



COMUNE DI LECCO

N. 125 R.D.
N. 245 I.P.

GIUNTA COMUNALE

ESTRATTO DEL REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI

SEDUTA DEL 25 SETTEMBRE 2008

OGGETTO: PROGRAMMA COSTRUTTIVO DI E.E.P. - COMPARTO DI VIA FUMAGALLI: CESSIONE AREA, DETERMINAZIONE PREZZO DI VENDITA DEGLI ALLOGGI ED APPROVAZIONE CONVENZIONE CON LA COOP. COGLIATI.

L'anno DUEMILAOTTO e questo giorno VENTICINQUE del mese di SETTEMBRE alle ore 09,30 nella residenza Municipale si riunisce la Giunta Comunale che, previo accertamento da parte del Presidente della legalità dell'adunanza e dichiarazione di apertura della seduta, tratta gli affari iscritti all'ordine del giorno.

Risultano presenti, per l'esame dell'argomento in oggetto, i Signori:

FAGGI ANTONELLA	Sindaco
NAVA DANIELE	Vice Sindaco
GROSSI GAETANO	Assessore
INVERNIZZI MAURO	Assessore
BETTEGA CINZIA	Assessore
FORTINO ANGELA	Assessore
MAMBRETTI GIUSEPPE	Assessore
REDAELLI WALTER	Assessore
PAROLARI STEFANO	Assessore
PESENTI DARIO	Assessore
TETI LUCA	Assessore

Presenti	Assenti
sì	
sì	
sì	
	sì
sì	
sì	
sì	
sì	
	sì
sì	
sì	

Presenti n. 9

Assenti n. 2

Presiede l'adunanza la dott.ssa ANTONELLA FAGGI - SINDACO la quale invita a trattare l'argomento in oggetto.

Assiste

il Segretario Generale Regg. del Comune

dott. FLAVIO POLANO

LA GIUNTA COMUNALE

Esaminato il Documento Istruttorio, allegato alla presente deliberazione come parte integrante e sostanziale;

Ritenuto di condividerne le motivazioni e di fare integralmente propria la proposta di deliberazione con esso formulata;

Visto che sulla proposta di deliberazione è stato reso il parere di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del T.U. 18.8.2000 n. 267;

Con voti unanimi, resi nei modi di legge e di regolamento;

DELIBERA

1. di cedere in proprietà, alla Coop. Cogliati i beni identificati all'art. 1 dell'allegata bozza di convenzione al prezzo di Euro 651.000,00 = (IVA esclusa, se dovuta);
2. di definire il prezzo medio di assegnazione degli alloggi e degli autobox da realizzarsi da parte della Coop. Cogliati nel Comparto di Via Fumagalli, ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 del vigente Regolamento Comunale, nei valori individuati nell'allegato quadro;
3. di approvare, in ogni sua parte, la bozza di convenzione tra il Comune di Lecco e la Coop. Cogliati, per la realizzazione di un intervento di edilizia economica popolare nel Comparto di Via Fumagalli a Rancio, che, allegata alla presente deliberazione, ne diviene parte integrante e sostanziale;
4. di dare atto, che, come indicato dalla convenzione, la Coop. Cogliati realizzerà direttamente le opere di urbanizzazione previste nel progetto e computo metrico estimativo allegato alla convenzione medesima per l'importo di Euro 118.577,88 in sostituzione del pagamento degli oneri corrispondenti ad Euro 98.280,00=;
5. di dare atto che le pattuizioni relative alle cessioni, servitù di uso pubblico e/o monetizzazioni sono definite dall'art. 3 della convenzione;
6. di dare atto che il contratto sarà stipulato in forma pubblica notarile;
7. di dare atto che:
 - in forza dell'art. 107 del D.Lgs 267/2000 e dell'art. 32 terzo comma lett. d) del vigente Statuto del Comune di Lecco, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia-serie straordinaria inserzioni, 8.5.2006;
 - richiamato al riguardo il "Regolamento per la disciplina dei contratti" nonché il vigente Regolamento per il funzionamento degli Uffici e dei Servizi è demandata ai Dirigenti la stipulazione di atti che impegnano l'Amministrazione verso l'esterno e che le fonti normative citate attribuiscono al responsabile del Settore competente all'alienazione, la stipulazione dell'atto formale di convenzione;
8. di dare atto che l'entrata conseguente alla alienazione è imputata alla risorsa 4011510 cap. 1510 del bilancio 2008 e che lo stesso verrà utilizzato per porre in essere interventi di interesse pubblico.

Allegato alla deliberazione N° 125
In data 25/09/08 della G.C.

COMUNE DI LECCO
PERVENUTO IL

11 SET 2008

SEGRETERIA



COMUNE DI LECCO

SETTORE PATRIMONIO

Sezione Edilizia Residenziale Pubblica

Spett.le Giunta Comunale
S E D E

N. 3210388 ID

Lecco, li 28 agosto 2008

N. 245 I.P.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

OGGETTO

PROGRAMMA COSTRUTTIVO DI E.E.P. - COMPARTO DI VIA FUMAGALLI: CESSIONE AREA, DETERMINAZIONE PREZZO DI VENDITA DEGLI ALLOGGI ED APPROVAZIONE CONVENZIONE CON LA COOP. COGLIATI

Per i provvedimenti di competenza si trasmette il seguente:

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

Premesso che con deliberazione del C.C. n° 60 del 25/7/2008 è stata approvata la localizzazione di un "Programma costruttivo di edilizia economico-popolare ai sensi dell'art. 43 bis. della L.R. n°1 /2000, integrata dalla L.R. n° 7 / 2005 e dell'art. 51 della legge 22/10/1971 n° 865", quindi con valenza di Piano di Zona, ai sensi della legge 167/62 e successive modificazioni ed integrazioni;

Considerato che nel Programma costruttivo è incluso il Comparto di via Fumagalli a Rancio in cui i beni immobiliari sono di proprietà comunale e, per procedere al loro recupero funzionale – ambientale – sociale, con Direttiva della G.C. 29/11/2007 - P.284/07 si è proceduto all'individuazione dell'Operatore attraverso "PUBBLICO AVVISO";

Visto che tale procedura si è conclusa con la Direttiva della G.C. 18/4/2008 – P.97/08, con la quale è stato individuato, quale Operatore, la Soc. Coop, " Giancarlo Cogliati", con sede in Lecco, via Besonda 11;

Considerato che per l'attuazione dell'intervento proposto, è necessario predisporre un'apposita convenzione, in attinenza all'art. 35 della legge 22.10.1971 n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni ed alle N.T.A. contenute nel Programma costruttivo;

Visto che la cessione dei beni oggetto di recupero avviene al prezzo di Euro 651.000,00, in attinenza alle risultanze della procedura di cui alla Direttiva della G.C. 18/4/2008 – P.97/08;

Preso atto che la Soc. Coop. Cogliati ha presentato una analisi articolata e documentata dei costi per individuare i prezzi medi di prima assegnazione che risultano:

- Euro/mq 1.800,00 per la generalità delle residenze;
- Euro/mq 1.700,00 per le categorie sociali speciali;
- Euro 18.000,00 per gli autobox singoli non asserviti alle residenze;
- Euro 26.000,00 per gli autobox doppi non asserviti alle residenze;

Atteso che la bozza di convenzione, sottoscritta dalla Coop. Cogliati prevede quindi essenzialmente:

- Il Comune di Lecco cede alla Cooperativa in proprietà i beni inclusi nel Comparto di via Fumagalli, al prezzo di Euro 651.000,00=
- Sull'area ceduta in proprietà la Cooperativa realizzerà un edificio e relativi servizi per una volumetria residenziale di mc. 5.600 oltre a spazi sociali ed autobox.
- La Cooperativa potrà alienare o locare unità immobiliari e autobox a costi e canoni fissati dalla convenzione.
- La Cooperativa eseguirà direttamente, in sostituzione al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, le opere di urbanizzazione previste dal progetto allegato alla convenzione.
- La Cooperativa assoggetterà a servitù perpetua di uso pubblico, un'area di circa mq. 1.000 per pubblico parcheggio, cederà un'area di mq. 130 per allargamenti viari ed asservirà ad uso pubblico spazi al piano seminterrato del complesso da destinare a scopi sociali e di interesse comune. L'entità di tali spazi risulterà in sede di progetto esecutivo, per cui, eventuali carenze di superfici rispetto ai mq. 460 di standards mancanti, verranno monetizzate al prezzo di Euro 120/mq desunto applicando la riduzione del 40% al costo ICI delle aree fabbricabili nella microzona, di cui alla

deliberazione del C.C. n° 93 del 30/9/2002.

Vista la deliberazione del C.C. n° 60 del 25 luglio 2008;

Ritenuta la propria competenza ai sensi del T.U. 18.08.2000 n. 267, trattandosi dell'attuazione di atti fondamentali del C.C.;

Viste le leggi vigenti in materia;

Si propone, pertanto, di deliberare quanto segue:

1. di cedere in proprietà, alla Coop. Cogliati i beni identificati all'art. 1 dell'allegata bozza di convenzione al prezzo di Euro 651.000,00 = (IVA esclusa, se dovuta)
2. di definire il prezzo medio di assegnazione degli alloggi e degli autobox da realizzarsi da parte della Coop. Cogliati nel Comparto di via Fumagalli, ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 del vigente Regolamento Comunale, nei valori individuati nell'allegato quadro;
3. di approvare, in ogni sua parte, la bozza di convenzione tra il Comune di Lecco e la Coop. Cogliati, per la realizzazione di un intervento di edilizia economica popolare nel Comparto di via Fumagalli a Rancio, che, allegata alla presente deliberazione, ne diviene parte integrante e sostanziale;
4. di dare atto, che, come indicato dalla convenzione, la Coop. Cogliati realizzerà direttamente le opere di urbanizzazione previste nel progetto e computo metrico estimativo allegato alla convenzione medesima per l'importo di Euro 118.577,88 in sostituzione del pagamento degli oneri corrispondenti ad Euro 98.280,00=.
5. di dare atto che le pattuizioni relative alle cessioni, servitù di uso pubblico e/o monetizzazioni sono definite dall'art. 3 della convenzione;
6. di dare atto che il contratto sarà stipulato in forma pubblica notarile;
7. di dare atto che :
 - in forza dell'art.107 del D.lgs 267/2000 e dell'art. 32 terzo comma lett. d) del vigente Statuto del Comune di Lecco, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia-serie straordinaria inserzioni, 08/05/2006;
 - richiamato al riguardo il "Regolamento per la disciplina dei contratti" nonché il vigente Regolamento per il funzionamento degli Uffici e dei Servizi è demandata ai Dirigenti la stipulazione di atti che impegnano l'Amministrazione verso l'esterno e che le fonti normative citate attribuiscono al responsabile del Settore competente all'alienazione, la stipulazione dell'atto formale di convenzione
8. di dare atto che l'entrata conseguente alla alienazione è imputata alla risorsa 4011510 cap. 1510 del bilancio 2008 e che lo stesso verrà utilizzato per porre in essere interventi di interesse pubblico;

GLI ASSESSORI

~~Stefano Pagolari~~

~~Luca Teti~~



IL DIRIGENTE

~~Pierluigi Mascetti~~

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Ai sensi dell'art. 49 del T.U. 18.8.2000 n. 267 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione di cui al sopra riportato documento istruttorio.

Lecco, li 28.08.2008

IL DIRIGENTE
Ing. Pierluigi Mascetti



CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA LEGGE 22.10.1971 N. 865 FRA
IL COMUNE DI LECCO E LA SOC. COOP: COGLIATI PER L'ATTUAZIONE DI
UN PROGRAMMA COSTRUTTIVO DI EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE A
RANCIO – VIA FUMAGALLI

PREMESSO

a) che il Comune di Lecco con deliberazione del C.C. n° 60 del 25 luglio 2008 ha approvato un “Programma costruttivo di edilizia economico-popolare ai sensi dell’art. 43 bis. della L.R. n°1 /2000, integrata dalla L.R. n° 7 / 2005 e dell’art. 51 della legge 22/10/1971 n° 865”, quindi con valenza di Piano di Zona, ai sensi della legge 167/62 e successive modificazioni ed integrazioni;

b) che nel Programma costruttivo è incluso il Comparto di via Fumagalli a Rancio;

c) che i beni immobiliari inclusi nel Comparto sono di proprietà comunale e l’Amministrazione, volendo procedere al loro recupero funzionale – ambientale – sociale, ha proceduto all’individuazione dell’Operatore attraverso “PUBBLICO AVVISO” avviata con la Direttiva della G.C. 29/11/2007 - P.284/07 e conclusa con la Direttiva della G.C. 18/4/2008 – P.97/08.

d) che il progetto planivolumetrico del Comparto è incluso nel “Programma costruttivo” innanzi citato e quindi è stato approvato con la deliberazione del C.C. n° 60 del 25 luglio 2008

e) che, ai sensi dell’art. 8 delle “Norme di attuazione” facenti parte del “Programma costruttivo”, per dare avvio agli interventi è necessario sottoscrivere una convenzione,

ai sensi della legge 865/71 e successive modificazioni ed integrazioni, in attinenza altresì al vigente Regolamento per l'attuazione degli interventi di edilizia economica e popolare ed alle indicazioni del PUBBLICO AVVISO innanzi citato;

TUTTO CIO' PREMESSO

tra

il Comune di Lecco (d'ora innanzi Comune)

e

Giancarlo Cogliati Società Cooperativa (d'ora innanzi Coop. Cogliati), *con sede in Lecco, via Besonda, 11,*

si conviene e si stipula quanto segue

ART. 1 – Cessione di beni immobiliari

Il Comune, cede in proprietà, ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, alla Coop. Cogliati, che accerta i seguenti beni immobiliari così catastalmente identificati:

Catasto Terreni:

COMUNE AMMINISTRATIVO DI LECCO – CENSUARIO DI RANCIO–fg. 9

Mapp. 812 ENTE URBANO HA 0.29.30 (parte)

Mapp. 964 ENTE URBANO HA 0.06.40 (parte)

Catasto Fabbricati:

COMUNE AMMINISTRATIVO DI LECCO – CENSUARIO DI RANCIO – fg. 7

Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons. Sup.		R.C.
964	702	C/2	1	18	20	27,89
964	703	A/4	4	3,5	65	171,72

Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons. Sup.	R.C.
964	706	F/1		298	
812		B/1	1	1424	882,52

I suddetti beni immobiliari risultano meglio identificati nello stralcio di mappa allegato (A) e contornati in rosso all'allegata delibera della Giunta Comunale.

ART. 2 – Oggetto della convenzione

Sull'area in oggetto la Coop. Cogliati si obbliga a realizzare, nei tempi e con le caratteristiche più oltre indicate, con riferimento al progetto planivolumetrico di cui alle premesse, un edificio residenziale e relativi servizi ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, per una volumetria residenziale fuori terra di mc. 5.600 e parcheggi interrati per una superficie lorda massima di mq. 2.400.

ART. 3 – Corrispettivo

A titolo di corrispettivo per la cessione del terreno e del fabbricato esistente, la Coop. Cogliati verserà nei modi e nei termini di cui al successivo art. 4:

A) Euro 651.000,00= (seicentocinquantunmila/00) pari al valore periziato in sede d'asta pubblica, ridotto del 20% quale contributo comunale, ed incrementato dell'offerta fatta in attuazione della procedura di "AVVISO PUBBLICO";

B) Euro 18.750,00 (diciottomilasettecentocinquanta/00) quale rimborso in quota parte, in ragione di Euro (5,58 x 0,6) a mc. del contributo commisurato al costo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi a cura dell'Amministrazione Comunale;

C) Euro 79.530,00 (settantanovemilacinquecentotrenta/00) quale rimborso in quota parte, in ragione di Euro (23,67 x 0,6) a mc. del contributo commisurato al costo delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzarsi a cura dell'Amministrazione Comunale;

D) In ordine alla dotazione di spazi ad uso pubblico la Coop. Cogliati, con la sottoscrizione della presente convenzione:

- si impegna a cedere gratuitamente al Comune una striscia di terreno dalla superficie di circa mq. 130 destinata a strutture di mobilità, individuata in tratto color azzurro nella planimetria allegata (B). L'atto di cessione avverrà in seguito all'esecuzione delle opere di cui al successivo art. 4 e relativo frazionamento catastale;

- costituisce servitù perpetua di uso pubblico, ai sensi dell'art. 22 della Legge Regionale n. 51 del 15.4.1975, per una superficie complessiva di circa mq. 1.000 sul soprasuolo dell'area destinata a pubblico parcheggio scoperto, individuata in tratto color rosso nella planimetria allegata (B).

La Coop. Cogliati assume a proprio carico l'onere tecnico e finanziario della gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area asservita.

Tale impegno sarà inserito negli atti di trasferimento delle unità immobiliari ai singoli assegnatari.

La Coop. Cogliati si impegna a destinare uno o più spazi da allocare al piano seminterrato dell'edificio o nell'ambito del sottosuolo dell'area esterna a parcheggio pubblico per una superficie lorda che verrà definita in sede di richiesta di P. di C. per usi destinati ad attività socio-sanitaria e assistenziale o destinati alla "gestione protetta" delle categorie speciali "anziani-disabili" o per attività correlate all'"associazionismo sociale".

Tali spazi, ancorché gestiti direttamente dalla Coop. Cogliati o assegnati in vendita o in locazione a soggetti o enti aventi i requisiti previsti in relazione alla specifica utilizzazione, saranno considerati come dotazione di spazi di uso pubblico e collettivo e pertanto scomputati ai fini dello standard urbanistico del comparto.

Considerato che la dotazione di spazi pubblici di competenza dell'intervento è di mq. 1.590 circa (mq/ab. 28,50), che l'area in superficie destinata a parcheggio pubblico e viabilità ceduta o assoggettata a servitù perpetua è pari a mq. 1.130 circa e che, conseguentemente, la rimanente area per spazi pubblici da reperire nell'ambito del comparto risulta pari a mq. 460 circa, la Coop. Cogliati verserà al Comune a titolo di monetizzazione, secondo le modalità previste al successivo art. 4, una somma commisurata al prezzo di Euro 120,00/mq (Euro 206,00/mq x 0,6 circa) della superficie residuale di spazi pubblici non reperiti nel comparto ai fini del soddisfacimento dello standard urbanistico.

ART. 4 – Modalità e termini di pagamento

La Coop. Cogliati si impegna, nei confronti del Comune, che accetta, al pagamento del corrispettivo determinato dal sopraccitato art. 3, nei termini e nei modi di seguito riportati:

- 1) Versamento del costo dei beni oggetto di cessione di cui alla lettera A) alla sottoscrizione del presente atto.

- 2) Relativamente al corrispettivo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui alle lettere B) e C), la Coop. Cogliati realizzerà a totale scomputo degli stessi, ai sensi dell'art. 8 della L.R. 60/61 del 5 dicembre 1977, le opere individuate nel computo

metrico estimativo allegato dell'importo di Euro 118.577,88
(centodiciottomilacinquecentosettantasette/88)

A tal fine la Coop. Cogliati presenterà, al momento della firma della presente convenzione, fideiussione d'importo pari a quello delle opere di urbanizzazione da realizzare, che verrà svincolata contestualmente all'approvazione del certificato di regolare esecuzione delle opere stesse, redatto dai competenti uffici comunali.

3) Versamento a titolo di monetizzazione al momento del rilascio del P.di C. della somma commisurata alla superficie non reperita nel comparto per spazi pubblici al prezzo di Euro 120,00/mq come indicato al precedente ART. 3 - D

ART. 5 – Termine di inizio ed ultimazione dell'intervento

I lavori dovranno avere inizio entro un anno dal rilascio del Permesso di Costruire e dovranno essere ultimati entro 3 anni dalla stessa data.

I termini di cui al comma che precede potranno essere prorogati soltanto per cause di forza maggiore, ovvero per gravi motivi che saranno valutati dalla Giunta Comunale.

Nel programma dei lavori dovrà essere privilegiata la realizzazione dei box interrati e del soprastante parcheggio pubblico in modo da rendere il più possibile breve il mancato utilizzo di quest'ultimo da parte dei residenti.

Pertanto durante il recupero dell'immobile il parcheggio pubblico dovrà essere, almeno in parte, usufruibile.

ART. 6 – Caratteristiche degli edifici e delle abitazioni.

Il progetto edilizio dovrà risultare attinente alle indicazioni del progetto planivolumetrico degli interventi nel comparto interessato.

Le caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi, dovranno essere conformi a quelle previste dalla Legge 408/49.

Alla delibera della Giunta Comunale di approvazione della presente convenzione sono allegata una tabella con l'indicazione di massima della consistenza delle superfici delle unità immobiliari costituenti l'intervento in oggetto nonché le planimetrie indicative in scala 1:200 delle unità immobiliari al fine della individuazione delle tipologie degli alloggi.

Dette unità potranno subire variazioni sia per numero che per soluzione planimetrica e distributiva, purché le stesse risultino nel rispetto della superficie dell'intero organismo edilizio e delle norme sull'Edilizia Economica e Popolare.

Prima del rilascio della licenza di agibilità, dovrà essere trasmessa all'Amministrazione Comunale la seguente documentazione:

- Prospetto con il calcolo per la determinazione del prezzo di cessione delle singole unità immobiliari al fine della verifica delle stesse;
- Disegni esecutivi con riferimento delle singole unità immobiliari;
- Elenco degli assegnatari, già individuati, con riferimento alle relative unità immobiliari;
- Tabella definitiva con l'individuazione e la consistenza definitiva delle singole unità immobiliari;
- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, da parte del Legale Rappresentante, che attesti tutte le superfici di cui sopra delle singole unità immobiliari e dell'intero organismo abitativo.

Nella tabella definitiva dovranno essere evidenziate le eventuali varianti apportate rispetto a quella iniziale, varianti che dovranno comunque rispettare le indicazioni tipologiche della presente convenzione, del planivolumetrico, nonché delle vigenti norme in materia di edilizia economica e popolare.

ART. 7 – Prezzo di assegnazione

Con riferimento alle modalità ed ai criteri fissati dall'art. 7 del vigente regolamento di cui al paragrafo e) delle premesse, il prezzo medio di prima assegnazione è definito per la generalità degli alloggi in Euro 1.800,00/mq come risulta dai valori riportati nel prospetto allegato alla citata deliberazione della Giunta Comunale.

Detto prezzo, riferito agli alloggi destinati alle categorie speciali di cui al successivo art. 9, è di Euro 1.700,00/mq

Il prezzo di cessione dei box interrati è stabilito a corpo in:

- Euro 18.000,00 per gli autobox singoli;
- Euro 26.000,00 per gli autobox doppi.

ART. 8 – Revisione del prezzo di prima assegnazione

Le variazioni al prezzo di prima assegnazione, così come indicati al punto precedente, dovranno avvenire secondo le modalità definite dall'art. 8 del vigente regolamento di cui al paragrafo e) delle premesse.

ART. 9 – Individuazione degli assegnatari e criteri di priorità

In attinenza alle indicazioni del PUBBLICO AVVISO innanzi citato l'assegnazione degli alloggi realizzati rispetterà, in linea di massima, le seguenti indicazioni:

- 50% categorie speciali e precisamente
 - 20% per anziani;
 - 20% per giovani coppie;
 - 10% per famiglie con disabili;
- 50% per la generalità delle famiglie con i requisiti per l'edilizia

economico-popolare.

Per le caratteristiche ed i requisiti di “anziani” , “Giovani coppie” e “disabili” si fa riferimento al Regolamento Regionale 10 febbraio 2004 n° 1 e successive modificazioni ed integrazioni.

La Cooperativa emetterà un AVVISO segnalando quanto sopra e richiederà che le domande dovranno essere trasmesse, per conoscenza anche al Comune.

L’AVVISO, dovrà essere ampiamente pubblicizzato soprattutto presso le associazioni interessate. L’elenco degli indirizzi a cui è stato trasmesso l’AVVISO, dovrà essere inoltrato a questa Amministrazione.

A parità di altre condizioni saranno da privilegiare i residenti nel quartiere di Rancio e quartieri limitrofi.

Nel caso in cui, entro sei mesi dalla emissione dell’AVVISO anzidetto, le domande pervenute non consentissero di raggiungere le quote sopra stabilite, la Cooperativa concorderà con il Comune nuove modalità di assegnazione in relazione alle eventuali domande presentate per l’intero intervento e risultate in eccedenza.

Relativamente agli autobox interrati, non collegati agli alloggi, la scelta degli assegnatari non risulterà correlata ad alcun requisito, salvo la prelazione ai residenti nel quartiere di Rancio.

ART. 10 – Alienazioni degli alloggi successive alla prima

Le alienazioni o le formazioni di diritti reali di godimento, successive alla prima, degli alloggi costruiti dell’area in oggetto, dovranno seguire le prescrizioni definite dall’art. 8 del vigente regolamento di cui al paragrafo e) delle premesse.

ART. 11 – Requisiti degli acquirenti degli alloggi

Gli acquirenti degli alloggi devono essere in possesso dei requisiti definiti dall'art. 9 del vigente regolamento di cui al paragrafo e) delle premesse.

Gli alloggi destinati alle categorie speciali di cui al precedente ART. 9 potranno essere ceduti o locati ad Associazioni o Società che operano nel campo delle categorie protette a sostegno delle stesse. Tali Associazioni o Società dovranno operare nel pieno rispetto delle prescrizioni della presente convenzione.

ART. 12 – Locazione

In caso di locazioni, dovranno essere eseguite le disposizioni e le modalità di individuazione dei locatari in attinenza all'art. 16 del vigente Regolamento di cui al paragrafo e) delle premesse.

Per questo la Coop. Cogliati dovrà comunicare all'Amministrazione Comunale la propria disponibilità alla eventuale locazione degli alloggi.

L'Amministrazione Comunale si riserva di segnalare, entro 30 giorni dalla comunicazione, eventuali situazioni familiari rientranti nella casistica di cui all'art. 16 del Regolamento.

In caso di locazione degli alloggi il canone annuo è fissato in ragione del 4,5% del prezzo di assegnazione con adeguamenti successivi ai sensi dell'art. 8 lett. c del Regolamento Comunale.

In caso di affittanza degli autobox in eccedenza il canone annuo è fissato in ragione del 5% del prezzo di assegnazione con adeguamenti successivi ai sensi dell'art. 8 lett. c del Regolamento Comunale.

Detti valori potranno essere aggiornati con le modalità ed i criteri delle vigenti normative in materia di locazioni.

ART. 13 – Spazi a destinazione non residenziale

Le specifiche destinazioni e le modalità d'uso e di gestione saranno definite in una specifica convenzione da stipularsi con il Comune prima dell'ultimazione dell'intervento.

Il prezzo di prima assegnazione di detti spazi è definito sin d'ora in Euro 2.160,00/mq pari al prezzo stabilito per la cessione delle unità immobiliari di Edilizia Economica Popolare aumentato del 20%.

ART. 14 – Manutenzioni

L'edificio dovrà essere mantenuto in buone condizioni di efficienza e decoro secondo quanto stabilito dall'art. 9 del regolamento in premessa.

ART. 15 – Norme e sanzioni

In caso di inosservanza delle norme contenute nella presente convenzione, per quanto già non previste, si rimanda alla legge 21 ottobre 1971 n. 865 e successive integrazioni e modifiche, al Codice Civile ed al vigente Regolamento Comunale, con particolare riferimento al titolo IV artt. 22 e 23, riguardanti le cessioni di aree per la costruzione di alloggi di tipo economico e popolare.

ART. 16 – Osservanza delle Leggi e Regolamenti

Per quanto non previsto dalla presente convenzione, valgono le norme del vigente regolamento di cui al paragrafo c) delle premesse, non in contrasto con le vigenti Leggi in materia ed in particolare con la Legge n. 172/92 e successive integrazioni e modificazioni.

Nel caso l'intervento usufruisca di ulteriori agevolazioni pubbliche, dovranno essere osservate, sia sotto l'aspetto tecnico che amministrativo, le specifiche norme previste

per l'ottenimento dei finanziamenti. Se il finanziamento riguardasse solo parzialmente l'intervento, dette norme riguarderanno solo la parte usufruente di agevolazioni.

ART. 17 – Spese

Spese, imposte e tasse relative alla presente convenzione, ivi comprese quelle tecniche e di frazionamento, nonché quelle notarili, di trascrizione e registrazione, si convengono a carico della Coop. Cogliati, che invoca i benefici previsti dalla Legge.

ART. 18 – Controversie

Le controversie legali relative all'interpretazione ed all'applicazione della convenzione che dovessero insorgere tra l'Amministrazione Comunale e la Coop. Cogliati, saranno deferite giusta gli articoli 806 e seguenti del C.P.C. ad un Collegio arbitrale costituito da un esperto in materie giuridiche ed amministrative, scelto di comune accordo dai primi due, od in difetto designato dal Presidente del Tribunale di Lecco.

Il Collegio Arbitrale giudicherà secondo equità, senza l'obbligo di osservanza delle forme di procedura per gli atti di istituzione.

Le parti convengono espressamente che il lodo arbitrale abbia efficacia di sentenza tra le parti.

COMUNE DI LECCO

Allegato alla deliberazione N° 125

In data 25/09/08 della G.C.

COMUNE DI LECCO

SETTORE PATRIMONIO

ALLEGATO

**ALLA CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA
COSTRUTTIVO DI EDILIZIA ECONOMICA
E POPOLARE IN RANCIO – VIA FUMAGALLI**

PROSPETTO INDICATIVO

- **SUPERFICI UTILI ABITABILI (S.U.)**
- **SUPERFICI ACCESSORIE NON RESIDENZIALI (S.N.R.)**
- **SUPERFICIE COMPLESSIVA (S.C.)**

L'Operatore Proponente

Giancarlo Cogliati Società Cooperativa

Il Presidente del C. di A.

(Giorgio Gualzetti)

GIANCARLO COGLIATI

Società Cooperativa
LECCO - Via Bassinella, 11
Partita IVA/n. 01927570133
N.° Iscr. Albo Cooperative A140786

Il Progettista

(Dott. Ing. Giancarlo Riva)



Lecco, 12 agosto 2008

SUPERFICI UTILI ABITABILI (S.U.)

UNITA' ABITATIVA n.1	mq. 77.00
UNITA' ABITATIVA n.2	mq. 65.00
UNITA' ABITATIVA n.3	mq. 71.00
UNITA' ABITATIVA n.4	mq. 68.00
UNITA' ABITATIVA n.5	mq. 48.00
UNITA' ABITATIVA n.6	mq. 68.00
UNITA' ABITATIVA n.7	mq. 66.00
UNITA' ABITATIVA n.8	mq. 49.00
UNITA' ABITATIVA n.9	mq. 67.00
UNITA' ABITATIVA n.10	mq. 67.00
UNITA' ABITATIVA n.11	mq. 53.00
UNITA' ABITATIVA n.12	mq. 66.00
UNITA' ABITATIVA n.13	mq. 66.00
UNITA' ABITATIVA n.14	mq. 49.00
UNITA' ABITATIVA n.15	mq. 67.00
UNITA' ABITATIVA n.16	mq. 67.00
UNITA' ABITATIVA n.17	mq. 53.00
UNITA' ABITATIVA n.18	mq. 66.00
UNITA' ABITATIVA n.19	mq. 75.00
UNITA' ABITATIVA n.20	mq. 64.00
UNITA' ABITATIVA n.21	mq. 63.00
UNITA' ABITATIVA n.22	mq. 65.00
n.22 UNITA' ABITATIVE S.U. totale	mq. 1400.00

SUPERFICIE ACCESSORIA NON RESIDENZIALE (S.N.R.)

S.N.R. in uso esclusivo alle unità abitative

Piano interrato (cantine, ripostigli e locali accessori in genere)	mq. 370.00
Balconi e terrazze	mq. 100.00
S.N.R. totale in uso esclusivo alle U.A.	mq. 470.00

S.N.R di uso collettivo

Androni, vani scale, disimpegni e locali tecnici comuni	mq. 130.00
---	------------

S.N.R. totale = 470.00 + 130.00 = mq. 600.00

SUPERFICIE COMPLESSIVA (S.C.)

(N.B. : escluso superficie a parcheggio)

S.C. = S.U. + 60% S.N.R. = mq. 1760.00

COMUNE DI LECCO

SETTORE PATRIMONIO

ALLEGATO

**ALLA CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA
COSTRUTTIVO DI EDILIZIA ECONOMICA
E POPOLARE IN RANCIO - VIA FUMAGALLI**

**COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

L'Operatore Proponente

Giancarlo Cogliati Società Cooperativa
Il Presidente del C. di A.

(Giorgio Gualzetti)

GIANCARLO COGLIATI
Società Cooperativa
LECCO, Via Besenola, 11
Partita IVA n. 027570133
N.° Iscr. Albo Cooperative A140786

Il Progettista

(Dott. Ing. Giancarlo Riva)



1. Estirpazione di n. 8 esemplari arborei di alto fusto compreso carico e trasporto a rifiuto del legname di risulta (compreso corrispettivi per diritti di discarica).
- a corpo = € 1.600,00.=
2. Demolizione di muro di sostegno e recinzione in muratura e/o calcestruzzo semplice e/o armato, compreso pilastri e parapetto, eseguita con idoneo mezzo meccanico demolitore compreso carico e trasporto del materiale di risulta alle pubbliche discariche (compreso corrispettivi per diritti di discarica).
- mc. 111,70 x € 95,00 = € 10.611,50.=
3. Scavo di sbancamento (anche a sezione obbligata) limitatamente alla zona interessata dalla realizzazione dell'allargamento stradale su Via Fumagalli e Via Caduti del Lavoro per la formazione del marciapiede e del muro di sostegno del nuovo piazzale, eseguito con escavatore meccanico, compresa la eliminazione di parti rimaste in un primo tempo inescavate, di eventuali trovanti, la rimozione ed il ripristino dei sottoservizi eventualmente rinvenuti durante lo scavo, carico e trasporto del materiale scavato alle pubbliche discariche autorizzate poste a qualsiasi distanza (compreso corrispettivi per diritti di discarica).
- mc. 582,00 x € 16,50 = € 9.603,00.=
4. Calcestruzzo in opera per muro di recinzione/elevazione perimetrale, confezionato con due o più pezzature di inerte in modo da ottenere una granulometrica ed una categoria di consistenza adeguata all'opera da eseguire, gettato con l'ausilio di casseri, compreso il ferro FeB 44k in ragione media di 40 Kg/mc, escluso casseri, resistenza cubica caratteristica $R_{ck} \geq 30 \text{ N/mm}^2$.
- mc. 40,15(*) x € 265,00 = € 10.639,75.=
- (*) calcolato in ragione del 50% come incidenza OO.U. escluso strutture di fondazione

5. Casseri per getti in conglomerato cementizio armato, compreso disarmo.
- mq. 278,62(*) x € 30,00 = € 8.358,60.=
- (*) calcolato in ragione del 50% come incidenza OO.U. escluso strutture di fondazione
6. Formazione del piano di posa del nuovo marciapiede su Via Fumagalli e Via Caduti del Lavoro mediante la fornitura, stesa e cilindratura con rullo di peso adeguato di misto di inerte a granulometria stabilizzata, spessore medio cm. 30.
- mc. 52,20 x € 23,40 = € 1.221,48.=
7. Fornitura e posa in opera di canalette in cemento armato prefabbricato per raccolta acque meteoriche dell'area a parcheggio, complete di griglie in ghisa carrabile (dimensioni indicative 0.25x0.25x4.50), collegamento alle tubazioni di deflusso, rinfiacco in calcestruzzo ed ogni altro onere e magistero per il lavoro finito a regola d'arte.
- n. 3 x € 700,00 = € 2.100,00.=
8. Fornitura e posa in opera di tubi in p.v.c. tipo "Caviflex" Ø 100 per pubblica illuminazione, compreso rinfiacco in calcestruzzo, collegamenti e quant'altro necessario per la perfetta posa in opera.
- ml. 106,00 x € 17,80 = € 1.886,80.=
9. Fornitura e posa in opera di tubi in p.v.c. serie normale Ø 125 per collegamento rete di raccolta delle acque meteoriche alla tombinatura comunale, compreso rinfiacco in calcestruzzo, curve, pezzi speciali, collegamenti e quant'altro necessario per la perfetta posa in opera.
- ml. 42,00 x € 15,90 = € 667,80.=

10. Fornitura e posa in opera di pozzetti d'ispezione per illuminazione pubblica dimensioni (40x40x40) compreso collegamento alle tubazioni di arrivo e partenza, rinfianco in calcestruzzo, chiusini in ghisa e quant'altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.
- n. 4 x € 150,00 = € 600,00.=
11. Fornitura e posa in opera di tubi in polietilene ad alta densità tipo PE100 (sigma 80) serie PN 25, diametro esterno 90 mm., per acqua potabile, realizzati in conformità alla norma UNI 10910 e rispondenti alle prescrizioni igienico-sanitarie del Ministero della Sanità (Circolare Ministeriale n. 102 del 02.12.'78 e dal Decreto Ministeriale 21.03.'73), con soglia di odore e sapore secondo i requisiti della Comunità Europea, verificati secondo la norma UNI EN 1622, compreso la posa di pezzi speciali, letto di posa, rinfianco e completa ricopertura con sabbia naturale di cava nonché ogni altra categoria di lavoro compiuto a perfetta regola d'arte.
- ml. 25,00 x € 24,30 = € 607,50.=
12. Fornitura e posa in opera di saracinesca, a farfalla, a tenuta con volantino e servoriduttore o a leva, completa di contro flange, compreso fornitura dei bulloni ed ogni altro onere; corpo in ghisa sferoidale GGG40, lente e albero in acciaio inox per tubazione DN 90, dn 100, completa di chiusino in ghisa ed ogni altro onere ed accessorio per dare il lavoro finito a regola d'arte.
- n. 1 x € 300,00 = € 300,00.=
13. Fornitura e posa in opera di idrante da soprassuolo con due bocche da 70 mm, corpo e otturatore in ghisa sferoidale, con sistema di svuotamento automatico, piedino flangiato DN 80 mm., con dispositivo di chiusura in caso di ribaltamento dell'idrante per urto e protezione delle bocche di erogazione, compreso tutti gli accessori, lastre in gomma telata, bulloni, grasso grafitato, ecc., il basamento in muratura o in

calcestruzzo, il sottofondo drenante in ghisa, la sistemazione del chiusino ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a regola d'arte.

n. 1 x € 750,00 = € 750,00.=

14. Fornitura e posa in opera di cordoni in granito (parti a vista martellinate) retti o curvi, sezione 12x25, a delimitazione del marciapiede e dell'area a parcheggio, posati su sottofondo in calcestruzzo, questo compreso e compreso altresì ogni onere e magistero per la perfetta posa in opera.

ml. 166,00 x € 56,00 = € 9.296,00.=

15. Massetto in calcestruzzo per fondazione marciapiede spessore medio cm. 10-15 circa, gettato a 250 Kg. di cemento tipo 325 compreso ferro di armatura FeB 44K in ragione di una maglia Ø 6 (15x15) cm.

mq. 130,50 x € 18,50 = € 2.414,25.=

16. Fornitura e posa in opera di pavimentazione parcheggio e marciapiede in autobloccanti in cls spessore cm. 8, colore grigio sabbia e/o terra di Siena, su sottofondo già predisposto, previa stesura di sabbioncino per la formazione dei piani e successiva posa degli elementi con semplice stesura di sabbia tipo Ticino, compreso ogni onere e magistero per dare il lavoro finito a regola d'arte.

mq. 959,70 x € 36,00 = € 34.549,20.=

17. Pali di illuminazione pubblica altezza 5.00 ml. circa, diametro base 89 mm., spessore 3.2 mm, compreso trasporto ed installazione, ancoraggio con apposite zanche in acciaio nell'impalcato in cls., collegamento alla rete di derivazione, palo in acciaio Fe 42 laminato e zincato a caldo, rastremato, diritto, compreso apparecchio carenato, il poliestere rinforzato, con fibra di vetro, telaio in alluminio pressofuso, riflettore in alluminio anodizzato brillantato, coppa di chiusura in policarbonato, installazione laterale diametro 42-60

mm., cablato e rifasato, chiuso, lampade a vapori di sodio, attacco prestazioni da elettricista ed ogni altro onere e magistero per la regolare esecuzione e funzionamento.

n. 4 x € 920,00 = € 3.680,00.=

18. Opere di sistemazione dell'area a verde pubblico mediante la fornitura, stesa e cilindratura di terra di coltivo, spessore medio cm. 40, compreso la formazione del prato verde mediante semina, concimazione, innaffiatura e primo taglio ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a regola d'arte.

mq. 280,00 x € 19,50 = € 5.460,00.=

19. Fornitura e messa a dimora di cespugli bassi sempreverdi tipo Juniperus o similari, da disporre a macchie omogenee nell'area a verde pubblico.

n. 18 x € 28,00 = € 504,00.=

20. Fornitura e posa in opera di parapetto di protezione in ferro, a disegno semplice, con profilati normali quadri e piatti, realizzato come da indicazione della D.L., compreso verniciatura con una mano di antiruggine e due di smalto di finitura colore nero tipo micaceo, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a regola d'arte.

Kg. 1.440,00 x € 6,50 = € 9.360,00.=

21. Ripristino della pavimentazione stradale lungo Via Fumagalli e Via Caduti del Lavoro manomessa durante i lavori (circa metà della attuale sede stradale), mediante scarifica con fresatura a freddo, profondità media circa cm. 5, compreso il carico del materiale di risulta ed il trasporto alle discariche autorizzate, nuova pavimentazione realizzata con strato di collegamento bynder in conglomerato bituminoso con bitume penetrazione 60-70, oppure 70-100 al 4.5%-5.5% sul peso dell'inerte compreso materiali, stendi mento con

vibro-finitrice e rullatura con rullo di peso adeguato, per il raggiungimento della percentuale di vuoti corrispondenti alle Norme Tecniche, spessore medio dello strato cm. 8 circa.

mq. 280,00 x € 15,60 = € 4.368,00.=

T O T A L E O O . U .

€ 118.577,88.=

COMUNE DI LECCO

Allegato alla deliberazione N° 125

In data 25/09/08 della G.C.

COMUNE DI LECCO

SETTORE PATRIMONIO

ALLEGATO

**ALLA CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA
COSTRUTTIVO DI EDILIZIA ECONOMICA
E POPOLARE IN RANCIO – VIA FUMAGALLI**

PLANIMETRIE INDICATIVE

- **UNITA' ABITATIVE (SCALA 1:200)**
- **SPAZI ACCESSORI (SCALA 1:200)**
- **AUTORIMESSE (SCALA 1:200)**

L'Operatore Proponente

Giancarlo Cogliati Società Cooperativa

Il Presidente del C. di A.

(Giorgio Gualzetti)

GIANCARLO COGLIATI
Società Cooperativa
LECCO - Via Besenola 11
Partita IVA n. 01927570133
N.° iscr. Albo Cooperative A140786

Il Progettista

(Dott. Ing. Giancarlo Riva)



Lecco, 12 agosto 2008

COMUNE DI LECCO

Allegato alla deliberazione N° 125

in data 25/08/08 della G.C.

COMUNE DI LECCO

SETTORE PATRIMONIO

**PROGRAMMA COSTRUTTIVO DI EDILIZIA ECONOMICA
E POPOLARE IN RANCIO - VIA FUMAGALLI**

PIANO FINANZIARIO

L'Operatore Proponente

Giancarlo Cogliati Società Cooperativa

Il Presidente del C. di A.

(Giorgio Gualzetti)

GIANCARLO COGLIATI

Società Cooperativa
LECCO - Via Besozza, 11
Partita IVA n. 01927570133
N.° Iscr. Albo Cooperative 1140786

Il Progettista

(Dott. Ing. Giancarlo Riva)



Lecco, 12 agosto 2008

COSTI

• <u>Prezzo offerto per l'acquisto dell'immobile</u>	€.	651.000,00
• <u>Costi di realizzazione tecnica</u>		
- Edificio e relative opere di sistemazione esterna	€.	1.900.000,00
- Autorimessa interrata	€.	1.050.000,00
• <u>Oneri di urbanizzazione:</u> arredo esterno, area a parcheggio pubblico, allacciamenti ai pubblici servizi, quota monetizzazione per aree standard non reperite nel comparto (stima)	€.	250.000,00
• <u>Oneri complementari:</u> oneri legati alla riduzione del prezzo di assegnazione a favore delle categorie speciali; indagini geologiche e geognostiche, spese tecniche di progettazione architettonica e strutturale e relative D.L., coordinamento della sicurezza, oneri finanziari, spese di assistenza e generali, spese tecniche di frazionamento, spese notarili e tasse, imprevisti in genere	€.	599.000,00
TOTALE GENERALE COSTI	€.	4.450.000,00

RICAVI

• Prezzo medio di assegnazione degli alloggi:	€/mq.	1.800,00		
Superficie complessiva assegnabile:	S.C. mq.	1.760,00		
Valore complessivo di assegnazione:				
mq. 1.760,00 (S.C.)	x	€/mq. 1.800,00	= €.	3.168.000,00
• Prezzo di assegnazione del box singolo:	€.	18.000,00		
Prezzo di assegnazione del box doppio:	€.	26.000,00		
Proposta progettuale:				
n. 38 box singoli	x	€/cad. 18.000,000	= €.	684.000,00
n. 23 box doppi	x	€/cad. 26.000,000	= €.	598.000,00
TOTALE GENERALE RICAVI			€.	4.450.000,00

IL PRESIDENTE
F.to dott.ssa Antonella Faggi

IL SEGRETARIO GENERALE REGG.
F.to dott. Flavio Polano

.....
.....

Il sottoscritto Segretario Generale Regg. , visti gli atti d'ufficio

A T T E S T A

che la presente deliberazione:

- è pubblicata oggi, in base all'art. 124 del T.U.E.L. n. 267/2000, all'Albo Pretorio e vi resterà affissa per 15 giorni consecutivi;
- ai sensi dell'art. 125 del T.U.E.L. n. 267/2000 è stata comunicata ai Sigg.ri Capogruppo Consiliari, ed è stata messa a disposizione dei Sigg.ri Consiglieri mediante deposito presso la Segreteria Comunale;
- è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del T.U.E.L. n. 267/2000;
- è stata comunicata al Prefetto in quanto trattasi di deliberazione di cui all'art. 135 del T.U.E.L. 267/2000.

Lecco, **2 OTT. 2008**

F.to IL SEGRETARIO GENERALE REGG.
DOTT. FLAVIO POLANO
.....

- è divenuta esecutiva per decorrenza del termine di cui all'art. 134, comma 3°, del T.U.E.L. n. 267/2000.

Lecco,

IL SEGRETARIO GENERALE REGG.
.....