

	<p>Comune di Aicurzio G.C. n. 85 del 21.12.2011</p> <p>Oggetto : Realizzazione di una struttura sanitaria per disabili (RSD). Atto d'indirizzo finalizzato alla predisposizione bando di assegnazione aree in diritto di superficie</p>
--	--

**COMUNE DI AICURZIO
PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA**

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

L'anno duemilaundici addì ventuno del mese di dicembre
alle ore 17.00 nella sala delle adunanze.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla Legge vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

		Presenti	Assenti
BARAGGIA Matteo Raffaele	Sindaco	si	
CEREDA Maurizio	Assessore	si	
GIANI Mara	Assessore	si	
TOTALE		----- 3	==

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale dott. Gaetano Zagarrì il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Risultano legale il numero degli intervenuti, assume la presidenza Baraggia Matteo Raffaele nella sua qualità di Sindaco, dichiara aperti i lavori ed invita la Giunta a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

OGGETTO: Realizzazione di una struttura sanitaria per disabili (RSD). Atto d'indirizzo finalizzato alla predisposizione bando di assegnazione aree in diritto di superficie.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che

- questo Ente, sin dall'anno 2008, si è espresso in senso favorevole a sostegno del progetto per la realizzazione di una residenza sanitaria per disabili su area pubblica di proprietà intercomunale;
- alla realizzazione di tale struttura si era dichiarata interessata la Fondazione Le Due Rose di Ronco Briantino;
- l'area individuata, localizzata sul territorio di Aicurzio, risulta in comproprietà con il Comune di Sulbiate;

Ribadita la volontà dell'Amministrazione Comunale di Aicurzio di mantenere gli impegni più volte dichiarati, favorendo la realizzazione di questa tipologia di struttura sul territorio, stante l'elevato valore sociale del progetto e del servizio;

Visto che la Fondazione Le Due Rose ha messo a disposizione dell'Ente una proposta progettuale di livello preliminare della struttura da realizzare;

Ravvisata, pertanto, la necessità di adottare, con il presente atto, le linee guida per l'affidamento del diritto di superficie delle aree individuate in mappa al foglio 9, mappale n. 245-246-247;

Richiamata la stima redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale, che fissa in € 930.924,00 (Euro novecentotrentamilanovecentoventiquattro) il valore di cessione del diritto di superficie da remunerare sotto forma di vantaggi economici e/o servizi in favore della collettività;

Precisato che l'affidamento in concessione del diritto di superficie sulle predette aree avverrà, da parte del Responsabile del Servizio competente mediante procedura aperta ai sensi della normativa vigente, con pubblicazione di apposito bando riservato a soggetti giuridici senza scopo di lucro;

Ritenuto di fissare con atto di indirizzo i criteri generali a cui l'ufficio competente dovrà attenersi nella stesura del Capitolato Speciale, prevedendo sin d'ora due ambiti di valutazione:

1. Tecnico progettuale
2. Gestionale organizzativo

e definendo, per gli stessi, i seguenti criteri minimi di valutazione

1. AMBITO TECNICO PROGETTUALE

- 1a) Durata della concessione non inferiore a 40 e non superiore a 99 anni
- 1b) Migliorie rispetto alla proposta progettuale posta a base di gara: qualità architettonica, inserimento ambientale, classificazione energetica, aree verde attrezzate;
- 1c) Garanzia per l'ente in caso di interruzione del procedimento di realizzazione

2. AMBITO GESTIONALE ORGANIZZATIVO

- 2a) Esperienza gestione strutture analoghe;
- 2b) Assetto organizzativo;
- 2c) Capacità finanziaria;
- 2d) Modalità di gestione del servizio;
- 2e) Migliorie rispetto agli standard fissati dalla RL
- 2f) Garanzie sullo svolgimento del servizio

Visto il D.lgs n. 163/2006 e s.m.i.;

Visto il D. Lvo. 267/2000,

Visto lo Statuto Comunale vigente;

Con votazione unanime favorevole, espressa per alzata di mano

DELIBERA

1. **Di confermare** la volontà dell'Amministrazione comunale di Aicurzio di realizzare una Struttura Sanitaria per Disabili (RSD su area pubblica da concedere allo scopo);
2. **Di attivare** la procedura finalizzata alla realizzazione della suddetta struttura mediante concessione del diritto di superficie su aree di proprietà comunale individuate dal Piano del Territorio vigente con destinazione " AREE A VERDE E PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO A SERVIZIO DELLA RESIDENZA (STANDARD)"
3. **Di individuare** le aree per la realizzazione dell'intervento come da relazione allegata;
4. **Di approvare** l'allegata relazione di stima redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale che fissa in € 930.924,00 (Euro novecentotrentamilanovecentoventiquattro) il valore di cessione del diritto di superficie da remunerare sotto forma di vantaggi economici e/o servizi in favore della collettività;
5. **Di accettare** e fare propria la proposta progettuale suddetta presentata dalla Fondazione Le Due Rose, composta dai seguenti elaborati:
 - RELAZIONE TECNICA
 - TAV.01 – RILIEVO PLANIMETRICO – RILIEVO FOTOGRAFICO – ESTRATTO MAPPA E PGT
 - TAV.02 – PIANTA PIANO TERRA
 - TAV.03 – PIANTA PIANO PRIMO – COPERTURA
 - TAV.04 – PROSPETTI – SEZIONE
6. **di definire** le seguenti linee guida alle quali l'Area Tecnica dovrà attenersi nella redazione del Capitolato Speciale, inserendo due ambiti di valutazione:
 1. Tecnico progettuale
 2. Gestionale organizzativoe definendo, per gli stessi, i seguenti criteri minimi di valutazione
 - 1) AMBITO TECNICO PROGETTUALE
 - 1a) Durata della concessione non inferiore a 40 e non superiore a 99 anni
 - 1b) Migliorie rispetto alla proposta progettuale posta a base di gara: qualità architettonica, inserimento ambientale, classificazione energetica, aree verde attrezzate;
 - 1c) Garanzia per l'ente in caso di interruzione del procedimento di realizzazione
 - 2) AMBITO GESTIONALE ORGANIZZATIVO
 - 2a) Esperienza gestione strutture analoghe;
 - 2b) Assetto organizzativo;
 - 2c) Capacità finanziaria;
 - 2d) Modalità di gestione del servizio;
 - 2e) Migliorie rispetto agli standard fissati dalla RL
 - 2f) Garanzie sullo svolgimento del servizio

7. **Di demandare** al Responsabile dell'Area Tecnica l'adozione degli atti necessari e conseguenti al presente deliberato, attenendosi agli indirizzi sopra indicati;
8. **Di riservarsi**, in via successiva, l'adozione di tutti gli atti di competenza finalizzati alla realizzazione di tale proposta progettuale.

INOLTRE

Stante la particolare necessità ed urgenza di provvedere in merito alla presente deliberazione;
Con votazione unanime favorevole, espressa per alzata di mano

D E L I B E R A

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134 del T.U.E.L. approvato con D.L.vo 18.8.2000, n.267



Comune di Aicurzio

Prov. di Monza e della Brianza

AREA AMBIENTE E TERRITORIO

PERIZIA DI STIMA PER L'AREA DI COMPROPRIETA' COMUNALE COLLOCATA IN FREGIO ALLA VIA MADRE LAURA – VIA DON MARIO CICERI (COMUNE DI SULBIATE) .

In relazione alle necessità dell'Ente, l'Area Ambiente e Territorio del Comune di Aicurzio, ha redatto la seguente perizia al fine di stimare il più probabile valore di mercato dell'area di comproprietà del Comune di Aicurzio che l'Amministrazione comunale, in accordo con la rimanente comproprietà (Amministrazione comunale di Sulbiate), intende cedere in assegnazione per la realizzazione di una residenza sanitaria per disabili da edificarsi sui lotti di cui ai mappali n. 245 – 246 – 247 del foglio n. 9.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

Complessivamente l'area interessata dalla presente perizia di stima è riassunta come di seguito:

Foglio	Mappale	Quota proprietà	Superficie	R.D.	R.A.
9	245	370/1000	mq. 85	n.d.	n.d.
9	246	370/1000	mq. 20.090	€129,70	€124,51
9	247	370/1000	mq. 240	€0,50	€0,07

Complessivamente l'area destinata alla nuova attività si sviluppa su tre particelle contigue per una superficie complessiva pari a circa mq. 20.415.

Soltanto sul mappale n. 245 vi è la presenza di un vecchio capanno ad uso agricolo in precarie condizioni di manutenzione generale.

DESTINAZIONE URBANISTICA.

L'area come sopra descritta è identificata, nel vigente Piano Regolatore Generale (approvato con delibera di C.C. n. 23 del 16.06.2003), con la seguente destinazione urbanistica:

- Mappale n. 245: Zona "Fs1 - per impianti e servizi generali";
- Mappale n. 246: parte in Zona "Fs1 - per impianti e servizi generali",
parte in Zona "Vs1 - per opere di urbanizzazione secondaria esistenti e di previsione", con parcheggi e verde,
parte in Zona "E 4 - di salvaguardia per destinazioni di interesse intercomunale";



Comune di Aicurzio

Prov. di Monza e della Brianza

AREA AMBIENTE E TERRITORIO

- Mappale n. 247: Zona "Vs1 - per opere di urbanizzazione secondaria esistenti e di previsione",

con le seguenti specifiche tecniche:

- "Fs1 - per impianti e servizi generali":
 - Destinazioni: impianti generali per la depurazione degli scarichi urbani liquidi, per la raccolta dei rifiuti urbani, per i servizi cimiteriali, per l'edificio postale, per quello municipale.
 - Superficie coperta (Sc): pari ad 1/4 di Sf (ad esclusione delle aree cimiteriali per le quali gli interventi sono determinati dalle specifiche esigenze di tumulazione e servizi relativi);
 - Superficie lorda (Sl): pari ad 1/3 della Superficie fondiaria (Sf);
 - Superficie per urbanizzazione secondaria (Sv): pari al 50% di St;
 - Altezza massima reale degli edifici e dei volumi o piani di servizio (hc): m 8,00 (salvo particolari strutture o corpi tecnici);
 - Altezza massima delle recinzioni (hd): verso strada m 2,00, verso gli spazi pubblici e per un risvolto pari ad almeno m 5,00;
 - Altezza massima in numero di piani abitabili e di servizio (he): due piani abitabili;
 - Distanza minima del fabbricato dalle strade (da): m 8,00 (dalla viabilità principale), m 6,00 negli altri casi;
 - Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà (db): m 6,00;
 - Distanza minima delle recinzioni dalla mezzera stradale (dc): m 6,00 (nel caso di viabilità minore salvo richiesta di parcheggi e isola pedonale);
 - Numero di piante d'alto fusto (ea): 1 ogni 200 mq di Sl per le aree edificabili e 2 ogni 300 mq di St per quelle inedificabili.
- "Vs1 - per impianti e servizi generali":
 - Destinazioni: attrezzature pubbliche, o ad esse assimilabili, al servizio degli insediamenti residenziali ed in particolare per: scuole dell'obbligo, asili, centri sociali, attrezzature e servizi religiosi, attrezzature culturali e sportive, impianti collettivi, mercati, delegazioni comunali, giardini, parchi e aree verdi connesse alle zone



Comune di Aicurzio

Prov. di Monza e della Brianza

AREA AMBIENTE E TERRITORIO

urbanizzate, isole pedonali, servizi amministrativi e socio sanitari, parcheggi in superficie e sotterranei.

- Superficie coperta (Sc): pari ad 1/4 della Superficie fondiaria (Sf);
 - Superficie lorda (Sl): pari ad 1/2 della Superficie fondiaria (Sf);
 - Superficie permeabile (Sp): pari al 50% di Sf;
 - Altezza massima reale degli edifici e dei volumi o piani di servizio (hc): m 8,00 (salvo particolari strutture tecniche);
 - Altezza massima delle recinzioni (hd): m 1,80 (verso gli altri spazi pubblici e per un risvolto pari ad almeno m 6,00 per i lati perpendicolari agli stessi), m 2,00 per le altre parti (qualora non interessate da edifici di servizio a confine), m 2,80 (per le parti definite da costruzioni a confine);
 - Altezza massima in numero di piani abitabili e di servizio (he): due piani più eventuale piano di servizi;
 - Distanza minima del fabbricato dalle strade (da): m 8,00 (dalla viabilità principale), m 6,00 negli altri casi;
 - Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà (db): m 6,00;
 - Distanza minima delle recinzioni dalla mezzeria stradale (dc): m 6,00 (nel caso di viabilità minore qualora in assenza di parcheggi e isola pedonale);
 - Numero di piante d'alto fusto (ea): 1 ogni 200 mq di Sl per le aree edificabili e 2 ogni 300 mq di St per le parti inedificabili.
- "E 4 - di salvaguardia per destinazioni di interesse intercomunale":
- Destinazioni: coltivazioni orticole, sia interne che esterne al perimetro di attuazione del Parco dei Curzi. In essa sono ammesse solo medeste costruzioni di ricovero degli attrezzi, di tipo non permanente, con una superficie non superiore a 10 mq e comunque inferiore al 3% della superficie coltivata e con altezza massima inferiore a m 2,50, calcolata come valore medio.

DESCRIZIONE.

L'accessibilità all'area è possibile: dal Comune di Aicurzio dalla Strada per Sulbiate (mappale n. 246), dal Comune di Sulbiate dalla Via Don Mario Ciceri (mappale n. 246), e dalla Via Madre Laura (mappale n. 247). L'andamento del terreno è pressoché pianeggiante.



Comune di Aicurzio

Prov. di Monza e della Brianza

AREA AMBIENTE E TERRITORIO

Confini dell'area:

- A Nord: aree di cui ai mappali n. 243 – 263 – 244 – 248;
- A Sud: Via Madre Laura (Comune di Sulbiate);
- A Est: aree di cui ai mappali n. 22 – 250;
- A Ovest: Via Don Mario Ciceri (Comune di Sulbiate), e aree private ricadenti all'interno del territorio comunale di Sulbiate.

COLTIVAZIONI.

L'area in questione è sottoposta alle tradizionali rotazioni agrarie di tipo seminativo.

VINCOLI.

L'area di cui al mappale n. 246 è interessata dall'attraversamento della linea elettrica a 132.000 volt n. 638 "S.E. Verderio – C.P. Bernareggio" che implica, secondo specifica nota della Soc. TERNA S.p.A. (Gestore dell'impianto), l'individuazione di una fascia di rispetto, sul terreno, larga m 22,00 per parte dell'asse di percorrenza dell'elettrodotto, all'interno della quale non è possibile localizzare nuove costruzioni.

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.

La teoria estimativa indica procedimenti analitici e sintetici per la determinazione del più probabile valore di mercato. Il criterio finale adottato in seguito, seppur sintetico, è basato sulla norma urbanistica e sul dato deliberato relativo alla valutazione delle aree a Standard come definite nel P.R.G. vigente.

Come sopra esposto l'area in questione ha una destinazione a "Standard" di tipo "Fs1" e "Vs1", quindi per la valutazione di stima può essere assunto, quale riferimento, anche il valore attribuito dal Comune di Aicurzio a questa tipologia di aree (approvazione con delibera di C.C. n. 9 del 01.02.2006), pari ad oggi a €/mq. 95,00. Tuttavia la presenza della linea elettrica ad alta tensione, come sopra descritta, limita la piena godibilità dell'intera area a standard nella misura che a giudizio dello scrivente può essere quantificata nella misura del **20%** del valore unitario dell'area rideterminando in: **€ 95,00 – 20% = € 76,00/mq.**



Comune di Aicurzio

Prov. di Monza e della Brianza

AREA AMBIENTE E TERRITORIO

Calcolo del valore di mercato di aree da cedere in diritto di superficie.

Ai sensi dell'Art. 35, comma 12 della Legge n. 865/1971, il costo del diritto di proprietà non può essere superiore al 60% del prezzo di cessione del diritto di superficie, pertanto il valore massimo di cessione del diritto di superficie è pari a:

$$\text{€/mq } 76,00/100 \times 60 = \text{€ } 45,60/\text{mq}$$

Stima del valore di mercato area da cedere in diritto di superficie.

Il risultato esposto è quindi un giudizio di merito che indica l'appetibilità dell'immobile nel libero mercato con la condizione base della cessione del solo diritto di superficie per un tempo minimo stabilito.

Ciò considerato, in conclusione, si ritiene giusto ed equo considerare quale valore di stima del diritto di superficie dei terreni di cui sopra un importo di:

$$\text{€ /mq } 45,60 \times 20.415 = \text{€ } 930.924,00$$

che rapportato alla quota di proprietà detenuta dall'Amministrazione comunale di Aicurzio ammonta a:

$$\text{€ } 930.924,00 \times 370/1000 = \text{€ } 344.441,88$$

Aicurzio, 15.12.2011

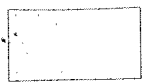
**IL RESPONSABILE DELL'AREA
AMBIENTE E TERRITORIO**

Arch. Daniele Crevenna



Allegati:

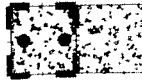
- Stralcio P.R.G.
- Estratto di mappa



Zona E4 di salvaguardia per destinazioni di interesse intercomunale



Zona E5 di protezione ambientale per aree sia interne sia esterne al perimetro di attuazione del Parco dei Curzi



Zona E6 di protezione e potenziamento di aree boscate per aree sia interne sia esterne al perimetro di attuazione del Parco dei Curzi



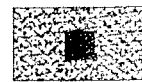
Zona E7 per coltivazioni orticole e giardini per aree sia interne sia esterne al perimetro di attuazione del Parco dei Curzi



Aree Vs1 per opere di urbanizzazione secondaria esistenti e di previsione



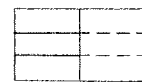
Aree Vs2 per servizi di interesse pubblico non comunali, esistenti e di previsione



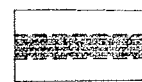
Aree Vs3 per opere di urbanizzazione secondaria delle zone destinate ad impianti produttivi, terziari e direzionali



Aree Vs3b destinate a parcheggi coperti e scoperti di interesse pubblico connesse ad attività private



Aree Vs4 per la viabilità veicolare, ciclabile e pedonale esistente e di progetto



Aree Vs5 segnalate per la viabilità protetta ai sensi dell'art. 7 della legge n. 285/92 Codice della Strada



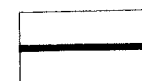
Zona Fs1 per impianti e servizi generali



Zona Fs2 Parco Urbano compreso nel perimetro del Parco dei Curzi



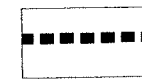
Perimetro del Centro Edificato



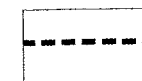
Perimetro del Centro Storico



Perimetro del Parco dei Curzi



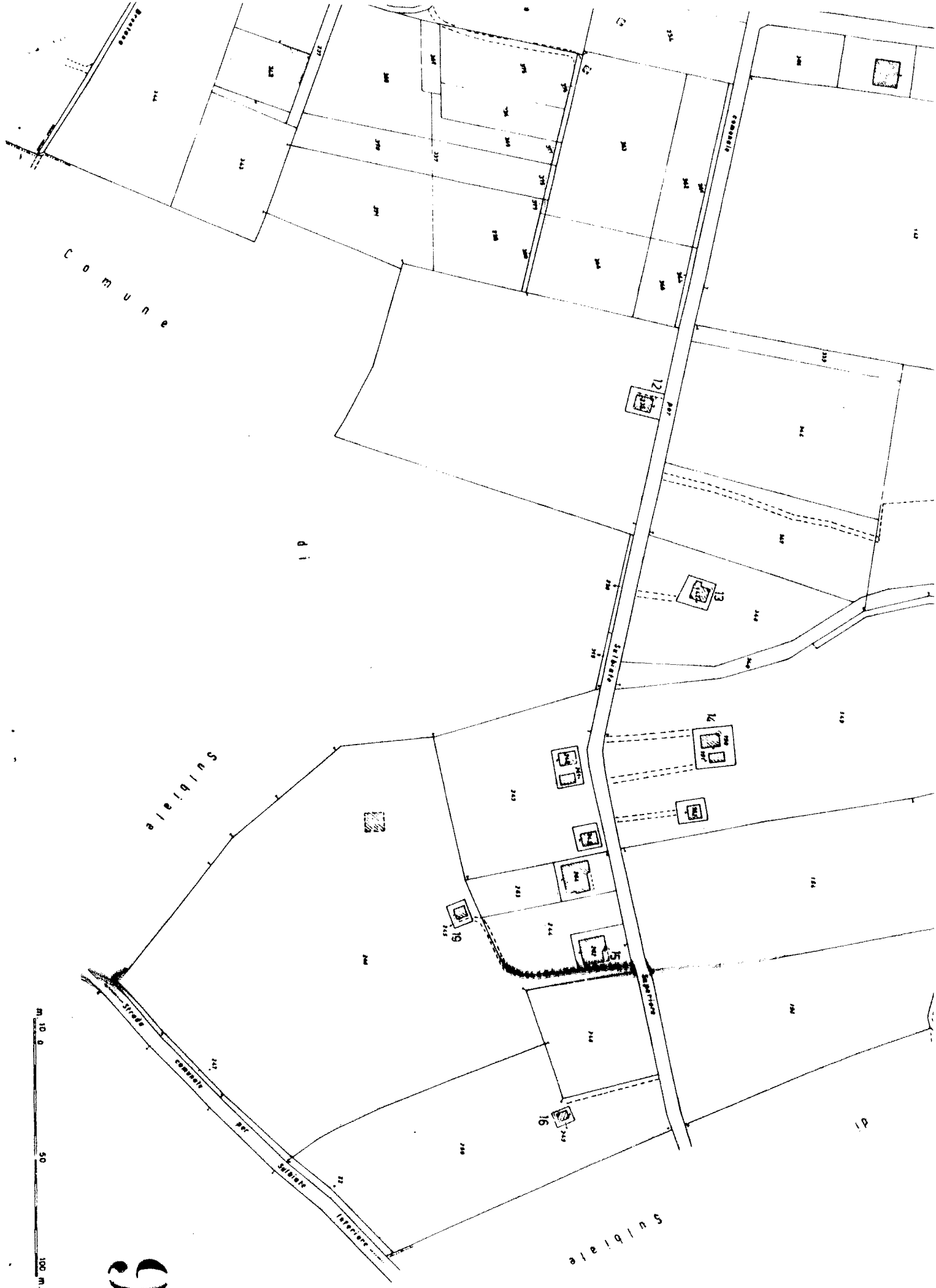
Perimetro dei Piani Esecutivi vigenti e in attuazione



Perimetro dei Piani Esecutivi di nuova individuazione



Limite di rispetto delle aree di emungimento delle acque potabili, di cui all'art. 6 del D.P.R. 236/88



Comune

S. Biagio

S. Biagio

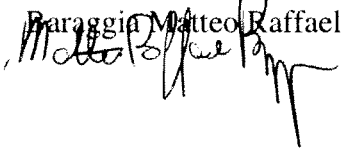
m. 10 0
50
100 m.




X = + 5083700

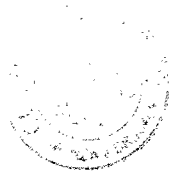
Scala di 1:1000

IL SINDACO

Paraggio Matteo Raffaele


IL SEGRETARIO COMUNALE

Gaetano Zagarrio




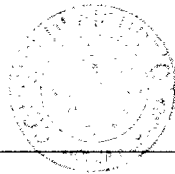
PUBBLICAZIONE, COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO ED ESECUTIVITA'

Della presente deliberazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi, con contestuale comunicazione ai Capigruppo consiliari, ai sensi degli artt.124 e 125 del D.L.vo 267/2000.

Essa, dichiarata immediatamente eseguibile (Art. 134, comma 4 del TUEL-D.lgs 267/2000)
 non dichiarata

sarà esecutiva ad ogni effetto di legge decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (Art. 134, comma 3 del TUEL-D.lgs 267/2000).

Li.....23 01 2011.....



IL SEGRETARIO COMUNALE

Gaetano Zagarrio
