



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



## **RELAZIONE DI ACCOMPAGNAMENTO**

### **ALLA DELIBERA DI ADOZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO “AMBITO VIMERCATE VECCHIO OSPEDALE-NORMA SPECIALE”, 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 dell'Ambito di Trasformazione “AMBITO VIMERCATE VECCHIO OSPEDALE-NORMA SPECIALE”

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

Lo scopo della presente relazione di accompagnamento è quello di illustrare, per trasparenza e per memoria futura, 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 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.

#### **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° 3 del 10 marzo 2016), 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 a 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.

### **3) CONFORMITA' AGLI STRUMENTI PIANIFICATORI E AGLI ACCORDI DI VALENZA LOCALE E SOVRALocale**

Di seguito vengono illustrate le principali considerazioni o verifiche in merito alle conformità ad atti pianificatori, documenti d'indirizzo e accordi di varia natura.

#### **A) CONFORMITA' AL PGT**

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 È FATTO RIFERIMENTO NELLA VALUTAZIONE E COSTRUZIONE DEL PII**

##### **Documento di Piano**

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

per tale Ambito di trasformazione non vi è una scheda specifica facendo riferimento già a tutti i contenuti previsti nell'A.d.P.



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



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.

### Piano delle Regole

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.

### Piano dei Servizi

Per detto ambito il P.d.S. non ha individuato la necessità di standard a istruzione/formazione come indicava di verificare l'A.d.P.

## **B) RISPETTO DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA**

Si elencano i punti dell'A.d.P. sottoscritto in data 9 Aprile 2009 dalla Regione Lombardia, dall'Azienda Ospedaliera di Desio-Vimercate e dal Comune di Vimercate, apparentemente non ottemperati e le motivazioni che invece lo rendono rispettato.

### CON RIFERIMENTO ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA:

#### art. 6 – Opere di urbanizzazione e compensazione

c. 1 a) *La nuova arteria stradale di penetrazione a sud dell'area Ospedale-Consorzio-Cava che consentirà di congiungere il sud-ovest del territorio, allacciandosi al costruendo ospedale, con il limite del centro storico;*

L'Accordo di Programma quale variante al P.R.G., prevede la congiunzione della strada a sud dell'intervento (area della cava) con la strada dei servizi in via Fleming. Questa connessione attraverso una nuova rotatoria avrebbe consentito il raggiungimento al nuovo polo ospedaliero. Il P.G.T. 2010 e la variante 2015, indicano la viabilità interna al P.I.I. quale *tracciato di viabilità di progetto indicativo*, rimandando conseguentemente allo sviluppo del Programma il tracciato definitivo.

Le valutazioni in sede progettuale hanno portato a scartare la connessione prevista tra l'ambito in oggetto e la via nuova via Fleming in quanto troppo costosa la soluzione della rotatoria sopra la tangenziale e in quanto le simulazioni di traffico evidenziavano che la presenza troppo ravvicinata di 3 rotatorie (quella che porta a nuovo ospedale, quella esistente su via Flemming e la realizzando rotatoria) consigliando quindi di riqualificare (cosa già avvenuta) l'attuale via Flemming. La viabilità definita dal P.I.I. modifica quindi le originarie previsioni ottemperando comunque agli obiettivi dell'Accordo, attraverso l'utilizzo di due strade esistenti – via Galilei e



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



la strada di arroccamento parallela alla tangenziale – attraverso le quali si consente il raggiungimento al centro storico da sud e all'ospedale nuovo da nord.

- c. 1 k) *Eventuale realizzazione di un nuovo complesso scolastico di primo grado o potenziamento di quelli esistenti, in funzione delle previsioni del Piano dei Servizi del PGT.*

Il P.I.I. esclude la presenza di un nuovo complesso scolastico di primo grado in quanto non presente nelle scelte progettuali indicate dal Piano dei Servizi che prevede invece il recupero degli edifici scolastici con la definizione di manutenzioni straordinarie programmate, cosa recepita indirettamente del PII attraverso interventi di riqualificazione energetica degli edifici pubblici (tra cui le scuole).

- c. 2 b) *Ristrutturazione e cessione all'Amministrazione comunale dell'edificio sull'angolo tra via Bonsaglio-via Battisti e di eventuali altre porzioni oggetto di ristrutturazione per l'inserimento di terziario pubblico;*

Il P.I.I. prevede il reperimento della quota obbligatoria di *Volumi misti* da destinare ad usi pubblici pari a mc. 21.000, interamente all'interno dell'edificio dell'ex medicina dove attraverso modifica al Protocollo d'intesa indicato al seguente punto C) si è deciso, in accordo ad ASST (accorpamento A.O. e ASL), di modificare la struttura del Protocollo originario ritenendo meglio compendiate gl'interessi pubblici complessivi nel modo definito (i motivi vengono meglio esposti successivamente).

- c. 2 c) *Possibile struttura attrezzata per ospitare enti e soggetti pubblici/privati che si occupano di formazione professionale specialistica. Struttura anche di proprietà privata gestita con convenzionamento (se nelle previsioni del Piano dei Servizi del PGT);*

Il P.I.I. esclude la presenza di una struttura attrezzata per ospitare enti e soggetti pubblici/privati che si occupano di formazione professionale specialistica in quanto non presente nelle scelte progettuali indicate dal Piano dei Servizi.

- c. 3) *L'intervento urbanistico-edilizio sulle aree di cui trattasi prevede, infine, la realizzazione delle seguenti opere:*

- a) *previsione di un'area per l'allocatione di una centrale di teleriscaldamento-cogenerazione con potenzialità di servizio per circa 1.500.000 mc. in un raggio di circa 1 Km;*
- b) *predisposizione durante le opere di urbanizzazione di dorsali e canalizzazioni per la realizzazione di una rete di distribuzione del teleriscaldamento;*
- c) *possibilità di proporre in sede di PII la realizzazione e la gestione, anche mediante iniziativa privata, della centrale di teleriscaldamento-cogenerazione alle condizioni indicate nelle NTA di cui alla variante urbanistica del presente accordo di Programma.*



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



La cancellazione della suddetta opera è dettagliatamente illustrata dai contenuti della delibera di Consiglio comunale n. 68 del 17 novembre 2014 e dai successivi atti con la Regione Lombardia e nel capitolo specificatamente dedicato in seguito.

#### art. 9 – Impegni in capo ai soggetti sottoscrittori per la realizzazione degli interventi

- c. 4) *L'Azienda Ospedaliera "Ospedale Civile" di Vimercate si impegna a:*  
a) *cedere al Comune di Vimercate i fabbricati di cui al precedente art. 6 comma 2 nello stato di fatto e di diritto con le relative servitù e vincoli, attivi e passivi, diretti ed indiretti, comprendenti quelli destinati sia alla conservazione che alla demolizione di detti immobili;*

Si rimanda a quanto già descritto al punto precedente art. 6 c. 2 b – Opere di urbanizzazione e compensazione.

- c. 5) *L'azienda Ospedaliera "Ospedale Civile" di Vimercate e l'Amministrazione comunale si impegnano, d'intesa con la Curia Arcivescovile di Milano, a definire consensualmente, entro sessanta giorni dall'entrata in vigore del presente ADP, la destinazione dell'attuale Chiesa, che dismetterà la funzione di cappellania dell'Ospedale.*

Si precisa che si sono svolti incontri congiunti tra le Amministrazioni e la Curia arcivescovile di Milano, convenendo la dismissione della funzione liturgica. Il progetto presentato all'interno del Programma Integrato di Intervento prevede il mantenimento con altre funzioni la cui attuazione avverrà attraverso un Piano di recupero oppure la ricollocazione dei volumi corrispondenti secondo quanto meglio illustrato successivamente al punto dedicato.

#### CON RIFERIMENTO ALLE N.T.A. DELL'A.D.P.:

##### Dotazione di opere di urbanizzazione

- p.to m) *eventuale realizzazione di nuovo complesso scolastico di primo grado o potenziamento di quelli esistenti (in funzione delle previsioni del piano servizi del P.G.T.).*

Si rimanda a quanto già descritto al punto precedente art. 6 c. 1 k) dell'A.d.P.

##### Servizi di interesse pubblico

- p.to b) *ristrutturazione e cessione all'A.C. dell'edificio sull'angolo tra via Bonsaglio-via Battisti e di eventuali altre porzioni oggetto di ristrutturazione per l'inserimento di terziario pubblico;*

Si rimanda a quanto già descritto al punto precedente art. 6 c. 2 b) dell'A.d.P.



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



- p.to c) *possibile struttura attrezzata per ospitare enti e soggetti pubblici/privati che si occupano di formazione professionale specialistica. Struttura anche di proprietà privata gestita con convenzionamento (se nelle previsioni del piano servizi del PGT);*

Si rimanda a quanto già descritto al punto precedente art. 6 c. 2 c) dell'A.d.P.

### Realizzazione di tecnologie e impianti per la fornitura di energia

- p.to a) *prevedere un 'area per l'allocazione di una centrale di teleriscaldamento-cogenerazione con potenzialità di servizio per circa 1.500.000 mc. in un raggio di circa 1 km;*
- p.to b) *predisposizione durante le opere di urbanizzazione di dorsali e canalizzazioni per la realizzazione di una rete di distribuzione del teleriscaldamento;*
- p.to c) *possibilità di proporre in sede di PII la realizzazione e la gestione , anche mediante iniziativa privata , della centrale di teleriscaldamento-cogenerazione alle condizioni indicate nelle presenti NTA.*

Si rimanda a quanto già descritto al punto precedente art. 6 c. 3 dell'A.d.P.

### Meccanismo di valutazione economica degli interessi pubblici

#### *Quota complessiva degli impegni economici:*

*gli operatori dovranno corrispondere o realizzare (in quota proporzionale ai diritti edificatori omogeneizzati al mq si Slp) interessi pubblici per circa € 20.000.000 e comunque per un importo definito da un Piano Economico Finanziario, allegato al PII, che avrà il suo punto di equilibrio nel riconoscimento agli operatori di un differenziale tra ricavi e costi pari al 15% dei costi complessivi sostenuti. Lo schema di massima del piano economico finanziario e' rappresentato dall'allegato 2 dell'A.d.P. se necessario tale piano potrà valutare anche costi e redditività della gestione di servizi o locazioni che dovessero essere proposti o sviluppati.*

#### *Definizione degli interessi pubblici computati:*

*A) Tutte le opere di urbanizzazione, comprese quelle precedentemente elencate, interne ed esterne ai lotti o al comparto dei PII (compresa realizzazione di rete principale di distribuzione del teleriscaldamento); B) servizi ed opere di interesse pubblico generale individuati dall'Amministrazione Comunale anche in sede di PII o di PdS; C) minus ricavo tra prezzo di mercato libero e prezzo convenzionato per vendite e per locazioni convenzionate (esclusi i valori relativi all'edilizia convenzionata ); D) costi puri di ristrutturazione per quota dei 21.000 mc. che verranno ceduti ad A.C. o a soggetti pubblici che erogano servizi socio-sanitari (asl o azienda ospedaliera); E) contributi erogati ad a.c. per gestione nel tempo di opere di urbanizzazione, standard qualitativi o servizi.*



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



### *Opere e interessi pubblici esclusi dal calcolo*

*A) realizzazione di centrale teleriscaldamento-cogenerazione; B) minus ricavo tra prezzo di mercato libero e prezzo convenzionato per vendite e per locazioni inerenti l'edilizia convenzionata; C) costi puri di ristrutturazione per quota dei 21.000 mc. che verranno ceduti o dati in a soggetti diversi da quelli indicati al punto precedente.*

I meccanismi sopracitati avevano la finalità di guidare la negoziazione del PII dal punto di vista delle possibili richieste del Comune, in aggiunta alle ovvie opere di urbanizzazione necessarie e ad altri obblighi da assolvere da A.d.P, qualora vi fosse disaccordo tra lo stesso e gli Operatori.

Servivano cioè a stabilire cosa sarebbe stato computato o meno come “costo pubblico” riconosciuto e quali erano i “paletti” e i riferimenti finanziari ed economici oltre i quali , sempre in caso di disaccordo, il Comune non poteva andare nelle sue richieste.

Ovviamente nel caso in esame l'equilibrio finanziario ed economico è stato concordato tra le parti e quindi accettato anche se il complesso delle richieste del Comune sono andate oltre tali riferimenti (complesso dei costi per opere di urbanizzazione e interessi pubblici in genere pari a € 28.793.417,65 e anche se il differenziale tra ricavi e costi è pari a 10,64%.

Non si è utilizzato pedissequamente lo schema del PEF allegato all'A.d.P. in quanto non perfettamente “aderente” rispetto ai contenuti del progetto sviluppato ma si è elaborato un PEF ad HOC ma che ricomprendesse tutti gli elementi del PEF dell'A.d.P. che interessavano il progetto in oggetto.

### **C) RISPETTO DEL PROTOCOLLO D'INTESA**

p.to 3) *sull'area dell'attuale ospedale, previa ristrutturazione, verranno attivati i sottoelencati servizi pubblici per una volumetria complessiva, così come previsto nell'Accordo di Programma, pari a 21.000 mc, che saranno oggetto di maggiore definizione in sede di redazione del programma integrato di intervento:*

*Comune di Vimercate:*

- *uffici amministrativi comunali locizzati nella palazzina di via battisti n. 9 (ex villa Gerosa)*

*Azienda Ospedaliera di Desio e Vimercate:*

- *Centro Psico Sociale nell'attuale sede di Battisti, n. 15;*
- *Nuovo Servizio di Residenza Psichiatrica Protetta da realizzarsi nell'attuale palazzina di via Battisti, n. 17;*
- *Ampliamento Centro Odontostomatologico con aumento del numero di poltrone da realizzarsi nell'edificio Ospedale Vecchio di via Cereda, n. 6 al 1° piano volume edilizio: mc 7.500 ca.*



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



*Per i restanti volumi, nell'edificio Ospedale Vecchio di via Cereda n. 6 al piano terra, saranno ubicati altri servizi socio sanitari in coerenza con le indicazioni contenute nell'A.d.P. e nei documenti di indirizzo e programmazione inerenti lo stesso.*

Il Protocollo d'Intesa, siglato nell'Aprile 2009 tra Regione Lombardia, Comune di Vimercate e Azienda Ospedaliera rappresentava l'insieme degli accordi su come i 3 soggetti avrebbero beneficiato degli interventi di ristrutturazione e cessione gratuita dei mc 21.000 e sugli impegni reciproci in termini di risorse e/o azioni da svolgere sul territorio comunale.

Considerato che dai tempi del P.d'I. (2009) ad oggi sono mutati i profili dei soggetti socio-sanitari, i contenuti delle loro prestazioni e le necessità del Comune in termini di dotazione di spazi da adibire a propri uffici le parti hanno convenuto una diversa indicazione su quali edifici ristrutturare e su come ripartirsi tali spazi. Il risultato progettuale sta nella ristrutturazione dei circa 21.000 mc dell'edificio storico dell'Ospedale sulla via Cereda, così come riportato nel PII, lasciando poi agli accordi tra Enti l'utilizzo degli stessi. Gli enti provvederanno adeguando il Protocollo d'Intesa attualmente in essere prima della progettazione definitiva dell'intervento ristrutturativo così da poter dare input progettuali adeguati agli effettivi futuri utilizzi.

Ciò è stato possibile anche perché il Protocollo d'Intesa non è un atto allegato all'A.d.P. e non è vincolante normativamente se i sottoscrittori lo ritengono non più attuale. La sua natura infatti è d'indirizzo" e semplicemente rappresenta un accordo tra soggetti pubblici su come ripartire gli spazi e gli usi e può sempre essere modificato.

Le motivazioni verranno illustrate al punto 5 lett d) della presente relazione.

#### **D) RISPETTO DELLE LINEE GUIDA DELIBERATE DAL CONSIGLIO COMUNALE**

Sono stati rispettati tutti i contenuti delle linee guida deliberati con la delibera di CC N. 49 del 21/9/2010: "SCELTA PLANIVOLUMETRICO DI RIFERIMENTO E DELLE INDICAZIONI PROGETTUALI PER LO SVILUPPO DELLA PROPOSTA DI P.I.I."

#### **E) CONFORMITA' AL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP) E DESTINAZIONE D'USO DEI SUOLI AGRICOLI E FORESTALI (DUSAF)**

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

Si riportano inoltre le considerazioni sotto esposte.

La banca dati del D.U.S.A.F. ripresa dal P.T.C.P. per la determinazione del consumo di suolo, individua alcune aree all'interno dell'Ambito di trasformazione, identificate come suoli non urbanizzati e antropizzati il cui utilizzo configura consumo di suolo. Più precisamente, nell'area della cava il D.U.S.A.F. indica due aree con suolo non urbanizzato inquadrate nella categoria del



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



suolo *agricolo*, ed un'area con suolo antropizzato inquadrata nella categoria delle *aree verdi incolte*, mentre nel comparto dell'ex monoblocco il D.U.S.A.F. indica un'area con suolo antropizzato inquadrata nella categoria dei *Parchi e giardini* (mantenuta all'intervallo dell'intervento del P.I.I.).

La Provincia di Monza e Brianza, nell'allegato 'A' – *Linee guida per la determinazione del consumo di suolo alla scala regionale* - degli atti del P.T.C.P. fa rilevare quanto segue: *per quanto a livello regionale e provinciale l'osservazione delle transizioni degli usi del suolo e la misurazione dei consumi possa essere considerata attendibile sulla base del repertorio DUSAF, l'obiettivo di impostare linee guida di valutazione dei consumi di suolo alla scala comunale, rende necessaria una più accurata verifica della "scalabilità" delle banche dati DUSAF rapportate agli usi effettivi del suolo a livello comunale per una corretta classificazione e misurazione dell'urbanizzato e dei suoli liberi agricoli e naturali e al fine di garantire un adeguato supporto alla definizione, gestione e monitoraggio delle previsioni urbanistiche dei nuovi PGT.*

Pertanto, il primo passo per valutare e orientare l'uso del suolo è lo *scalare alla dimensione locale* il reale stato dell'area rapportata agli usi effettivi del suolo a livello comunale. Quanto detto porta alla determinazione del non consumo di suolo proprio per effetto della scalabilità dell'effettivo uso.

Lo stesso P.T.C.P. rafforza questa tesi, infatti la tav. 4 individua l'area della cava come *area sterile e incolta*, mentre la tav. 16 individua l'intero Ambito di trasformazione come area urbanizzata dismessa (A.U.D.), e specifica all'art. 47 della normativa del P.T.C.P. che: *si definiscono aree Urbanizzate Dismesse (A.U.D.) quelle parti del territorio, di norma costituite da parti edificate e da aree pertinenziali:*

- *nelle quali siano venute meno le utilizzazioni in funzione delle quali le stesse sono state edificate e attrezzate e che risultino totalmente prive di funzioni attive alla data di redazione del piano;*
- *le cui strutture edilizie siano tali, o in condizioni tali, da richiedere significativi interventi di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione al fine di poterne prevedere la riutilizzazione.*

## **F) COSTRUZIONE DI NTA SPECIFICHE PER PII**

In sintesi, per quanto appena sopra illustrato e anche per quanto di seguito descritto nel capitolo 4) e al capitolo 5) lett b) si sono predisposte nel PII in oggetto delle NTA specifiche e delle precisazioni relativi a parametri urbanistico- edilizi in modo che nel tempo si abbia un unico e costante riferimento normativo per poter mantenere il complesso equilibrio per l'allocazione e per la realizzabilità fisica dell'intervento.

La scrittura delle NTA del PII è avvenuta secondo 3 modalità:

-si sono riportati gli articoli delle NTA dell'A.d.P. necessari , provvedendo a trasformare alcuni parametri non più in vigore nei parametri equivalenti oggi in uso (in particolare per volumetrie residenziali) secondo le logiche in vigore allora.



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



-si sono riportati gli articoli delle NTA del PGT (quello in fase di approvazione) su tematiche che non erano presenti nelle NTA del AdP e che interessano l'intervento  
-si sono scritte articoli nuovi se necessari per governare l'intervento e non già rilevabili nelle NTA del AdP e del PGT

Per sintesi si illustrano le motivazioni degli articoli più salienti ed incidenti.

#### a)definizione dei meccanismi di trasformazione dei volumi urbanistici residenziali in slp urbanistiche

Misurando oggi nel PGT le capacità edificatorie tutte in SLP vi era la necessità di trasformare le volumetrie urbanistiche residenziali previste nel AdP (ai tempi per la residenza si usava la volumetria e non la SLP) in equivalenti SLP residenziali.

Per far ciò si sono utilizzate le regole in vigore allora considerando che ai tempi i sottoscrittori dell'AdP e le proprietà aderenti avevano fatto le valutazioni del caso avendo quegli elementi di riferimento.

Nel PRG infatti si diceva che si considerava come altezza virtuale di piano (per le residenze) il valore 3,3 mt quindi ne è disceso che per ricavare da Volume urbanistico la SLP urbanistica residenziale si deve dividere tale volumetria per 3,3.

#### b)indicazione della gestione delle volumetrie edilizie dell'ex Cappellania

All'interno dell'art 9 delle NTA si è descritta la possibilità di riutilizzo dell'edificio o la ricollocazione della sua volumetria edilizia

#### c)nuovi azionamenti funzionali

Sono stati introdotti dei nuovi azionamenti funzionali non presenti nell'elenco del PGT e necessari per definire alcune fondiari del progetto.

Essi sono stati definiti con le seguenti sigle:

- RT: residenziale prevalente e terziario
- RTC: residenziale prevalente terziario e commerciale
- TC: terziario e commerciale
- APII: zone centro storico con alcune specifiche (in particolare nuova edificazione)
- B1PII: zone B1 con alcune specifiche
- B4PII: zone B4 con alcune specifiche

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



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



## A) 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/materiale e indiretto, oltre che la necessità di definire strumenti a garanzia degli adempimenti.

Essi erano discendenti dai contenuti dell'AdP, dalle linee guida dettate dal CC sulla progettazione e da tutto quanto è emerso in sede di elaborazione del progetto.

Alcuni tipicamente di tipo diretto e materiale altri di tipo indiretto.

Si illustrano ora tali contenuti spiegando contestualmente e brevemente come si è garantito l'obiettivo per alcuni e rimandando al punto specifico, se presente, dall art 5 per gli altri.

### Obiettivi/interessi materiali diretti:

- Sviluppo della rete viaria e ciclopedonale nel PII e loro connessione con il sistema circostante. Ciò, oltre che necessario per la nuova urbanizzazione, ha lo scopo di perseguire la diversificazione dei punti di penetrazione ed uscita al e dal centro cittadino; in particolare creando una nuova via di penetrazione da ovest al centro.  
Obiettivo raggiunto attraverso la soluzione progettuale proposta.
- Sviluppare un sistema di parcheggi anche interrati e a silos che permetta servire adeguatamente il limitrofo centro storico, la biblioteca e le nuove funzioni pubbliche e quindi collocati prevalentemente nelle aree occupate dal nosocomio dismesso.  
Obiettivo raggiunto attraverso la soluzione progettuale proposta.
- Sviluppo di un parco di quartiere all'interno dell'intervento, recupero del parco vecchio sanatorio e riqualificazione dell'area verde in via Galilei.  
Obiettivo raggiunto attraverso la soluzione progettuale proposta.
- Creazione di piazze e boulevard che connettano, con continuità e in modo protetto, il centro cittadino (in particolare da parco Trotti e da piazza Unità d'Italia) con il quartiere nuovo fino ad arrivare alla via Galilei, al nuovo parco in zona ex Cava e anche in direzione nuovo Nosocomio. Detti percorsi e piazze di dimensioni tali da individuare un continuo ampio e aperto e in relazione soprattutto con le pertinenze private dell'area ex Nosocomio.  
Obiettivo raggiunto attraverso la soluzione progettuale proposta.
- Ristrutturazione e cessione gratuita di immobili per uso pubblico (secondo indicazioni dei Protocolli d'Intesa).  
La soluzione trovata è indicata al successivo punto 5.

### Obiettivi/interessi indiretti e generali:



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



- Preservare la qualità dell'ambito urbano demolendo e bonificando una così rilevante realtà dismessa nel cuore cittadino.  
La soluzione trovata è indicata al successivo punto 5.
- Durante l'esistenza dei cantieri negli anni minimizzare l'interazione tra mezzi d'opera e traffico ordinario cercando di evitare il più possibile che tali mezzi percorrano le strade cittadine.  
Obiettivo raggiunto attraverso un'organizzazione temporale delle fasi di realizzazione che permette ai mezzi d'opera di percorrere vie dedicate per la quasi totalità del tempo e la modifica delle viabilità esistente secondo programma che permette di minimizzare l'impatto della presenza dei cantieri su traffico cittadino. Tutto è ritrovabile nella tav. 2.9 e nel documento "cronoprogramma del PII e ulteriormente spiegato al punto C) del presente capitolo.
- Garantire la vitalità del centro cittadino sostituendo le funzioni esistenti obsolete e dismesse con nuove pluralità di funzioni e dotazioni pubbliche e private che mantengano e rinvigoriscano la vitalità e la frequentazione del centro cittadino.  
La soluzione trovata è indicata al successivo punto 5 parlando del recupero dell'edificio su via Cereda.
- Aumentare in città la presenza di servizi sovracomunali nell'ottica di confermare e potenziare il ruolo "centrale" della città nel "comprensorio vimercatese".  
La soluzione trovata è indicata al successivo punto 5 parlando del recupero dell'edificio su via Cereda.
- Garantire nella zona del vecchio Nosocomio il massimo della permeabilità possibile tra spazi pubblici e pertinenze private.  
Obiettivo raggiunto attraverso la soluzione progettuale proposta integrata dagli articoli convenzionali che trattano il tema delle servitù di passo/uso pubbliche meglio illustrata al punto 5).
- Realizzazione d'edifici a basso impatto energetico.  
Obiettivo garantito dall'impegno a realizzare edifici almeno in classe A.
- dotazione di quota d'offerta residenziale calmierata in relazione a quelle che saranno le volontà amministrative al momento della realizzazione di detta edilizia e quindi recepenti gli "schemi tipo" per l'edilizia convenzionata in vigore al momento dell'attuazione della stessa nonché la possibilità in sede esecutiva di sviluppare anche forme di edilizia sociale.  
La soluzione trovata è indicata al successivo punto 5.
- aumentare la qualità media dell'edificato cittadino e dell'abitare della città attraverso architetture moderne e prestazionali ben integrate con gli spazi pubblici.  
Obiettivo raggiunto attraverso la soluzione progettuale proposta.



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



- garantire, pur in un'ottica di possibile futura diversificazione delle visioni architettoniche, una coerenza urbanistica al planivolumetrico approvato e una "riconoscibilità" architettonica e materica comune, seppur diversa, tra le varie zone dell'intervento.  
La soluzione trovata è indicata al successivo punto 5.
- dotare il nuovo quartiere di un supermercato di media struttura e negozi di vicinato per servire anche le fasce di popolazione residenti in esso e nella immediate vicinanze di negozi della quotidianità.  
Obbiettivo raggiunto attraverso la soluzione progettuale proposta.
- minimizzazione costi manutentivi-gestionali.  
Obbiettivo 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.
- finanziabilità delle manutenzioni conseguenti alla realizzazione delle nuove opere di urbanizzazione.  
La soluzione trovata è indicata al successivo punto 5.
- garanzie finanziarie sui vari interessi pubblici in relazione alla loro tipologia, alla loro natura e caratteristica e ai tempi di attuazione.  
La soluzione trovata è indicata al successivo punto 5.

## **B) INTERESSI/NECESSITA'/OBBIETTIVI PRIVATI PRESENTI NEL PII**

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

-TUTTI GLI OPERATORI:

- a) vista l'imponenza complessiva dei costi per opere ed interessi pubblici cercare un modello di accensione e chiusura delle fidejussioni che fosse il più flessibile e "spalmato" possibile rispetto agli effettivi momenti realizzativi di detti interessi pubblici;  
La soluzione trovata è indicata al successivo punto 5.
- b) volontà di accedere se possibile alle quote volumetriche aggiuntive previste come contropartita per la realizzazione della centrale di Teleriscaldamento che il Comune non ha più ritenuto essere utile agli scopi per cui era stata inserita sostituendo la centrale con opere di riqualificazione energetica su edifici pubblici d'importo equivalente a quello che era risultato essere in via parametrica il costo della centrale;  
La soluzione trovata è indicata al successivo punto 5.



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



- c) considerata la complessità e la dimensione dell'intervento, la possibilità di prevedere tempi convenzionali di realizzazione superiori ai 10 anni canonici;  
essendo normativamente previsto un tempo massimo di attuazione dei Piani Attuativi di 10 anni si è inserita all'art XVIII della convenzione la possibilità di proroga di detta scadenza su richiesta degli Operatori e su accettazione del Comune.
- d) definizione di fasi realizzative e conseguente crono programma che tenessero conto della necessità di ricercare un flusso di ricavi tale da consentire di sostenere, ove possibile, i costi nei periodi temporali in cui quest'ultimi si verificheranno;  
La soluzione trovata è indicata al successivo punto C) nel quale vengono anche illustrati altri parametri tecnico-operativi che si sono dovuti tenere in considerazione e in generale tutti gli elementi che hanno concorso nel definire le fasi e le tempistiche realizzative.
- e) considerata la dimensione dell'intervento, la calibratura possibile solo in fase di progettazione esecutiva delle effettive dimensioni fisiche dei fabbricati, i tempi realizzativi prolungati, la possibilità che intervengano diversi progettisti architettonici e l'evoluzione delle tecnologie edilizie e materiche, definire un sistema di regole che potessero garantire un po' di flessibilità rispetto alla "fotografia planivolumetrica", alla tipologia e morfologia degli edifici, alle altezze, al progetto architettonico, ecc;  
La soluzione trovata è indicata al successivo punto 5.
- f) considerata la variabilità del mercato nel tempo, la possibilità di definire durante l'attuazione del PII se avvalersi della facoltà o meno di trasformare 0,2 mc/mq d' edilizia residenziale convenzionata in residenziale libera;  
La soluzione trovata è indicata al successivo punto 5.
- g) vista l'entità delle opere di urbanizzazione da realizzare rispetto agli oneri scomputabili e vista la pluralità dei soggetti realizzatori (appalti esterni e realizzazioni dirette), nel limite del possibile e nel rispetto dei principi di garanzia pubblici, definire meccanismi semplici per il controllo e la contabilizzazione dei costi per le opere di urbanizzazione a scomputo;  
La soluzione trovata è indicata al successivo punto 5.
- h) possibilità di sviluppare un piano volumetrico che permetta la lottizzazione attuativa il più possibile strutturata in funzione delle capacità edificatorie di competenza di ciascun operatore;  
La soluzione trovata è indicata
- i) pur comprendendo lo spirito dell'obiettivo pubblico di massima "permeabilità" degli spazi pubblici e privati vi è però anche la necessità di garantire tranquillità, sicurezza e pulizia delle aree pertinenziali e quindi si chiede di poter valutare meccanismi tali da compendiare entrambe le esigenze  
La soluzione trovata è indicata al successivo punto 5.



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



-ASST: ha evidenziato inoltre le seguenti necessità/obiettivi specifici:

- a) progettazione planivolumetrica che permettesse poi un'alienazione per lotti favorevole alla massimizzazione dei ricavi delle aste;

La soluzione trovata è indicata nelle tavole relative agli azzonamenti e al piano volumetrico del PII.

- b) sempre ai fini di massimizzare i potenziali introiti da alienazione aree, ricollocazione del maggior numero possibile dei "volumi misti" (mc 63.844) e quindi ristrutturazione e cessione agli Enti dei mc strettamente previsti dall'A.d.P. (cioè mc 21.000);

Obiettivo raggiunto avendo previsto la ristrutturazione del nucleo originario del vecchio Ospedale che cuba poco più di mc 21.000.

- c) vista la difficoltà a definire il destino della ex Cappellania in tempi brevi, la possibilità di costruire una previsione urbanistica che dia massima elasticità al suo recupero o ricollocazione;

La soluzione trovata è indicata al successivo punto 5.

- d) evitare di dover partecipare alla sottoscrizione di fidejussioni a garanzia delle opere ed interessi pubblici stante il suo profilo di Ente Pubblico con conseguenti difficoltà finanziarie e contabili;

Non si è potuta garantire una loro esclusione dal vincolo di solidarietà degli Operatori rispetto agli impegni convenzionali e alle sottoscrizioni delle conseguenti garanzie perché ciò è previsto per legge. L'unica possibilità è che vi sia un accordo privato tra gli Operatori attraverso il quale alcuni di essi possano farsi carico degli oneri di garanzia; ciò ovviamente rimanendo però solidali negli obblighi convenzionali rispetto al Comune. Quindi ciò che si è potuto trovare come soluzione è che si permettesse nell'articolato sulle garanzie questa libertà di trattativa tra loro e a soluzione è meglio descritta al successivo punto 5.

- e) ridurre al minimo possibile, sempre per poter massimizzare le future alienazioni, gli oneri economici complessivi.

Obiettivo raggiunto nei limiti però del soddisfacimento delle necessità/obiettivi pubblici descritti al punto A) del presente capitolo, del rispetto di contenuti minimi di qualità richiesti. Si è lavorato principalmente su "taratura" dei contenuti delle varie fasi attuative, sui meccanismi di garanzia fidejussoria e sui loro importi e garantendo il controllo e la limitazione di costi per opere ed interessi pubblici così come individuati e stimati ad oggi rispetto a future richieste aggiuntive di tipo discrezionale. Aspetti e relative soluzioni meglio descritte al punto C) del presente paragrafo e al successivo punto 5).

## **C) SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA NELLA DEFINIZIONE DEL CRONOPROGRAMMA E DELLE FASI ATTUATIVE**



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



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

La redazione di programmi urbanistici attuativi di carattere negoziale, quali i PII, ha, tra gli altri obiettivi, il controllo dell'equilibrio economico finanziario e della sostenibilità dell'operazione urbanistica.

La stessa normativa di settore prevede infatti che tra i documenti dei PII vi sia un cronoprogramma attuativo e un Piano Economico Finanziario, documenti non previsti nei normali piani attuativi; il tutto finalizzato a 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 ai punti A) e B), si è seguito il seguente criterio:

-Gli Operatori, in qualità di finanziatori dell'operazione, hanno proposto la sequenza delle fasi e le relative destinazioni funzionali da sviluppare;

-Il Comune ha prima definito, in via di semplice volontà e necessità, quali opere di urbanizzazione dovevano realizzarsi in una determinata fase;

-Il Comune ha poi definito, sempre sul semplice criterio di volontà, quali altri interessi/opere pubbliche avrebbe voluto veder realizzati nelle varie fasi;

-si è poi proceduto a verificare se la somma delle Opere di Urbanizzazione e delle altre Opere od interessi pubblici richiesti squilibrasse troppo il rapporto tra gli OOUU dovuti e il valore delle OOPP desiderate per quella fase, relazionandoli anche con l'insieme degli altri costi e ricavi previsti per la fase stessa;

-nei casi affermativi e laddove gli Operatori non avevano accettato tali squilibri si è provveduto a stabilire una scaletta di priorità da utilizzare per riequilibrare i costi e ricavi, facendoli rientrare nei limiti ritenuti accettabili dagli operatori, e si è utilizzata tale scaletta per ridisegnare i contenuti (pubblici e privati) delle varie fasi; il tutto fino a ristabilire l'equilibrio finanziario (o il disequilibrio accettabile dagli Operatori);

-come scaletta di priorità si era scelta la seguente articolazione:

- demolizioni dei fabbricati esistenti e conseguenti bonifiche delle aree;
- opere di urbanizzazione necessarie alla funzionalità dei lotti edificati;
- edificio pubblico da ristrutturare e cedere per insediare funzioni pubbliche;
- parcheggi a servizio del centro cittadino;



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



- opere anche esterne al perimetro del PII quali: riqualificazione area verde attrezzata in via Galilei, rotatoria via Ronchi-via Cremagnani;
- riqualificazione energetica edifici pubblici

#### b) Aspetti di tipo tecnico-operativo:

Oltre alle volontà pubbliche e private e alla necessità di avvicinarsi più possibile ad un equilibrio economico-finanziario tra costi e ricavi, nelle varie fasi attuative e relativo cronoprogramma si è dovuto tener conto di aspetti tecnico-operativi che risultavano incidenti sulla necessità/possibilità di realizzare o meno certe opere.

A titolo di esempio se ne riportano alcuni:

-gestione cantiere demolizioni che comportando grandi movimentazioni-stoccaggio e trasporto di materiali ha la necessità di spazi di stoccaggio e lavorazioni materiali e strada di ingresso/uscita cantiere;

-deviazione di alcune dorsali dei sottoservizi (in particolare fognature) giacenti sotto via Ronchi che posso avvenire solo dopo completamento demolizioni e scavi di alcuni parcheggi interrati;

-esecuzione di alcuni interventi interrati prima di poter realizzare dotazioni di superficie;

-necessità di dotare di parcheggi e strade di accesso ed uscita i nuovi servizi socio sanitari insediati;

-necessità di eseguire interventi di riqualificazione entro un tempo ragionevole rispetto alla durata (15 anni) dell'appalto di riqualificazione e gestione energetica degli edifici comunali in aggiudicazione nel 2016;

-espropriazioni preventive del sedime dell'attuale strada privata adiacente a tangenziale est su cui nascerà la nuova via pubblica di penetrazione e che servirà inizialmente come strada di cantiere

#### C-3) QUADRO DI RAFFRONTO TRA COSTI PUBBLICI/ONERI CONCESSORI DA VERSARE E ONERI A SCOMPUTO

Sulla scorta di quanto sopra considerato per ognuna delle fasi si rappresentano i valori di oneri concessori e costi pubblici sostenuti rispetto a oneri a scomputo dovuti nelle varie fasi attuative.

<i>FASE</i>	<i>OOUU A SCOMPUTO</i>	<i>COSTI per</i>	<i>OPERE URBAN + INTER PUBBL+ONERI DA VERS</i>
-------------	------------------------	------------------	--



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



FASE 1	€1.702.270	€13.283.976,10 = €6.447.792,00 + €7.367.896 + € 951.827
FASE 2	€3.225.226	€7.401.314,00 = €4.083.450,00 + €1.630.000 + € 1.687.864
FASE 3	€2.514.769	€7.338.574,40 = €5.993.223,40 + € 0,00 + € 1.345.351
FASE 4	€1.822.835	€1.798.490,70 = € 732.786,70 + € 0,00 + € 1.065.704
FASE 5	€1.672.656	€4.230.812,45 = €3.251.628,45 + € 0,00 + € 979.184

Come si rileva vi è sempre uno squilibrio, soprattutto nelle prime fasi, a favore degli interessi pubblici tra oneri urbanizzazione a scomputo e le opere di urbanizzazione realizzate e gli Operatori hanno accettato questa ipotesi non potendo il Comune trovare un equilibrio più favorevole rispetto alle necessità ed obiettivi prioritari che deve perseguire.

## **5) CONTENUTI SPECIFICI E SOLUZIONI ADOTTATE IN COERENZA CON QUANTO INDICATO AL PUNTO 4**

Nella elaborazione progettuale e nella ricerca delle soluzioni alle varie esigenze si sono sviluppati contenuti specifici e si sono trovate soluzioni ai vari obiettivi e necessità evidenziati al tavolo di negoziazione e progettazione.

Si riportano di seguito temi e contenuti più rilevanti.

### **A) FLESSIBILITA' PLANIVOLUMETRICA ED ARCHITETTONICA**

#### **A-1) FLESSIBILITA' PER AREE CON INCERTEZZA D'USO**

Si è risolto il problema prevedendo una doppia conformità urbanistica alternativa (caso sedime su cui è posta la ex Cappellania) oppure lasciando una previsione a standard generica che permetterà di decidere in futuro il dettaglio di utilizzo dell'area (caso area nell'angolo ad estremo ovest dell'intervento).

#### **A-2) FLESSIBILITA' E LIMITI DEI POSSIBILI FUTURI CAMBI D'USO CONSENTITI DALLE LEGGI**

Volendo evitare di perdere il controllo complessivo degli effettivi usi futuri rispetto alle destinazioni principali definite nel PII si è deciso di creare nelle NTA una serie di azionamenti specifici di PII classificando le funzioni tutte come principali seppur miste e indicando che è vietato con i cambi d'uso superare le quantità complessive di destinazioni funzionali previste nel PII ed escludendo le funzioni compatibili.



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



### A-3) FLESSIBILITA' NUMERO PIANI, DISTANZE, E TIPOLOGIE EDILIZIE

Dovendo da un lato garantire:

- collocabilità nei lotti delle effettive "slp edilizie" verificabili solo in sede di progettazione definitiva dei fabbricati,
- possibilità di modifiche parziali alla tipologia dei fabbricati,
- distanze diverse dalle normali prescrizioni (al netto di quelle da codice civile e di tipo igienico sanitario) per poter allocare edifici e aree pubbliche (di notevoli dimensioni complessive rispetto a tutta la superficie territoriale),

ma dovendo anche garantire:

- l'invariabilità sostanziale del progetto in alcune zone molto addensate e relazionate tra pubblico e privato (zona vecchio nosocomio e cappellania e parte della zona dell'attuale monoblocco),
- il controllo delle altezze in relazione alle varie zone e al rapporto con l'esistente al contorno,
- l'ordine urbanistico relativamente ad allineamenti tra fabbricati (soprattutto sui fronti strada)
- il controllo sul mantenimento generale dell'impostazione data sulle tipologie edilizie,

si è trovata una soluzione che attraverso le NTA e le LINEE GUIDA definisce per zone diverse del PII diversi gradi di flessibilità sui vari parametri in oggetto.

### A-4) FLESSIBILITA' SULLA PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA ALL'INTENO DI LOTTI O ZONE DEL PII

Dovendo da un lato garantire:

- la possibilità di seguire nel tempo l'evoluzione tecnologica e normativa su materiali,
- la possibilità che diversi progettisti architettonici possano esprimere idee diverse tra di loro,

ma dovendo anche garantire:

- una coerenza di fondo sull'impianto urbanistico (non completamente distinto e staccato dall'idea architettonica)
- una omogeneità di fondo dell'idea architettonica, morfologica e materica,

si è trovata una soluzione che attraverso le NTA e le LINEE GUIDA definisce per zone diverse del PII diversi gradi di flessibilità sui vari parametri in oggetto.

## **B) INALTERABILITA'NEL TEMPO DEI PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI DI RIFERIMENTO**

Vista la complessità dell'intervento dal punto di vista delle interrelazioni e connessioni tra ambiti pubblici e privati, vista la dimensione complessiva delle slp in gioco e vista l'importante durata temporale della sua realizzazione si è ritenuto doveroso definire un quadro di riferimento stabile per quanto concerne la normativa sui parametri urbanistico edilizi e sui metodi di misurazione per



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



evitare che fisiologiche evoluzioni delle NTA dei PGT negli anni possano determinare l'irrealizzabilità o forti criticità allo sviluppo del PII così come progettato.

### **C) PROCESSI DI DEMOLIZIONE E BONIFICA RISPETTO A SVILUPPO INTERVENTO**

Essendo la demolizione e la bonifica dell'area in oggetto una delle priorità del Comune al fine di evitare che nel tempo di determinino situazioni di forte degrado di aree così inserite nel centro urbano esso le ha poste come un priorità temporale nelle fasi attuative e per far ciò ha imposto, con apposita regolamentazione convenzionale, dei vincoli alla possibilità di ottenere titoli edilizi e/o inizi lavori per gli interventi privati tali da garantire l'obiettivo prefissato.

Dal canto loro gli Operatori evidenziavano che, pur predisponendo subito i piani di caratterizzazione e di bonifica e procedendo alle demolizioni/bonifiche nella fase 1, i tempi di svolgimento e conclusioni di tali operazioni sono spesso lunghi e con diverse complicazioni e che aspettare l'inizio del primo intervento privato solo dopo che si siano concluse completamente e anche formalmente e tutte queste operazioni renderebbe l'operazione finanziariamente ad altissimo rischio rispetto alla programmazione.

D'altra parte per le demolizioni non vi sono vincoli normativi ma è logicamente necessario liberare le aree prima di edificare mentre la normativa impedisce l'edificazione su aree da bonificare prima del completamento di tali operazioni.

La soluzione per garantire entrambe le parti rispetto ai legittimi obiettivi e necessità e rispettare le normative di settore si è definito nella convenzione un articolato che permette una progressione coerente e garantita degli interventi privati in relazione all'avanzamento delle operazioni di demolizione e bonifica e per le demolizioni anche attraverso la scelta in capo agli Operatori o di attendere per l'avvio dei lavori privati o in alternativa di versare fidejussioni che garantiscano i costi di demolizione ancora da sostenere.

### **D) FUNZIONI ED USI PUBBLICI ALL'INTERNO DELLE VOLUMETRIE RISTRUTTURATE**

L' A.d.P. prevede che vengano ristrutturati e obbligatoriamente ceduti gratuitamente almeno mc 21.000 tra quelli esistenti. Lo stesso A.d.P. prevedeva il recupero prioritario del corpo storico dell'Ospedale, prospiciente su via Cereda, sia per il suo valore storico e simbolico sia perché edificio adatto ad una ristrutturazione finalizzata ad inserire servizi pubblici.

Il PII quindi ha individuato tale edificio di mq 4.806,58, derivanti dai mc 21.078,43 di volume edilizio, come sede delle future funzioni pubbliche.

Oggi non esistendo più la ASL e l'A.O. ma essendovi un nuovo soggetto denominato ASST ,che le ha inglobate, sono variate le esigenze e le tipologie di servizi di detto settore.



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



noltre il Comune essendo diventato parte di una Unione di Comuni ha differenti prospettive rispetto ad anni passati per i propri servizi e conseguenti sedi logistico operative.

Valutando ciò le parti in causa, Comune e ASST (ex A.O. ed ex ASL) sottoscrittrici nel 2009 del Protocollo d'Intesa che individuava la ripartizione delle volumetrie ristrutturate e le funzioni da inserirvi, hanno deciso che verrà rivisto tale Protocollo alla luce di questa scelta progettuale e in base alle funzioni da inserire si definiranno anche le quote di fabbricato destinate ai 2 Enti.

Per tale motivo il PII prevede, in Convenzione, che gli Operatori ristrutturino l'immobile di via Cereda che verrà poi successivamente ceduto in relazione ai futuri protocolli d'intesa che ASST e il Comune sottoscriveranno.

Ovviamente le modifiche all'attuale protocollo dovranno essere apportate prima della progettazione definitiva della ristrutturazione dello stabile in modo da poter orientare i contenuti progettuali alle tipologie di servizi e agli Enti per cui saranno destinati.

## **E) RISTRUTTURAZIONE O RICOLLOCAZIONE VOLUMETRICA EX CAPPELLANIA OSPEDALE**

Nel soddisfare la richiesta di ASST, in merito alla possibilità di definire nel PII meccanismi di flessibilità sul destino futuro dell'edificio in oggetto per poter incontrare una più vasta platea di soggetti interessati all'acquisto, si è anche considerato che i diversi destini (Recupero o demolizione) avranno una ricaduta sulle dimensioni e funzionalità della piazza pubblica che sorgerà in adiacenza ad essa.

Per questo motivo, utilizzando sia le NTA sia la convenzione, si è data la possibilità di scegliere, durante l'attuazione del PII, se recuperare la ex Cappellania con un Piano di Recupero ad hoc, che ne definirà anche le destinazioni d'uso, o se ricollocare il suo volume per realizzare un nuovo edificio.

In questo secondo caso il nuovo edificio verrà realizzato su un sedime già previsto nel PII nelle adiacenze a bordo piazza e il sedime del vecchio fabbricato verrà gratuitamente ceduto al Comune come ulteriore area standard per ampliare la piazza, con i costi posti di ampliamento posti a carico degli Operatori in aggiunta a quelli già definiti nel PII.

In tal modo si ritiene di aver raggiunto i diversi obiettivi sul tema.

## **F) RINUNCIA ALLA CENTRALE DI TELERISCALDAMENTO**



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



L'A.d.P. all' art 6-punto3-lettera c dava la possibilità agli Operatori di proporre la realizzazione di una centrale di TLR che l'A.C. avrebbe liberamente valutato e poi deciso se accettare o meno.

In relazione alla accettazione della proposta e al fatto che la realizzazione a carico degli Operatori fosse piena o parziale gli stessi avrebbero avuto diritto a realizzare una quota di edilizia residenziale libera pari a  $I_{tr}=0,30$  mc/mq e la possibilità di trasformare una quota di residenzialità già assegnata pari a 0,2 mc/mq  $I_{tr}$  da convenzionata a libera.

In data 23/07/2014 gl'Operatori presentarono uno studio di fattibilità tecnico economica della centrale di TLR preannunciando la disponibilità a realizzare interventi alternativi, di pari valore economico al costo di realizzazione della centrale (circa €3.300.000), nel caso in cui il Comune avesse valutato non più di suo interesse la centrale.

A seguito di tale proposta la G.C. con parere del 09/09/2014, supportata da relazione dell'UTC, valutava la redditività della Centrale troppo aleatoria ed incerta per ritenerla congrua e in grado di sostenere il perseguimento dei fini pubblici (minor costo dell'energia termica per una parte della cittadinanza e riutilizzo degli utili gestionali della centrale per promuovere e/o realizzare politiche di riduzione delle emissioni e di produzione energia da fonti rinnovabili) per cui era introdotta come possibilità nell'Ad.P.del 2009.

In tale deliberazione l'A.C. aveva però ritenuto che la disponibilità degli Operatori a realizzare interventi sostitutivi era interessante purché questi concorressero, in via diretta o indiretta, al perseguimento d'obbiettivi di riqualificazione energetica previsti nel redigendo bando pubblico.

Per poter però sostituire la richiesta della centrale con altri interventi che rispondessero a quanto sopra esposto era necessario procedere alla verifica che ciò non implicasse una modifica ai contenuti dell'A.d.P. e per questo si decise di attivare l'organo di verifica e controllo sull'Attuazione del PII e cioè il Collegio di Vigilanza dell' A.d.P..

Vi fu quindi prima un passaggio in C.C. per verificare la condivisione della scelta della G.C. da parte dell'Organo Consigliare, ratificatore dell'A.d.P.; tale interesse venne confermato con delibera Consigliare n°68 del 17/11/2014.

A quel punto venne avviato l'iter per l' espressione del parere del Collegio di Vigilanza che si è concluso favorevolmente dopo che la Segreteria Tecnica del Collegio, gestita dalla Regione Lombardia, ottenne relazione tecnica illustrativa del perché il Comune ritenesse la modifica proposta dallo stesso coerente e non variante l'A.d.P.e comunicò con lettera del 10/07/2015 prot 20802/2015 all'Azienda Ospedaliera, terzo soggetto sottoscrittore dell'A.d.P. di condividere le motivazioni, e quindi la coerenza della proposta ai contenuti del A.d.P., illustrata dal Comune.

Per tutto quanto sopra esposto quindi si è deciso di rinunciare alla centrale di TLR e di accettare che gli Operatori realizzino interventi sostitutivi che concorrano, in via diretta o indiretta, al



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



perseguimento d'obiettivi di riqualificazione energetica previsti nel redigendo bando pubblico da individuarsi con il PII.

### **G) RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA EDIFICI PUBBLICI E ACCESSO ALLA CAPACITA' EDIFICATORIA AGGIUNTIVA PREVISTA DALL'A.P.**

Per quanto espresso al precedente punto F) e per quanto di seguito riportato, nel PII è prevista, tra gli interessi pubblici la realizzazione di interventi di riqualificazione energetica su edifici pubblici per €3.380.000 e la corrispondente accessibilità alle capacità edificatorie previste dall' A.d.P.

#### **G-1) REALIZZAZIONE INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA SU EDIFICI PUBBLICI**

Nell'attesa che il Collegio esprimesse il suo assenso, essendo già in corso il tavolo tecnico misto per la progettazione preliminare del PII ed essendo in corso di completamento il lavoro di studio e predisposizione di un bando "EPC" per la riqualificazione e gestione energetica di una gran parte di edifici pubblici, l'A.C. aveva bisogno di valutare tempestivamente se la disponibilità degli Operatori poteva essere canalizzata favorevolmente sulla riqualificazione energetica degli edifici pubblici.

Decise quindi, con lettera prot 27662 del 06/08/2014 di chiedere agli Operatori la disponibilità a svolgere , a loro spese e in tempi brevi, una progettazione preliminare su alcuni immobili oggetto del bando comunale in modo da poter sfruttare tale studio sia per "tarare" le richieste qualificative del bando sia per capire se poteva esservi spazio per ulteriori interventi extra bando che incrementassero sia l'entità delle riqualificazione sia il risparmio energetico per l'A.C..

gli Operatori risposero favorevolmente e produssero, tra Febbraio e Marzo 2015, uno studio tecnico-economico preliminare su 18 edifici indicati dal Comune che è stato utilizzato sia per tarare il bando comunale uscito a Febbraio 2016 sia per avere una base su cui fare valutazioni, in relazione anche ai contenuti riqualificativi che avrà l'offerta aggiudicataria del bando citato, di cosa chiedere agli Operatori come interventi di riqualificazione energetica.

Per questo motivo ad oggi nel Progetto preliminare, e finché non sarà avvenuta l'aggiudicazione del Bando pubblico in corso nemmeno nel PII, non sono indicati su quali edifici e con che opere dovranno intervenire gli Operatori ma solo la cifra complessiva che dovranno investire (€ 3.380.000).

Per quanto attiene su quali edifici intervenire e con quali interventi il Comune si impegna a individuarli e comunicarli agli Operatori entro l'inizio dell'attuazione della fase in cui è prevista la loro realizzazione.

La scomposizione di questo impegno in 2 tracce inserite nelle prime due fasi è il frutto di un equilibrio tra la volontà/necessità del Comune di riuscire ad operare sugli edifici in un tempo tale da



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



averli realizzati nella prima metà del periodo di “vita” della gestione energetica prevista dal bando e la necessità economico finanziaria, già espressa al punto 4 della presente relazione, di contenere il disequilibrio tra i costi pubblici (e i costi in generale dell’operazione) e i ricavi.

### G-2) MECCANISMI D’ACCESSO ALLA CAPACITA’ EDIFICATORIA AGGIUNTIVA

A contropartita degli interventi descritti gli Operatori, ognuno per le proprie quote parte, potranno edificare complessivamente mq 12.062,18 di residenza libera (derivanti da  $132.684 \text{ mq} \times 0,30 \text{ mc/mq} = \text{mc } 39.805,2 / 3,3 \text{ mt} = \text{mq } 12.062,18$ ).

Inoltre potranno decidere di trasformare, tutti o in parte, mq 8041,45 di edilizia convenzionata a costo in edilizia libera (derivanti da  $132.684 \text{ mq} \times 0,20 \text{ mc/mq} = \text{mc } 26.536,8 / 3,3 \text{ mt} = \text{mq } 8041,45$ ).

Entrambe le opzioni (cumulative) sono previste dall’A.d.P. in forza del fatto che gli Operatori faranno interventi riqualificativi per un importo pari all’intero costo stimato della realizzazione della centrale di TLR.

La possibilità ,convenzionalmente prevista, di scegliere via via nel tempo e al momento della richiesta dei titoli abilitativi se e quanto utilizzare la facoltà di convertire la sopraccitata quota di residenza convenzionata in libera è un elemento favorevole agli obiettivi comunali in tema di politiche della casa.

Infatti se chiamati a scegliere subito gli Operatori, incerti sulla scelta, si sarebbero tutelati scegliendo l’edilizia residenziale libera (ha maggior valore potenziale di mercato) e quindi quella quota , o parte di essa, di edilizia residenziale convenzionata si sarebbe persa.

In tal modo invece si è tenuta aperta la possibilità che gli Operatori, nelle varie fasi di sviluppo del PII e in relazione ai profili di domanda del mercato, possano ritenere più vendibile la residenza convenzionata e quindi la mantengano, sostenendo così la politica amministrativa sulla residenza a prezzi calmierati.

### G-3) MECCANISMI DI GARANZIA DELLA REALIZZAZIONE DEGL’INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE.

Essendo gli interventi riqualificativi una contropartita per l’accesso alle capacità edificatorie supplementari il rischio per il Comune è che firmata la convenzione qualche Operatore in futuro possa sostenere che quella era solo un’opportunità e che quindi se non sfruttata non determina l’obbligo realizzativo delle riqualificazioni.

Sempre nel solco di tale tesi qualche Operatore che non sfrutti tutta la potenzialità edificatoria, limitandosi a utilizzare solo le slp già di sua “proprietà”, potrebbe ritenersi nel diritto a non adempiere alle riqualificazioni.



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



In ultimo, sempre per quanto sopra esposto, potrebbero pretendere di posticipare i tempi della realizzazione delle riqualificazioni al momento dell'effettivo utilizzo delle capacità edificatorie aggiuntive e cioè verso la fine dei termini convenzionali (dichiarando di aver prima utilizzato le proprie capacità edificatorie).

Per evitare tutto ciò si è quindi inserito, all'articolo III della Convenzione, il seguente comma:

*“Le parti concordano che la sottoscrizione della presente convenzione rappresenta il momento dell'accettazione da parte degli **Operatori** dell'accesso ai diritti e possibilità edificatorie indicati ai punti a) e b) e che da tale momento si conforma per essi l'obbligo di realizzare le contropartite a favore del **Comune** rappresentate dalla realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica sul patrimonio pubblico per un importo lavori calcolato con le regole indicate all'art. XV, pari a € 3.380.000,00 al netto dell'IVA e indicizzato ISTAT, con riferimento ai costi di costruzione e calcolato per il periodo compreso da 24 mesi dopo la firma convenzionale al momento della presentazione dei progetti definitivi di detti interventi”.*

In Convenzione sono inoltre stati stabiliti i tempi e le modalità con cui verranno realizzati detti interventi.

Dal punto di vista finanziario si è poi prevista, sempre in Convenzione, l'accensione di apposite garanzie fideiussorie secondo il seguente meccanismo:

*“Prima del rilascio del primo Permesso di Costruire, o prima della presentazione di titolo abilitativo equipollente, delle prime opere private della fase in cui è prevista la realizzazione degli interventi di riqualificazione, dovranno essere presentate le fideiussioni a garanzia della realizzazione degli interventi riqualificativi previsti per la fase stessa con.....omissis”.*

## **H) GARANZIA SULLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE ED INTERESSI PUBBLICI**

Altro tema importante ,come detto al punto 4) era trovare un equilibrio tra la necessità/obbligo di garantire la effettiva realizzazione delle opere/interessi pubblici e la modulazione sia economica che temporale delle garanzie essendo i valori in gioco rilevanti e conseguentemente essendo rilevanti sia i premi sia le garanzie richieste dalle assicurazioni per concedere le fidejussioni.

Vi era anche la richiesta, se attuabile, di ASST di poter non partecipare presentazione di fidejussioni.

Vanno preliminarmente fatte alcune considerazioni di tipo generale e normativo:

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

-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



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



sviluppare 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 le opere di riqualificazione energetica sarebbero inequivocabilmente richiedibili 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;

-principi di progressività degli impegni economici e di mantenimento di un loro equilibrio, alla firma della convenzione urbanistica per cui non ha senso richiedere una fidejussione complessiva a garanzia di tutte le opere e tutti gl'interessi pubblici ricompresi nel PII;

-nessun interesse reale a richiedere agl'Operatori una fideiussione complessiva fin dalla stipula della convenzione;

-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).

Per quanto riguarda il primo punto l'obbiettivo è stato raggiunto partendo da alcune considerazioni di fondo quali:

a)diverso profilo in termini d' inquadramento concettuale e profilo giuridico delle varie opere ed interessi da garantire;

b)diverso effetto, per il Comune e la città, se alcuni impegni non trovassero realizzazione rispetto ad altri;

c)principio di copertura dei costi complessivi che realmente verrebbero a concretizzarsi e quindi da garantire;

d) livello di rischio che le diverse obbligazioni hanno di non essere mantenute e a che punto della realizzazione il rischio del non completamento dell'obbligazione produce uno "scoperto" che va garantito.

Vediamo di valutare i diversi impegni rispetto a questi 4 aspetti:

#### -OPERE D'URBANIZZAZIONE

a)sono opere necessarie per la funzionalità dell'intervento e per la dotazione di standard quindi senza di esse non è possibile da un lato rilasciare agibilità ad edifici privati e dall'altro la città sarebbe scoperta di opere infrastrutturali;

b)se non, realizzate o realizzate in parte, potrebbero produrre sia scapito infrastrutturale opere incomplete non utilizzabili e con trasformazione improduttiva del territorio;

c)i costi da coprire nel caso di incompleta realizzazione sarebbero tutti quelli necessari a portare a compimento l'opera (costo opere più IVA, spese tecniche per incarichi ancora da svolgere, collaudi, spese sicurezza ed eventuali spese espropriative);

d)il rischio in termini di mancata volontà realizzativa da parte degli Operatori è molto basso per quanto detto al punto a); il rischio può configurarsi più che altro per il sopravvenire di situazioni di "sofferenza finanziaria-economica" durante la realizzazione dell'intervento e il rischio di avere un



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



effettiva necessità di coprire i costi mancanti si ha se l'opera è iniziata ed è in corso per quanto detto al punto b).

#### -MANUTENZIONI DELLE OPERE D'URBANIZZAZIONE

- a) sono opere necessarie la conservazione delle nuove opere realizzate quindi la loro necessità nasce solo quando è stata realizzata e collaudata l'opera da manutentore;
- b) se non è realizzata l'opera per cui sono previste non vi è ne la loro necessità ne quindi effetto negativo se non adempiuto;
- c) nel momento che è realizzata l'opera da manutentore serve garantire il costo completo della sua manutenzione;
- d) il rischio che vi sia mancata volontà da parte degli Operatori a sostenere l'onere manutentivo è abbastanza alto perché essendo l'opera pubblica il Comune è comunque chiamato a conservarla e quindi gli Operatori se possono evitare di finanziarne la manutenzione non hanno come effetto concreto nessuno svantaggio; permane anche in sto caso il rischio del sopravvenire di situazioni di "sofferenza finanziaria-economica" durante i periodo di manutenzione concordato con l'effettiva necessità di coprire i costi mancanti.

#### -REALIZZAZIONE DEI PARCHEGGI PRIVATI AD USO PUBBLICO

- a) per questa tipo d'interesse pubblico essendo esse opere ad integrazione della dotazione degli standard, in esubero alle necessità di legge e soprattutto essendo opere con un profilo che ne esclude la copertura fidejussoria per la loro mancata realizzazione indipendentemente dalle valutazioni dei punti b), c) e d) non è stato previsto l'obbligo di garanzia fideiussoria.

#### -RISTRUTTURAZIONE DELL'EDIFICIO SU VIA CEREDA

- a) sono opere che diverranno obbligatoriamente e gratuitamente pubbliche al loro collaudo e che derivano da un preciso obbligo sancito dall'A.d.P. come una delle precondizioni per poter sviluppare l'intervento;
- b) pesanti gli effetti se non venissero realizzate perché necessarie per inserire servizi pubblici e perché verrebbe meno un elemento di rivitalizzazione del centro cittadino;
- c) i costi da coprire nel caso di mancata o incompleta realizzazione sarebbero tutti quelli necessari a portare a compimento l'opera (costo opere più IVA, spese tecniche per incarichi ancora da svolgere, collaudi, spese sicurezza ed eventuali spese espropriative);
- d) il rischio che vi sia mancata volontà da parte degli Operatori a sostenere l'onere di costruzione o a ritardarlo è abbastanza alto perché l'opera non è funzionale all'agibilità degli edifici privati, non comportando quindi nessuno svantaggio agli Operatori; permane anche in sto caso il rischio del sopravvenire di situazioni di "sofferenza finanziaria-economica" durante il periodo manutentivo concordato, con l'effettiva necessità di coprire i costi mancanti.

#### -RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI PUBBLICI



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



- a) sono opere rappresentanti la contropartita all'accesso a diritti edificatori quindi hanno un profilo di genere sinallagmatico che va rispettato nei termini dell'accordo convenzionale di tipo privatistico;
- b) se non venissero realizzate si avrebbe sia un danno rispetto alla realizzazione di un surplus volumetrico senza il beneficio per la città rappresentato da interventi di riqualificazione del proprio patrimonio edilizio, con conseguente mancato incremento del valore patrimoniale stesso, sia un danno economico per i mancati risparmi sulla bolletta energetica derivanti dagli interventi riqualificativi;
- c) i costi da coprire nel caso di mancata o incompleta realizzazione sarebbero tutti quelli necessari a portare a compimento le opere (costo opere più IVA, spese tecniche per incarichi ancora da svolgere, collaudi, spese sicurezza ed eventuali spese espropriative);
- d) il rischio che vi sia mancata volontà da parte dell'Operatore a sostenere l'onere di costruzione o a ritardarlo non è molto alto perché se è vero che le opere non sono funzionali all'agibilità degli edifici privati è anche vero che gli operatori rischierebbero un forte contenzioso con il rischio di vedersi retrocessi i diritti edificatori acquisiti come contropartita delle opere in oggetto; permane anche in questo caso il rischio del sopravvenire di situazioni di "sofferenza finanziaria-economica" durante il periodo di manutenzione concordato con l'effettiva necessità di coprire i costi mancanti.

Da queste analisi si è trovata la soluzione modulando in modo diverso sia i momenti d'accensione delle polizze, sia i meccanismi di definizione dei loro importi, sia i meccanismi di riduzione nel tempo degli importi.

Tutto ciò lo si è inserito nella "parte terza – garanzia sulle opere, collaudo e svincolo polizze fidejussorie" della convenzione

Per quanto riguarda la richiesta dell'ASST di poter non partecipare presentazione di fidejussioni non potendo accogliere normativamente tale richiesta si è introdotta una possibilità di mutuo soccorso tra gli Operatori fermo restando il vincolo di solidarietà così inserita nei vari articoli convenzionali relativi alle fidejussioni : "Gli Operatori potranno, su loro accordo, presentare garanzie fidejussorie, per una o più opere, sottoscritte anche da singolo Operatore, riconfermando e accettando comunque la solidarietà degli Operatori in merito all'espletamento di tutti gli adempimenti e obblighi convenzionali, nessuno escluso, verso il Comune".

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) MECCANISMI DI VERIFICA COSTI OPERE D'URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO ONERI**



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



La realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo è una possibilità data dalla normativa urbanistica nei piani attuativi al fine di rendere coerente temporalmente l'azione di realizzazione dell'intervento pubblico e privato.

La quantità di oneri da scomputare viene valutata a fine opere sulla scorta della contabilità dei lavori effettivamente eseguiti e, nel caso di costi sostenuti inferiori agli oneri dovuti, gl'operatori provvederanno a conguagliare il Comune; in caso invece di costi superiori agli oneri da versare nulla può essere riconosciuto all'operatore in quanto si sarebbe dovuto procedere a gare pubbliche per appaltare lavori finanziati dall'A.C..

Le opere di urbanizzazione a scomputo devono assoggettarsi a procedure di appalto pubbliche nei casi previsti di legge mentre le opere che non rientrano in determinati parametri possono essere realizzate dall'operatore o sue ditte di fiducia purché qualificate.

Questo ambito normativo (Codice appalti), in coerenza con i dettami delle Direttive Europee, ha la finalità di non togliere dal mercato una grande fetta di OOPP rappresentata dalle opere a scomputo rientranti in determinati parametri (tipologia di opera e valore complessivo di opere raggruppate per tipologia, primaria e secondaria, non artificialmente scomponibili).

Nel nostro caso la verifica normativa ha fatto rilevare che vi saranno opere (le primarie) che non saranno assoggettate a obbligo di gara (quindi potranno anche essere realizzate direttamente dagli Operatori se aventi i requisiti di qualificazione) e altre (le secondarie) che invece saranno assoggettate e diverse gare pubbliche.

Queste diverse possibilità creeranno problemi oggettivi di misurazione a fine lavori dei costi effettivamente sostenuti.

Questo però solo in via teorica perché nel caso in questione l'entità dei costi delle opere di urbanizzazione a scomputo è nettamente superiore rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti, essendo infatti pari a circa 178% degli oneri dovuti.

Tale differenza permette di definire un metodo e dei riferimenti per la verifica finale dei costi sostenuti semplice e realmente gestibile in quanto la differenza sopra citata (178%) equivarrebbe ad ottenere uno sconto medio del 43,8% per arrivare a dei costi appaltati pari agli oneri dovuti (soglia che renderebbe effettivamente importante verificare con esattezza i costi sostenuti).

Evidentemente tale livello medio di sconto complessivo non è avvicinabile (potrebbero esserci sì alcuni appalti vicini a quel livello ma tanti altri no) altrimenti vi sarebbero sicuramente casi di offerte anomale e lavori non aggiudicabili.

Inoltre per i lavori eseguiti direttamente dagli Operatori-Impresa non essendovi gara ma essendo eseguiti in economia dall'impresa stessa non vi sarebbe uno sconto offerto da utilizzare per la contabilità.



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



In tali casi sarebbe, in via teorica, necessario ricostruire i costi sostenuti attraverso le fatture di acquisto materiali, noleggi a caldo e freddo, i rapporti giornalieri di lavoro degli operai, i piccoli contratti di appalto a cottimisti o a sub appaltatori dell'impresa (però scelti senza gara), i costi diretti sostenuti per la sicurezza, i costi delle forniture energetiche, i costi generali dell'impresa nonché tutti i costi che essa dovrebbe documentare di aver sostenuto per il cantiere.

Ciò avrebbe 3 implicazioni che rendono la cosa inapplicabile:

- vi sarebbe la difficoltà ad aver diritto ad accedere a certi costi perché molto legati alla capacità organizzativa e funzionale dell'impresa e/o all'analisi del suo bilancio, entrambe cose che si scontrerebbero con il concetto di riservatezza di alcuni tipi di dati;
- vi sarebbe comunque l'impossibilità di avere certezza della veridicità dei dati forniti essendovi tantissimi modi per far figurare costi diversi dalla realtà;
- un tempo, delle risorse e delle competenze sproporzionate rispetto allo scopo.

Da ultimo va ricordato che non è che la eventuale differenza tra i costi previsti in sede di PII delle opere di urbanizzazione a scomputo e il loro effettivo costo è nella disponibilità dell'A.C. per commissionare a posteriori ulteriori opere agli Operatori.

Tutte le considerazioni e le valutazioni sopra esposte hanno permesso di definire un metodo di verifica dei costi semplice ma comunque garantista rispetto all'obiettivo da conseguire e cioè non scomputare più oneri di quelli a cui avrebbero effettivamente avrebbero diritto gli Operatori.

Il modello di verifica è riportato all'articolo XV della Convenzione mentre agli articoli XVI e XVII sono indicati i parametri per verificare la scomposizione legittima delle opere di urbanizzazione per verificarne l'assoggettabilità alle regole degli Appalti Pubblici.

## **L) MANUTENZIONE ORDINARIA DELLE OPERE PUBBLICHE REALIZZATE**

Un imput della delibera di CC del 2010 in cui si davano le linee guida per la progettazione del PII riguardava l'attenzione a contenere nel limite del possibile le manutenzioni ordinarie e indirettamente a trovare modalità di copertura o gestione delle stesse, il tutto con l'ovvio scopo di ammortizzarne gli effetti sul bilancio comunale futuro.

La prima parte del mandato è stata, come detto assolta, limitando per quanto possibile le opere di urbanizzazione o lasciando la proprietà di alcune di esse agli Operatori.

Per quanto concerne la copertura finanziaria e/o l'esecuzione delle manutenzioni ordinarie/pulizie si è definita con gli Operatori una cifra pari a €4.000.000 che con meccanismi di rivalutazione, a partire dall'anno in cui presumibilmente potrebbero essere collaudate le prime opere, per la cifra via via residuale sarà da riferimento negli accordi che opera per opera si faranno in merito alle manutenzioni della stessa.



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



Al termine di ogni opera di urbanizzazione gl'Operatori, in accordo con il Comune, produrranno un fascicolo manutentivo con i costi annui di dette manutenzioni/pulizie dopo di che il Comune deciderà di volta in volta se assegnare la manutenzione in carico agl'Operatori per un determinato periodo scalando dalla cifra a disposizione i costi manutentivi per detto periodo (al netto di IVA) oppure se farsi corrispondere annualmente tale cifra annua (comprensiva di IVA) per un determinato periodo eseguendo il Comune gl'interventi manutentivi.

L'accortezza di demandare di volta in volta la scelta se delegare agl'Operatori la manutenzione dell'Opera o realizzarla direttamente, facendosela compensare economicamente, nasce dai seguenti motivi:

- dipenderà dalla struttura sociale con cui gl'Operatori porteranno avanti l'intervento; in particolare se sarà una forma sociale che garantirà il rispetto degl'impegni manutentivi assunti per il periodo definito;
- dagl'appalti di manutenzione che nei vari momenti storici il Comune avrà in essere e se questi avranno condizioni ritenute più vantaggiose di quelle che potrebbero garantire gl'Operatori;
- da valutazioni contingenti in merito all'opportunità o meno di "approfittare" dei vantaggi di non considerare l'IVA nelle somme da scomputare dalla cifra iniziale a disposizione (maggiori lavori assegnabili a pari cifra).

Nell'articolo XIX della Convenzione si trovano in dettaglio i meccanismi per la gestione di questa tematica.

## **M) PERMEABILITA' TRA SPAZI PUBBLICI E PRIVATI**

Si è raggiunto questo obiettivo , indicato nelle linee guida progettuali del 2010 dal CC, per la zona del "monoblocco" e in generale del vecchio ospedale in due modi:

- prevedendo ampi spazi pubblici (piazze, e viali pedonali);
- definendo nell'area del "monoblocco" una estesa servitù di passaggio pedonale pubblico sulle e attraverso le aree pertinenziali private.

Per il secondo aspetto si è prodotta la tavola n. 2.8.2 che individua tali aree pertinenziali e all'articolo VI punto 4) lettera a) della Convenzione si sono scritte le regole su come verrà nel dettaglio definita e regolamentata tale servitù.

Per "spingere" il più possibile verso la permeabilità più ampia e per preservare comunque il concetto di "area di vivibilità pubblica" delle zone indicate dal CC si sono introdotti tali passaggi convenzionali:

**a)** *Per tali aree si definiranno con appositi atti e regolamenti d'uso le competenze rispetto alle manutenzioni ordinarie, secondo il seguente principio di riferimento:*

- *se si definirà di lasciare tali aree pertinenziali completamente libere da ogni tipo di recinzione e libere negli orari d'uso le pulizie ordinarie e straordinarie saranno a carico del **Comune**;*



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



- *se si deciderà o di limitarne gli orari d'uso e/o di recintare porzioni di dette aree, tutte le manutenzioni ordinarie saranno a carico degli **Operatori** o loro aventi causa”.*

**b)** *“In caso di disaccordo sulla soluzione proposta in quella sede, le parti concordano che la soluzione dovrà sempre garantire una permeabilità, al passaggio pedonale pubblico, tale da mantenere il fondamentale concetto, stabilito nel progetto del presente P.I.I., di una evidente e forte percezione di spazio aperto e permeabile all'uso comune, rappresentato dall'insieme delle aree pubbliche e pertinenze private (lotti 2, 3 e 4), campiti in colore beige sulla tav. n. 2.8.2”.*

## **N) SISTEMA DEGL'ASSERVIMENTI PUBBLICI/PRIVATI E OPERE IN REGIME DI DIRITTO DI SUPERFICIE**

Considerata la sovrapposizione in diverse zone su più livelli delle proprietà pubbliche e private si è reso necessario definire un insieme di regole sulla gestione e riconoscimento degli asservimenti reciproci oltre che dei reciproci diritti d'edificazione nel sottosuolo.

### N-1) DIRITTI D'EDIFICAZIONE NEL SOTTOSUOLO

In funzione di chi fosse il proprietario dei sedimi si è definito il diritto di edificare nel sottosuolo per l'altra parte finalizzati alla realizzazione di parcheggi pubblici o privati.

Considerata l'impossibilità di definire ora l'esatta superficie da assoggettare a tali regimi si è detto che le esatte aree oggetto di tali diritti verranno definite con i vari titoli abilitativi ad edificare e verificate a fine dei lavori.

Sempre per via dell'ovvia incertezza attuale sullo stabilire le aree si è detto che quelle oggi indicate nelle tavole del PII hanno valore indicativo e che potranno aumentare fino ad un massimo del 10% rispetto a ciò che nel PII è indicato come quantità complessiva.

Quest'ultima flessibilità, che vale ovviamente per entrambe le parti è necessaria in quanto per i parcheggi interrati vi sono spesso richieste da parte dei VVFF, in sede di progetti definitivi, per cavedi, vie di fuga ecc che alterano le ipotesi di lavori nel sottosuolo.

I dettagli della gestione di tali diritti si trovano all'articolo VI, punto 3) della Convenzione.

Si fa rilevare che, a tutela del Comune, nel caso di diritti d'edificazione nel sottosuolo pubblico a favore dei privati le spese di manutenzione straordinaria per eventuali problematiche d'infiltrazione e per le solette non sono state trattate come da Codice Civile, da dottrina e da prassi consolidate in materia ma in maniera più favorevole al Comune, ponendole cioè a carico dei privati.

Nel caso contrario invece si sono mantenute valide le regole del Codice Civile, della dottrina e della prassi consolidate in materia.



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



## N-2) ASSERVIMENTI

E' stato inoltre necessario definire sia graficamente sia convenzionalmente alcuni asservimenti reciproci derivanti da necessità d'uso o di attraversamento (questi a favore pubblico) oppure per la presenza di aggetti o porticati (questi principalmente a favore dei privati).

Le regole si trovano all'articolo VI , punto 4) della convenzione.

## **O) EDILIZIA CONVENZIONATA E SOCIALE**

Come da A.d.P. sono stati previsti interventi di edilizia convenzionata a canone prefissato, edilizia convenzionata a costo e alcuni elementi di edilizia sociale.

Il tutto nelle seguenti quantità:

-6.031,09 mq ad edilizia convenzionata a prezzo prefissato, €/mq 1.500 alla data dell'Aprile 2009 da indicizzare alla data di approvazione del P.I.I.,

-Una quota variabile, a scelta degli operatori, tra 201,04 mq minimi e 8.242,49 mq massimi ad edilizia convenzionata a prezzo di costo,

-unità residenziali, in quota  $\geq$  al 7% dell'edilizia convenzionata, progettate per ricevere persone singole, sia giovani che anziani.

Inoltre si è prevista la realizzazione di spazi residenziali di utilizzo comune per servizi co-gestibili, quali: zone di ritrovo e socializzazione, cucina unica, zona lavanderia ecc., da individuarsi all'interno del singolo edificio, nell'ordine di non meno di mq 250,00 riferiti a tutta la SIp prevista in edilizia convenzionata.

Gli elementi di dettaglio sulle regole di attivazione e gestione di dette forme di edilizia sono riportate all'articolo XXVI della Convenzione.



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



## **6) 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 ma adattandolo alle effettive esigenze rappresentative e di contenuto.

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 a "fotografia di costi e ricavi ad oggi".

Infatti l'analisi è di tipo "statico", cioè analizza e ipotizza dei costi e dei ricavi "ad oggi", 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 effettiva definibilità.

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

### **A) AREE**

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

#### **COSTI AREE**

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 così proceduto:

- per le aree acquisite in tempi post A.d.P. i valori contrattualmente inseriti negli atti di compravendita o nei compromessi;
- per le aree dell'ASST i valori peritati come base d'asta dall'UTE ai tempi del bando di alienazioni che emise nel 2010 l'Ente e che andò deserto;
- per le aree del fondo Miruna si è stimato il valore su basi di mercato.

Si sono poi aggiunti, in modo parametrico e secondo i normali dati per tali casi, i costi per rilievi, frazionamenti, spese notarili e oneri finanziari per acquisto aree



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



## COSTI DI BONIFICA

I costi per le bonifiche e relativi smaltimenti non essendovi ancora un piano di caratterizzazione e tanto meno un progetto di bonifica, sono stati stimati su dati percentuali e parametrici valutando che per l'uso passato di dette aree non dovrebbero esservi particolari situazioni d'inquinamento se non qualche perdita da vecchie cisterne gasolio, qualche tubo acqua calda o impianto rivestito in amianto non rilevabile ora, ecc.

## COSTI DI DEMOLIZIONE

I costi per le demolizioni e relativi smaltimenti non essendovi ancora un piano di demolizione né un'offerta da parte d'impresa specializzata, sono stati stimati su dati parametrici rinvenibili su casi simili e nei prezziari specializzati

## ACQUISTO AREE DA ESPROPRIARE

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.

## ACQUISIZIONE CAPACITÀ EDIFICATORIA AGGIUNTIVA

Si è inserito l'importo convenzionalmente stabilito delle opere di riqualificazione energetica degli edifici pubblici come contropartita per l'accesso alle capacità edificatorie ulteriori previste dall'A.d.P..

## **B) COSTI COSTRUZIONE**

### COSTI EDIFICI

Per tale voce, non essendo ad oggi sviluppato né un progetto architettonico preciso né 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 10% e lo stesso si è scelto di fare per il terziario.



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



I prezzi unitari applicati ed indicati sono parametrici e ritenuti conservativi anche in considerazione della complessità strutturale e del livello di prestazioni energetiche da garantire.

## COSTI BOX

Per i costi dei box e interrati privati si è presa la superficie risultante dai progetti di massima del PII e si è applicato un costo di costruzione parametrico pari a 410 €/mq, sicuramente congruo e cautelativo rispetto ai normali valori per tali opere.

## **C) OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE**

### OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Questi costi sono stati ricavati dai computi parametrici sviluppati dai progettisti privati e verificati dall'UTC sia nel fattore "costi unitari" proposti sia nel fattore "quantità".

### OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Anche questi costi sono stati ricavati dai computi parametrici sviluppati dai progettisti privati e verificati dall'UTC sia nel fattore "costi unitari" proposti sia nel fattore "quantità".

### OPERE/INTERESSI PUBBLICI AGGIUNTIVI

Per il recupero edificio vecchio ospedale su via cereda vista la presenza di diverse superfici tecniche e complementari si è deciso di indicare in un 20% la maggiorazione da applicare alla slp per definire la superficie di riferimento per l'applicazione di un costo al mq pari a 1.000 €/mq, costo coerente con i normali valori parametrici per ristrutturazioni.

Per i costi dei parcheggi interrati privati ad uso pubblico si è presa la superficie risultante dai progetti di massima del PII e si è applicato un costo di costruzione parametrico pari a quello utilizzato per gli altri parcheggi privati e cioè 410 €/mq, sicuramente congruo e cautelativo rispetto ai normali valori per tali opere.

Per i costi manutenzione opere di urbanizzazione si è preso l'importo convenzionalmente stabilito nel PII.



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



## D) ONERI COMUNALI

Si sono indicati i valori dei contributi concessori o stabiliti da PGT da versare al momento del rilascio dei vari titoli abilitativi, calcolati da tabelle attualmente in vigore.

## E) SPESE TECNICHE PROFESSIONALI

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'7% indicato nel PEF (inferiore rispetto al valore dell'8% riconosciuto nel PII "esselunga" in quanto essendo un intervento di dimensioni maggiori si applicano percentuali inferiori sulle parcelle professionali).

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,
- 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 = €13.400.000 che scontata del 25% porta a €10.050.000

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

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

Di difficile stima in sta fase ma sicuramente oltre il €1.000.000 come ordine di grandezza.

Risulta quindi congrua la cifra di €11.729.197,84 proposta.

## F) IMPREVISTI

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



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



Di solito si riconosce su tali voci un 5%.

## **G) GESTIONE SOCIETA'**

Vista la dimensione e la complessità dell'intervento si è riconosciuto un 3% sulle voci A, B, C e F del P.E.F. per i costi di gestione societari (anche in considerazione del fatto che probabilmente andrà anche costituita una società di scopo per la realizzazione e gestione di tutto l'intervento).

Di solito su tale voce il 3% è la percentuale riconosciuta.

## **H) 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;
- stessa percentuale riconosciuta un anno fa al PII "Esselunga".

## **I) COMMERCIALIZZAZIONE**

Su tale voce di costo si è riconosciuto un 2,5% sul valore dei ricavi.

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 in parte direttamente da alcuni Operatori (che però di contro sosterranno direttamente costi di struttura ed organizzazione e di marketing)



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



## **RICAVI PREVISTI**

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.

La zona in questione è concettualmente e fisicamente nel centro e si è deciso di verificare i prezzi di mercato in tale zona.

Il modo concettualmente più equilibrato, tra le varie possibilità di reperimento dei dati, si ritiene sia quello di prendere come valori di mercato rilevati dalla C.C.I.A. di MB nel primo semestre 2015 (ultimo a nostra disposizione) oltre che aver controllato le quotazioni per Vimercate dell’ Autunno 2015 riportate sulla rivista “Consulente immobiliare”

Da tali rilevamenti si evince che:

### **-ABITAZIONI NUOVE SU LIBERO MERCATO**

CCIA = valori tra i 2.800 €/mq e i 3.100 €/mq

CONSULENTE IMMOBILIARE= valori tra i 2.300 €/mq e i 3.200 €/mq

Quindi i valori proposti pari 2.960 €/mq e 3.160 €/mq sono congrui.

### **-NEGOZI NUOVI SU LIBERO MERCATO**

CCIA = valori tra i 2.200 €/mq e i 2.000 €/mq

CONSULENTE IMMOBILIARE= valori tra i 3.000 €/mq e i 3.800 €/mq

Quindi i valori proposti pari 3.260 €/mq sono congrui.

### **-UFFICI NUOVI SU LIBERO MERCATO**

Non essendoci valori rilevati per uffici nuovi si sono considerati gli stessi parametri dei negozi

Quindi i valori proposti pari 3.260 €/mq sono congrui.

### **-AUTORIMESSE SU LIBERO MERCATO**

CCIA = valori tra i 16.000 €/box-posto auto e i 21.000 €/box-posto auto

CONSULENTE IMMOBILIARE= nessun valore riportato

Quindi i valori proposti pari 18.500 €/box-posto auto sono congrui.



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



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 **€29.376.440,73**, con un margine attivo percentualmente pari a **10,64%**, 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 e anche soglia individuata dall'A.d.P. come limite sotto il quale dovevano fermarsi le richieste per interessi pubblici.

Non potendo chiedere interessi ed opere pubbliche inferiori a quanto stabilito nel PII essendo queste o obbligatorie da A.d.P. oppure necessarie per la funzionalità dell'intervento gli Operatori hanno accettato questo limite più basso di margine attivo.

## **7) CONCLUSIONI**

A conclusione della presente relazione di accompagnamento 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 individuato l'edificio da ristrutturare e cedere gratuitamente per l'uso pubblico nell'edificio storico dell'Ospedale su via Cereda mentre, vista la continua evoluzione dei servizi socio sanitari e del quadro di domanda ad essi relativo si vuole valutare con calma e al momento dell'effettivo recupero dell'edificio quali siano le necessità in merito.

Per tutto ciò gli effettivi usi e le relative proprietà di detti spazi verranno individuati successivamente dai due Enti interessati (Comune e ASST) sulla scorta di specifici Protocolli d'Intesa.

-per quanto indicato tra gli obiettivi dell'AC, l'articolato dell'edilizia convenzionata e in generale della residenzialità sociale è rinviato al momento della presentazione del Permesso di Costruire di questa categoria residenziale.

In quel momento l'organo competente approverà la Convezione 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

IL RUP E DIRIGENTE  
AREA PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

ing Bruno Cirant

Vimercate; 25 maggio 2016