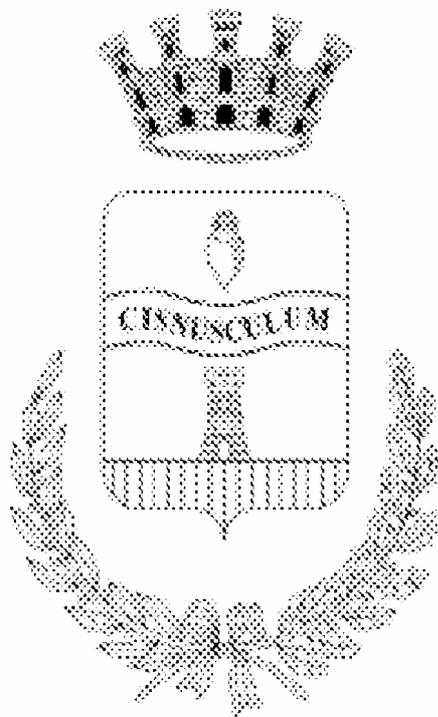


CITTA' DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO



**CRITERI PER MODIFICA CONVENZIONI P.I.P. ESISTENTI,
AI SENSI DELL'ART. 3.6 DELLE DISPOSIZIONI COMUNI DEL P.G.T.**

Gennaio 2012

COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO – AREA TECNICA

Marco Acquati, Direttore dell'Area Tecnica – Responsabile del procedimento
Francesco Zurlo, Responsabile P.O. Settore Urbanistica e Catasto
Roberta Emisfero, Istruttore amministrativo Servizio Urbanistica

Inoltre hanno collaborato:

Paola Miranda, Istruttore tecnico Servizio Urbanistica
Marianosa Taglieggi, Istruttore direttivo amministrativo Servizio edilizia privata

Premesso che:

- l'art. 3.6 delle Disposizioni comuni del PGT vigente, stabilisce che l'AC, entro 12 mesi dalla data di approvazione del PGT stesso, debba procedere ad emanare autonome disposizioni per la modifica delle convenzioni che hanno disciplinato gli interventi in aree PIP con la cessione delle stesse in diritto di superficie e in diritto di proprietà.

Il secondo comma del citato art. 3.6 prescrive l'indirizzo che: «*Le destinazioni d'uso differenti da quelle convenzionate, purché ammesse dalla disciplina del PdR sono consentite previo congruaggio dei valori attuali di cessione e/o concessione delle aree rispetto a quelli originariamente versati e/o dei contributi concessori attuali rispetto a quelli originariamente versati*».

L'intenzione dell'AC è dunque di procedere alla "liberalizzazione" delle aree PIP, attraverso l'eliminazione dei vincoli e dei limiti posti al trasferimento delle stesse a soggetti terzi e di consentire, come specificato nel comma 2 dell'art. 3.6, l'attuazione delle destinazione d'uso ammesse dal PGT.

- Le numerose convenzioni sottoscritte (in tutto circa 120 comprese impegnative unilaterali), sia per la costituzione del diritto di superficie sia per il diritto di proprietà, contengono disposizioni che vincolano e limitano il trasferimento delle aree.

In entrambi i casi è disposto dalle convenzioni in essere che, solo dopo che siano trascorsi 10 anni dalla stipula, l'originario assegnatario o proprietario può alienare a terzi il suo diritto, purché autorizzato dal Comune, il quale può esercitare il diritto di prelazione. Il terzo acquirente deve possedere i requisiti soggettivi dell'originario dante causa ed è a sua volta sottoposto a tutti i vincoli, limiti e obblighi della convenzione.

Il termine decennale è ridotto a cinque anni nel caso di un PL con destinazione produttiva, le cui aree di proprietà comunale furono cedute (in proprietà) dalla AC agli operatori.

- Al fine di dare attuazione alla norma del PGT (art. 3.6. cit.), si emanano i seguenti criteri:

art. 1 - Diritto di superficie

Il diritto di superficie potrà essere estinto con l'acquisto della piena proprietà dell'area da parte degli attuali superficiari o loro aventi causa.

Al riguardo si assume come normativa di riferimento, la legge 273/2002 (Misure per favorire l'iniziativa privata e lo sviluppo della concorrenza) che all'art.11 "*Disposizioni in materia di piani degli insediamenti produttivi*" così dichiara:

1. Il comma 64 dell'articolo 3 della legge 23 dicembre 1996, n. 662, è sostituito dal seguente:

«64. I comuni possono cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie nell'ambito dei piani delle aree destinate a insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato con delibera del consiglio comunale, in misura non inferiore alla differenza tra il valore delle aree da cedere direttamente in diritto di proprietà e quello delle aree da cedere in diritto di superficie, valutati al momento della trasformazione di cui al presente comma. La proprietà delle suddette aree non può essere ceduta a terzi nei cinque anni successivi all'acquisto».

Al fine di determinare il prezzo e le modalità di estinzione del suddetto diritto nonché l'eliminazione dei vincoli soggettivi e di altra natura posti dalla convenzione, ivi compresa l'eliminazione del diritto di prelazione a favore del Comune, la perizia tecnica che dovrà essere redatta per la determinazione del valore di trasformazione dovrà quindi esprimere la differenza tra il valore delle aree da cedere direttamente in diritto di proprietà e quello delle aree già cedute in diritto di superficie, valutati al momento della trasformazione.

L'importo di perizia derivato, verrà corrisposto dall'Operatore, al 100% del valore totale come sopra determinato.

art. 2 - Diritto di proprietà

Anche in questo caso si dovrà dare un valore all'eliminazione dei vincoli soggettivi e di altra natura come per il diritto di superficie. Non essendo stata reperita una normativa di riferimento, si ritiene congrua l'assunzione dei criteri di determinazione del valore enunciati nella L 273/2002, art.11. Tuttavia si operano le seguenti distinzioni in ragione della possibilità o meno che il PGT abbia previsto una destinazione uso differente, rispetto a quella originaria (data dai previgenti PRG):

*** art. 2.1 - Diritto di proprietà - Aree per le quali il PGT ha confermato la destinazione d'uso Produttiva - Up.**

Con l'adesione ai presenti criteri, al soggetto proprietario deriva la definitiva eliminazione dei vincoli convenzionali che, attualmente, limitano il trasferimento delle aree dato che trovano applicazione, per lo svolgimento dell'attività edilizia all'interno degli insediamenti realizzati, le previsioni urbanistiche dettate dal PGT per il relativo campo urbanistico, con la conferma quindi della destinazione produttiva.

Il processo estimativo da sviluppare dovrà tenere conto delle quotazioni di libero mercato praticate in zona, quale compra-vendita per tipologie edilizie analoghe, definendo così, sia il valore commerciale dell'area messa a reddito che il suo valore attualizzato come "area nuda", intesa come valore dell'area all'assegnazione dedotti gli oneri economici, finanziari e notarili.

Nello stato di fatto le aree sono gravate da vincoli amministrativi di convenzione che limitano la libera commercializzazione del cespite; le stesse risultano un bene di minore valore estimativo che si quantifica attribuendo percentuali di deprezzamento considerando, per analogia, i seguenti riferimenti al Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità":

- art 32: si valuta il vincolo PIP valutandone l'incidenza come vincolo (di qualsiasi natura) non avente natura espropriativa;
- art.44: si valuta il valore del bene dopo la rimozione del vincolo PIP, che allo stato è assimilabile ad una servitù che costituisce una permanente diminuzione di valore per la perdita o la ridotta possibilità di esercizio del diritto di proprietà;
- viene inoltre considerata la diversa tipologia e la maggiore opportunità commerciale di mercato per i diversi insediamenti in base alla loro estensione, posizione, accessibilità, visibilità.

Il corrispettivo che il soggetto proprietario dovrà versare al Comune per la definitiva rimozione dei vincoli corrisponderà al valore derivante dalla plus valenza tra il valore di mercato dell'area meno il valore dell'area con vincoli ottenuto applicando al valore attuale dell'area a libero mercato una percentuale di deprezzamento, come sopra determinata, compresa tra il 15% e il 20%, in dipendenza delle differenti caratteristiche delle aree.

L'ammontare di questo 15%-20% è il valore dovuto per la rimozione del vincolo, previa approvazione di idoneo atto autorizzatorio e successiva stipula di cui ai successivi artt. 4 e 5.

Si allega apposita tabella esemplificativa relativa ad un'area campione.

*** art. 2.2 - Diritto di proprietà - Aree per le quali il PGT ha previsto destinazioni d'uso differenti e di maggior valore da quella Produttiva – Up**

Anche in questo caso trovano applicazione, per lo svolgimento dell'attività edilizia all'interno degli insediamenti realizzati, le previsioni urbanistiche impresse dal PGT per il relativo campo urbanistico che però, rispetto alle destinazioni produttive originarie, sono differenti e di maggior valore.

Il processo estimativo da sviluppare si articolerà in due fasi:

a) si determinerà, con le stesse modalità di cui al precedente punto 2.1, il corrispettivo economico per l'estinzione dei vincoli che dovrà corrispondere al valore derivante dalla plus valenza tra il valore di mercato dell'area meno il valore dell'area con vincoli ottenuto, applicando al valore attuale dell'area a libero mercato una percentuale di deprezzamento, come sopra determinata, compresa tra il 15% e il 20%.

L'ammontare di questo 15%-20% è il valore dovuto per la rimozione del vincolo.

b) dato che la norma di cui all'art. 3.6 delle Disposizioni comuni del PGT vigente prevede la possibilità di applicare il conguaglio "*dei contributi concessori attuali rispetto a quelli originariamente versati*", (da intendersi attualizzati) si applicherà questa modalità per determinare il dovuto, da versarsi alla stipula della convenzione urbanistica di cui all'art. 38.4 delle disposizioni di attuazione del Piano delle Regole.

In aggiunta, in ragione dell'indubbio miglioramento urbanistico e l'accrescimento del valore economico dell'insediamento che ne derivano al soggetto proprietario, unitamente alla necessità per l'A.C. di attuare le previsioni del PGT vigente anche in termini di Piano dei Servizi, si applicherà agli oneri tabellari vigenti all'approvazione del piano attuativo, una maggiorazione del 30%.

Il versamento di tale quota si ritiene tale da non costituire disincentivo all'attuazione del medesimo PGT e, nel contempo, trova motivazione nella necessità per il Comune di dover assicurare ai nuovi insediamenti i servizi, sia in termini di opere di urbanizzazione primaria ma, soprattutto, di urbanizzazione secondaria indotte dalla trasformazione in applicazione del concetto di maggior onere di cui all'art. 46 della L.R. n.12/05.

Il corrispettivo totale che il soggetto proprietario dovrà versare al Comune rappresenterà la somma dei valori di cui ai precedenti punti a) e b), di cui:

la voce a) da versarsi, previa approvazione di idoneo atto autorizzatorio e successiva stipula di cui ai successivi artt. 4 e 5,

la voce b) da versarsi in sede di stipula delle convenzione urbanistica del piano attuativo.

Art. 3 – La trasformazione e/o l'eliminazione dei vincoli potrà essere attuata solo in comparti per i quali sarà dimostrata la regolarità edilizia (capacità edificatoria, destinazioni funzionali, pertinenzialità degli alloggi con l'attività produttiva insediata, eventuali sanatorie concluse positivamente, ecc.).

Art. 4 – Le trasformazioni e/o l'eliminazione dei vincoli di cui ai precedenti artt. 1 e 2, potranno avvenire solo su richiesta degli attuali proprietari e degli attuali superficiari o loro aventi causa, mediante la stipula di atto notarile, con spese a carico dei soggetti richiedenti, ivi comprese quelle di registrazione e trascrizione nei R.R. I.I.

Considerato che, con alcune convenzioni, alcuni operatori hanno "abbandonato" aree stradali e/o a servizi, ricomprese nella superficie territoriale dell'intervento originario, con la stipula del nuovo atto notarile, dette aree andranno cedute a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale.

Ove necessario, anche in questi casi, il richiedente dovrà assumere a proprio carico gli oneri relativi ai frazionamenti catastali necessari allo scorporo delle aree in cessione dalle aree da trasformare.

Saranno inoltre a carico del richiedente le spese per la redazione della perizia tecnica il cui incarico sarà affidato dall'A.C..

Art. 5 – Il corrispettivo determinato per la trasformazione e/o l'eliminazione dei vincoli potrà essere versato in un'unica soluzione in sede di stipula dell'atto notarile oppure dilazionato.

In quest'ultimo caso l'operatore verserà il 50% in sede di stipula e, il residuo pagamento (comprensivo degli interessi legali) dilazionato sino ad un massimo di n. 4 rate semestrali a fronte della presentazione, in sede di stipula notarile, di idonea fideiussione.