

Oggetto : PII relativo alle aree site tra Via Pace,Via Mantova,Via Milano,approvato tramite Accordo di Programma ai sensi della Legge Regionale n.9/99 - Atto ricognitivo e determinazioni conseguenti.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista l'allegata relazione della Direzione Tecnica Unitaria Ambiente - Lavori Pubblici - Progetti Strategici , datata 05-03-2007;

Preso atto dei contenuti della stessa in merito allo stato di attuazione del PII e degli adempimenti ancora da attuarsi;

Ritenute le proposte ivi formulate meritevoli di esame ed approfondimento ;

Visti i pareri espressi ai sensi dell' art. 49 -1° comma, del D.Lgs. 18/08/2000 n° 267, come da foglio allegato;

Richiamato l'art. 134 - 4° comma del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267;

Con voti unanimi, espressi nelle forme di legge, anche per quanto riguarda l'immediata eseguibilità della presente deliberazione;

DELIBERA

1. di prendere atto della relazione della Direzione Tecnica Unitaria Ambiente - Lavori Pubblici - Progetti Strategici , datata 05-03-2007;
2. di dare atto che la ricognizione in essa contenuta risponde alle richieste formulate dall'Operatore in merito allo stato degli adempimenti ed alla situazione contabile relativa agli obblighi convenzionali ;
3. di dare atto che le conclusioni contenute nella citata relazione necessitano di una ulteriore verifica in contraddittorio con l'Operatore in relazione agli adempimenti ancora a suo carico;
4. di dare atto che in relazione alle previsioni relative all'intervento sull'immobile "ex Monastero S. Nicolao" è necessario raccordare il contenuto del Bando con lo stato di attuazione degli obblighi convenzionali così come ricogniti alla data attuale ;
5. di dare mandato al Responsabile del Procedimento di acquisire, sentito l'Operatore, gli elementi, ora mancanti , per dare un completo quadro di attuazione allo stato attuale degli obblighi convenzionali riferiti al completamento documentale (convenzione per l'edilizia temporanea),all'aggiornamento delle fideiussioni nonché al rimborso delle spese sostenute per gli interventi sull'immobile "ex Monastero S. Nicolao";

6. di dare mandato al Responsabile del Procedimento di acquisire dall'Operatore formale adesione alle conclusioni dell'atto ricognitivo meglio riassunti nella allegata relazione della DTU;
7. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - 4° comma del D. Lgs. 18/8/2000 n° 267.

RELAZIONE

Il P.A. di cui all'oggetto ha avuto avvio con la sottoscrizione della Convenzione urbanistica n. 49957/12 stipulata in data 16 ottobre 2003 con l'Operatore Sic. ECIS s.r.l.

L' accordo di programma sottoscritto in data 29 maggio 2003 é stato pubblicato sul BURL S.Ord. n. 34 del 18 agosto 2003.

Per l' attuazione del Piano sono state rilasciati i seguenti permessi di costruire :

- n. 87/2004 in data 09-11-2004 (edifici privati);
- n.125/2004 in data 09-11-2004 (edificio per residenza comunale);
- n.126/2004 in data 09-11-2004 (edificio destinato a residenza temporanea);
- n.172/2005 in data 22-09-2006 (opere di urbanizzazione);

I contenuti essenziali del PII riguardano essenzialmente la realizzazione di :

1. Edilizia privata libera;
2. Edilizia privata temporanea;
3. Edilizia pubblica (comunale);
4. Bonifiche;
5. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

oltre a

6. Impegni a cedere porzioni di immobili a prezzo concordato (Ufficio postale-Farmacia comunale);
7. Intervento di risanamento conservativo sull'immobile Comunale denominato "ex Monastero S. Nocolao";
8. Intervento di riqualificazione dell'area comunale in fregio a Via C. Marx;

Quanto all'intervento di cui al punto 2 l'art.5.1 della Convenzione ne definisce la consistenza (mq. 5.500 di slp oltre a mq. 1.833 di parcheggio); l'immobile viene considerato quale standard aggiuntivo il cui utilizzo in base all'art.5.7 deve essere regolamentato

Quanto all'intervento di cui al punto 3 l'Operatore realizza (art.10.1) un edificio residenziale e relativi parcheggi a scomputo del corrispettivo dovuto per diritti edificatori e per riscatto della quota di edilizia convenzionata; il conteggio delle superfici cedute avviene secondo i criteri di cui all'art. 10.5

Relativamente alle bonifiche il Comune riconosce all'Operatore un contributo di € 361.519,83. (art.10.12)

Un ulteriore contributo di € 59.368,56 (art.10.5) viene riconosciuto all'Operatore quale concorso nelle spese di allacciamento e catastali.

Quanto alle opere di urbanizzazione l'art.7 della Convenzione precisa che il Soggetto attuatore si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione in base *"...ai progetti esecutivi ed ai relativi computi metrici stimativi che saranno assentiti con concessione edilizia gratuita o con altro titolo abilitativi.."*

Quanto,poi, all'edificio "S. Nicolao" l'art. 10 della Convenzione (Obblighi aggiuntivi) recita *"...il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare un intervento (lotto funzionale) mediante l'esecuzione di lavori di risanamento di una proprietà comunale (ex Monastero S. Nicolao) per € 370.000,00 quali individuati in sintesi nell'elaborato...concordando con il Comune la tipologia e le modalità di intervento...."*

Per le opere di cui al punto 8 la Convenzione fissa un importo ,da riconoscere all'Operatore, pari ad € 146.281,23.

Infine ,a fronte degli impegni di Convenzione, all'art. 12 (Garanzie) vengono riportate le polizze fideiussorie :

MIGO/05/3033	€ 2.448.604,11	garanzia OO. URBANIZZAZIONE
MIGO/05/3023	€ 802.609,66	garanzia c.c.c. da convenzione
MIGO/05/3024	€ 3.919.288,11	garanzia per costruzione edificio comunale e box

Premesso quanto sopra si fa presente che il soggetto Attuatore ,con nota in data 6 dicembre 2006 prot. 103084 ,ha segnalato una serie di elementi relativi al Piano urbanistico che necessitavano di chiarimenti anche e soprattutto in ordine a "compensazioni" tra maggiori oneri e maggiori richieste fatte dalla A.C. in sede attuativa ; tale richiesta era stata ,poi, integrata con istanza in data 7 febbraio 2007 prot. 11869 con una precisa richiesta di atto ricognitivo,anche ai fini contabili, del PII.

A seguito di tale richiesta lo scrivente in qualità di RdP ha indetto due successive CdS interne per acquisire dai Settori interessati tutti gli atti necessari alla suddetta ricognizione.

Tali incontri si sono svolti in data 14 e 22 febbraio 2007 .

Il risultato delle ricognizione "contabile" è sintetizzato negli elaborati che si allegano come A e B con la precisazione che l'allegato B differisce dall'allegato A unicamente per le rettifiche contabili fatte ai computi metrici delle opere di urbanizzazione .

In ogni caso entrambi gli atti ricognitivo riconoscono all'Operatore un *"credito contabile"* da verificare a consuntivo **(in sede di verifica e collaudo finale** delle opere progettate a scomputo.

Fermo restando quanto sopra e precisando che il suddetto "credito" deriva dalle seguenti voci :

1. maggiori oneri per l'area di Via C. Marx : € 296.081,44 (al netto dello sconto concordato del 12%);
2. maggiori oneri per urbanizzazione secondaria : € 829.228,31 (o € 622.864,10) al netto dello sconto del 20% fissato in Convenzione;
3. maggiori oneri riconoscibili per i maggiori costi di bonifica : € 81.341,96;

all'operatore resterebbe un "credito figurativo" di € 424.584,40 oppure € 218.822,19 e ciò in relazione alle rettifiche contabili sul computo delle opere di urbanizzazione secondaria (da verificare a consuntivo).

La verifica di cui sopra tiene conto dei seguenti aspetti contabili relativamente agli oneri convenzionali a carico dell'Operatore :

1. maggior importo del contributo percentuale sul C.C. (cd. Bucalossi) pari a € 391.546,03;
2. mancata cessione (opzione non esercitata dal Comune) delle porzioni di immobili da destinare a Ufficio postale e farmacia Comunale (€ 443.435,68 + € 134.236,92);
3. mancata esecuzione dell'intervento sull'edificio "S.Nicolao" (€ 370.000,00) ;

In merito a tale ultimo aspetto occorre, per altro, precisare che tale intervento era previsto sia nell'Accordo di Programma sia in Convenzione con la precisazione che nell'AdP lo stesso è qualificato come *"..intervento di risanamento conservativo del monastero quale prima fase di un più complesso intervento di restauro e recupero funzionale"*

Come è noto tale intervento non ha mai avuto avvio in mancanza di una precisa destinazione da assegnare all'immobile stesso dopo l'intervento di risanamento; tale immobile unitamente alle aree pertinenziali è stato ,per altro, oggetto di campagne di indagine da parte della Soprintendenza Archeologica per definirne l'interesse archeologico.,

Tutte le suddette circostanze hanno impedito ,sino ad ora, di configurare un organico piano di intervento ; l'ultima decisione in merito al recupero dello stesso è contenuta in un bando per la concessione in comodato (bando pubblicato in data 25 gennaio 2007 con scadenza in data 21 marzo 2007)

A far data dalla stipula della Convenzione e sino alla data attuale l'immobile ha subito ammaloramenti progressivi con crolli significativi sia della copertura sia del solaio di primo piano; a fronte di tali eventi il Comune è intervenuto per le necessarie operazioni di messa in sicurezza approntando tutti gli atti necessari .

Tali interventi hanno comportato un costo così riassumibile :

1. intervento in data gennaio/febbraio 2004 (previa informativa alla G.C. in data 23-12-03) costo intervento (iva compresa) € 44.571,67 oltre a spese tecniche per D.L. e piano della sicurezza € 11.253,09
2. intervento in data febbraio 2006 costo intervento (iva compresa) € 37.875,64 oltre a spese tecniche per D.L. e piano della sicurezza € 4.459,24

per un totale, quindi di :

€ 82.447,31 per opere (iva compresa) e

€ 15.712,33 per spese tecniche

e, quindi, per un totale complessivo di :

€ 98.159,64.

Conclusioni:

L'atto ricognitivo, inoltre, ha messo in evidenza la necessità di produrre ,da parte dell'Operatore ,la bozza di Convenzione prevista all'art. 5.7 (relativamente all'immobile di residenza temporanea) oltre alla necessità di aggiornare le fidejussioni poste a garanzia degli obblighi convenzionali sia per quanto riguarda la riduzione di quelle in essere per

avvenuta esecuzione parziale di opere sia per quanto riguarda l'adeguamento delle fideiussioni a garanzia delle maggiori opere da eseguire in base ai computi metri approvati.

La ricognizione ha pertanto messo in luce le seguenti criticità che vengono sottoposte alla Giunta comunale per determinazioni al riguardo:

1. ricognizione contabile;
2. liberatoria dell'Operatore dall'impegno sull'immobile "S. Nicolao" previo versamento a favore del Comune di tutto o parte dell'onere già sostenuto dal Comune stesso e ciò per legittimare la previsione contenuta nel PII relativamente all'area su cui ricade l'immobile (area contenuta nel PII stesso a garanzia del rispetto della dotazione di standard);
3. presentazione della Bozza di Convenzione per l'edificio destinato a "edilizia temporanea";
4. aggiornamento delle fideiussioni;
5. Modifica del Bando relativamente alla assegnazione in comodato del "S. Nicolao"

Sesto S.G., lì 05 marzo 2007

Il Responsabile del Procedimento
(Dott.Ing. Gianmauro Novaresi)

