F..

Di solito si riconosce su tali voci un 5%.

#### H) COMMERCIALIZZAZIONE E MARKETING

Su tale voce di costo si è riconosciuto un 2,5% sul valore dei ricavi al netto delle superfici di "Esselunga", superfici che non saranno, per ovvi motivi, oggetto di gestione marketing ne di mediazione immobiliare.

Da regola contrattuale già la sola provvigione per la mediazione immobiliare sarebbe del 3%. Si è però ritenuto più congruo riconoscere un 2,5% complessivo; ciò sia per le dimensioni del "portafoglio di vendita" sia per il fatto che parte di tale portafoglio sarà gestito direttamente dall'operatore (che però di contro sosterrà direttamente costi di struttura ed organizzazione e di marketing )

#### I) ONERI FINANZIARI

Questa era la voce di più difficile valutazione perché la più influenzata dal tempo e da condizioni mutevoli non valutabili preventivamente. Si è deciso di riconoscere un 7% sulle voci indicate nel PEF in considerazione di diversi aspetti:

- attuale difficoltà ad accedere al mercato del credito se non con tassi e garanzie importanti;
- ad oggi il costo del denaro è al minimo su base europea e quindi nei prossimi anni soggetto ad un fisiologico aumento e con esso il tasso di finanziamento richiesto agli operatori (periodo più probabile per l'inizio della realizzazione di gran parte degli interventi e quindi dei costi di costruzione da farsi finanziare);
- finanziamenti per acquisti terreni che peseranno per più anni sull'operatore rispetto al passato per la difficoltà di vendere prontamente;
- aumento dei costi di costruzione negli anni rispetto a quelli stimati ad oggi e su cui calcolato finanziamento.

#### J) RICAVI

La definizione valutazione di questa voce non ha che potuto riferirsi alla definizione di valori al mq "fotografati" ad oggi. Questo perché impossibile immaginare l'andamento futuro del mercato e l'entità della domanda.

Si è poi dovuto valutare come reperire i valori di mercato attuali.

Il modo concettualmente più equilibrato, tra le varie possibilità di reperimento dei dati, si ritiene sia quello di prendere come valori di mercato quelli riportati dal Borsino Immobiliare del secondo



CITTÀ DI VIMERCATE  
MEDAGLIA D'ARGENTO  
AL MERITO CIVILE  
UFFICIO URBANISTICA



semestre 2013 (ultimo a nostra disposizione). Infatti le modalità con cui sono definiti in esso i prezzi rappresentano valori ponderati.

Di tale Borsino è stata utilizzata la tabella dei “prezzi degli immobili sulla piazza della Provincia di Monza e Brianza”.

La zona in questione è concettualmente e fisicamente ai limiti tra centro e periferia e quindi in questo inquadramento border-line si è deciso di verificare i prezzi massimi della periferia e i prezzi medi del centro per le residenze e per il terziario direzionale e utilizzarli come valori di riferimento.

Tali valori unitari sono poi stati applicati alle superfici commerciali già definite ricavando così i presunti ricavi dell'operazione

**Considerazione finale:** il P.E.F. così costruito e valutato prospetta una differenza positiva ricavi-costi di € 7.413.472; con un margine attivo percentualmente pari a **7,92%**, valore nettamente inferiore alla soglia del 15%, soglia di solito utilizzata da questa AC per verificare se la negoziazione e il livello degli interessi pubblici richiesti sia adeguato rispetto alla sostenibilità dell'intervento.

## **5) CONCLUSIONI**

A conclusione della presente relazione di accompagnamento alla delibera della Giunta Comunale per l'adozione del PII del comparto 2 dell'Ambito di Trasformazione 6.13 “ambito vimercate sud-sp2”, il tutto si può così riassumere:

-un PII così costruito sarà uno strumento di sviluppo urbano con interessi privati e pubblici equilibrati e soddisfacenti gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale;

-si dà per già individuati come interessi pubblici da realizzare utilizzando quote di “credito economico” la riqualificazione tratto via Bergamo e la riconversione del palazzetto dello sport, mentre gli altri interessi verranno individuati successivamente. Per tali motivi si inseriscono, per ora solo gli step di credito per le varie fasi, rinviando a successivi momenti, convenzionalmente regolati, la scelta delle altre opere o progettazioni da richiedere;

-per quanto indicato tra gli obiettivi dell'AC l'articolato dell'edilizia convenzionata è rinviato al momento della presentazione del Permesso di Costruire di questa categoria residenziale. In quel momento l'organo competente approverà la Convenzione che regolerà tutti i contenuti e i prezzi della stessa sulla scorta di quello che sarà lo schema tipo in vigore in quel momento o con le modifiche che ad esso riterrà di apportare, sempre secondo le regole e le prassi in uso

in fede



CITTÀ DI VIMERCATE  
MEDAGLIA D'ARGENTO  
AL MERITO CIVILE  
UFFICIO URBANISTICA



IL RUP

Ing Bruno Cirant

IL DIRIGENTE AREA PIANIFICAZIONE E SIT

ing Bruno Cirant

Vimercate; 18 Dicembre 2014