



COMUNE DI POGLIANO MILANESE

CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

005 - AREA LAVORI PUBBLICI

DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE

REG. GEN. 158

Data: 11/05/2023

OGGETTO: Approvazione collaudo tecnico amministrativo opere a scomputo oneri di urbanizzazione primaria riferite al Permesso di costruire convenzionato n.4/2022 – società Aldi Srl

IL RESPONSABILE

Premesso che la società IMMOBILIARE ANGELO - RHO S.R.L. - C.F. 03366450157P.IVA 03366450157 – con sede a Pogliano Milanese (MI) in Via Sempione 74 ha presentato un'istanza di PdCC - Permesso di Costruire Convenzionato - registrato presso il SUE del Comune in data 30.12.2021 al n. 14.264, successivamente integrato in data 28.02.2022 prot. 2304, 31.03.2022 prot. 3654 e per ultimo 20.04.2022 prot. 4363;

Dato atto che l'istanza come sopra indicata risulta riguardare la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale costituente media struttura di vendita alimentare con superficie di vendita inferiore a 1.500 mq su aree identificate al Catasto terreni al fg.6 mapp. 402 (ex mapp. 7-8-10);

Dato atto che in allegato al suddetto Permesso di costruire convenzionato l'operatore ha presentato una proposta di convenzione che è stata discussa e concordata con l'amministrazione comunale opportunamente sottoscritta dal proponente è stata depositata al SUE del Comune con prot.4363 in data 20.04.2022;

Dato atto che l'opera pubblica che è stato stabilito nella convenzione urbanistica di portare a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria è rappresentata e descritta nei seguenti atti tecnici, allegati alla suddetta convenzione per farne parte integrante e sostanziale, come di seguito indicati:

- TAV.OP Progetto ciclabile;
- Relazione tecnica illustrativa;
- Capitolato d'appalto;
- Pano manutenzione;
- Schema di contratto;
- Computo metrico estimativo.

Evidenziato che in data 06.05.2022 l'immobile oggetto della presentazione del Permesso di costruire convenzionato è stato alienato dalla società IMMOBILIARE ANGELO - RHO S.R.L. - C.F. 03366450157P.IVA 03366450157 – con sede a Pogliano Milanese (MI) in Via Sempione 74 a favore della società "ALDI Immobiliare S.R.L.", con sede in Bolzano, Via Cassa Di Risparmio n. 18, codice fiscale 02535960211;

Dato atto che in data 06.05.2022 è stata stipulata la convenzione urbanistica in parola a firma del notaio avv. Alessandra Radaelli con studio a Milano (registrata a MILANO - DP I Il 10 maggio 2022 al n. 38047 serie 1T; trascritta a Milano n.reg. generale 66296 reg. part. 44750 istanza dell'11.05.2022);

Dato atto altresì che in data 06.05.2022 è stato rilasciato il Permesso di costruire convenzionato n.4 prot. 5102 per la realizzazione di *"Nuovo insediamento commerciale - fabbricato ALDI (media superficie)" sulle aree identificate al Catasto al Catasto terreni al fg.6 mapp. 402 (ex mapp. 7-8-10)"*;

Dato atto che l'art.10 della convenzione sottoscritta in data 06.05.2022 prevede che il Comune si facesse carico della nomina del collaudatore, con relativa procedura di affidamento, entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione della Convenzione e che l'operatore è tenuto a risarcire l'ente di tutti i costi relativi al collaudo in corso d'opera su sua semplice richiesta ed entro 30 (trenta) giorni dalla sua notifica;

Dato atto che con determinazione a propria firma n.273 del 27.07.2022 è stato individuato il professionista per l'incarico di collaudo tecnico amministrativo in corso d'opera delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria del Permesso di costruire convenzionato commerciale SS33 Sempione / Via T.Tasso - arch. Walter Dell'Acqua con studio a Lainate;

Preso atto che con nota ricevuta al protocollo del Comune in data 15.03.2023 al n.2860 è stato trasmesso il collaudo tecnico amministrativo delle opere a scomputo oneri di urbanizzazione primaria riferite al Permesso di costruire convenzionato n.4/2022 – società Aldi Srl, allegato quale parte integrante e sostanziale del presente atto, all.01;

Rilevato che detto atto tecnico di collaudo tecnico – amministrativo delle opere a scomputo oneri di urbanizzazione primaria riferite al Permesso di costruire convenzionato n.4/2022 – società Aldi Srl è da ritenersi già conclusivo e non in corso d'opera avendo l'operatore realizzato tutte le opere fatta eccezione per quanto verrà precisato nel proseguo;

Dato atto che tutti gli oneri e spese di cui alla convenzione ivi comprese quelle di collaudo tecnico-amministrativo ai sensi dell'art.12 della citata convenzione urbanistica sono posti a totale ed esclusivo carico del convenzionante;

Preso atto che in data 15.03.2023 con prot. n. 2860, l'Arch. Walter Dell'Acqua ha trasmesso all'Amministrazione Comunale l'Atto di collaudo Tecnico – Amministrativo delle opere a scomputo oneri di urbanizzazione primaria riferite al Permesso di costruire convenzionato n.4/2022 – società Aldi Srl;

Visto l'atto di collaudo tecnico – amministrativo predisposto dall'arch. Walter Dell'Acqua, dal quale si evince che lo stato di consistenza dei lavori di urbanizzazione primaria correlati al Permesso di costruire convenzionato n.4/2022, è stato redatto sulla scorta dell'avanzamento dei lavori (evidenziato nella tabella riepilogativa sottostante), con riferimento al computo metrico estimativo originario (al netto degli sconti) redatto dal Direttore dei lavori arch. Matteo Pietro Casati:

- a) Importo Opere da eseguire come da Convenzione (art.4) € 169.134,21
- b) Importo Opere da Convenzione al netto dello sconto del 20% € 135.307,37
- c) Importo Opere eseguite € 178.341,19
- d) Importo Opere eseguite al netto dello sconto del 20% € 142.672,95

Opere a scomputo oneri	Importo opere da eseguire come da progetto al netto dello sconto del 20%	Importo opere non eseguite al netto dello sconto del 20%	Importo opere eseguite al netto dello sconto del 20%
Come da progetto	€ 135.307,37		
Come eseguite			€ 142.672,95

Considerato che la quantificazione delle opere da acquisire al patrimonio del Comune risultano di complessivi € 142.672,95 come evidenziato nella sopra riportata tabella;

Rilevato che nell'atto di collaudo tecnico-amministrativo al punto 9 si precisa che durante l'ultimo sopralluogo eseguito in data 20.10.2022 è stato riscontrato che i lavori sono stati sostanzialmente completati ad esclusione della sistemazione di una piccola porzione di marciapiede e sistemazione dell'aiuola posta alla intersezione tra la via Tasso e la SS. del Sempione, per la presenza di alcuni contatori dell'energia elettrica appartenenti alla officina meccanica posta sul lato est dell'intervento commerciale di cui al PDC convenzionato in oggetto. Per tale spostamento si sono già attivate le procedure presso l'Ente erogatore del servizio elettrico (ENEL) che interverrà secondo le loro procedure. Suddette opere da ultimare sono stimate in circa €. 500,00 che risultano essere certamente molto inferiori alla percentuale prevista all'art 13 della convenzione (pari al 2,5% (due virgola cinque per cento del valore delle opere) per le trattenute a garanzia per tenere indenne il Comune da tutti i rischi connessi all'utilizzo delle lavorazioni in garanzia o agli interventi per la loro eventuale sostituzione o rifacimento entro il termine determinato in due anni dalla stipula favorevole del collaudo;

Rilevato altresì che sempre al punto 9 dell'atto di collaudo tecnico-amministrativo si dà evidenza che in prossimità dei passi carrai delle aziende MARBO e METAL RECUPERI, nei pressi dei civici 14 e 12 di via T. Tasso è stato rilevato l'ammaloramento delle verniciature della pista ciclabile derivante dalla frequenza di accesso dei veicoli e dei mezzi pesanti ai siti aziendali e, probabilmente, per l'esecuzione differita della realizzazione della pista ciclabile nel detto tratto stradale, oltre ad aver notato l'abbattimento di un palo di segnaletica verticale in prossimità del civico del carraio al n.14. Il collaudatore pertanto prescrive il rifacimento della verniciatura della pista ciclabile nel tratto sopra indicato e la messa in opera della segnaletica verticale abbattuta;

Ritenuto pertanto di procedere all'approvazione dell'atto di collaudo Tecnico – Amministrativo opere a scomputo oneri di urbanizzazione primaria riferite al Permesso di costruire convenzionato n.4/2022 – società Aldi Srl, parte integrante e sostanziale del presente atto (all.1), come in premessa citato con la precisazione che le opere ancora mancanti come indicato al punto 9 dell'atto di collaudo tecnico-amministrativo e sopra riportate, dovranno essere realizzate appena l'Ente erogatore del servizio elettrico (ENEL) consentirà all'operatore di realizzarle;

Dato atto che ai sensi dell'art.13 della convenzione urbanistica:

- l'operatore Aldi Srl ha presentato la polizza fidejussoria a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione per Euro € 202.961,05.- pari all'importo delle opere di urbanizzazione a scomputo, stipulata con polizza n. 0947000000069290, emessa dall'istituto di Credito BNL – gruppo BNP Paribas, prot. 5094 del 06.05.2022 (euro 169.134,21 importo + 20%) a garanzia dell'adempimento della realizzazione delle opere di cui all'art. 3 lett. b);
- l'impresa esecutrice Orec Network s. a r.l. ha presentato polizza di assicurazione, nella forma "Contractors All Risks" (C.A.R.) dell'importo di euro 500.000,00 (cinquecentomila) comprendente la garanzia di responsabilità civile per danni causati a terzi nell'esecuzione dei lavori, con un massimale assicurato di euro 1.500.000,00 a tutela del Comune da tutti i rischi di esecuzione, stipulata con la società Italiana Assicurazioni Divisione REM in data 29.06.2022;

Dato atto che ai sensi dell'art.13 della convenzione urbanistica dalla data dell'emissione del certificato di collaudo le suddette polizze, sono sostituite da una polizza, di importo pari al 2,5% (due virgola cinque per cento) del valore delle opere, che tenga indenne il Comune da tutti i rischi. Detta garanzia verrà restituita allo scadere del termine determinato in due anni dalla stipula favorevole, del collaudo provvisorio connessi all'utilizzo delle lavorazioni in garanzia o agli interventi per la loro eventuale sostituzione o rifacimento;

Visto il Decreto del Sindaco, prot. n. 8220 del 19.07.2022 con il quale è stato attribuito l'incarico di Posizione organizzativa del Servizio Lavori Pubblici Programmazione Urbanistica Manutenzioni - Servizio Igiene Ambientale allo scrivente Arch. Ferruccio Migani;

Evidenziato che la presente determinazione non comporta impegno di spesa;

Dato atto che non sono previste cessioni di aree o asservimenti ad uso pubblico in quanto le opere di urbanizzazione oggetto dell'atto di collaudo sono interamente nella proprietà del Comune;

Visti:

- il T.U.E. D.P.R. 380/2001 e la L.R.12/2005;
- il D.Lgs 18.04.2016, n. 50 e s.m.i.– Codice dei contratti pubblici;
- il D.P.R. n. 207/10 e s.m.i. per le parti ancora in vigore;

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e s.m.i

- D.L.vo 267/2000, Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli enti locali - parte seconda, ordinamento finanziario e contabile;
- l'art. 183 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;
- il combinato disposto degli artt. 107 e 109 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;

DETERMINA

1. di dare atto che le premesse fanno parte integrale e sostanziale del presente atto;
2. di prendere dell'atto di collaudo Tecnico – Amministrativo opere a scomputo oneri di urbanizzazione primaria riferite al Permesso di costruire convenzionato n.4/2022 – società Aldi Srl, redatto dal professionista incaricato Arch. Walter Dell'Acqua, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, (all.1), pervenuto al protocollo dell'Ente in data 15.03.2023 con n. 2860 e sottoscritto rispettivamente dal Direttore dei Lavori Arch. Matteo Pietro Casati, dal Collaudatore Arch. Walter Dell'Acqua, dall'Impresa Orec Network, dall'operatore Aldi Srl;
3. di rilevare che nell'atto di collaudo tecnico-amministrativo al punto 9 si precisa che:
 - durante l'ultimo sopralluogo eseguito in data 20.10.2022 è stato riscontrato che i lavori sono stati sostanzialmente completati ad esclusione della sistemazione di una piccola porzione di marciapiede e sistemazione dell'aiuola posta alla intersezione tra la via Tasso e la SS. del Sempione, per la presenza di alcuni contatori dell'energia elettrica appartenenti alla officina meccanica posta sul lato est dell'intervento commerciale di cui al PDC convenzionato in oggetto. Per tale spostamento si sono già attivate le procedure presso l'Ente erogatore del servizio elettrico (ENEL) che interverrà secondo le loro procedure. Suddette opere da ultimare sono stimate in circa €. 500,00 che risultano essere certamente molto inferiori alla percentuale prevista all'art 13 della convenzione (pari al 2,5% (due virgola cinque per cento del valore delle opere) per le trattenute a garanzia per tenere indenne il Comune da tutti i rischi connessi all'utilizzo delle lavorazioni in garanzia o agli interventi per la loro eventuale sostituzione o rifacimento entro il termine determinato in due anni dalla stipula favorevole del collaudo;
 - sempre al punto 9 dell'atto di collaudo tecnico-amministrativo si dà evidenza che in prossimità dei passi carrai delle aziende MARBO e METAL RECUPERI, nei pressi dei civici 14 e 12 di via T. Tasso è stato rilevato l'ammaloramento delle verniciatura della pista ciclabile derivante dalla frequenza di accesso dei veicoli e dei mezzi pesanti ai siti aziendali e, probabilmente, per l'esecuzione differita della realizzazione della pista ciclabile nel detto tratto stradale, oltre ad aver notato l'abbattimento di un palo di segnaletica verticale in prossimità del civico del carraio al n.14. Il collaudatore pertanto prescrive il rifacimento della verniciatura della pista ciclabile nel tratto sopra indicato e la messa in opera della segnaletica verticale abbattuta;
4. di procedere pertanto all'approvazione dell'atto di collaudo Tecnico – Amministrativo opere a scomputo oneri di urbanizzazione primaria riferite al Permesso di costruire convenzionato n.4/2022 – società Aldi Srl, parte integrante e sostanziale del presente atto (all.1), come in premessa citato con la precisazione che le opere ancora mancanti come indicato al punto 9 dell'atto di collaudo tecnico-amministrativo e riportate al punto 3 che precede, dovranno essere realizzate appena l'Ente erogatore del servizio elettrico (ENEL) consentirà all'operatore di realizzarle;
5. di procedere con separata nota scritta allo svincolo delle garanzie economiche indicate nelle premesse e più precisamente:
 - polizza fidejussoria a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione per Euro € 202.961,05.- pari all'importo delle opere di urbanizzazione a scomputo, stipulata con polizza n. 0947000000069290, emessa dall'istituto di Credito BNL – gruppo BNP Paribas, prot. 5094 del 06.05.2022 (euro 169.134,21 importo + 20%) a garanzia dell'adempimento della realizzazione delle opere di cui all'art. 3 lett. b);
 - polizza di assicurazione, nella forma "Contractors All Risks" (C.A.R.) dell'importo di euro 500.000,00 (cinquecentomila) comprendente la garanzia di responsabilità civile per danni causati a terzi nell'esecuzione dei lavori, con un massimale assicurato di euro 1.500.000,00 a tutela del Comune da tutti i rischi di esecuzione, stipulata con la società Italiana Assicurazioni Divisione REM in data 29.06.2022;

6. di stabilire che lo svincolo delle predette due polizze è subordinato alla presentazione di una polizza fidejussoria pari al 2,5% (due virgola cinque per cento) del valore delle opere pari ad € 3.566,82, che tenga indenne il Comune da tutti i rischi. Detta garanzia verrà restituita allo scadere del termine determinato in due anni dalla stipula favorevole, del collaudo provvisorio connessi all'utilizzo delle lavorazioni in garanzia o agli interventi per la loro eventuale sostituzione o rifacimento
7. di dare atto che nel caso dette opere residue non vengano realizzate entro il termine biennale di validità della nuova polizza il Comune procederà ad escutere la polizza nella misura indicata nel collaudo e procederà alla esecuzione diretta delle opere;
8. di evidenziare che la presente determinazione non comporta impegno di spesa;
9. di dare atto che con la sottoscrizione del presente atto viene rilasciato il parere di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;
10. di dare atto che il presente provvedimento sarà soggetto agli obblighi di trasparenza di cui all'art. 23 del D.Lgs. 33/2013;
11. di dare atto che la presente determinazione viene pubblicata all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi, ai soli fini della pubblicità e trasparenza dell'azione amministrativa;
12. di trasmettere copia della presente determinazione agli operatori privati sottoscrittori della convenzione urbanistica in premessa richiamata;
13. di dare atto che con la sottoscrizione del presente atto viene rilasciato il parere di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

Responsabile Servizio Lavori Pubblici
Programmazione Urbanistica
Manutenzioni - Servizio Igiene Ambientale
Arch. Ferruccio Migani