

## L'ACCORDO DI PROGRAMMA E LA VICENDA IMU TE

Una ricostruzione dall'alto di come cambieranno, a intervento ultimato, l'area dell'ex ospedale (in primo piano) e le aree dell'ex Consorzio agrario e dell'ex Cava Cantù. Il Piano integrato di intervento prevede in particolare la realizzazione di centinaia di nuovi appartamenti, ma anche una quota importante destinata al terziario e al commerciale. Previsti anche parcheggi interrati e modifiche sostanziali della viabilità. Tra le contropartite chiese dal Comune agli operatori, la realizzazione di un nuovo teatro parzialmente interrato nell'area retrostante le vecchie Medicine di via Cereda



Tutti i numeri dell'operazione che, una volta completata, cambierà il volto della città

# Ex Ospedale, Cava e Consorzio, ecco il piano da 280 milioni di euro

**VIMERCATE** (tlo) Ci siamo, forse. Il dubbio è più che mai d'obbligo vista la lunga attesa e i cambi di piani di questi anni. Quel che è certo è che nelle scorse settimane i proprietari delle aree del comparto ex Ospedale, ex Cava Cantù ed ex Consorzio agrario hanno depositato in Comune la documentazione mancante per l'iter di approvazione del Piano integrato di intervento. E hanno presentato anche il Piano economico finanziario con numeri e importi da capogiro.

Un passo importante compiuto da Asst di Vimercate (proprietaria come noto delle aree dell'ex ospedale, vecchie Medicine di via Cereda comprese), Devero Costruzioni spa, Eldap srl, Leader srl e Castello Sgr spa. «La documentazione è da considerarsi propedeutica alla successiva presentazione della documentazione tecnica atta a definire le procedure per la Variante urbanistica al Piano integrato di intervento e per l'approvazione del piano con procedura anche suddivisa in più lotti di intervento», si legge nel documento firmato da tutti gli interessati, che chiede di fatto al Comune di esprimersi in merito alla conformità dei documenti.

Un passo importante in vista di un passaggio formale in Consiglio comunale previsto con ogni probabilità in occasione della seduta di fine mese (che dovrebbe tenersi lunedì 30). Alla luce della variante al Piano integrato, concertata da Comune, Asst e Regione e varata nella scorsa estate, era necessario infatti che gli operatori proprietari delle aree procedessero con il deposito della documentazione integrativa.

Una volta ottenuto il via libera dal Consiglio, potrà essere avviata la parte riguardante l'ottenimento dei permessi di costruire. A partire dall'area delle ex Cava Cantù che al momento sembra essere la prima in ordine di tempo, anche alla luce del fatto che in quel comparto non sono previste demolizioni, che incidono pesantemente sui tempi e sui costi.

*Gli operatori (Azienda socio sanitaria territoriale di Vimercate, Devero Costruzioni, Eldap, Leader, Castello Sgr) proprietari delle aree interessate, hanno presentato i documenti integrativi al progetto complessivo. Stimati costi da capogiro, ma anche ricavi superiori ai 300 milioni di euro. Ora si attende il nuovo passaggio in Consiglio comunale previsto per la fine del mese. L'intervento partirà con ogni probabilità dall'ex Cava Cantù dove non sono previste opere di demolizione*

#### TOTALE COSTI

» **276.831.114**

MILIONI DI EURO

Sono i costi complessivi a carico dei privati. Il dato comprende i costi di costruzione, il costo delle opere pubbliche di urbanizzazione primaria e secondaria, gli oneri comunali, le spese tecniche, gli oneri finanziari e i costi di commercializzazione

#### COSTO DELLE AREE

» **58.115.446**

MILIONI DI EURO

E' il costo complessivo sostenuto dai vari operatori per l'acquisizione delle aree interessate dal Piano integrato di intervento. Sono compresi anche i costi di bonifica e di demolizione del comparto dell'ex ospedale. Inclusive anche le spese necessarie per gli espropri

#### COSTO OPERE PUBBLICHE

» **32.878.426**

MILIONI DI EURO

E' la spesa che i proprietari dovranno sostenere per le opere pubbliche previste dall'accordo. Circa 7 milioni e mezzo serviranno per la nuova viabilità nella zona di via Ronchi e per la riqualificazione di quella esistente. Altri 13 milioni per i nuovi spazi pubblici piazze e parcheggi interrati

#### ONERI COMUNALI

» **4.533.352**

MILIONI DI EURO

E' la quota che gli operatori verseranno nelle casse del Comune, oltre alla parte di opere pubbliche. La parte più consistente riguarda il costo di costruzione per l'edilizia libera: 50 euro al metro quadrato per 31.120 metri quadrati, pari a più di un milione e mezzo di euro

#### TOTALE RICAVI

» **302.071.111**

MILIONI DI EURO

A piano integrato completato gli operatori coinvolti stimano un totale di ricavi che supererà i 300 milioni di euro. Il ricavo maggiore arriverà dalla vendita degli appartamenti in edilizia libera che garantiranno 82 milioni di euro. Quasi 40 milioni, invece, dall'edilizia convenzionata

#### UTILE PREVISTO

» **25.239.966**

MILIONI DI EURO

Il saldo tra quanto gli operatori spenderanno e quanto ricaveranno (quando tutti gli appartamenti, uffici e negozi saranno venduti) è superiore ai 25 milioni di euro, per un utile di poco superiore al 9%

dante l'ottenimento dei permessi di costruire. A partire dall'area delle ex Cava Cantù che al momento sembra essere la prima in ordine di tempo, anche alla luce del fatto che in quel comparto non sono previste demolizioni, che incidono pesantemente sui tempi e sui costi.

E, a proposito di costi, nel presentare la documentazione integrativa, i privati hanno depositato anche un nuovo piano economico finanziario con numeri importanti.

Dal documento si evince

che il costo complessivo delle operazioni di acquisizione delle aree, bonifica e demolizione dell'esistente (soprattutto per quanto riguarda l'area dell'ex ospedale) è di più di 54 milioni di euro. A ciò vanno aggiunti poco meno di 3 milioni e 400mila euro per la realizzazione di opere pubbliche. E ancora, i costi di costruzione per l'edilizia libera, l'edilizia convenzionata, il terziario, il commerciale, le autorimesse e la riqualificazione delle aree delle ex Medicine di via Cereda per altri 79 milioni di

euro. Per un totale di costo di costruzione di quasi 137 milioni di euro.

Non è finita, però. Vanno aggiunte anche le opere di urbanizzazione primaria (7 milioni 664mila euro), secondaria (13 milioni e 640mila euro), le opere di interesse pubblico aggiuntive (più di 11 milioni e mezzo). E ancora altri 4 milioni e mezzo di oneri comunali, quasi 12 milioni di spese tecniche, 4 milioni e mezzo di imprevisti sui costi, quasi 7 milioni sotto la voce «gestione società», 13 milioni 358mila

euro di oneri finanziari, e 7 milioni e mezzo di costi di commercializzazione. Per un totale di quasi 277 milioni di euro.

C'è poi naturalmente il fronte dei ricavi previsti dagli operatori se tutto il realizzato andrà venduto secondo le stime. Per quanto riguarda l'edilizia residenziale libera la stima dei ricavi è di circa 133 milioni, ai quali ne vanno aggiunti quasi altri 20 per autorimesse e posti auto euro. Poco più di 41 milioni arriveranno alla vendita dell'edilizia convenzionata.

Più di 8 milioni dalle residenze protette. Quasi 44 milioni dalle «superfici ristrutturabili e ricollocabili». Il terziario frutterà agli operatori 18 milioni e mezzo, il commerciale quasi 19 milioni. Il comparto delle ex Medicine di via Cereda poco meno di 12 milioni. Infine, i parcheggi interrati previsti porteranno nelle casse dei privati quasi sei milioni e mezzo. Per un totale di ricavi di 302 milioni di euro e un utile previsto di più di 25 milioni di euro.

Lorenzo Teruzzi

NGONO ANCORA BANCO CON IMPORTANTI NOVITA'

# Tutta «colpa» del Cps

Esenzione Imu da 2 milioni di euro ad Asst per l'ex ospedale: il sindaco si affida alla normativa e fa infuriare le opposizioni. Nel verbale di sopralluogo si ammette che in molti locali non è stato possibile accedere per le verifiche

**VIMERCATE** (tlo) Una risposta tecnica, che affida alla normativa la decisione di rinunciare a 2 milioni di euro di Imu. E' arrivata mercoledì scorso, e ha fatto scoppiare un putiferio in Consiglio comunale, la risposta del sindaco **Francesco Sartini** alle interrogazioni presentate in due riprese dal centrosinistra e da Forza Italia.

La vicenda è quella sollevata ormai mesi fa dal nostro Giornale e riguarda il vecchio ospedale, chiuso dalla fine del 2010. Nel 2018 il Comune aveva emesso una cartella esattoriale a carico dell'Azienda socio sanitaria territoriale di Vimercate per più di 400mila euro per Imu non pagata nel 2013. E così avrebbe poi dovuto fare anche per gli anni a venire, se Asst non avesse impugnato quella prima cartella e costretto il Comune a desistere. La tesi sostenuta da Asst è che il vecchio ospedale, seppur chiuso, svolgesse nel 2013 (e continui a svolgere) una funzione istituzionale e quindi, da normativa, non sia soggetto al pagamento dell'Imu ma solo della molto meno onerosa Tassa rifiuti.

La retromarcia del Comune ha di fatto prodotto un mancato incasso stimato in circa 2 milioni di euro a fronte di soli 200mila euro di Tari. Da ciò, a seguito del nostro servizio, le richieste di spiegazioni delle opposizioni.

Mercoledì scorso è arrivata in aula la risposta del sindaco.

All'interrogazione del centrosinistra Sartini ha risposto citando nuovamente la normativa secondo la quale l'esenzione sarebbe dovuta, senza però dare spiegazioni della retromarcia improvvisa del Comune, che come noto si è ritirato dal contenzioso con Asst nemmeno attendere il pronunciamento della Commissione tributaria. Commissione a cui si era appellata Asst e alla quale il Comune aveva inviato in prima istanza una memoria molto pesante, scritta dai propri legali, che respingeva in toto la richiesta di annullamento della cartella esattoriale. Salvo poi cambiare completamente idea.

Una risposta, quella data da Sartini, che ha letteralmente fatto infuriare la prima firmataria dell'interrogazione del centrosinistra, l'esponente di Azione **Mariasole Mascia**. «Lei sindaco mi sta prendendo in giro - ha detto in aula alzando la voce - La normativa la conosco bene, anche perché l'ho citata nella mozione. Voglio sapere quali sono le fattispecie che hanno indotto il Comune a ritenere che nell'ex ospedale si svolgano ancora attività istituzionali tali da giustificare l'esenzione».

Quesito al quale il sindaco ha replicato citando nuovamente la normativa.

Intanto spunta il famoso verbale di sopralluogo nell'ex ospedale, effettuato il 18 dicembre del 2018, il cui esito



avrebbe indotto l'Amministrazione comunale a ritirarsi dal contenzioso, aderendo alle posizioni di Asst. Sopralluogo effettuato da tecnici del Comune di Asst che però lascia molti dubbi. L'unico edificio effettivamente funzionante è infatti risultato il Cps di via Battisti 15. Una piccolissima porzione rispetto all'intero comparto dell'ex ospedale. Eppure proprio questo sarebbe all'origine della giustificazione dell'esenzione totale da Imu. Le restanti aree e strutture visitate durante il so-

pralluogo sono infatti risultate in gran parte abbandonate, in disuso, con le utenze completamente staccate. Secondo quanto scritto nel documento dai tecnici comunali diversi locali non sarebbero nemmeno stati visitati in quanto inaccessibili per l'assenza delle chiavi. E i tecnici si sono «accontentati» (come si legge sempre nel verbale) di una visione dalle finestre.

Insomma, l'intera vicenda continua a restare poco chiara. **Lorenzo Teruzzi**

In Consiglio volano gli stracci Mascia: «Presi in giro, vado alla Corte dei conti» Biella: «Gestione errata»

**VIMERCATE** (tlo) La vicenda dell'esenzione Imu per l'ex ospedale rischia di finire alla Corte dei conti. Questo l'annuncio dato dalla consigliera di centrosinistra **Mariasole Mascia**, esponente di Azione. Sbollita la rabbia per quanto accaduto mercoledì scorso in aula, la consigliera di minoranza, è tornata sulla vicenda a mente fredda. «Sartini pensa di essere più furbo degli altri - ha dichiarato - Ma quel che è peggio, pensa che con la furbizia possa sottrarsi all'imbarazzo continuo in cui lo getta il suo modo di amministrare. Ha evidentemente concordato con gli uffici una risposta che considero un insulto all'intelligenza mia e degli altri consiglieri comunali. Questa "non risposta" che sfiora il ridicolo è però un clamoroso autogol perché non fa altro che confermare i timori che avevamo sulla pessima gestione da parte del Comune di questa vicenda».

Secondo Mascia, quindi, la risposta del sindaco, avrebbe ulteriormente aggravato la posizione del Comune nell'intera vicenda. Questa risposta non solo non chiarisce, ma addirittura accentua l'opacità di quanto avvenuto e delle reali ragioni per cui l'Amministrazione ha completamente abbassato la testa davanti alla Asst - conclude la rappresentante di Azione - Mi riservo di sottoporre la questione alla Corte dei Conti».

Insoddisfatta della risposta data alla sua interrogazione anche la consigliera di Forza Italia **Cristina Biella**. «L'intera vicenda è stata gestita male - ha commentato - E' inspiegabile che sia stata inviato un avviso di accertamento per Imu non pagata prima di effettuare un sopralluogo per accertarsi dello stato dei luoghi».