

**ATTO RICOGNITIVO DELLO STATO DI ATTUAZIONE DEL  
P.I.I. AL 31.12.2016**

Rilevato che con legge regionale n. 15 del 26.5.2017 è stata modificata la legge regionale n. 12/2005 ed in particolare all'art. 93 è stato introdotta la seguente previsione:

*"1-ter. Per i piani attuativi comunali e per i programmi integrati di intervento non aventi rilevanza regionale che, alla data di entrata in vigore della presente norma, sono in corso di attuazione o la cui convenzione sia già scaduta senza integrale esecuzione delle loro previsioni pubbliche o private e non ne sia già stata dichiarata la decadenza, le amministrazioni comunali possono provvedere su istanza degli interessati e previo atto ricognitivo dello stato di attuazione del piano attuativo o del programma integrato di intervento:*

*a) a concedere eventuali proroghe o differimenti ai tempi di realizzazione motivando e documentando le esigenze sopravvenute in fase attuativa o le cause che hanno determinato il mancato tempestivo completamento della trasformazione. Le proroghe e i differimenti non possono essere superiori a tre anni e non possono prevedere riduzioni delle dotazioni di servizi originariamente previsti dal piano attuativo o dal PII. In ogni caso la realizzazione delle opere private non può essere disgiunta dalla realizzazione delle opere pubbliche previste dal piano attuativo o dal PII che devono essere comunque completate e collaudate prima della fine dei lavori degli interventi privati;*

*omissis*

*Nei casi di cui al presente comma, le amministrazioni comunali e gli interessati provvedono alla stipula di appositi atti convenzionali aggiuntivi e modificativi, nei quali sono recepiti e regolamentati tutti gli effetti dei provvedimenti sopra indicati, in particolare quanto agli obblighi di cui all'articolo 46 e alla cessazione della solidarietà. omissis"*

Ricordato che la Società Arnova Srl ha presentato: con lettera del 05.07.2016 protocollata il 07.07.2016, con lettera del 16.12.2016 protocollata in data 28.12.2016, a mezzo P.E.C. in data 02.02.2017, riconfermata a mezzo P.E.C. in data

25.07.2017 e con lettera del 28.07.2017 protocollata in data 31.07.2017 ai sensi dell'art. 93, 1 ter della Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e ss.mm.ii., la proposta di modifica convenzionale al Programma Integrato d'Intervento (P.I.I.), relativo all'area dismessa posta fra le vie Monte Grappa, Statuto e Mattei;

#### P R E M E S S O

A. che in data 27/07/2007 con atto n. rep. 51678/13815 del notaio Dr. Marco Gilardelli è stata stipulata la convenzione fra il Comune di Arese e la società Arnova s.r.l. per l'attuazione del Programma Integrato d'Intervento dell'area dismessa posta fra le vie Monte Grappa, Statuto e Mattei.

B. Ricordato che nell'ambito del predetto P.I.I. sulla base della convenzione l'Operatore, in qualità di soggetto attuatore, si era impegnato a:

1. Opere di urbanizzazione primaria - L'Operatore doveva eseguire una rotatoria via Statuto/via Monte Grappa pari ad (euro 184.936,29 (centoottantaquattromilanovecentotrentasei virgola ventinove) sc. 10% (dieci per cento) euro 166.442,66

(centosessantaseimilaquattrocentoquarantadue virgola sessantasei); detta opera è stata eseguita.

2. Opere di urbanizzazione secondaria - Il P.I.I. prevedeva la realizzazione di parcheggi, pista ciclopedonale, piazza pedonale, verde pubblico piantumato pari ad (euro 594.105,02 (cinquecentonovantaquattromilacentocinque virgola zero due) scontato del 10% (dieci per cento)) euro 534.694,52

(cinquecentotrentaquattromilaseicentonovantaquattro virgola cinquantadue).

3. Opere di standard qualitativo - Era prevista la realizzazione di un centro cottura presso la scuola media Leonardo Da Vinci in via Varzi e di nuove aule laboratori al piano interrato della scuola elementare Don Gnocchi in via dei Gelsi per un valore complessivo pari ad (euro 2.879.802,72 (duemilioniotto-cento-settantannovemilaottocentodue virgola settantadue) scontato del 10% (dieci per cento) euro 2.594.673,74

(duemilionicinquecentonovantaquattromilaseicentosei tantatré virgola settantaquattro) superiore a quello delle aree non cedute determinato sulla base di euro 300,00 (trecento virgola zero zero) per metro quadrato.

4. Opere di compensazione ambientale - L'Operatore si era impegnato a realizzare 5'(quinto) lotto di costruzione per la riqualificazione del centro storico il cui valore complessivo stimato per la realizzazione ammonta ad (euro 594.274,26 (cinquecentonovantaquattromiladuecentosettantaquattro virgola ventisei) scontato del 10% (dieci per cento)) euro 535.435,23 (cinquecentotrentacinquemilaquattrocentotrentacinqu e virgola ventitré) oltre al versamento di un contributo di euro 11.284,77 (undicimiladuecentoottantaquattro virgola settantasette) da effettuare alla firma della convenzione.

5. Cessione aree urbanizzazione primaria - L'Operatore era tenuto a cedere gratuitamente aree di mq.(metri quadrati) 146,72 (centoquarantasei virgola settantadue) per l'urbanizzazione primaria.

6. Cessione aree urbanizzazione secondaria - Il P.I.I. prevedeva che l'Operatore doveva cedere gratuitamente aree di mq.(metri quadrati) 6.041,94 (seimilaquarantuno virgola novantaquattro) per l'urbanizzazione secondaria oltre a aree di mq.(metri quadrati) 4.000 (quattromila) quale verde pubblico di PRG e monetizzare mq.(metri quadrati) 8.639,26 (ottomilaseicentotrentanove virgola ventisei) quale standard qualitativo.

7. Gestione aree - L'Operatore si era impegnato a corrispondere al Comune di Arese un contributo quale riconoscimento della gestione delle aree individuate della tav. 2b allegata al P.I.I. di euro 300,00 (trecento virgola zero zero) al mq.(metro quadrato) e quindi pari ad euro 967.113,00 (novecentosessantasettemilacentotredici virgola zero zero) da versare in cinque rate uguali di cui la prima alla firma della convenzione e l'ultima entro 48 mesi dalla firma della convenzione.

8. Edilizia convenzionata - L'Operatore doveva realizzare una superficie lorda di circa mq.(metri quadrati) 4.105 (quattromilacentocinque) ovvero circa 12.315 (dodicimilatrecentoquindici) mc.(metri cubi) con destinazione ad alloggi e relativi parcheggi privati di pertinenza con caratteristiche economico-popolari e più precisamente doveva realizzare n. 46 (quarantasei) alloggi di cui n. 31 (trentuno) da mettere in vendita, n. 9 (nove) in affitto con riscatto della proprietà in venti anni e n. 6 (sei) da cedere gratuitamente (compreso tutti gli oneri, Iva, ecc. a suo carico) al Comune di Arese.

9. In aggiunta agli impegni previsti dalla

normativa di legge e di regolamento, l'Operatore si era impegnato a costituire a suo completo onere e carico, senza alcuno scomputo, su area privata all'interno del comparto, un edificio sociale con una superficie lorda di mq.(metri quadrati) 971,83 (novecentosettantuno virgola ottantatré) per un valore stimato di euro 1.037.463,84 (unmilionetrentasettemilaquattrocentosessantatré virgola ottantaquattro) oltre a spese tecniche.

10. Contributo per le urbanizzazioni primaria e secondaria - L'Operatore doveva versare tutti i contributi sugli oneri di urbanizzazione primaria di euro 697.821,70 (seicentonovantasettemilaottocentoventuno virgola settanta) pari a euro 15,73 (quindici virgola settantatré)/mc.(metri cubi) residenziale e euro 55,57 (cinquantacinque virgola cinquantasette)/mq.(metro quadrato) direzionale/commerciale già dedotto dalle opere a scomputo e oneri di urbanizzazione secondaria di euro 707.200,36 (settecentosette miladuecento virgola trentasei) pari a euro 22,44 (ventidue virgola quarantaquattro)/mc.(metro cubo) residenziale e euro 96,84 (novantasei virgola ottantaquattro)/mq.(metro quadrato) commerciale/direzionale già dedotto dalle opere a scomputo.

Il pagamento degli oneri delle urbanizzazioni primaria e secondaria dovevano avvenire comunque indipendentemente dalla presentazione o meno dei Titoli Abilitativi ed essere versato nei termini previsti dal cronoprogramma allegato alla convenzione.

11. Contributo commisurato al costo di costruzione - L'Operatore doveva versare i contributi relativi all'onere commisurato al costo di costruzione stimato in euro 621.000,00 (seicentoventunomila virgola zero zero).

**Ciò premesso si rileva, come rilevabile dallo stato dei luoghi e agli atti del Comune, che la Società Arnova Srl al 31.12.2016 ha adempiuto e/o realizzato e/o eseguito:**

a) alle opere di urbanizzazione secondaria per l'85% (ottantacinque per cento) dell'area di intervento, corrispondenti a euro 595.966,60 sull'importo complessivo netto di euro 701.137,18 (mancano piccoli tratti per consentire l'accesso al cantiere, il posizionamento dell'ufficio vendite e per la definizione della rotatoria Statuto/Monte Grappa) (articolo 4 convenzione originaria);

- b) alle opere di standard qualitativo e precisamente (articolo 4 convenzione originaria):
- b1) alla realizzazione del centro cottura che è stato ampliato rispetto al progetto di P.I.I. con un nuovo progetto a carico dell'Operatore e che ha comportato un maggior costo netto da euro 1.794.306,43 (unmilionesettecentonovantaquattromilatrecentosei virgola quarantatré) ad euro 2.468.234,98 (duemilioniquattrocentosessantottomiladuecentotrentaquattro virgola novantotto) valutato con i medesimi parametri e listini e che ha comportato una riduzione degli oneri da pagare ma un anticipo di somme da parte dell'Operatore;
- b2) alla realizzazione della direzione didattica della scuola di via dei Gelsi, della manutenzione straordinaria della mensa di via Varzi, della copertura della scuola di via dei Gelsi e della copertura dell'asilo di via Einaudi, anziché la realizzazione delle nuove aule laboratori della scuola Don Gnocchi secondo i progetti fatti a carico dell'Operatore per un costo complessivo di euro 698.845,45, pari ad un importo complessivo di opere di standard qualitativo di euro 3.167.080,43 in luogo dei previsti euro 2.594.673,74;
- d) alla realizzazione delle opere di compensazione ambientale consistenti nell'attuazione del 5° lotto del centro storico (articolo 4 bis convenzione originaria) nonché al versamento della somma di €. 11.284,77 in sede di stipula della convenzione;
- e) alla cessione delle aree di urbanizzazione primaria e urbanizzazione secondaria (articoli 3 e 4 convenzione originaria);
- f) al pagamento del contributo per la gestione delle aree (articolo 6 convenzione originaria);
- g) alla realizzazione degli alloggi in edilizia convenzionata e alla loro cessione fatti secondo i tempi di convenzione (articolo 12 convenzione originaria) anche se si è verificata una grossa problematica per l'assegnazione, avendo iniziato l'assegnazione nel novembre nel 2008 ed ultimata a luglio del 2011 a seguito del rispetto delle norme del bando che ha comportato sia problemi di esecuzione delle finiture degli alloggi, sia problemi di incassi;
- h) al pagamento di tutti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto dei tempi di convenzione (articolo 6 convenzione originaria);
- i) al pagamento di tutti gli oneri commisurati al

contributo sul costo di costruzione (articolo 17 convenzione originaria);

l) alla realizzazione di più progetti per la rotatoria Statuto/Monte Grappa in rispetto all'adeguamento del piano stradale comunale (articolo 3 convenzione originaria).

Inoltre per quanto attiene gli interventi privati al 31.12.2016 sono stati realizzati:

In data 22/05/2007 il Comune di Arese con Delibera di Consiglio n.32 ha approvato il Piano Integrato di Intervento vie Mattei-Statuto-Montegrappa. A seguito di tale approvazione è stata stipulata la Convenzione del P.I.I. in data 27/07/2007.

Sono stati completati i lavori di demolizione e di bonifica.

E' stato rilasciato Permesso di Costruire n.7 in data 03/02/2008 per il fabbricato 4 (edilizia libera / n.1 unità edilizia convenzionata).

E' stata concessa una variante in corso d'opera in data 22/04/2010, i lavori sono iniziati il 14/03/2008 e terminati il 05/07/2010, è stata richiesta l'agibilità in data 19/07/2010, rilasciata il 31/03/2011.

Il fabbricato è composto da n.34 unità di cui n.1 in edilizia convenzionata, n.1 oggetto di contratto di affitto a riscatto, n.2 con attività commerciale e da n.36 box.

E' stato rilasciato Permesso di Costruire n.30 in data 22/09/2008 per il fabbricato 3 in edilizia convenzionata all'85% e al 15% in edilizia libera e per la scala A del fabbricato 2 in edilizia convenzionata.

E' stata concessa una variante in corso d'opera in data 07/03/2011, i lavori sono iniziati il 12/12/2008 e terminati l'11/02/2011, è stata richiesta l'agibilità in data 15/02/2011, rilasciata il 23/02/2012.

Il fabbricato 3 è composto da n.7 unità in edilizia libera, n.30 unità in edilizia convenzionata di cui n.6 in comodato gratuito al Comune di Arese e da n.45 box.

Il fabbricato 2 scala A è composto da n.15 unità in edilizia convenzionata di cui n.9 oggetto di contratto di affitto a riscatto ventennale e da n.39 box (da destinare anche alle unità delle scale B e C).

E' stato rilasciato Permesso di Costruire n.18 in data 30/06/2010 per il fabbricato 1 (edilizia libera).

E' stata concessa una variante in corso d'opera in

data 24/07/2012, i lavori sono iniziati il 02/08/2010 e terminati il 13/07/2012, è stata richiesta l'agibilità in data 27/07/2012.

Il fabbricato è composto da n.35 unità di cui n.2 con attività commerciale e n.9 unità (comprese le due con attività commerciale) con contratto di affitto a riscatto e da n.39 box.

E' stato rilasciato Permesso di Costruire n.19 in data 08/08/2011 per il fabbricato 5 (edilizia libera).

E' stata concessa una variante in corso d'opera in data 10/06/2013, i lavori sono iniziati il 23/09/2011 e terminati il 25/07/2013, è stata richiesta l'agibilità in data 26/07/2013.

Il fabbricato è composto da n.30 unità di cui n.20 con contratto di affitto a riscatto e da n.30 box.

E' stato rilasciato Permesso di Costruire n.46 in data 27/12/2012 per il fabbricato 6 (edilizia libera).

E' stata concessa una variante in corso d'opera in data 29/05/2014 e in data 14/10/2015, i lavori sono iniziati il 07/10/2013 e terminati il 29/01/2016, è stata richiesta l'agibilità in data 08/02/2016.

Il fabbricato è composto da n.27 unità di cui n.8 con contratto di affitto a riscatto e da n.30 box.

E' stata presentata D.I.A. prot.5557 in data 08/03/2016 per il recupero delle mansarde che non erano state messe in vendita del fabbricato 2 scala A e del fabbricato 3 scala A e B.

E' stata concessa variante in corso d'opera in data 08/03/2016, variante in corso d'opera in data 21/10/2016 per il fabbricato 3 scala B, variante in corso d'opera in data 14/02/2017 per il fabbricato 2 scala A;

i lavori sono iniziati il 09/06/2016 e terminati il 19/12/2016 (per il fabbricato 3 scala B,) e in data 21/03/2017 per gli altri;

è stata rilasciata l'agibilità in data 21/12/2016 (per il fabbricato 3 scala B) e in data 06/04/2017 per gli altri.

Sono state recuperate n.3 mansarde nel fabbricato 3 e n.2 mansarde nel fabbricato 2 e sono stati realizzati n.5 nuovi box.

E' stato rilasciato Permesso di Costruire n.47 in data 27/12/2012 per il completamento del fabbricato E2 scale B e C (edilizia libera).

E' stata concessa una proroga del Permesso di Costruire in data 04/02/2014, i lavori sono iniziati il 06/02/2016 e sono in corso.

Il fabbricato è composto da n.20 unità e da n.9 box oltre a quelli già realizzati con la scala A.

Sono stati ultimati i lavori dei fabbricati E4 - E3

- E2 scala A - E1 - E5.

Il fabbricato E6 e le mansarde sono ultimati ad esclusione delle finiture per le unità da consegnare e da vendere.

Per il fabbricato E2 scale B e C è stata eseguita la parte strutturale fino al terzo piano fuori terra.

Le opere esterne, ma all'interno del lotto di proprietà privata, sono state eseguite per il 90%.

In fede,

Il progettista

La Soc. ARNOVA