



Comune di Cinisello Balsamo
Provincia di Milano

ORIGINALE

Data: 12/12/2012

CC N. 80

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA CONVENZIONE AI SENSI DEGLI ARTICOLI 17 E 18 DEL D.P.R. N. 380/2001 RELATIVA ALL'INTERVENTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE IN VIA MARTIRI PALESTINESI

L'anno duemiladodici addì dodici del mese di dicembre alle ore 21:00, in seguito ad avvisi scritti, consegnati nei termini e nei modi prescritti dalla vigente Legge Comunale e Provinciale, si è riunito il Consiglio Comunale in Prima convocazione ed in seduta straordinaria presieduta dal Sig. Giuseppe Sacco nella sua qualità di Presidente e con l'assistenza del Segretario Generale Antonio D'Arrigo.

Risultano presenti alla seduta i seguenti componenti del Consiglio comunale:

		Pres			Pres
GASPARINI DANIELA		x	BERLINO GIUSEPPE	P.D.L.	x
CATROPPA GIOVANNA MARIA	P.D.	x	SCAFFIDI FRANCESCO	GRUPPO MISTO	x
RONCHI ANDREA	P.D.	x	CESARANO CIRO	P.D.L.	
MARSIGLIA FRANCO	P.D.	x	DI LAURO ANGELO	P.D.L.	x
CATANIA ANDREA	P.D.	x	MALAVOLTA RICCARDO	P.D.L.	
SACCO GIUSEPPE	P.D.	x	VISENTIN RICCARDO	P.D.L.	
DE ZORZI CARLA	P.D.	x	ACQUATI PIERGIORGIO	P.D.L.	x
RUFFA IVANO	P.D.	x	GANDINI STEFANO	P.D.L.	
RUSSOMANDO DAMIANO	P.D.	x	GITTANI ALESSANDRO	LEGA N.	
SEGGIO GIUSEPPE	GRUPPO MISTO	x	FUMAGALLI CRISTIANO	LEGA N.	x
MARTINO RAFFAELE	P.D.	x	CATTANEO PAOLO	I.D.V.	x
GATTO GERARDO	P.D.	x	LOSTAGLIO FRANCESCO	I.D.V.	x
MUSCIO NICOLA	P.D.	x	TEDIOSI ALDO	R.C.	x
BARTOLOMEO PATRIZIA	P.D.		MENEGARDO MATTIA	SIN. e LIBERTA`	x
STRANI NATALIA	P.D.	x	ZONCA ENRICO	CITT. INS.-M.P.A.	x
MARTINO MARCO	P.D.L.				

Componenti presenti n. 24.

Il Presidente, constatato che il numero dei componenti del Consiglio Comunale intervenuti è sufficiente per legalmente deliberare, dichiara aperta la seduta.

OGGETTO:	APPROVAZIONE DELLA CONVENZIONE AI SENSI DEGLI ARTICOLI 17 E 18 DEL D.P.R. N. 380/2001 RELATIVA ALL'INTERVENTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE IN VIA MARTIRI PALESTINESI
----------	---

1. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

L'intervento in oggetto, interessa un'area attualmente libera, individuata catastalmente al foglio 8 del mappale 148 con una superficie catastale pari a mq. 1.682, situata a nord del Comune di Cinisello Balsamo in Via Martiri Palestinesi, nelle vicinanze della Via Risorgimento, in adiacenza all'area della Cascina Nigozza. La Via Martiri Palestinesi, sulla quale si aprono gli accessi all'area oggetto di intervento, è una via a doppio senso di marcia e a bassa viabilità. Il contesto circostante è caratterizzato da edifici in prevalenza residenziali di diverse altezze.

2. IL PIANO DELLE ALIENAZIONI COMUNALE

Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 16 del 02.02.2012 (*Allegato 01*) (e successiva Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 15.06.2012) è stato approvato il Piano di Alienazione e Valorizzazioni immobiliari, ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 L. 133/2008 di conversione del D.L. 112/2008, in cui sono stati individuati gli immobili e terreni comunali, suddivisi in lotti, da alienare durante l'anno 2012 tra cui il terreno ubicato in Via Martiri Palestinesi destinato a **Zona OC/R2 "residenziale di completamento a media densità (zto B), con indice di utilizzo fondiario 0,7 m²/m²"** con una altezza pari a cinque piani fuori terra, per la costruzione di un edificio in Convenzione.

Con Determinazione Dirigenziale n. 926 del 18.07.2012 del Settore Lavori Pubblici – Patrimonio e Arredo Urbano (*Allegato 02*), è stato approvato ed indetto un Bando d'Asta pubblica per la vendita del Terreno di Via Martiri Palestinesi ad un prezzo a base d'asta di Euro 710.640,00 (al netto degli oneri). Come si evince dal Verbale del 26.09.2012 (*Allegato 03*), relativo all'asta ad unico incanto per l'alienazione di edifici e terreni di proprietà del Comune di Cinisello Balsamo, approvato con Provvedimento Dirigenziale n. 94 del 03.10.2012 (*Allegato 04*), è stata presentata un'unica offerta pari ad € 710.650,00 dal Co.C.E.C. - *Consorzio Cooperativo Edilizio Cinisello Balsamo*, con sede in Cinisello Balsamo, Piazza Gramsci, 2 a nome e per conto delle Cooperative Associate COOPERATIVA EDIFICATRICE E DI CONSUMO ARMANDO DIAZ A.R.L., COOPERATIVA LA NOSTRA CASA EDIFICATRICE E DI CONSUMO, UNIABITA SOC. COOP., in forza del mandato conferito con scrittura del 18.09.2012.

L'offerta presentata dal suddetto Consorzio contiene il vincolo di realizzare, sul terreno in Via Martiri Palestinesi come da bando Residenza in Edilizia Convenzionata ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, sull'intera superficie di mq 1682, destinazione urbanistica residenziale di completamento OC/R2 - I.F.= 0.7 mq/mq, appartamenti e box assegnati poi con i seguenti parametri:

- per appartamenti prezzo medio di € 2.400,00 al mq di superficie commerciale determinata da: 100% Slp appartamento + 50% superficie balcone + 30% superficie cantine + 10% area giardino + 4% parti comuni;

- per box € 23.000,00. cadauno con superficie mq 15.

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 283 del 18.10.2012 (*Allegato 05*) sono stati approvati i contenuti dell'offerta presentata dal Co.C.E.C. - *Consorzio Cooperativo Edilizio Cinisello Balsamo* inerente l'alienazione del terreno di Via Martiri Palestinesi.

Con atto del Notaio Dott. Gianluca Gonzales in data 20.11.2012 la COOPERATIVA EDIFICATRICE E DI CONSUMO ARMANDO DIAZ A.R.L., la COOPERATIVA LA NOSTRA CASA EDIFICATRICE E DI CONSUMO, la UNIABITA SOC. COOP. hanno acquistato per le proprie quote, dall'Amministrazione Comunale l'area di Via Martiri Palestinesi.

3. NUOVO INTERVENTO PREVISTO - P.E. 575/2012 – VIA MARTIRI PALESTINESI

L'intervento progettuale riguarda la costruzione di un nuovo edificio residenziale composto da **n. 19 unità immobiliari** distribuito su **n. 4 piani fuori terra** e **n. 1 interrato** adibito ad autorimessa (n. 19 box), n. 19 cantine e alcuni locali a stretto uso delle residenze quali locali tecnici e locale rifiuti. L'accesso alle unità abitative, cinque per i primi tre livelli e quattro per l'ultimo piano, avverrà tramite un ascensore e un corpo scala aperto. Entrambi saranno posizionati nel fulcro della pianta suddividendola in due corpi di fabbrica distinti, e gli accessi delle abitazioni che si troveranno nel corpo più a sud si affacceranno su un ballatoio comune. L'edificio sarà accessibile tramite rampa carraia da Via Martiri Palestinesi, e tutte le aree esterne che non saranno adibite a rampa carraia e a vialetto d'ingresso saranno destinate a verde. Saranno previsti cinque giardini ad uso privato ed un giardino condominiale.

4. ONERI DI URBANIZZAZIONE E CONGUAGLI

L'edificio in progetto prevede una Superficie Lorda di Pavimento pari a **m² 1.171,61**, oltre a **m² 443,74** destinata a parcheggi in misura eccedente al minimo previsto per legge (L. 122/89) – box extra Tognoli.

In relazione agli obblighi specificati nella Bozza di Convenzione, il contributo per il rilascio del Permesso di Costruire relativo all'intervento residenziale previsto è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione, secondo quanto stabilito dall'art. 17, comma 1, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 in riferimento al Permesso di Costruire.

Gli oneri di urbanizzazione sono stati calcolati in base alla **S.l.p. massima realizzabile** e precisamente:

- Via Martiri Palestinesi **m² 1,177,40** di S.l.p.

gli oneri di urbanizzazione risultano così calcolati:

- OOUU I ^ € **42.895,04** ($m^2 1.177,40 \times 3.30 \times \text{€/m}^3 \times 11,04$)
- OOUU II ^ € **90.646,85** ($m^2 1.177,40 \times 3.30 \times \text{€/m}^3 \times 23,33$)
- per un totale di € **133.541,89** (€ 42.895,04 + € 90.646,85)

Eccedenza Box

- OOUU I ^ € **16.166,34** ($m^2 443,74 \times 3.30 \times \text{€/m}^3 \times 11,04$)
- OOUU II ^ € **34.163,10** ($m^2 443,74 \times 3.30 \times \text{€/m}^3 \times 23,33$)
- per un totale di € **50.329,44** (€ 16,166,34 + € 34.163,10)

Totale OOUU I e II Via Martiri Palestinesi Euro 183.871,33 (€ 133.541,89 + € 50.329,44)

Pertanto gli **oneri di urbanizzazione primaria** ammontano complessivamente ad **€ 59.061,38**; Mentre gli **oneri di urbanizzazione secondaria** ammontano complessivamente ad **€ 124.809,95**. Il contributo totale degli oneri di urbanizzazione è dunque di **€ 183.871,33**.

Il contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 non e' dovuto, per gli interventi di edilizia abitativa realizzandi sull' area di Via Martiri Palestinesi, essendo convenzionalmente pattuiti i prezzi medi di cessione pari ad **Euro 2.400,00 al mq.** così come previsto dal primo comma dell'articolo 17 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (*cf. Allegato 06*) nel rispetto dei requisiti soggettivi ed economici previsti .

5. LA PROPOSTA CONVENZIONALE

La Bozza di Convenzione presentata dal Co.C.E.C. in data 26.11.2012 prot. n. 67309, e integrata in data 6/12/2012 prot. n. 69935, (parte integrante della presente) prevede la realizzazione di abitazioni convenzionate al prezzo medio di **€ 2.400,00 al mq.** di superficie commerciale (box ad **€ 23.000,00 per mq. 15**) con l'applicazione di quanto stabilito dall'art. 17, comma 1, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, ovvero ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione.

La durata della Convenzione è prevista per 20 anni con i seguenti criteri:

- Requisiti tecnici degli edifici da realizzare secondo i seguenti parametri:
 - o limite di mq. 95 di superficie massima di ogni nuova abitazione misurata al netto dei muri perimetrali ed interni;
 - o caratteristiche tipologiche tali da non superare la classe ottava di cui all'art. 8 di cui al D.M. 10 Maggio 1977 e in ogni caso con caratteristiche tali da non essere classificate abitazioni di lusso;
 - o edifici di Classe Energetica A;

Per maggiori precisazioni ed approfondimenti si demanda comunque alla lettura integrale della Bozza di Convenzione allegata.

6. ITER ISTRUTTORIO - P.E. 575/2012 – VIA MARTIRI PALESTINESI

In data 21.11.2012 prot. n. 66559 (*Allegato 07*) è stata presentata dal CO.C.E.C., in virtù del mandato conferitogli in data 18.09.2012 dalla COOPERATIVA EDIFICATRICE E DI CONSUMO ARMANDO DIAZ A.R.L., dalla COOPERATIVA LA NOSTRA CASA EDIFICATRICE E DI CONSUMO, e UNIABITA Soc. Coop., quali aventi titolo, l'Istanza di Permesso di Costruire rubricata con P.E. n. 575/2012 per la realizzazione di un edificio residenziale di 4 piani f.t. e 1 piano interrato nell'area di Via Martiri Palestinesi.

Il progetto è stato esaminato dalla **Commissione del Paesaggio** nella Seduta n. 11 del 29.11.2012 la quale ha espresso il seguente parere: *“Contrario, le scelte planivolumetriche, tipologiche a ballatoio e compositive non appaiono giustificare con particolare riguardo agli sfalsamenti ed entità degli aggetti di*

diversa misura (gronde, balconi, terrazzi) alle bucatore tra loro non allineate, alla disomogeneità delle pendenze delle falde della copertura”;

- In data 23.11.2012 prot. n. 66939 è stato chiesto il parere all’**A.S.L. Milano** ;
- In data 27.11.2012 prot. n. 67839/2012 stato chiesto il parere alla **Società Amiacque S.r.l.**;
- In data 28.11.2012 prot. int. n. 67911 il **Settore Ambiente ed Ecologia** ha espresso il proprio parere favorevole ad eccezione dell'acustica (in attesa di parere ARPA);

Pertanto il Permesso di Costruire rubricato con P.E. 575/2012 del 21.11.2012 potrà essere rilasciato dopo la stipula della Convenzione e dopo la conclusione favorevole dell'iter istruttorio.

Per tutto quanto sopra detto si sottopone il presente argomento all’esame del Consiglio Comunale per l’approvazione della Bozza di Convenzione urbanistica inerente la realizzazione di un edificio in edilizia residenziale convenzionata ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. n. 380/2001 nell’area sita in Via Martiri Palestinesi.

IL RESPONSABILE
del Servizio Sviluppo del territorio
Arch. Roberto Russo

VISTO
IL CAPO AREA
Servizi al Territorio
Arch. Giuseppe Faraci

**APPROVAZIONE DELLA CONVENZIONE AI SENSI DEGLI ARTICOLI 17 E
OGGETTO: 18 DEL D.P.R. N. 380/2001 RELATIVA ALL'INTERVENTO DI EDILIZIA
RESIDENZIALE IN VIA MARTIRI PALESTINESI.**

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la Relazione dell'Area Servizi al Territorio – Servizio Sviluppo del Territorio - depositata agli atti;

Visto il P.R.G. Vigente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 20.04.2004 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 22 del 26.05.2004;

Visti:

- Deliberazione di G.C. n. 16 del 02.02.2012 e Deliberazione di C.C. n. 32 del 15.06.2012;
- L. 133/2008;
- Determinazione Dirigenziale n. 926/2012 ed il Provvedimento Dirigenziale n. 94/2012;
- Verbale di gara del 26.9.2012;
- Deliberazione di G.C. n. 283 del 18.10.2012;

Vista la **Bozza di Convenzione** relativa all'area di Via Martiri Palestinesi, presentata dal CO.C.E.C., in virtù del mandato conferitogli in data 18.09.2012 dalla COOPERATIVA EDIFICATRICE E DI CONSUMO ARMANDO DIAZ A.R.L., dalla COOPERATIVA LA NOSTRA CASA EDIFICATRICE E DI CONSUMO, e UNIABITA Soc. Coop., quali aventi titolo, presentata in data 26.11.2012 prot. n. 67309 e integrata in data 6/12/2012 n. prot. 69935 così composta:

Allegati convenzionali;

- ***Allegato B*** Verbale CdA Cooperativa Armando Diaz
- ***Allegato C*** Verbale CdA Cooperativa La Nostra Casa;
- ***Allegato D*** Verbale CdA Uniabita Soc. Coop.;
- ***Allegato E*** Estratto di mappa dell'area in oggetto;
- ***Allegato I*** Descrizione delle opere (del 26.11.2012 prot. n. 67309);
- ***Allegato M*** Piano Economico-Finanziario;

Allegati Tecnici - progettuale

- ***Allegato F*** Planimetria piano interrato;
- ***Allegato G*** Planimetria piano terra;

- **Allegato H** Planimetria PIANI 1-2-3;
- **Allegato L** Piano Finanziario;
- **Allegato N** Calcolo del Costo di Costruzione;

Considerato che la Bozza di Convenzione prevede, le modalità e norme per la realizzazione di abitazioni convenzionate al prezzo medio di € **2.400,00 al mq.** di superficie commerciale (box ad € **23.000,00 per mq. 15**) con l'applicazione di quanto stabilito dall'art. 17, comma 1, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, inerente il pagamento della sola quota degli oneri di urbanizzazione;

Richiamata l'Istanza di Permesso di Costruire rubricata con P.E. n. 575/2012 del 21.11.2012 prot. n. 66559 presentata dal CO.C.E.C., in virtù del mandato conferitogli in data 18.09.2012 dalla COOPERATIVA EDIFICATRICE E DI CONSUMO ARMANDO DIAZ A.R.L., dalla COOPERATIVA LA NOSTRA CASA EDIFICATRICE E DI CONSUMO, e UNIABITA Soc. Coop. per la realizzazione di un edificio residenziale costituito da un piano interrato e quattro piani fuori terra, in via Martiri Palestinesi ai quali sono strettamente connessi gli allegati tecnici-progettuali di cui sopra soggetti, pertanto, a possibili modifiche / variazioni;

Considerato che, ad avvenuta approvazione del presente atto e alla successiva stipula della Convenzione verrà rilasciato, dopo la conclusione favorevole dell'iter istruttorio, il Permesso di Costruire dell'Edificio rubricato con P.E. n. 575/2012 del 21.11.2012 prot. n. 66559 relativamente alla realizzazione di un edificio residenziale costituito da un piano interrato e quattro piani fuori terra, in via Martiri Palestinesi;

Considerato che la presente proposta è stata esaminata dalla Commissione Consiliare II - "Assetto, Utilizzo, Tutela del territorio" nella Seduta del 4/12/2012;

Visti i regolamenti comunali;

Visti i pareri di cui all'art. 49, 1° comma del D.Lgs 267 del 18.08.2000, allegati al presente atto;

Con voti

D E L I B E R A

1. Di approvare la **Bozza di Convenzione** di Via Martiri Palestinesi presentata in data 26.11.2012, prot.

67309 e integrata in data 6/12/2012 prot. n. 69935, dal CO.C.E.C., (*allegata alla presente*), in virtù del mandato conferitogli in data 18.09.2012 dalla COOPERATIVA EDIFICATRICE E DI CONSUMO ARMANDO DIAZ A.R.L., dalla COOPERATIVA LA NOSTRA CASA EDIFICATRICE E DI CONSUMO, e UNIABITA Soc. Coop., quali aventi titolo, che prevede le modalità e norme per la realizzazione di abitazioni convenzionate al prezzo medio di € **2.400,00 al mq.** di superficie commerciale (box ad € **23.000,00 per mq. 15**) con l'applicazione di quanto stabilito dall'art. 17, comma 1, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, relativamente al pagamento della sola quota degli oneri di urbanizzazione;

2. Di approvare gli elaborati allegati convenzionali di seguito descritti :

- **Allegato B** Verbale CdA Cooperativa Armando Diaz;
- **Allegato C** Verbale CdA Cooperativa La Nostra Casa;
- **Allegato D** Verbale CdA Uniabita Soc. Coop.;
- **Allegato E** Estratto di mappa dell'area in oggetto;
- **Allegato I** Descrizione delle opere;
- **Allegato M** Piano Economico-Finanziario ;

3. Di prendere atto degli elaborati tecnici-progettuali di seguito elencati:

Allegato F Planimetria piano interrato;

Allegato G Planimetria piano terra;

Allegato H Planimetria PIANI 1-2-3;

Allegato L Piano Finanziario;

Allegato N Calcolo del Costo di Costruzione;

che potranno, in funzione dell'istruttoria tecnica del Permesso di Costruire depositato agli atti, subire possibili variazioni/modificazioni fermo restando l'invariabilità del piano economico finanziario di cui al soprastante *Allegato M*

4 Di dare atto che il rilascio del Permesso di Costruire rubricato con P.E. 575/2012 del 21.11.2012 potrà avvenire dopo la stipula della Convenzione e dopo la conclusione favorevole dell'iter istruttorio;

5. Di dare mandato al Dirigente del Settore Gestione del Territorio per la stipula della Convenzione e per la definizione dei conseguenti adempimenti inerenti al presente atto.

In prosecuzione di seduta il Presidente passa all'esame dell'atto in oggetto.

Il Sindaco illustra l'argomento. Si accende una discussione... omissis (trascrizione allegata all'originale dell'atto) al termine della quale il Presidente apre la fase delle dichiarazioni di voto.

Il Consigliere Zonca lamenta il fatto che questo progetto arrivi in aula a ridosso della discussione del PGT. Si dichiara contrario alla modalità, non all'atto in sé. Il suo voto sarà, pertanto, negativo.

Il Consigliere Russomando preannuncia il voto favorevole del suo gruppo in quanto considera l'atto vantaggioso per i cittadini.

Il Consigliere Natalia Strani dichiara che si asterrà dal voto ai sensi di legge.

Il Consigliere Fumagalli dichiara che, pur essendo favorevole in assoluto alla costruzione di alloggi in edilizia convenzionata, il suo gruppo darà voto contrario come sempre ha fatto per i progetti discussi al di fuori del PGT.

Il Sindaco dichiara che darà voto favorevole all'atto.

Il Presidente pone quindi in votazione l'argomento in oggetto e si determina il seguente risultato (all. A all'originale dell'atto):

Componenti presenti:	n.19
Voti favorevoli:	n.16
Voti contrari:	n. 3
Astenuti:	n. =

Il Presidente, in base al risultato della votazione, dichiara la deliberazione approvata.

Il Presidente pone quindi in votazione l'immediata eseguibilità dell'atto e si determina il seguente risultato (all. B all'originale dell'atto):

Componenti presenti:	n.17
Voti favorevoli:	n.16
Voti contrari:	n. =
Astenuti:	n. 1 Zonca

Il Presidente, in base al risultato della votazione, dichiara la deliberazione immediatamente eseguibile.

Il Presidente
Giuseppe Sacco

Il Segretario Generale
Antonio D'Arrigo

Si dichiara che questa deliberazione è pubblicata – in copia – all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del T.U. 18.8.2000 n.267, con decorrenza 14/12/2012

Cinisello Balsamo, 14/12/2012

Segretario Generale
Antonio D'Arrigo

La presente deliberazione è immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 comma 4° del T.U. del 18.08.2000 n.267.

La presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi dell'art.134 comma 3° del T.U. del 18.08.2000 n.267.

Cinisello Balsamo, 27/12/2012

Segretario Generale
Antonio D'Arrigo

Pubblicata all'Albo Pretorio
dal 14/12/2012 al 29/12/2012

Cinisello Balsamo, _____
Visto: Il Segretario Generale