

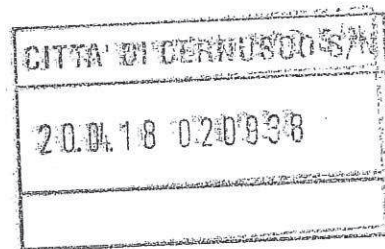
COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO

PIANO ATTUATIVO
Campo della Modificazione M1_4
Cernusco sul Naviglio

Allegato B1
RELAZIONE URBANISTICA
CRONOPROGRAMMA

APRILE 2018

Consorzio "LA GALANTA"




CONSORZIO
LA GALANTA
Il Presidente

ALLEGATO B1
PIANO ATTUATIVO CAMPO DELLA MODIFICAZIONE m1_4 “via Goldoni”

RELAZIONE URBANISTICA

1) Fasi propedeutiche alla presentazione del Piano Attuativo

Le aree ricomprese nel campo della modificazione m1_4 appartengono a diversi soggetti proprietari.

Nel corso del 2012 l'A.C. ha svolto con i medesimi soggetti riunioni indirizzate ad un processo di partecipazione finalizzato alla presentazione del P.A. da parte di tutti i soggetti. Non avendo ottenuto adesione da parte di tutti gli aventi titolo, la maggioranza dei proprietari costituiva il CONSORZIO LA GALANTA", tra i soggetti aderenti, ai sensi dell'art. 27, comma 5, L. 166/2002, per l'attuazione del Piano Attuativo, compreso nella perimetrazione del PGT vigente all'interno del Campo della modificazione m1_4 Via Goldoni, nonché per la preventiva applicazione della procedura di cui all'art. 27, comma 5 della Legge n. 166/2002 e per la successiva urbanizzazione delle aree site all'interno della perimetrazione del Piano Attuativo stesso.

In proposito si riporta per estratto, la Circolare del Ministero Infrastrutture 29 gennaio 2003, n. 879.

“Piani attuativi di iniziativa privata - Chiarimenti del ministero in merito alle possibilità di attuazione, in risposta al quesito ANCE a proposito dei Piani Attuativi di cui all'art. 27 della legge n. 166 del 2002 (il Ministero n.di r.) ha sostenuto che la possibilità di costituire un Consorzio tra proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore degli immobili compresi nel piano attuativo (da valutare in base all'imponibile catastale), al fine di presentare al Comune proposte di realizzazione dell'intervento e del relativo schema di convenzione, ha portata generale”.

Gli atti costitutivi del Consorzio risultano:

atto in data 29 aprile 2013 rep. n. 20976/7369, registrato a Sesto San Giovanni il 14 maggio 2013 al n. 2143 Serie 1T;

atto modificativo di Consorzio in data 12 giugno 2014 rep. n. 21530/7763, registrato a Milano il 27 giugno 2014 al n. 15567 Serie 1T ed in esecuzione di delibera dei consorziati in data 15 settembre 2014 rep. n. 21614/7831, registrato a Milano il....., e

successivo verbale di assemblea ordinaria del 13/07/2016 con cui il geom. Daniele Mossini veniva nominato nuovo Presidente del Consorzio;

Considerata la previsione all'interno del perimetro del campo m1_4 di una nuova attrezzatura scolastica (il Comune con DGC n. 28 del 24 gennaio 2012 aveva approvato il progetto preliminare per la realizzazione del Nuovo Polo Scolastico di via Goldoni, costituito da : lotto Uno scuola primaria con relativa palestra, da quindici classi, lotto Due scuola dell'infanzia da nove sezioni), con atto di ACCORDO NEGOZIALE ANTICIPATORIO EX ART. 11 L. 241/1990, sottoscritto in data 24_09_14, rep.21626/7840, fra il Comune e il Consorzio “La Galanta”, quest'ultimo, aderendo all'esigenza di interesse pubblico - urbanistico di dare attuazione alla realizzazione del Nuovo Polo scolastico, ha aderito alla richiesta del Comune, dando la disponibilità delle aree necessarie al Comune, per la realizzazione del Nuovo Polo Scolastico.

Il Consorzio ha presentato una prima proposta di piano attuativo conforme in data 24/10/2014 prot. n° 47998 e successive integrazioni presentate in data 30/10/2017 prot.n.53672 ed ulteriori successive integrazioni, l'ultima delle quali in data2017,

corredato da convenzione urbanistica, le cui modalità attuative sono definite dall'art. 41.2 comma b1) delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole.

La consistenza territoriale della proposta di Piano Attuativo equivale al 100,00% della superficie complessiva delle aree ricadenti nel perimetro del Campo della modificazione m1_4, da attuarsi con le modalità di cui all'art. 12 c.4) LR 12/2005 e smi. Conseguentemente, verificata l'esistenza di proprietari non aderenti, per conseguire la disponibilità di tutte le aree ricomprese nel Piano Attuativo il Comune ed il Consorzio dovranno dare corso alla procedura di cui all'art. 12 c.4 della LR 12/ 2005 e dell'art. 27, comma 5, legge 166/2002, di seguito indicata:

2) Adempimenti relativi alla procedura per l'esproprio di aree interne al piano attuativo

2.1) Per conseguire la disponibilità di tutte le aree ricomprese nel Piano Attuativo il Comune ed il Consorzio hanno dato corso alla procedura di cui all'art. 12 c.4 della LR 12/2005.

In applicazione di quanto sopra, con nota in data 22/12/2014 prot. 57948, il Sindaco ha inoltrato ai proprietari non aderenti formale diffida ai sensi dell'art. 27, comma 5, legge 166/2002, assegnando un termine di novanta giorni, per attuare le indicazioni del predetto piano attuativo sottoscrivendo la convenzione presentata.

Decorso infruttuosamente il termine assegnato, il Consorzio ha conseguito la piena disponibilità degli immobili ed è stato abilitato a promuovere l'avvio della procedura espropriativa a proprio favore delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti, ponendo inoltre a proprio carico l'indennità espropriativa, la quale deve corrispondere al valore venale dei beni espropriati diminuito degli oneri di urbanizzazione stabiliti in convenzione. Ciò premesso, con provvedimento del 18/01/2016, il Consorzio ha dato l'avvio della procedura espropriativa nei confronti della Sig.ra Brambilla Silvana a mezzo di raccomandata a/r.

In merito alla fase esecutiva di esproprio si rimanda alla relazione presentata in data 30/10/2017 prot. 53672 redatta per conto dell'Operatore, dallo studio legale avvocati Luigi Liguori e Antonietta Maenza Dell'Orco relativa all'iter di esproprio ed allegata alla presente Relazione urbanistica (Allegato 1).

Dalla medesima, di cui l'A.C. condivide il contenuto, emerge che con l'approvazione definitiva del P.A. in oggetto sarà possibile per il Consorzio dare attuazione alla fase esecutiva di esproprio che si concluderà con l'emissione del Decreto di esproprio.

2.2) Ricompreso nelle aree del P.A. risulta un piccolo appezzamento di terreno di proprietà della Città Metropolitana di Milano (ex Provincia di Milano), identificato al foglio 13 (tredici), mappale 55 (cinquantasei) parte di metri quadrati 11,40 (undici virgola quaranta) Reddito Dominicale presunto Euro 0,09 (zero virgola zeronove centesimi). In relazione a tale appezzamento si richiama l'atto di concessione di sedime demaniale a titolo gratuito emesso da Città metropolitana di Milano con n. _____ del _____ (allegato 2) che prevede l'uso per _____ anni con tacito rinnovo delle aree vincolato alla destinazione come aree di pertinenza del polo scolastico, mentre la limitatissima capacità edificatoria resta in capo alla Città metropolitana di Milano.

Tale area contribuisce alla dotazione complessiva di aree a servizi.

La conclusione della predetta procedura espropriativa e la concessione da parte della Città Metropolitana di Milano, consentiranno la stipula della convenzione urbanistica.

3) Parametri edilizi del Piano Attuativo

La disciplina urbanistico-edilizia del Campo m1-4, specificamente definita dall'art. 45 delle Disposizioni di Attuazione (DdA) del Piano delle Regole (PdR), ammette per il Campo della modificazione m1_4 la destinazione d'uso residenziale, mentre sono escluse le destinazioni d'uso agricola, produttiva e terziaria.

Inoltre, ai sensi dell'art. 41.7 delle disposizioni di attuazione del Piano delle Regole è preclusa in tali campi la realizzazione dei sottotetti così come disciplinati all'art. 8.12 lettera f2) delle Disposizioni Comuni, costituendo gli stessi sottotetti presupposto per il successivo recupero ai fini abitativi.

I parametri edilizi ed urbanistici del Campo m1-4, come definiti dallo stesso art. 45 delle DdA del PdR, sono i seguenti:

St = 51.565 mq

Sf = 13.449 mq

Slp max = 6.052 mq in progetto oltre Slp esistente definita in 250 mq

H max = 10,50 m

Dotazioni interne di aree per servizi di interesse generale = 38.102 mq

La specifica scheda del campo m1_4, all'art.45.2 prevede i seguenti obiettivi da perseguire:

- l'insediamento di usi residenziali e di attrezzature di servizio pubblico a nord della via Goldoni limitando la monofunzione produttiva e terziaria presente e prevista da strumenti attuativi approvati;
- concentrare le superfici fondiarie sul limite ovest del campo della modificazione lungo la viabilità interna al piano attuativo approvato posto a nord in continuità con gli insediamenti esistenti, limitando l'occupazione disordinata degli spazi aperti esistenti;
- realizzare uno spazio per attrezzature scolastiche in continuità con le attrezzature sportive a sud della via Goldoni la cui superficie sarà definita dallo specifico progetto di opera pubblica;
- realizzare un tratto dell'anello ciclabile che mette in relazione il centro abitato di Cernusco e gli spazi aperti circostanti.

4) Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione – OUP e OUS - verranno eseguite secondo il crono-programma allegato alla presente relazione urbanistica (Allegato 3) e sulla base dei successivi crono programmi allegati ai Piani di sicurezza e Coordinamento relativi ai progetti esecutivi delle OUP e delle OUS. Nel merito si allega:

- determinazione di conclusione positiva della conferenza di servizi prot. 63037 del 22/12/2017(allegato 4)
- il parere favorevole emesso in data 09/07/2018 prot. 7690 dal Settore programmazione, realizzazione e manutenzione infrastrutture (allegato 5)
- il parere emesso da Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi del 12/12/2017 prot. 10735 (allegato 6).

Nello specifico essendo le OUS condizionate dalla realizzazione del futuro ampliamento del nuovo plesso scolastico, sia in termini di tempistica che di layout progettuale, si stabilisce che il progetto esecutivo verrà approvato dal Comune in una data oggi stimabile al 31/05/2021 ma che la stessa è suscettibile di adeguamento in ragione dell'effettivo interesse pubblico che verrà esplicitato con un proprio atto deliberativo.

5) Valorizzazione aree di proprietà comunale

5.1) Per effetto della DGC n° 53 del 25/02/2014, avente ad oggetto “Approvazione perizia ed atto di accordo ai sensi dell’art.11 della Legge 7 agosto 1990 n.241, anticipatorio di convenzione urbanistica, relativo alla cessione di area comunale a servizi all’interno del campo della modificazione m1_4 via Goldoni.” il Comune conferisce al Consorzio la capacità edificatoria dell’area individuata catastalmente al Fg. 13 mapp. 77, aventi consistenza complessivamente pari a mq 91,00 al valore di € 17.745,00 (€ 195/mq oltre IVA di legge del 22%), come determinato con specifica perizia allegata alla presente relazione (Allegato 7). Il Consorzio in sede di stipula provvederà al versamento della somma complessiva di € 21.648,90.

5.2) in forza dell’atto rep. 28.352/16.714, registrato a Milano 2 il 29/12/2016 il Comune ha acquisito le aree necessarie per la realizzazione del nuovo polo scolastico corrispondendo alla stipula del predetto atto ai proprietari cedenti, la somma determinata con specifica perizia dall’Agenzia del Demanio di € 223.437,06. (duecentotrentatremilaquattrocentotrentasette/06).

Per effetto dell’atto sottoscritto è rimasto inteso che, “ove il suddetto piano attuativo venga successivamente approvato, poiché l’indice edificatorio dello stesso rimane invariato per effetto della trasposizione della capacità edificatoria prodotte dalle aree oggetto della presente compravendita in capo alle residue proprietà dei cedenti per effetto delle riserve innanzi indicate, giusta quanto stabilito nel citato accordo preliminare del 24 settembre 2014, l’importo di Euro223.437,06 (duecentotrentatremilaquattrocentotrentasette virgola zero sei) verrà corrisposto dagli attuatori al Comune di Cernusco sul Naviglio a titolo di monetizzazione, in luogo della cessione gratuita delle aree oggi invece vendute, quali aree a servizi del piano stesso.”

Nel merito si allega tabella indicante le quote pro capite da rifondere al Comune (Allegato 8).

6) TABELLE DETERMINAZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE, COSTO DI COSTRUZIONE E COSTI OPERE DI URBANIZZAZIONE

TABELLA 1 – Determinazione provvisoria oneri di urbanizzazione dovuti e stima CCC + stima maggiorazione 5% del contributo sul costo di costruzione ai sensi art. 10 lett.b) LR 31/2014.

Volume	OO.UU. 1° €/mq	OO.UU. 2° €/mq	Stima C.C.C.	Stima magg. 5% C.C.C. (art. 5 c.10) L.R. 31/2004)
mc 18.901,83	24,99	29,74		
Totale	€ 472.356,73	€ 562.140,42	€ 240.000,00	€ 12.000,00

TABELLA 1.1 – Stima maggiorazione 5% dei contributi di costruzione ai sensi dell’art. 43 c.2bis) L.R. n.12/2005 – importo non scomputabile e non rateizzabile

OO.UU. dovuti		Maggiorazioni OO.UU. 1° €	Maggiorazioni OO.UU. 2° €	Maggiorazioni C.C.C. €
1°	€ 472.356,73	€ 23.617,84		

2°	€ 562.140,42.		€ 28.107,02	
C.C.C	€ 240.000,00.			€ 12.000,00
Totale		€ 63.724,86		

TABELLA 2 – Costi provvisori delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Descrizione	Valore OUP	Valore OUS
Totale valore al lordo dello sconto di gara	€ 116.406,00	
Importo sconto del 15% su base d'asta	€ 16.090,86	
IMPORTO SCOMPUTABILE	€ 100.316,00	€ 429.233,00

TABELLA 3 – Raffronti provvisori tra costi opere di urbanizzazione rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti

Descrizione	OO. UU. 1°	OO. UU. 2°
Oneri dovuti	€ 472.356,73	€ 562.140,42
Opere	€ 100.316,00	Vedi tab. 4
Conguagli OUP provvisori da corrispondere in base alla capacità edificatoria assentita	€ 372.040,73	

TABELLA 4 - Versamenti di cui all'art. 7 p. 7) della convenzione in rapporto alla capacità edificatoria attribuita ai lotti e necessari al Comune per la realizzazione delle OUS da parte del Comune stesso.

Descrizione	Quota di partecipazione %	Importo OO.UU. 2°	Importo oneri vincolati alle OUS
Lotto 1	13,538	€ 75.990,14	€ 58.023,71.
Lotto 2	4,222	€ 23.739,19	€ 18.126,51.
Lotto 3	13,545	€ 76.158,78	€ 58.152,49.
Lotto 4	35,617	€ 200.262,53	€ 152.914,26.
Lotto 5	33,078	€ 185.989,78	€ 142.016,03.
Importo complessivo	100,00	€ 562.140,42	€ 429.233,00

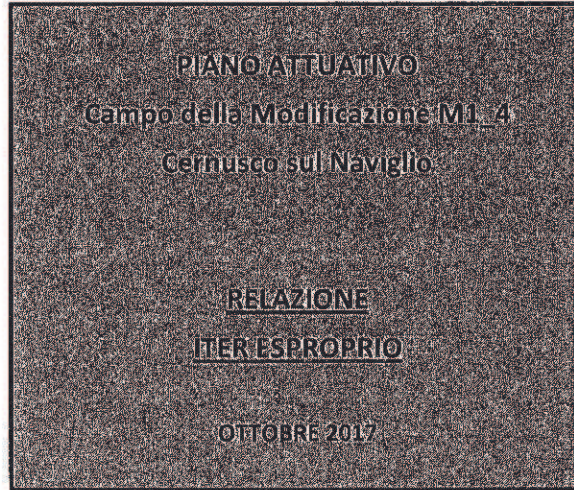
TABELLA 5 – Raffronto quadro economico intervento urbanizzazioni secondarie e oneri dovuti.

Descrizione	Oneri di urbanizzazione secondaria	
Oneri dovuti	€ 556.592,64.	
Oneri vincolati alle OUS approvate		€ 429.233,00.
Oneri non scomputabili a carico dell'operatore come da quadro economico		€ 118.354,00.
Da versarsi alla presentazione del progetto definitivo/esecutivo come da art.20		€ 99.936,47.
Totale somme a disposizione per approvazione progetto		€ 547.587,00.

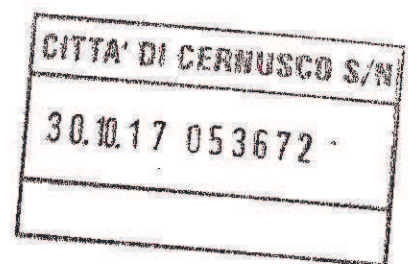
Allegati:

- 1_ Relazione iter di esproprio prot. 53672 del 30/10/2017
- 2_ Atto di concessione di sedime demaniale a titolo gratuito emesso da Città metropolitana di Milano con n. _____ del _____
- 3_ Cronoprogramma
- 4_ Determinazione di conclusione positiva della conferenza di servizi prot. 63037 del 22/12/2017
- 5_ Parere emesso in data 09/02/2018 prot. 7690 dal Settore programmazione, realizzazione e manutenzione infrastrutture
- 6_ Parere emesso da Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi del 12/12/2017 prot. 10735
- 7_ Perizia di stima approvata con DGC n° 53 del 25/02/2014
- 8_ Tabella relativa agli importi corrisposti alla stipula dell'atto per acquisizione aree polo scolastico

COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO



Consorzio "LA GALANTA"




CONSORZIO
LA GALANTA
Il Presidente

STUDIO LEGALE
AVVOCATI

ANTONIETTA MAENZA DELL'ORCO

LUIGI LIGUORI

Spett.le
Comune di Cernusco Sul Naviglio
Settore pianificazione e sviluppo del Territorio
Servizio: Urbanistico

Oggetto: campo della Modificazione MI_4 Integrazione Piano Attuativo del 2/8/2017 prot. 39827.

Con la presente in relazione alla nota istruttoria del 16 ottobre 2017 siamo ad indicarVi che il Consorzio La Galanta, come giuridicamente rappresentato, ha mandato al nostro studio legale per rappresentarlo nella procedura di cui all'oggetto.

Riscontriamo la pregiata Vostra per quanto di attinenza alla fase prettamente procedurale e legale, rappresentando che a fronte della mancata approvazione definitiva del Piano Attuativo presentato dalla nostra Assistita e relativo alla Via Goldoni, in Cernusco Sul Naviglio (protocollato al n. 57524 del 19.12.2014 e successive integrazioni) allo stato non è ancora possibile promuovere la fase esecutiva di esproprio delle aree dei soggetti non partecipanti al Consorzio e dare attuazione alle disposizioni di cui alla L.R. 12/05 art. 12 co.4.

Nel frattempo e malgrado che non sia ancora intervenuta l'approvazione del Piano ad opera del Comune, il Consorzio ha già in corso la redazione dell'elenco dei beni immobili con i rispettivi dati catastali da espropriare (con descrizione sommaria, indicazione dei proprietari e delle somme che offre per l'espropriazione), la cui notificazione avverrà a seguito del provvedimento di approvazione da parte del Comune e alla conseguente ed implicita dichiarazione di pubblica utilità delle aree.

In merito alla Vostra richiesta di fornire un cronoprogramma complessivo dell'iter amministrativo da perseguire, si specifica che il Consorzio si atterrà a quello seguito dal Comune di Milano, così come da Voi suggerito ed in particolare.

- 1) Nei 30 gg. dall'approvazione del piano attuativo e quindi dalla dichiarazione di pubblica utilità delle aree espropriande il Consorzio concluderà l'elenco dei beni;
- 2) Nei successivi 30 gg. notificherà il predetto elenco (comprendente l'indicazione delle aree espropriande con breve descrizione delle stesse, i soggetti proprietari ed il valore delle medesime) ai soggetti interessati alla procedura di esproprio;
- 3) Nei successivi 30 gg. questi ultimi potranno presentare osservazioni scritte e depositare documentazione. Valutate le osservazioni degli interessati il Consorzio determinerà la misura dell'indennità provvisoria di esproprio che verrà notificata ai proprietari delle aree espropriande.
- 4) Nei 30 gg. successivi alla comunicazione della indennità provvisoria il proprietario potrà comunicare l'accettazione dell'offerta indennitaria con

conseguente atto di cessione volontaria da trascrivere nei successivi 15 gg. presso l'ufficio dei registri immobiliari e pagamento entro 60 gg. delle somme. Oppure potrà non comunicare alcunchè e ciò verrà ritenuto silenzio rifiuto con conseguente instaurazione della procedura di esproprio, specificata dalla normativa cogente con intervento arbitrale del Tribunale adito o della Commissione Provinciale per gli espropri, previo deposito della somma offerta presso la Cassa Deposito e Prestiti. A seguito di tale iter procedurale sarà emesso decreto di esproprio.

Per quant'altro indicato nella nota riscontata sarà oggetto di comunicazione da parte dei professionisti incaricati dal Consorzio.

Milano, li 27 ottobre 2017.

Avv. Luigi Liguori

Avv. Antonietta Maenza Dell'Orco.

DISCIPLINARE DI CONCESSIONE
PER INTERVENTI SU SEDIME STRADALE

Il sottoscritto **COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO** – P.iva/CF **01217430154** - con sede in **VIA TIZZONI, 2 – 20063 CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)**, rappresentato in atto da **ARCH. ALESSANDRO DUCA** nella sua qualità di **DIRIGENTE SETTORE PROGRAMMAZIONE, REALIZZAZIONE E MANUTENZIONE INFRASTRUTTURE** intendendo eseguire la sistemazione a verde dell'area posta all'interno del perimetro del nuovo polo scolastico, di proprietà provinciale, identificata nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Cernusco sul Naviglio al foglio 13 mappale 55, a margine sinistro della Strada Provinciale n. 121 "Pobbiano - Cavenago" al km. 5+370 circa

dichiara

per sé, successori ed aventi causa, a seguito di consenso della Città Metropolitana di Milano, di accettare le seguenti condizioni:

1. La sistemazione a verde dell'area sarà ottenuta mediante il riporto di terra da coltivo, e seminazione di miscuglio di sementi per prato da giardino.
Il Comune Concessionario, si impegna alla conservazione e manutenzione ordinaria e straordinaria, per la durata della Concessione della sistemazione dell'area.
2. Tutti i lavori e le opere verranno eseguiti a regola d'arte, a cura e spese del Concessionario, secondo le ulteriori prescrizioni dettate dalla Città Metropolitana con permesso da conservare sul posto, ai sensi dell'Art. 27 del D. Lgs. 30.4.1992 n. 285 e successive modifiche.
3. Il Concessionario deve attenersi scrupolosamente all'osservanza della normativa in vigore ed in particolare delle norme contenute negli articoli 15 (Atti vietati), 20 (Occupazione della sede stradale), 21 (Opere, depositi e cantieri stradali) del Codice della Strada D.Lgs. 30/04/92 n°285 e negli articoli dal 29 al 43 compresi del Regolamento di esecuzione D.P.R. 16/12/92 n°495 e relative successive modificazioni.
4. Il Concessionario si impegna al mantenimento della continuità della circolazione lungo la viabilità interessata, adottando tutti i provvedimenti occorrenti per la più completa sicurezza degli utenti della strada. Gli interventi saranno eseguiti in presenza di traffico: pertanto saranno rispettate tutte le norme relative ai cantieri stradali, lavori e depositi sulle strade riportate nel Nuovo Codice della Strada D. Lgs. 30.04.1992 n. 285, dal Regolamento di esecuzione ed attuazione e relative modifiche ed integrazioni.
5. Il Concessionario, è tenuto all'osservanza del D.Lgs 50/2016, della Legge 20.03.1865 n.2248 "Legge sui lavori pubblici" all. F, del D.L. 30.04.1992 n. 285 "Nuovo Codice della Strada" e del relativo regolamento di cui al D.P.R. 16.12.1992 n. 495, e successive modifiche delle predette normative, nonché del vigente Regolamento della Città metropolitana di Milano per l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, adottato dal Consiglio della Città metropolitana di Milano con Deliberazione R.G. 4/2016 del 4.2.2016
6. La Città Metropolitana mantiene salvo ed impregiudicato il diritto di eseguire in ogni tempo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché le modifiche, che ritiene opportune a suo insindacabile giudizio, alla Strada Provinciale in oggetto, nell'interesse della circolazione

stradale e della sicurezza. Nel caso in cui le opere in oggetto siano incompatibili con le nuove sistemazioni stradali, la Città Metropolitana comunicherà la richiesta di ripristino dello stato dei luoghi riservandosi, ove possibile, la possibilità di indicare una localizzazione alternativa nell'ambito del sedime stradale. Il Concessionario riconoscendo il carattere di urgenza ed indifferibilità delle nuove opere stradali, consapevole della necessità di ridurre al minimo i disagi ed i pericoli per la circolazione, eseguirà gli interventi nel rispetto dei tempi definiti dai competenti uffici della Città Metropolitana

7. L'eventuale danneggiamento delle opere realizzate dal Concessionario, verificatisi a causa, o comunque in occasione, di lavori inerenti la struttura viaria e/o la circolazione stradale eseguiti dalla Città Metropolitana non potrà costituire oggetto di richiesta di risarcimento danni nei confronti della Città Metropolitana da parte del Concessionario, il quale rinuncia espressamente ad ogni azione, impregiudicato il disposto di cui all'art. 1229 del Codice Civile.
8. Ai sensi dell'Art. 13 del Regolamento di cui al punto 5), la Concessione per l'occupazione di suolo pubblico ha carattere soggettivo e ne è vietato il trasferimento a terzi.
9. La concessione è rilasciata in via precaria esclusivamente per l'uso e nei confronti dei soggetti indicati in premessa ed ha durata fino al **31/12/2037**. Esso pertanto non vincola ad alcuna servitù la strada provinciale e/o le pertinenze della stessa, che possono subire ogni tipo di variante planoaltimetrica.
10. Ai sensi dell'Art. 4 del vigente Regolamento COSAP i Comuni sono esentati dal canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche di cui all' Art. 63 del D.Lgs. N. 446 del 15 dicembre 1997, ed il canone per licenze e concessioni di accessi stradali di cui al D.Lgs. 30.04.1992 n. 285.
11. Il presente Disciplinare è sin d'ora impegnativo per il Concessionario.
12. A norma del D.P.R. n. 131 del 24.6.1986 (art. 1 della tabella allegata), il presente Disciplinare è soggetto a registrazione solo in caso d'uso; in tale ipotesi le spese di registrazione e tutte le conseguenti di carattere fiscale, di qualunque genere, saranno a carico del Concessionario, restando sollevata la Città Metropolitana da ogni responsabilità ed onere al riguardo.
13. Per quanto non espressamente indicato nel presente disciplinare valgono le disposizioni di Legge vigenti in materia.
14. Il presente Disciplinare è da utilizzare in congiunzione con specifica autorizzazione dirigenziale.



IL CONCESSIONARIO

[Handwritten signature]

li 28/2/2018



Città di
**CERNUSCO
SUL NAVIGLIO**

Provincia di Milano

Palazzo Comunale Via Tizzoni, 2

Telefono 02.92.781

Fax 02.92.78.235

C.A.P. 20063

Codice Fiscale e Partita Iva 01217430154

**SETTORE PIANIFICAZIONE E SVILUPPO DEL TERRITORIO
SERVIZIO URBANISTICA**

Telefono: 02.9278.255/Fax 02.9278.287

PEC

Prot. n.

(vedi prot. PEC)

63037

22/12/2017

Spett.le Città Metropolitana di Milano
Area Pianificazione Territoriale Generale delle
reti infrastrutturali e servizi di trasporto pubblico
Settore Progettazione e Manutenzione Strade
C.so Porta Vittoria, 27
20122 Milano

Alla c.a. Arch. Giovanni Chiurazzi
protocollo@pec.cittametropolitana.mi.it

e p.c. DIRIGENTE DEL SETTORE
PROGRAMMAZIONE REALIZZAZIONE
INFRASTRUTTURE
Arch. Alessandro Duca

CONSORZIO LA GALANTA
c/o Giemme Costruzioni s.r.l.
Via Roma, 13
20063 Cernusco sul Naviglio (MI)
c.a. Egr. Presidente Sig. Daniele Mossini

Arch. Andreoni Marco
Via Cavour, 6/D
20063 CERNUSCO SUL NAVIGLIO

Oggetto: **Proposta di piano attuativo Campo della Modificazione m1_4 – Studio di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione lungo la S.P. 121**
DETERMINAZIONE DI CONCLUSIONE POSITIVA DELLA CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA EX ART. 14, C.2, LEGGE N. 241/1990 – FORMA SEMPLIFICATA MODALITA' ASINCRONA

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE PIANIFICAZIONE
E SVILUPPO DEL TERRITORIO**

Premesso che la scrivente Amministrazione Comunale ha avviato un procedimento in relazione al piano attuativo in oggetto e che, con l'ultima integrazione pervenuta in data 30/10/2017 prot. n° 53672 da parte dell'Operatore in indirizzo, è stato presentato il progetto di fattibilità tecnica ed economica relativo alla realizzazione del collegamento ciclopedonale lungo la S.P. 121 e delle relative opere di mitigazione ambientale.

Tenuto conto della Conferenza decisoria in forma semplificata ed in modalità asincrona indetta per il giorno 15/12/2017, con comunicazione prot. 59039 del 29/11/2017

Rilevato che in relazione alla convocazione sono stati acquisiti in forma scritta i seguenti documenti che costituiscono parte integrante della presente determinazione:

- parere favorevole della Città Metropolitana di Milano, prot.n.288957 del 13/12/2017, a.c. prot. n.



61678 del 14/12/2017;

- parere favorevole **condizionato** del Dirigente del Settore Programmazione, Realizzazione e Manutenzione Infrastrutture della scrivente A.C., prot n.61727 del 15/12/2017;

Ritenuto che le condizioni e prescrizioni indicate nei pareri soprarichiamati possano essere accolte senza necessità di apportare modifiche sostanziali alla decisione oggetto della Conferenza e che pertanto le stesse dovranno essere recepite mediante opportuna integrazione documentale come di seguito precisato.

Ciò premesso, adotta la seguente

DETERMINAZIONE DI CONCLUSIONE POSITIVA

della Conferenza di servizi decisoria ex art.14, c.2, legge n.241/1990, in forma semplificata e asincrona, come sopra indetta e svolta mediante acquisizione dei richiamati pareri pervenuti in forma scritta, che sostituisce ad ogni effetto tutti gli atti di assenso, comunque denominati, di competenza delle amministrazioni e dei gestori di beni e servizi pubblici interessati.

I termini di efficacia di tutti i pareri acquisiti nell'ambito della Conferenza di servizi decorrono dalla data di comunicazione della presente.

Ai fini di cui sopra si dispone che copia della presente Determinazione sia trasmessa in forma telematica alle Amministrazioni ed ai soggetti che per legge devono intervenire nel procedimento, ed ai soggetti nei confronti dei quali il provvedimento finale è destinato a produrre effetti diretti, ai loro rispettivi indirizzi.

Si dispone inoltre che l'**operatore in indirizzo provveda a recepire le condizioni di validità** espresse nel parere allegato alla presente mediante presentazione degli opportuni elaborati progettuali aggiornati **entro 30gsc** dal ricevimento della presente.

Avverso il presente atto è ammesso ricorso davanti al Tribunale Amministrativo Regionale entro 60 giorni dalla notifica del presente atto ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni. Gli atti inerenti il procedimento sono depositati presso il Servizio Urbanistica, accessibili da parte di chiunque vi abbia interesse secondo le modalità ed i limiti previsti dalle vigenti norme in materia di accesso ai documenti amministrativi.

Si informa inoltre che ai sensi della L. 241/1990 il responsabile del procedimento è l'arch. Marco Acquati, Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio, di cui si forniscono di seguito i riferimenti: indirizzo mail: marco.acquati@comune.cernuscoalnaviglio.mi.it, Indirizzo pec: comune.cernuscoalnaviglio@pec.regione.lombardia.it

Distinti saluti.

DIRIGENTE DEL SETTORE PIANIFICAZIONE
E SVILUPPO DEL TERRITORIO

arch. Marco Acquati



ALLEGATI:

Parere Città Metropolitana di Milano

Parere Settore Programmazione, Realizzazione e Manutenzione Infrastrutture

Data 13/12/2017
Protocollo 288957\17
Pagina 1

Spett.le
Comune di Cernusco sul Naviglio
Palazzo Comunale Via Tizzoni, 2
20063 Cernusco S/N
c.a. Arch. Alessandro Duca

Oggetto Proposta di Piano attuativo Campo della Modificazione m1:4 - Studio di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione lungo la S.P. 121

La proposta progettuale sviluppata prevede per quanto concerne l'assetto viabilistico, la realizzazione di un tratto di pista ciclabile in collegamento a quella realizzata nell'adiacente piano Attuativo PL8 Variante a margine della S.P. 121 oltre che interventi di mitigazione acustica e sistemazione a verde.

Si ritiene condivisibile l'ipotesi progettuale, si evidenzia la necessità di definire nell'ambito di una concessione gli aspetti sia realizzativi, sia gestionali delle opere e delle aree ricomprese tra ciglio bitumato e confine proprietà.

Si rimanda al progetto definitivo per la puntualizzazione di aspetti operativi.

Cordiali saluti.

Il Responsabile del Servizio
Concessioni e Valorizzazione Demanio Stradale
Arch. Giovanni Chiurazzi



Città di
**CERNUSCO
SUL NAVIGLIO**

Provincia di Milano

Palazzo Comunale Via Tizzoni, 2

Telefono 02.92.781

Fax 02.92.78.235

C.A.P. 20063

Codice Fiscale e Partita Iva 01217430154

SETTORE: PROGRAMMAZIONE, REALIZZAZIONE E MANUTENZIONE INFRASTRUTTURE
SERVIZIO: PROGETTAZIONE E MANUTENZIONE OPERE PUBBLICHE
Telefono: 02.9278.262/Fax 02.9278.287

N. PROTOCOLLO INTERNO
2017/61727

15 Dicembre 2017

**SETTORE PIANIFICAZIONE E
SVILUPPO DEL TERRITORIO**
alla c.a. Arch. Marco Acquati

SERVIZIO URBANISTICA
Arch. Francesco Zurlo

**OGGETTO: PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA OPERE DI
URBANIZZAZIONE P.A. CAMPO DELLA MODIFICAZIONE m1_4 .
PARERE DI COMPETENZA SU ELABORATI AD INTEGRAZIONE/SOSTITUZIONE
a prot. 53672 del 30/10/2017.**

Con la presente, relativamente al progetto in oggetto;

- richiamato il precedente parere espresso in data 13 ottobre 2017 a prot. int. 2017/50679 sulla base degli elaborati a prot. n.2017/39827 del 02/08/2017;
- vista la conferenza di servizi decisoria ex Art.14, comma2, L241/1990 indetta a cura del Servizio urbanistica con PEC prot. 59039 del 29/11/2017 avente per oggetto l'approvazione del progetto di fattibilità tecnica economica relativo ai collegamenti ciclopedonali lungo la SP 121 e delle relative opere di mitigazione ambientale;
- ricevuta richiesta di parere in merito alla documentazione di seguito elencata avente prot. n.2017/53672 del 30/10/2017 prodotta ad integrazione/sostituzione della precedente e trasmessa brevi manu dall'ufficio Urbanistica:

Tav. 11 OUS – Collegamenti ciclopedonali e opere di mitigazione ambientale.

Planimetrie stato di progetto;

Tav. 12 OUS – Collegamenti ciclopedonali e opere di mitigazione ambientale, Sezioni e stratigrafie stato di progetto;

Tav. 13 Sistemazione area antistante fronte edilizio su via Turollo;

All. C Computo metrico estimativo;

All. D Quadro economico.

- effettuati gli opportuni controlli relativamente alla documentazione pervenuta;
- effettuata l'analisi dei documenti sopra specificati, fatte salve le verifiche proprie dei successivi livelli di progettazione previsti dall'art. 23 del D.Lgs 50/2016, la verifica di compatibilità urbanistica, fatti salvi diritti di terzi;
- verificata la sostanziale conformità dell'assetto progettuale alle "Linee guida per la progettazione-Variante" afferenti il Piano Attuativo denominato Campo della modificazione m1_4 –via Carlo Goldoni approvate con Det. Dirigenziale n°480 in data 21/05/2014;
- rilevata la congruità delle scelte progettuali proposte con le indicazioni fornite dallo scrivente servizio;

si esprime parere di competenza favorevole alle condizioni, apposte discrezionalmente per la migliore tutela dell'interesse pubblico, di seguito riportate:

- la recinzione posta a delimitazione dell'area attualmente libera connessa alle pertinenze del polo scolastico, dovrà intercludere il rilevato di mitigazione ambientale previsto in adiacenza alla SP121. Il tratto da realizzarsi lungo la tangenzialina dovrà avere le medesime caratteristiche costruttive della recinzione realizzata a nord e dovrà porsi ad essa in continuità. I tratti di recinzione di completamento interni al perimetro dell'area di intervento, potranno essere in paletti e rete metallica plastificata. Il sedime delle recinzioni dovrà essere previsto a margine della pista ciclabile, in posizione tale da non interferire sul tracciato dell'impianto di illuminazione pubblica della pista ciclabile in progetto.



Città di
**CERNUSCO
SUL NAVIGLIO**
Provincia di Milano

Palazzo Comunale Via Tizzoni, 2

Telefono 02.92.781

Fax 02.92.78.235

C.A.P. 20063

Codice Fiscale e Partita Iva 01217430154

- ° che, come già indicato nel precedente parere di competenza, dovrà essere garantita la continuità del percorso ciclabile di collegamento tra il tratto a nord - est (da realizzarsi all'interno del perimetro del Piano Attuativo) parallelo alla SP 121, e il tracciato ad ovest che lungo la via Goldoni verso sud prima, e lungo via Boccaccio verso est poi, arriva al recapito costituito dal sottopasso esistente;
A tal fine dovranno essere inclusi nei successivi livelli di progettazione, tutti gli interventi di ricucitura e riaggiungimento della rete ciclabile esistente e tutte le opere puntuali necessarie a rendere tale tracciato, da considerarsi alternativo al prolungamento verso sud della nuova pista ciclabile parallela alla tangenzialina, fruibile in totale continuità e sicurezza;

Si ritiene opportuno che gli elaborati allegati alla convenzione debbano recepire, anche se in forma sintetica, entrambi gli aspetti sopra esposti sia in relazione al tipo/posizione delle recinzioni che relativamente al tracciato ciclabile esistente che sarà oggetto di riqualificazione.

Si ribadisce comunque che, considerata la natura stessa della fase di progettazione in corso di approvazione, sarà possibile che nella definizione del progetto definitivo/esecutivo si rendano necessarie modifiche tecniche, anche significative, e che quindi l'importo complessivo dell'opera possa subire significative variazioni in relazione alla definizione degli aspetti di dettaglio.

Si richiede inoltre che gli obblighi convenzionali, per gli aspetti legati alle tempistiche di realizzazione delle opere previste in attuazione al Piano Attuativo, dovranno essere, in assenza di cronoprogramma, adeguatamente calibrati sulla base dell'importo complessivo dei lavori, nella misura stimata di un mese per euro 50.000 di opere previste nel computo metrico estimativo.

A disposizione per chiarimenti, si porgono distinti saluti.

Parere istruito da:

Arch. Zaghi Livia Istruttore tecnico

Tel. +39 02 9278253 Fax: 02-9278287

livia.zaghi@comune.cernuscoalnaviglio.mi.it



**IL DIRIGENTE DEL SETTORE
PROGRAMMAZIONE REALIZZAZIONE INFRASTRUTTURE**

Arch. Alessandro Duca



SETTORE: PROGRAMMAZIONE, REALIZZAZIONE E MANUTENZIONE INFRASTRUTTURE
SERVIZIO: PROGETTAZIONE E MANUTENZIONE OPERE PUBBLICHE
Telefono: 02.9278.262/Fax 02.9278.287

N. PROTOCOLLO INTERNO
2018/7690

09 Febbraio 2018



**SETTORE PIANIFICAZIONE E
SVILUPPO DEL TERRITORIO**
alla c.a. Arch. Marco Acquati

SERVIZIO URBANISTICA
Arch. Francesco Zurlo

**OGGETTO: PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA OPERE DI
URBANIZZAZIONE P.A. CAMPO DELLA MODIFICAZIONE m1_4 .
PARERE DI COMPETENZA SU ELABORATI AD INTEGRAZIONE/SOSTITUZIONE
a prot. 5533 del 29/01/2018.**

Con la presente, relativamente al progetto in oggetto;

- richiamato i precedenti pareri espressi:
 - in data 13 ottobre 2017 a prot. int. 2017/50679 sulla base degli elaborati a prot. n.2017/39827 del 02/08/2017 ;
 - in data 15 dicembre 2017 a prot. int. 2017/61727 sulla base degli elaborati a prot.n.2017/53672 del 30/10/2017;
- Richiamata la conferenza di servizi decisoria ex Art.14, comma2, L241/1990 indetta a cura del Servizio urbanistica con PEC prot. 59039 del 29/11/2017 avente per oggetto l'approvazione del progetto di fattibilità tecnica economica relativo ai collegamenti ciclopedonali lungo la SP 121 e delle relative opere di mitigazione ambientale;
- Vista la risposta del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villorosi alla richiesta di parere tecnico sulla proposta di tombinatura del Canale Diramatore 11 – Rete Villorosi di Cernusco s/N, effettuata dal Consorzio "la Galanta" avente Prot. 10735 del 12 Dic.2017;
- ricevuta richiesta di parere in merito alla documentazione di seguito elencata avente prot. n.2018/5533 del 29/01/2018 prodotta ad integrazione/sostituzione della precedente e trasmessa brevi manu dall'ufficio Urbanistica:

Tav. 09 Stato di fatto e opere di demolizione;

Tav. 11 OUS – Collegamenti ciclopedonali e opere di mitigazione ambientale.
Planimetrie stato di progetto;

Tav. 12 OUS – Collegamenti ciclopedonali e opere di mitigazione ambientale, Sezioni e dettagli
stato di progetto;

Tav. 14 Adeguamento rete ciclopedonale esistente via Goldoni-via Boccaccio;

All. C Computo metrico estimativo;

All. D Quadro economico.

- effettuati gli opportuni controlli relativamente alla documentazione pervenuta;
- effettuata l'analisi dei documenti sopra specificati, fatte salve le verifiche proprie dei successivi livelli di progettazione previsti dall'art. 23 del D.Lgs 50/2016, la verifica di compatibilità urbanistica, fatti salvi diritti di terzi;
- verificata la sostanziale conformità dell'assetto progettuale alle "Linee guida per la progettazione-Variante" afferenti il Piano Attuativo denominato Campo della modificazione m1_4 –via Carlo Goldoni approvate con Det. Dirigenziale n°480 in data 21/05/2014;
- rilevata la congruità delle scelte progettuali proposte con le condizioni, apposte discrezionalmente per la migliore tutela dell'interesse pubblico, riportate nel precedente parere dello scrivente servizio;



considerato:

- che l'operatore non eseguirà direttamente le opere previste in progetto ma le stesse verranno realizzate dall'A. C. con le procedure previste dall'art. 36, comma 3 D.Lgl. n. 50/2016 a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo redatto a totale cura e spese dal tecnico individuato dal Consorzio;
- che le opere di urbanizzazione secondaria connesse al piano attuativo, da effettuarsi sulle medesime aree previste per la realizzazione del lotto di completamento del Polo scolastico di nuova progettazione (sede della scuola secondaria di primo grado), non dovranno costituire interferenza alla cantierizzazione della scuola;
- considerata altresì la necessità di affinare la progettazione delle opere secondarie stesse tenendo conto sia della configurazione planimetrica che delle tempistiche di realizzazione dell'ampliamento del Polo scolastico;

si esprime parere di competenza favorevole ribadendo che, per quanto sopra specificato, sarà possibile, che nella definizione del progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione secondaria siano necessarie modifiche dell'assetto progettuale, anche significative, e che quindi l'importo complessivo dell'opera possa subire significative variazioni in relazione alla definizione degli aspetti di dettaglio.

A disposizione per chiarimenti, si porgono distinti saluti.

Parere istruito da:

Arch. Zaghi Livia Istruttore tecnico
Tel. +39 02 9278253 Fax: 02-9278287
livia.zaghi@comune.cernuscoalnaviglio.mi.it

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
PROGRAMMAZIONE REALIZZAZIONE INFRASTRUTTURE
Arch. Alessandro Duca





AREA TUTELA E VALORIZZAZIONE

RETE E TERRITORIO

CAT. A/IX

PROT.

10735

Milano,

12 DIC 2017

Spettabile

Consorzio "La Galanta"

c/o Studio Arch. Marco Andreoni

Via Cavour, 6/D

20063 CERNUSCO S/N

MI

andreoni.4175@oamilano.it

Trasmessa a mezzo PEC

Oggetto: Rete Villorosi - Canale Diramatore 11 di Cernusco – Piano Attuativo "Campo della Modificazione m1-4" in Comune di Cernusco sul Naviglio, S.P. n. 121/Via Goldoni. Interferenze delle opere di urbanizzazione con il reticolo idrico consortile ed ipotesi di tombinatura di un tratto del canale. Richiesta di parere tecnico preventivo e conformità delle opere in progetto alle disposizioni regolamentari vigenti in materia di polizia idraulica.

Si fa riferimento e riscontro alla domanda in data 15 novembre u.s., presentata per il tramite dell'Arch. Marco Andreoni, acquisita agli atti consorziali con prot. n. 9974 del 16.11.2017 ed alla documentazione tecnica ad essa allegata.

Si deve dapprima osservare che la domanda, inoltrata esclusivamente a mezzo Pec, è stata presentata senza l'osservanza delle modalità disposte da questo Consorzio con Determina Dirigenziale n. 5776 del 31.01.2017, consultabile sul sito istituzionale www.etvillorosi.it alla sezione "atti e norme" segue "atti per concessione", risultando priva della necessaria documentazione tecnica cartacea di corredo.

Aspetti formali a parte, corre invece l'obbligo per questo Consorzio di contestare, in fatto ed in diritto, l'asserzione contenuta nella suddetta domanda secondo la quale la presenza "ultrasecolare" del reticolo idrico consortile verrebbe a determinare "..... alcune interferenze con l'area di sedime delle opere di urbanizzazione in progetto, risultando (il reticolo idrico esistente) di fatto incompatibile con la conformazione delle opere previste in progetto".

Invero è l'esatto contrario e, per quanto possa risultare pleonastico, si vuole categoricamente affermare che **sono le opere di urbanizzazione in progetto, funzionali all'attuazione del nuovo piano attuativo, a porsi in contrasto con il reticolo irriguo esistente** e la loro progettazione ed esecuzione dovrà conformarsi, se del caso, alle disposizioni normative vigenti in materia di polizia idraulica, intesa come disciplina regolamentare degli interventi di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corsi d'acqua, ai fini della tutela e preservazione degli stessi e delle loro pertinenze idraulico/irrigue.

In linea generale quindi, l'esecuzione di lavori, opere, azioni e/o qualsiasi altro intervento di modifica del reticolo irriguo consortile, sue pertinenze e/o accessori e sul suolo in fregio ai corpi idrici stessi è subordinata all'osservanza delle disposizioni di cui al Regolamento di gestione della polizia idraulica, approvato dalla Regione Lombardia con D.G.R. 19 dicembre 2016, n. X/6037,

Per informazioni: Servizio Concessioni Zona Villorosi Est

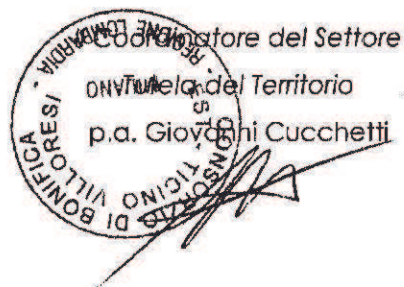
Moretti Moreno – Email: moreno.moretti@etvillorosi.it - Tel. 02 95749089

pubblicata sul BURL-Serie Ordinaria n. 52 del 30.12.2016, consultabile integralmente sul sito istituzionale del Consorzio come sopra già indicato ed al quale si deve fare rimando per un'accurata disamina da parte del Consorzio in indirizzo.

Nello specifico e pur con le limitazioni dipendenti dalle modalità utilizzate per la rappresentazione delle dette opere di urbanizzazione e della soluzione progettuale "solo di massima" prospettata (tombinatura) nella domanda e nella documentazione tecnica ad essa allegata, tenuto conto che è stata prodotta una sezione trasversale di progetto ma non la sezione A-A indicata in "Planimetria generale area di intervento con sovrapposizione tra il sedime del reticolo idrico e le opere in progetto", questo Consorzio esprime le seguenti considerazioni e valutazioni:

- la tombinatura/copertura dei canali della rete consortile per lunghi tratti è normalmente vietata. Per tratti di canale aventi uno sviluppo lineare superiore a metri 10,00, se ricadenti in contesto fortemente urbanizzato, la tombinatura/copertura del canale potrà essere ammessa solo per ragioni connesse alla sussistenza delle condizioni di pubblica incolumità e/o di tutela sanitaria idoneamente dichiarate dal Comune territorialmente competente e previo parere positivo della Commissione di polizia idraulica consortile;
- ove poi la domanda di tombinatura/copertura fosse anche accolta, è indispensabile da ora fare precisazione che l'accessibilità/percorribilità del tratto di canale dovrà sempre essere assicurata per l'espletamento di tutte le operazioni di esercizio, manutenzione e sorveglianza. Le fasce di rispetto idraulico del canale, che nell'ipotesi de quo si intenderanno estese per metri 5,00 di larghezza per entrambi i lati dal filo esterno della tombinatura, dovranno essere lasciate libere da costruzioni e/o qualsiasi altro impedimento, anche temporaneo, in modo che il personale ed i mezzi consortili abbiano all'occorrenza possibilità di transito e condizioni di operatività;
- per l'eventuale proseguimento della pratica dovrà essere presentata istanza per l'ottenimento della concessione di polizia idraulica ai sensi dell'art. 32 del succitato Regolamento consortile, mediante l'apposita modulistica reperibile sul sito consortile e corredata della documentazione tecnica indicata nelle note esplicative della modulistica stessa;
- la suddetta domanda di concessione dovrà essere inoltrata da parte del Comune di Cernusco sul Naviglio atteso che la tombinatura del canale e le opere di urbanizzazione in progetto, funzionali all'attuazione del Piano Attuativo "Campo della Modificazione m1-4", sebbene siano da realizzarsi a cura e spese dell'operatore privato sulla base di quanto verrà definito nella convenzione urbanistica con il Comune, ricadono in spazi ed aree che verranno acquisiti alla proprietà pubblica comunale.

Si resta a disposizione per ogni eventuale ulteriore informazione e si porgono distinti saluti.



CITTA' DI CERNUSCO S/NAVIGLIO
Prot. N. 6387
12 FEB 2014
Cat.Cl. Fasc.

PERIZIA TECNICA STRAGIUDIZIALE

stima analitica per la determinazione del
più probabile valore di mercato
area all'interno del "campo della modificazione m1_4"
VIA GOLDONI

COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)

L'Amministrazione Comunale di Cernusco sul Naviglio, con Determinazione Dirigenziale del Direttore Area Tecnica n.1084 del in data 24.10.2013, ha dato incarico al sottoscritto **Geometra Giorgio Cipolla**, con studio in Castiraga Vidardo, v.le Roma n.42, iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Lodi al n.176, di procedere alle operazioni peritali relativamente alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'area di proprietà comunale sita in Cernusco sul Naviglio all'interno del comparto urbanistico "campo della modificazione m1_4" di via Goldoni" il Comune è proprietario di una piccola porzione di terreno, identificata a parte del mapp.77 del fg.13, per una consistenza di circa 91 mq. L'ente intende, previa deliberazione del C.C., alienare al prezzo di mercato e secondo le procedure del vigente regolamento di disciplina dell'alienazione dei beni immobili comunali, la predetta area mediante procedura anticipatoria di convenzione urbanistica.

UBICAZIONE E DESCRIZIONE



L'area di cui trattasi è costituita da unico lotto di forma sostanzialmente triangolare, collocata in angolo Nord/Est dell'ampia curva che la via Goldoni forma in prossimità della Cascina Galanta dal lato opposto rispetto al centro sportivo comunale di via Goldoni.



estratto Geoportale Regione Lombardia

I confini di detta area non risultano materializzati sui due confini interni, mentre sul terzo (quello verso la via Goldoni) risulta individuato con una recinzione in rete metallica plastificata delimitante il marciapiede asfaltato contiguo al nastro stradale.

La superficie all'attualità si presenta incolta e priva di costruzioni e/o manufatti stabili.

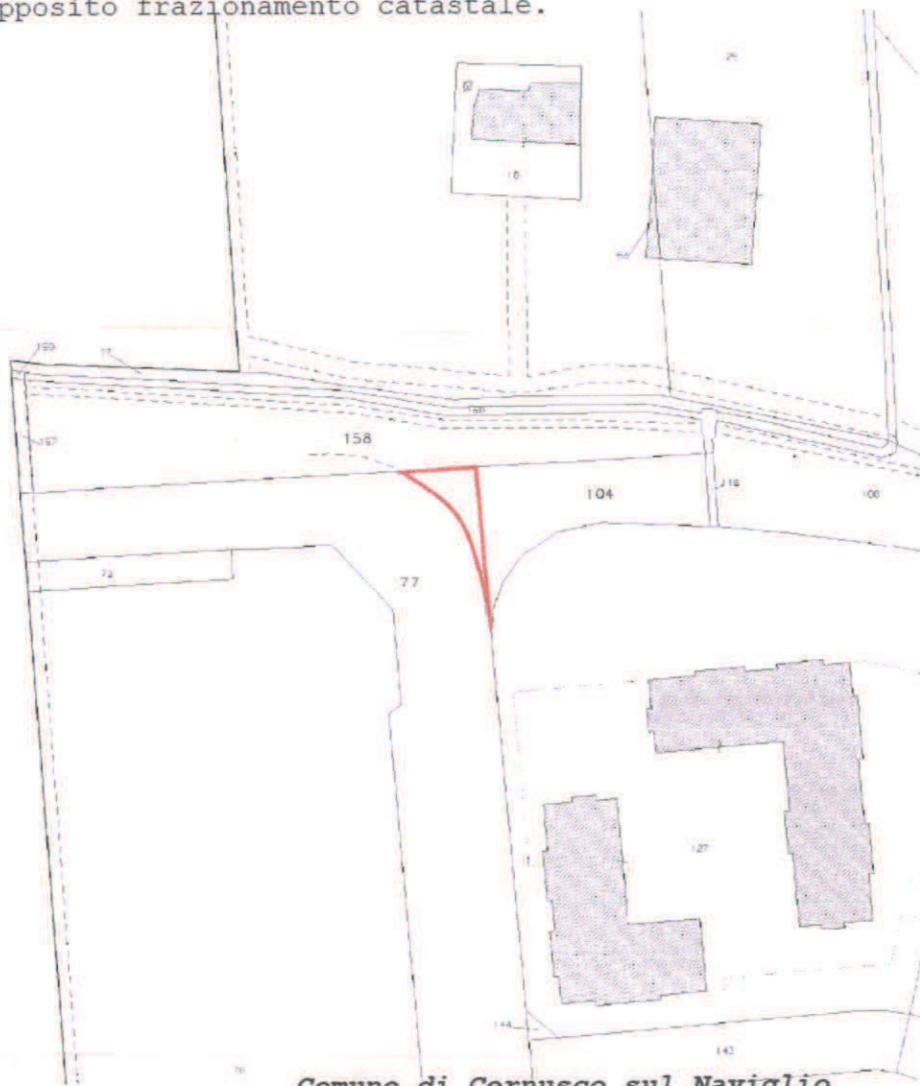
INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONSISTENZA

L'area oggetto della presente perizia, perimetrata in tinta rossa nel estratto catastale di seguito riportato, risulta una piccola porzione della maggior particella individuata nel vigente Catasto Terreni di Cernusco sul Naviglio come segue:

Foglio 13 mappale 77 -Semin.Irrig.2^- superf. Ha. 0.54.80

Redditi: Domin. € 42,17 - Agrar. € 42,45

Intestazione: COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO sede in Cernusco sul Naviglio - cod.fisc. 01217430154 - proprietà per 1/1
La reale superficie della porzione oggetto del presente elaborato peritale dovrà essere determinata ed individuata a seguito di apposito frazionamento catastale.



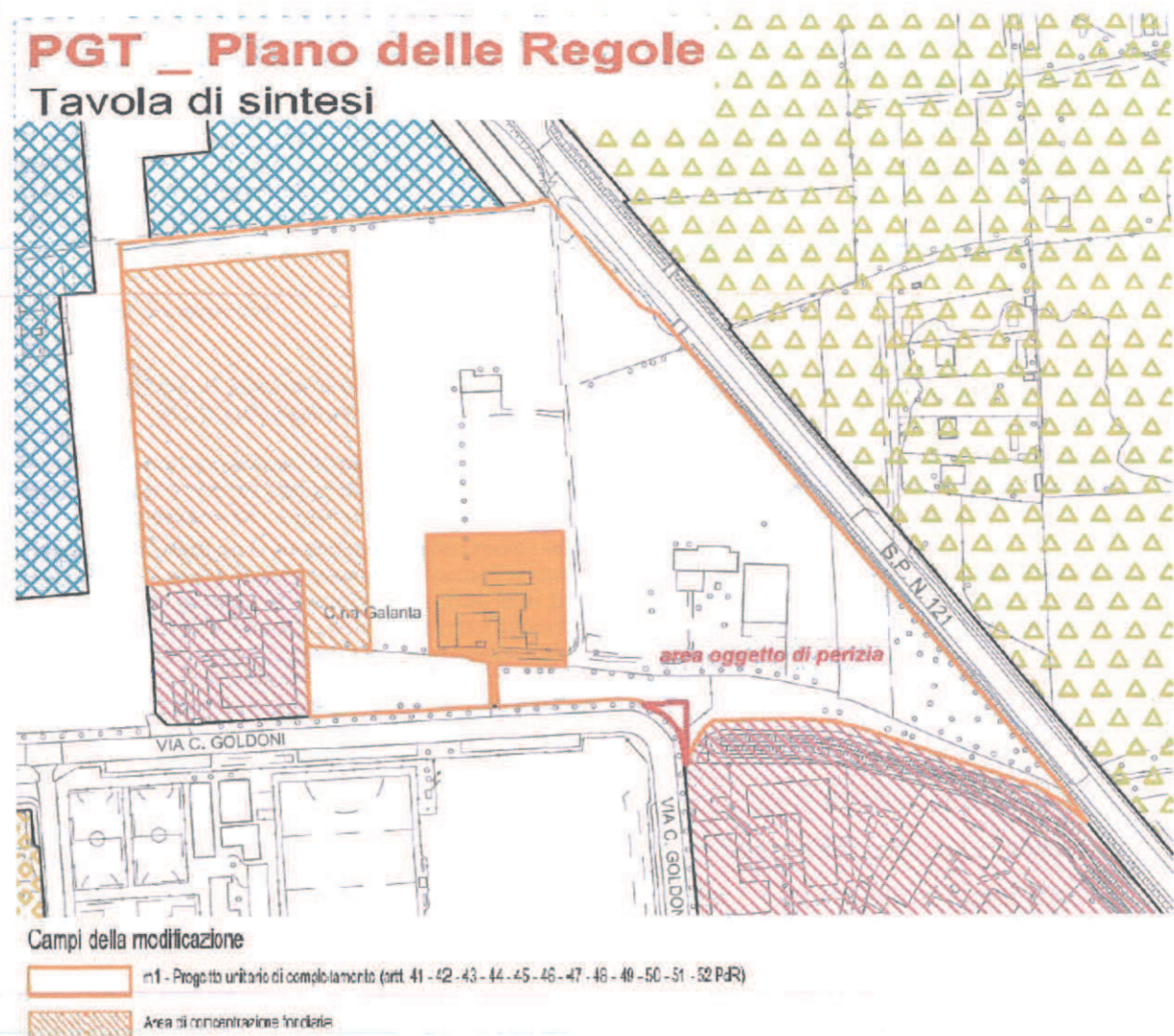
**Comune di Cernusco sul Naviglio
estratto di mappa - foglio 13**

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area oggetto della presente perizia è classificata dal vigente Piano di Governo del Territorio PGT (approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n.85 del 29.10.2010 e divenuto efficace con pubblicazione sul BURL n.19 Serie Avvisi e Concorsi del 11.05.2011) nonché dalla Variante n.1 - Programmazione Urbanistica riferita al Settore Commerciale (recentemente approvata definitivamente con delibera Consiglio Comunale n.89 in data 19 dicembre 2013) nella seguente zona urbanistica:

Ambiti del tessuto urbano consolidato

Campi della modificazione "m1_4"



Per le specifiche prescrizioni dello strumento urbanistico, si rimanda all'art.45 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole (sotto riprodotto in stralcio), mentre per gli aspetti commerciali si rimanda al Titolo III così come modificato dalla Variante n.1 sopra citata.

PGI – Piano delle Regole: Disposizioni di attuazione

Art. 45 Campo della modificazione m1_4: Via Carlo Goldoni

Spazi pubblici e spazi privati

La superficie fondiaria (area rossa) si concentra nella parte ovest del campo della modificazione, in continuità con gli insediamenti o la viabilità previsti dal piano attuativo approvato. L'area per servizi di interesse generale (area blu) interessa la parte centrale del campo e si estende fino alla via Goldoni e la S.P.121.



Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: **uR**
- Destinazione d'uso esclusa: **uA - uT - uP**
- Per la destinazione commerciale **uC** si applica il Titolo III "Insediamento di attività di commercio" delle presenti Disposizioni di attuazione.

Parametri edilizi e urbanistici

St = 51.565 mq

Sf = 13.449 mq

Slp max = 6.052 mq + la Slp esistente definita in 250 mq. La superficie coperta e l'area di pertinenza definita in un areale pari a 10 m attorno a tale superficie, non è funzionale alla definizione della Slp massima ammessa.

H = 10,50 m

Dotazioni interne di aree per servizi di interesse generale = 38.102 mq

Dotazioni interne di aree per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale determinate dall'insediamento della destinazione **Uc**: si applicano gli articoli 5 e 6 delle Disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi.

Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti e edifici

spazi aperti Le aree di interesse generale definiscono una grande stanza verde delimitata ai bordi, verso la viabilità provinciale e verso gli edifici da elementi arborei (filari, fasce boscate). Al suo interno potranno essere realizzati spazi aperti e attrezzature di interesse generale. I percorsi ciclopedonali previsti al suo interno dovranno collegare quest'area al centro cittadino verso est e allo stesso tempo partecipare alla realizzazione dell'anello ciclabile esterno.

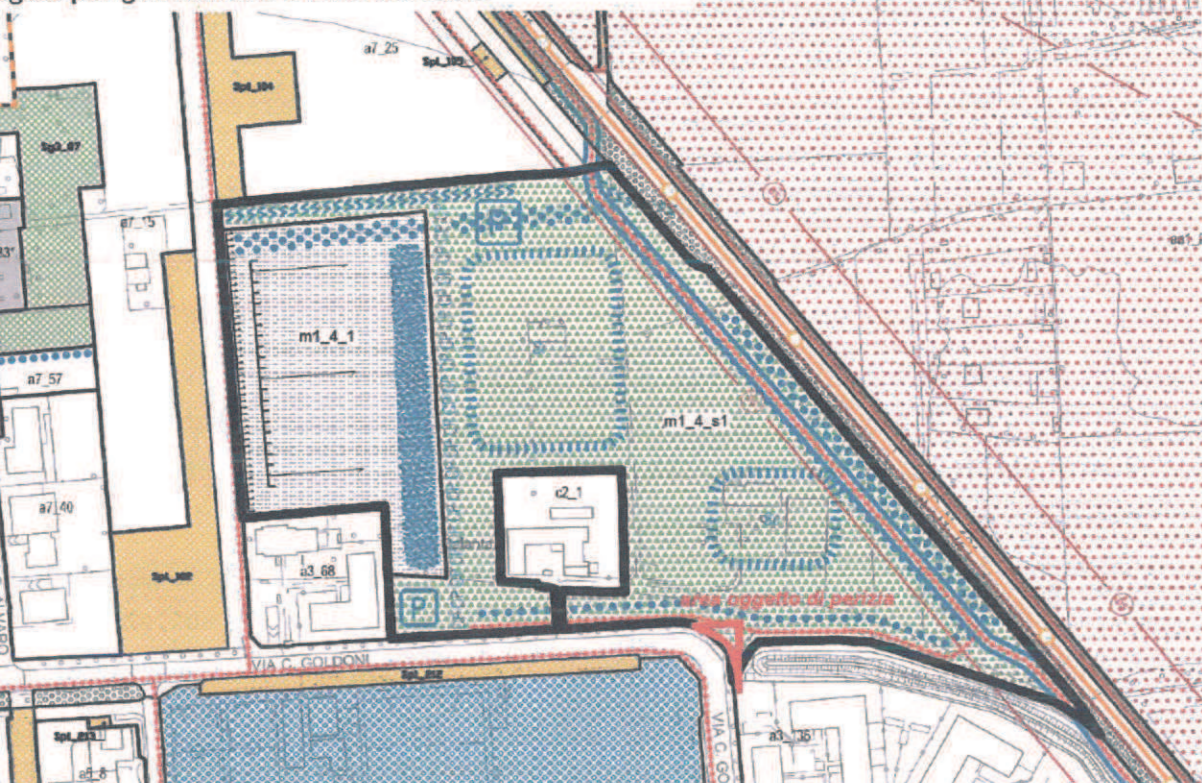
edifici Il nuovo edificato previsto è caratterizzato da un duplice fronte di affaccio: il primo, sulla viabilità prevista all'interno del piano attuativo approvato a nord del campo della modificazione; il secondo, sull'area ad uso pubblico.

Come rilevabile dallo stralcio cartografico del Piano delle Regole sopra riportato e da quello del Piano dei Servizi cui alla pagina seguente, l'area oggetto della presente perizia estimativa è compresa nel perimetro del "Campo della modificazione m1_4" e benché faccia parte delle "aree per di uso pubblico m1_4_s1", in attuazione al principio di indifferenza rispetto all'uso specifico




elle diverse aree comprese nei campi della modificazione "campi
 1", la Slp (superficie lorda di pavimento) realizzabile deve
 essere attribuita alle diverse proprietà in proporzione alle
 superfici delle rispettive aree di pertinenza.

In altre parole, tutte le aree all'interno di un campo della
 modificazione soggetto a preventiva pianificazione attuativa, in
 attuazione alla perequazione del comparto, avranno lo stesso
 valore venale a prescindere che siano individuate come superficie
 fondiaria oppure come area per servizi di interesse generale da
 cedere all'Amministrazione comunale.

GT _ Piano delle Regole e Piano dei Servizi Regole per gli interventi e l'uso del suolo



campi della modificazione

-  m1_n Progetto unitario di completamento
-  m1_n_sn Area di uso pubblico
-  m1_n_n Area di concentrazione fondiaria

GIUDIZIO DI STIMA

Per tutto quanto sopra considerato, si può senz'altro concludere che l'area oggetto della presente perizia estimativa possieda il requisito della "edificabilità legale"¹ e, per il principio della indifferenza nell'ambito della perequazione edificatoria del comparto urbanistico in cui è collocata, anche il requisito della "edificabilità di fatto"²: pertanto, per la determinazione del più probabile valore di mercato, possono essere applicati i criteri indennizzativi fissati dall'art.37 del DPR n.327/01 e ss.mm.ii.

Il metodo di stima utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quindi quello fondato sul "valore di trasformazione" che considera l'area stessa come fattore di produzione da cui si ottiene il prodotto edilizio tramite l'investimento di un certo capitale monetario: il valore ricercato rappresenta, pertanto, la differenza tra il prezzo lordo ricavato dalla vendita e la sommatoria dei costi necessari alla sua produzione, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, al pagamento degli oneri comunali di urbanizzazione ed all'utile dell'imprenditore immobiliare.

A tal fine, si ritiene applicabile il metodo estimativo già utilizzato dal sottoscritto nella redazione della perizia per la determinazione dei valori minimi di riferimento delle aree fabbricabili ai fini I.C.I. (ora I.M.U.) per il Comune di Cernusco sul Naviglio e facente parte integrante del regolamento per la disciplina dell'Imposta Comunale Propria approvato con delibera del Consiglio Comunale n.13 del 20.02.2012.

¹ Art. 17 -LR 3/2009 (Edificabilità legale)

A seguito dell'entrata in vigore del piano di governo del territorio ed ai soli fini dell'applicazione del titolo II, capo VI, sezione III, del TUE, tutte le aree oggetto della pianificazione comunale **si considerano legalmente edificabili**, secondo la disciplina di cui alla l.r. 12/2005, anche se destinate a servizi, fatta eccezione per le aree ubicate in ambiti che il piano delle regole individua come destinati all'agricoltura, di pregio ambientale o non soggetti a trasformazione urbanistica.

² Art. 18-LR 3/2009 (Edificabilità di fatto)

Ai soli fini dell'applicazione del titolo II, capo VI, sezione III, del TUE, un'area possiede i caratteri dell'edificabilità di fatto se, nell'ambito territoriale in cui l'area stessa è inserita, sono già presenti, o comunque in fase di realizzazione, una o più delle opere di urbanizzazione primaria richieste dalla legge.

I parametri utilizzati per la determinazione del valore dell'area di cui trattasi sono così riassumibili:

Vc - valore commerciale di riferimento dell'immobile in ragione della superficie commerciale vendibile, in funzione della destinazione d'uso del potenziale edificio residenziale, delle caratteristiche tipologiche e funzionali ipotizzabili in funzione della collocazione territoriale periferica e del regime di mercato per la destinazione residenziale dell'edilizia libera. L'ipotetico prezzo di vendita degli immobili è stato ricavato utilizzando le quotazioni pubblicate dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate - Territorio e riferiti al 1° semestre 2013 (ultimo dato attualmente disponibile) ed assumendo la media aritmetica dei valori massimi delle tipologie "abitazioni civili" e "ville e villini" con stato conservativo ottimo. Tali valori sono stati inoltre confrontati con le pubblicazioni on-line di primarie agenzie immobiliari (Mercato-Immobiliare.info, Immobiliare.it, Tecnocasa.it, Servizi Mediazioni Immobiliari Casa Cernusco.it).

Il valore assunto è di €/mq. 2.950,00.

Si ritiene evidenziare che, a causa del particolare e perdurante periodo di congiuntura del mercato immobiliare, le quotazioni delle varie tipologie edilizie per il prodotto residenziale (ma anche per le altre tipologie edilizie) possono avere sensibili oscillazioni anche estemporanee tendenti soprattutto al ribasso.

Ipa - incidenza percentuale dell'area su Vc (valore commerciale) al netto dei costi di produzione, degli oneri e dell'utile dell'imprenditore; tale valore percentuale è stato assunto pari al 27% in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'ipotetico prodotto edilizio.

Cie - coefficiente intervento edilizio che esprime una percentuale da applicare a seconda della modalità di intervento edilizio

necessario per l'ambito edilizio in cui è collocata l'area oggetto di stima: nel caso in ispecie, trattando di "ambito del tessuto urbano consolidato campo della modificazione "ml_4" l'intervento edificatorio è subordinato alla preventiva predisposizione, approvazione e convenzionamento di piano attuativo. Il valore considerato è del 70%, e tiene conto della previsione imposte dal PGT e della cessione di aree per servizi di interesse generale all'interno del comparto (nel caso in ispecie non sono prescritte dal Piano delle Regole cessioni di aree pubbliche esterne al comparto di intervento).

Kde - coefficiente relativo alla dotazione esterna di aree per servizi di interesse generale che devono essere acquisite esternamente al comparto di intervento: come sopra già evidenziato, nel campo della modificazione di cui trattasi ml_4 non sono prescritte dal Piano delle Regole cessioni di aree pubbliche esterne, per cui il presente coefficiente è pari a 1,00.

Ku - coefficiente urbanistico corrispondente all'indice fondiario If (mc/mq): trattandosi di campo della modificazione con destinazione d'uso residenziale uR, tale valore si ottiene dal rapporto fra la Slp massima prevista e la superficie territoriale St del comparto in esame, moltiplicato per l'altezza H virtuale m.3, pari quindi a 0,35 (Slp max mq.6.052 : St mq.51.565 x H m.3).

Va - valore dell'area ottenuto dalla seguente formula analitica:

$$Va = (Vc * Ipa * Cie * Ku / Kde)$$

Sviluppando la formula sopra esposta ed applicando i singoli valori estimativi analiticamente descritti, si ottiene la stima del valore venale dell'area edificabile a costo di trasformazione per unità di superficie m² (metro quadrato)

$$Va = (2.950,00 \times 27\% \times 70\% \times 0,35 / 1,00 = \text{€}/\text{m}^2 195,14$$

arrotondato a €}/m² 195,00

CONCLUSIONE PERITALE

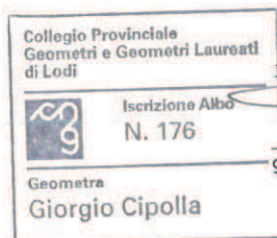
Tutto quanto sopra premesso, considerato e dimostrato, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno di cui trattasi, della sua ubicazione, la sua consistenza, la destinazione urbanistica e la conseguente possibilità edificatoria derivante dalla specifica destinazione del vigente strumento urbanistico PGT, valutati i fattori che contribuiscono a variare in positivo e/o in negativo i valori, soprattutto in considerazione della prescrizioni ed adempimenti edilizio-urbanistici per l'effettiva realizzazione dell'intervento edificatorio che comunque sono stati tenuti in debita considerazione nelle operazioni peritali, il sottoscritto perito tecnico ritiene -secondo scienza e coscienza- di applicare all'area oggetto della presente stima il più probabile valore di mercato a costo di trasformazione analiticamente come analiticamente dimostrato nel paragrafo precedente il valore per unità di superficie pari a €/m² 195,00.

L'esatta superficie del lotto di terreno oggetto della presente perizia ed oggetto di procedura anticipatoria di convenzione urbanistica, quantificata dagli atti comunali in circa 91 mq, dovrà risultare da apposito frazionamento appositamente redatto per stralciare l'area rispetto alla attuale maggiore particella catastale (foglio 13 mapp.77 di m² 5.480).

Il suddetto valore prescinde da qualsiasi peso, servitù, onere, gravame -apparenti od occulti- non espressamente menzionati nella presente relazione peritale.

Tanto si prega riferire ad evasione dell'incarico conferitogli.

Castiraga Vidardo, 21.01.2014



il perito tecnico
[Signature]
geom. giorgio cipolla

Operatore	C. F. o P.I.	Residente/sede	mq terreno	€/mq	%	corrispettivo dovuto
Soc. Giemme Costruzioni s.r.l.	8676410155	Via Roma, 33 - Cernusco sul Naviglio (MI)	5094	€ 10,34	23,574	€ 52.671,96
Soc. Ferrè Immobiliare s.r.l.	12055490150	Via Firenze n° 40 - Cernusco sul Naviglio (MI)	910	€ 10,34	4,211	€ 9.409,40
Tresoldi Ida	TRSDIA32M65C523F	Via Tommaseo, 1 - Cernusco sul Naviglio (MI)	13718	€ 10,34	63,483	€ 23.640,69
Tresoldi Luigi	TRSLGU34B24C523F	Via Tommaseo, 3 - Cernusco sul Naviglio (MI)				€ 23.640,69
Tresoldi Giuseppina	TRSGPP38H51C523Y	Via L. Da Vinci, 14 - Cernusco sul Naviglio (MI)				€ 23.640,69
Tresoldi Carlo	TRSCRL44P21C523C	Via Tommaseo, 6 - Cernusco sul Naviglio (MI)				€ 23.640,69
Tresoldi Vittorio	TRSVTR46R15C523A	Via Tommaseo 4 - Cernusco sul Naviglio (MI)				€ 23.640,69
Mapelli Ernesto Adriano	MPLRST37P23C523F	Via I. Nievo, 17 - Cernusco sul Naviglio (MI)				€ 7.880,23
Mapelli Alessandra	MPLLSN67L59F205S	Via Caio Asinio, 16 - Cernusco sul Naviglio (MI)				€ 3.940,11
Mapelli Stefano	MPLSFN68L29F205Y	Via Gorizia, 14/a - Cernusco sul Naviglio (MI)				€ 3.940,11
Mapelli Emanuele	MPLMNL73H12C523R	Via Monsignor Guidali 6/b - Cernusco sul Naviglio (MI)				€ 3.940,11
Mapelli Francesca	MPLFNC79A61C523R	Via I. Nievo, 17 - Cernusco sul Naviglio (MI)				€ 3.940,11
Preti Massimiliano	PRTMSM47H05B013W	Via Adamello n° 1 - Cernusco sul Naviglio (MI)	1887	€ 10,34	8,732	€ 19.511,58
Totale			21609		100,00	€ 223.437,06