



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

MAGGIO 2020

Comune di Cernusco sul Naviglio–SETTORE INFRASTRUTTURE E URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA

Alessandro Duca, Dirigente del Settore Infrastrutture e Urbanistica-Edilizia Privata
Francesco Zurlo, Responsabile P.O. Servizio Urbanistica
Roberta Emisfero, Istruttore amministrativo Servizio Urbanistica
Geom. Giorgio Cipolla, tecnico incaricato per l'elaborazione dei procedimenti estimativi

Inoltre hanno collaborato:
Sara Torriani, Istruttore direttivo tecnico Servizio Urbanistica

INDICE



Premessa

art.1 - METODO DI STIMA

art..2 - TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETA'

- * 2.1 elenco comparti oggetto di perizia
- * 2.2 determinazione corrispettivi per trasformazione diritto
- * 2.3 aggiornamento periodico dei corrispettivi

art.3 - ELIMINAZIONE VINCOLI CONVENZIONALI DIRITTO PROPRIETA'

- * 3.1 - elenco comparti oggetto di perizia
- * 3.2 determinazione corrispettivi per eliminazione vincoli
- * 3.3 aggiornamento periodico dei corrispettivi

art. 4 - DIRITTO DI SUPERFICIE E DIRITTO DI PROPRIETÀ - AREE PER LE QUALI IL PGT HA PREVISTO DESTINAZIONI D'USO DIFFERENTI E DI MAGGIOR VALORE DA QUELLA PRODUTTIVA – UP

art.5 - CONDIZIONI ESSENZIALI PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETA' O PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI

art. 6 – INCENTIVI ALL'ADESIONE



Premesso che:

- l'art. 3.6 delle Disposizioni comuni del PGT approvato con DCC n.85 del 29/10/2010 pubblicata sul Burl n.19 in data 11/05/2011, stabiliva che l'AC, entro 12 mesi dalla data di approvazione del PGT stesso, dovesse 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 conguaglio 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*».

Con delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 31 gennaio 2012 sono stati approvati specifici criteri per la modifica delle convenzioni P.I.P. esistenti. Tali criteri prevedono una metodologia di calcolo del corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli per le aree assegnate in proprietà ed il corrispettivo di trasformazione per quelle assegnate in diritto di superficie.

Con deliberazione di G.C. n. 189 del 18 giugno 2018 avente ad oggetto: "*Criteri per la modifica delle convenzioni P.I.P. esistenti, ai sensi dell'art. 3.6 delle disposizioni comuni del P.G:T. approvati con atto di C.C. n. 8/2012 – Atto di indirizzo ai fini della modifica dei criteri*", la Giunta Comunale ha approvato atto di indirizzo affinché si proceda all'aggiornamento dei criteri per la modifica delle Convenzioni P.I.P., mediante la predisposizione di valori peritali minimi e massimi, divisi per comparti dell'originario Piano Insediamenti Produttivi, per i quali siano state stipulate convenzioni o depositate impegnative unilaterali riportanti vincoli del Piano Insediamenti Produttivi.

A tale fine, si è reso necessario avvalersi di una specifica figura tecnica che, in collaborazione con l'ufficio urbanistica del Comune ha proceduto all'aggiornamento dei criteri per la modifica delle Convenzioni P.I.P., ed in proprio, ha elaborato i procedimenti estimativi finalizzati alla determinazione dei valori minimi e massimi dei corrispettivi per l'eliminazione dei vincoli/trasformazione del diritto di superficie, divisi per comparti dell'originario Piano Insediamenti Produttivi.

Per quanto sopra esposto, al fine di dare attuazione alla norma del PGT (art. 3.6. cit.) ed ai successivi atti deliberativi, si emanano i seguenti criteri aggiornati:



Art.1 - METODO DI STIMA

Per ogni singolo lotto all'interno dei vari comparti di P.I.P., la determinazione del valore dell'area è stata calcolata con il metodo a *costo di trasformazione*, cioè impostando un ipotetico bilancio economico tra ricavi e costi di una ordinaria operazione immobiliare: il risultato di tale operazione esprime il valore di mercato dell'area.

Le aree di cui trattasi, considerati i dati cognitivi di riferimento ed in particolare la loro destinazione urbanistica, le caratteristiche del terreno e la presenza di urbanizzazioni primarie e secondarie, possono senz'altro essere considerate possedere il requisito sia della edificabilità legale che della edificabilità di fatto: 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 (Testo Unico in materia di espropriazioni per pubblica utilità).

Ciò premesso, trattandosi di terreni edificabili, le aree sono state valutate in base alla capacità edificatoria dell'indice fondiario (If) espresso nella superficie lorda di pavimento (Slp) da sviluppare in sede di realizzazione del teorico permesso di costruire e/o segnalazione certificata di inizio attività, precisando che nei calcoli peritali sono state considerate le superfici lorde di pavimento residenziali –se superiore a quella ammessa dalla norme comunali di mq.150 per ogni unità produttiva- oppure terziarie/commerciali, ricavate dai titoli abilitativi in atti c/o l'Ufficio Edilizia Privata del Comune: per la quota di Slp mancante al raggiungimento dell'indice fondiario consentito è stata assunta la destinazione funzionale ammessa dallo strumento urbanistico generale (attività produttive).

Con l'adozione dei suddetti parametri tecnici, si è proceduto alla definizione quantitativa dell'ipotetico prodotto edilizio sul quale stabilire la stima a *costo di trasformazione*.

Questo metodo ha comportato pertanto l'individuazione del valore di mercato di costruzioni ultimate che abbiano una tipologia simile o, almeno, confrontabile con quelle oggetto della stima.

Tale valore è determinato dal mercato in rapporto all'influenza dei seguenti fattori:

- la domanda e l'offerta delle aree edificabili e delle costruzioni similari rilevabili in loco, che tenga in considerazione l'attuale flessione del mercato immobiliare;
- la tipologia costruttiva dell'ipotetico edificio;
- l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli altri oneri da corrispondere al Comune;
- l'ubicazione, l'infrastrutturazione e l'accessibilità della zona oggetto di perizia;
- le caratteristiche fisiche del terreno che potrebbero variare in più o in meno lo sfruttamento edilizio.

La quantificazione dei ricavi è pertanto definibile moltiplicando il valore medio di costruzioni simili, rapportato agli elementi certi ed oggettivi propri della zona di ubicazione dell'area da stimare e del mercato immobiliare, per la superficie lorda di pavimento vendibile rapportata all'indice di zona.

Determinato il valore di mercato (RI) del fabbricato realizzabile sull'area da valutare con le superfici differenziate per destinazione come sopra specificato (produttiva, terziaria / commerciale, residenziale se avente superficie superiore a mq.150 per ogni unità produttiva ammessa dalla vigente norma comunale) sono stati determinati analiticamente i costi totali (KT) sostenuti per realizzare la costruzione (Kc), per gli oneri comunali attualmente vigenti per urbanizzazione primaria e secondaria (Ku) e di contributo sul costo di costruzione (Kc) solo nel caso vi sia presenza di residenza, quelli necessari per le spese tecniche e di progettazione (Kp) quantificati in ragione del 5,80% sul costo di costruzione Kc come sopra determinato, oltre agli oneri finanziari per sostenere l'operazione (Kf) presumendo un ricorso al credito bancario per un importo pari al 60% della sommatoria dei costi di costruzione Kc, dei costi di urbanizzazione Ku e Kc e di quelli professionali Kp (nell'ambito di applicazione del principio di ordinarietà si assume



un saggio di mercato del credito del 4%) e con l'adeguato profitto dell'operatore a compenso del rischio imprenditoriale nell'effettuare l'iniziativa immobiliare (U) assunto con il saggio del 12,50%. Il valore di stima dell'area (V) risulterà pertanto determinato dalla differenza fra ricavi e costi riassumibile nella formula:

$$V = RI - (Kc + Ku + KCc + Kp + Kf + U)$$

Il valore così ottenuto non tiene conto del fatto che, per passare dalla situazione di area edificabile a quella di edilizia realizzata, occorrerà certamente un numero di anni (n) necessari per l'intera operazione immobiliare per la trasformazione edificatoria dell'area, quantificati in 3 anni, e un investimento di capitali che, se utilizzati in modo diverso, avrebbero certamente reso un certo saggio (r) all'investitore, comparabile alle remunerazioni di investimenti ordinari a medio termine, assimilabile al rendimento dei titoli di Stato a medio-lungo termine, comunemente BTP decennali, attualmente con tassi oscillanti attorno al 3,00%.

Facendo ricorso alla formula di attualizzazione, che ci consente di calcolare il valore dell'area (VA) all'atto della stima, si ottiene la seguente formula:

$$VA = \frac{RI - (Kc + Ku + Kp + KCc + Kf + U)}{(1 + r)^n}$$

Lo sviluppo della formula sopra espressa determina il valore dell'area **VA** all'atto della stima.

ART.2 - TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETÀ

Confermando quanto disposto dalla citata Delibera CC n.8/2012, il diritto di superficie potrà essere estinto con l'acquisto della piena proprietà dell'area da parte degli attuali superficiari, assumendo come normativa di riferimento la legge n.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 originaria, ivi compresa l'eliminazione del diritto di prelazione a favore del Comune, le perizie estimative allegiate alle presenti disposizioni determinano il valore di trasformazione come 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 determinato dalla perizia dovrà essere corrisposto per intero dall'attuale proprietario superficario.

2.1 elenco comparti oggetto di perizia

I comparti edilizi oggetto della trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà sono quelli riportati nell'elenco seguente e rappresentati schematicamente nell'allegata planimetria:

- 1/2 – via Firenze
- 3 – via Como
- 4/5 – via Bergamo



14 – via Verdi
18 – via Goldoni
22 – via Verona.

Le superfici fondiarie utilizzate nei conteggi per la determinazione dei valori di stima e riportate negli elaborati peritali allegati per i singoli lotti, sono quelle desunte dalle convenzioni notarili originarie oppure dalle visure catastali e, solo dove non correttamente quantificate ed individuate catastalmente, da elaborazione grafica sulle mappe attuali.

2.2 determinazione corrispettivi per trasformazione diritto

Con il metodo di stima descritto nel precedente art. 1, il corrispettivo per la trasformazione del diritto superficiale in piena proprietà è stato calcolato dalla differenza tra il valore dell'area, determinato con perizia estimativa per *costo di trasformazione*, ed il prezzo versato dalla proprietà superficiale al momento della stipula della convenzione per la concessione in diritto di superficie dell'area su cui poi è stato edificato l'immobile attualmente esistente attualizzato applicando l'indice *Istat per prezzi al consumo famiglie operai e impiegati* intercorrente fra la data dei singoli atti notarili di convenzionamento e l'indice disponibile (ottobre 2018) ottenendo così al valore **IR** della concessione rivalutato all'attualità.

Il valore dell'area VA individuato con il criterio sopra esposto, decurtato dell'importo della concessione del diritto di superficie rivalutato IR come specificato nel paragrafo precedente, con l'applicazione della riduzione del 25% per interventi di riforma economico-sociale previsto dal comma 1 dell'art.37 del DPR 327/2001, determina l'importo netto **ICc** del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la contestuale eliminazione dei vincoli soggettivi e di altra natura convenzionale, ivi compresa l'eliminazione del diritto di prelazione a favore del Comune.

Dividendo la suddetta cifra per la superficie fondiaria del lotto in esame, si ottiene l'importo unitario al metro quadrato del corrispettivo di cessione ICM.

L'elaborazione dei conteggi, per la determinazione dei valori come sopra elencati, è analiticamente documentata nelle perizie allegate alle presenti disposizioni.

2.3 aggiornamento periodico dei corrispettivi

I valori dei corrispettivi determinati nelle perizie analitiche allegate potranno essere periodicamente aggiornati a seguito del tempo intercorso e conseguentemente dei parametri e dei valori sopravvenuti.

In sede di prima applicazione, si ritiene di mantenere invariati i valori determinati dalle allegate perizie per il triennio 2020 – 2022.

Successivamente a tale periodo, per l'aggiornamento dei corrispettivi che le proprietà superficiali dovranno versare al Comune per la trasformazione del loro diritto in proprietà piena, basterà introdurre i nuovi valori dei seguenti parametri, senza che ci sia la necessità di procedere alla elaborazione di nuove perizie essendo l'elaborato peritale allegato redatto con foglio di calcolo informatizzato:

- oneri comunali Our – Ouc – Oup – Ccc (oneri di urbanizzazione primaria, secondaria residenziale, commerciale/terziario, produttivo con smaltimento rifiuti, contributo sul costo di costruzione) determinati dal Comune annualmente;
- coefficiente Istat di rivalutazione CrI (indice Istat per prezzi al consumo famiglie operai e impiegati intercorrente fra la data dei singoli atti notarili di convenzionamento e l'indice mensile disponibile).

Decorso il periodo di prima applicazione (2020-2022) e solo nel caso di sensibili variazioni superiore al 5% (in positivo o in negativo) delle quotazioni immobiliari rilevabili dai principali listini mercuriali specializzati (Osservatore Mercato Immobiliare OMI Agenzia delle Entrate, Listino prezzi immobili Commercio di Milano), potranno essere introdotti i nuovi valori anche dei seguenti parametri per il calcolo del ricavo dei fabbricati potenzialmente edificabili:

- valore unitario medio edificio residenziale Pvr
Pvr residenziale
Pvc commerciale/terziario



Pvp produttivo

Le stesse percentuali di variazione (in più o in meno) determinate per il calcolo del ricavo dei fabbricati potenzialmente edificabili, dovranno essere utilizzate per incrementare anche i nuovi valori dei seguenti parametri per il calcolo dei costi di realizzazione del potenziale fabbricato:

- costo unitario costruzione fabbricati valutazione media

Cfr residenziale

Cfc commerciale/terziario

Cfp produttivo.

ART.3 - ELIMINAZIONE VINCOLI CONVENZIONALI DIRITTO PROPRIETÀ

Per la determinazione del corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali stabiliti dalle convenzioni stipulate ai sensi dell'art.27 della Legge n.865/71, si conferma l'assunzione dei criteri stabiliti dall'art.11 della Legge n.273/2002 come già stabilito nella deliberazione CC n.8/2012 menzionata in premessa.

Le perizie estimative allegate alle presenti disposizioni determinano il valore di proprietà dell'area VA con lo stesso metodo analiticamente descritto nel precedente art. 1.

Nella attribuzione dei valori di ricavo dei fabbricati potenzialmente edificabili, si è tenuto conto della localizzazione dei singoli ambiti nel territorio comunale ed il loro inserimento o meno nella perimetrazione di ammissibilità all'insediamento delle attività commerciali come stabilito dalla variante 1 del PGT – All.C del Piano delle Regole.

Inoltre, i valori assunti sono stati differenziati in base alle differenti destinazioni d'uso assentite dai titoli abilitativi in atti c/o l'Ufficio Edilizia Privata del Comune: in alcuni lotti, i fabbricati esistenti hanno già destinazioni d'uso variati da produttivo a terziario e commerciale, oppure residenziale oltre la quota ammessa dalla vigente normativa comunale di abitazioni da mq.150 per ogni unità produttiva.

Questo ha comportato appunto una differenziazione sia dei valori di ricavo dei fabbricati potenzialmente edificabili, sia dei costi di costruzione degli stessi, sempre differenziati in base alle destinazioni d'uso legittimamente assentiti.

Conseguentemente, le diverse destinazioni d'uso hanno comportato una differente applicazione degli oneri di urbanizzazione comunali, come analiticamente riportato e desumibile dalle perizie allegate e suddivise per i diversi comparti in cui risultano individuati i P.I.P.

3.1 - elenco comparti oggetto di perizia

I comparti edilizi oggetto della eliminazione dei vincoli convenzionali del diritto di proprietà sono quelli riportati nell'elenco seguente e rappresentati schematicamente nell'allegata planimetria:

1/2 – via Firenze

3 – via Como

4/5 – via Bergamo

6/7/8 – Strada Padana 1[^] (nota 1)

9/10 – via Brescia

12 – via Torino

14 – via Verdi 1°

15 – via Pasubio

16 - via Verdi 2°

18 – via Goldoni

19 – via Boccaccio

22 – via Verona

24 - Strada Padana 2[^].

Le superfici fondiarie utilizzate nei conteggi per la determinazione dei valori di stima e riportate negli elaborati peritali allegati per i singoli lotti, sono quelle desunte dalle convenzioni notarili



originarie oppure dalle visure catastali e, solo dove non correttamente quantificate ed individuate catastalmente, da elaborazione grafica sulle mappe attuali.

3.2 determinazione corrispettivi per eliminazione vincoli

Con il metodo di stima descritto nel precedente art. 1, il corrispettivo che le singole proprietà dovranno riconoscere al Comune per la eliminazione dei vincoli convenzionali è stato calcolato partendo dal valore dell'area VA determinato con perizia estimativa per *costo di trasformazione*. Su tale valore è stata calcolata una percentuale di deprezzamento Id variabile dal 15% al 20%, addivenendo al valore dell'area deprezzata dai vincoli Vav : la differenza tra il valore dell'area in proprietà VA e il valore dell'area con i vincoli Vav determina l'importo del corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli IEV.

Dividendo la suddetta cifra per la superficie fondiaria del lotto in esame, si ottiene l'importo unitario al metro quadrato del corrispettivo di cessione lcm.

L'applicazione della percentuale di deprezzamento Id è in linea con quanto stabilito dalla delibera CC n.8/2012 più volte citata. Ai fini di incentivare l'adesione si procederà alla modulazione dell'applicazione delle percentuali, sempre comprese nel *range* tra il 15% ed il 20%, come riportato al successivo art. 6.

L'elaborazione dei conteggi, per la determinazione dei valori come sopra elencati, è analiticamente documentata nelle perizie allegate alle presenti disposizioni.

3.3 aggiornamento periodico dei corrispettivi

I valori dei corrispettivi determinati nelle perizie analitiche allegate potranno essere periodicamente aggiornati a seguito del tempo intercorso e conseguentemente dei parametri e dei valori sopravvenuti.

In sede di prima applicazione, si ritiene di mantenere invariati i valori determinati dalle allegate perizie per il triennio 2020 – 2022.

Successivamente a tale periodo, per l'aggiornamento dei corrispettivi che le proprietà dovranno versare al Comune per l'eliminazione dei vincoli convenzionali, basterà introdurre i nuovi valori dei seguenti parametri, senza che ci sia la necessità di procedere alla elaborazione di nuove perizie essendo l'elaborato peritale allegato redatto con foglio di calcolo informatizzato:

- oneri comunali Our – Ouc – Oup – Ccc (oneri di urbanizzazione primaria, secondaria residenziale, commerciale/terziario, produttivo con smaltimento rifiuti, contributo sul costo di costruzione) determinati dal Comune annualmente;

Decorso il periodo di prima applicazione (2020-2022) e solo nel caso di sensibili variazioni superiore al 5% (in positivo o in negativo) delle quotazioni immobiliari rilevabili dai principali listini mercuriali specializzati (Osservatore Mercato Immobiliare OMI Agenzia delle Entrate, Listino prezzi immobili Commercio di Milano), potranno essere introdotti i nuovi valori anche dei seguenti parametri per il calcolo del ricavo dei fabbricati potenzialmente edificabili:

- valore unitario medio edificio residenziale Pvr

Pvr residenziale

Pvc commerciale/terziario

Pvp produttivo

Le stesse percentuali di variazione (in più o in meno) determinate per il calcolo del ricavo dei fabbricati potenzialmente edificabili, dovranno essere utilizzate per incrementare anche i nuovi valori dei seguenti parametri per il calcolo dei costi di realizzazione del potenziale fabbricato:

- costo unitario costruzione fabbricati valutazione media

Cfr residenziale

Cfc commerciale/terziario

Cfp produttivo.



Per i lotti già oggetto di parziale eliminazione dei vincoli convenzionali alla data di approvazione dei presenti criteri, le perizie in atti del Comune manterranno la loro validità per il triennio 2019-2021 e successivamente saranno aggiornate con le modalità sopra esposte.

ART. 4 - DIRITTO DI SUPERFICIE E DIRITTO DI PROPRIETÀ - AREE PER LE QUALI IL PGT HA PREVISTO DESTINAZIONI D'USO DIFFERENTI E DI MAGGIOR VALORE DA QUELLA PRODUTTIVA – UP

Per lo svolgimento dell'attività edilizia all'interno degli insediamenti realizzati, per le quali il PGT ha previsto destinazioni d'uso differenti e di maggior valore da quella Produttiva – Up, le previsioni urbanistiche impresse dal PGT per il relativo campo urbanistico potranno essere attuate previa eliminazione dei vincoli convenzionali del diritto di superficie o del diritto di proprietà secondo la disciplina di cui ai precedenti artt. 2 e 3.

Il processo estimativo da sviluppare si articolerà in due fasi:

a) si determinerà, con le stesse modalità di cui ai precedenti artt. 2 e 3 sia nel caso di attuazione con intervento edilizio diretto che nel caso di pianificazione attuativa.

b) In caso di pianificazione attuativa, 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 in aggiunta agli oneri tabellari vigenti all'approvazione della pianificazione attuativa, una maggiorazione del 30% degli stessi.

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 della convenzione urbanistica della pianificazione attuativa.

ART.5 - CONDIZIONI ESSENZIALI PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETÀ O PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI

L'Amministrazione Comunale assentirà alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà piena con la contestuale eliminazione dei vincoli soggettivi e di altra natura posti dalla convenzione originaria, ivi compresa l'eliminazione del diritto di prelazione a favore del Comune oppure alla eliminazione dei vincoli convenzionali, quindi alla libera commerciabilità degli immobili compresi nelle convenzioni P.I.P. già in diritto di proprietà, a condizione che sia dichiarata la regolarità edilizia (capacità edificatoria, destinazioni funzionali, pertinenzialità degli alloggi con l'attività produttiva insediata, eventuali sanatorie concluse positivamente), comprendendo i titoli edilizi assentiti/rilasciati prima della data di adozione del PGT originario.

Inoltre gli attuali proprietari superficiali o pieni proprietari dovranno:



- a. fare specifica istanza, impegnandosi a sostenere i costi per i conseguenti atti notarili e le imposte e tasse inerenti alla registrazione e trascrizione;
- b. cedere gratuitamente al Comune eventuali aree già ricomprese nella originaria superficie territoriale del lotto ed attualmente esterne alla superficie fondiaria e ricomprese nelle aree destinate alla viabilità, con ogni onere, spesa, imposta e tassa per l'atto notarile, registrazione, trascrizione ed eventuale frazionamento catastale a loro totale carico;
- c. provvedere alla contestuale trascrizione del vincolo di pertinenzialità delle unità abitative pertinenti all'attività produttiva, sempre con ogni spesa ed onere a loro carico;
- d. assumere l'onere per la redazione di apposite tabelle millesimali della propria unità immobiliare oggetto di svincolo, qualora ricompresa in un lotto con altre unità immobiliare i cui proprietari superficiali o pieni proprietari non aderissero contemporaneamente alla estinzione del diritto di superficie oppure alla eliminazione dei vincoli di proprietà;
- e. versare al Comune il corrispettivo determinato in un'unica soluzione in sede di stipula dell'atto notarile oppure dilazionato con il 50% in sede di stipula ed il residuo 50% dilazionato sino ad un massimo di n.4 rate semestrali maggiorati degli interessi legali previa presentazione, alla stipula notarile, a favore del Comune di idonea fideiussione bancaria rilasciata da aziende di credito autorizzate ai sensi dell'art.107 del D.lgs. 01.09.1993 n.385 oppure di polizza assicurativa rilasciata da imprese di assicurazione sempre autorizzate all'esercizio nel campo cauzioni ai sensi dell'art.107 del D.lgs. 01.09.1993 n.385. Il Comune non accetterà a garanzia di obbligazioni a proprio favore, eventuali polizze fideiussorie rilasciate da intermediari finanziari.

Art. 6 – INCENTIVI ALL'ADESIONE

Per usufruire degli incentivi, al valore di perizia per l'eliminazione dei vincoli convenzionali in diritto di proprietà, di cui al precedente art. 3.2, verranno applicate le seguenti percentuali di deprezzamento (2) in relazione al periodo di richiesta della trasformazione:

- 15% per adesioni presentate entro 2 anni dalla data di approvazione dei presenti criteri;
- 16% per adesioni presentate entro 4 anni dalla data di approvazione dei presenti criteri;
- 17% per adesioni presentate entro 6 anni dalla data di approvazione dei presenti criteri;
- 18% per adesioni presentate entro 8 anni dalla data di approvazione dei presenti criteri;
- 19% per adesioni presentate entro 10 anni dalla data di approvazione dei presenti criteri;

Per le adesioni presentate al decorso dell'ultimo periodo sopra riportato, si applicherà la percentuale del 20%.



(nota 1)

*Le unità immobiliari comprese nel **fabbricato P** del comparto non sono soggette a vincoli convenzionali in quanto la convenzione rep.n.27890/4320 in data 11/11/1982 a rogito Notaio Chiodi Daelli non risulta essere stata richiamata nelle assegnazioni e/o vendite successive, benchè parte del fabbricato sui lati Ovest e Sud insista sull'area oggetto della citata convenzione.*

La suddetta esclusione è supportata dal titolo abilitativo rilasciato per l'edificazione del fabbricato P (Concessione Edilizia n.1717 del 04/03/1985) con cui l'allora proprietà (soc. Victor SpA) ha corrisposto al Comune gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria all'epoca vigenti per gli interventi di Industria e Artigianato in edilizia libera, anziché gli oneri ridotti efferenti alle zona P.I.P. così come stabilito dalla delibera C.C. n.22 del 09/01/1981.

L'Amministrazione Comunale, con successivi atti deliberativi, potrà valutare le modalità per la formalizzazione di un esplicito atto liberatorio a favore delle attuali proprietà delle unità immobiliari interessate.

*Per le unità immobiliari comprese nel **fabbricato N** del comparto, propedeuticamente alla stipula degli atti di eliminazione dei vincoli P.I.P., dovrà essere resa conforme la situazione catastale dell'immobile allo stato di fatto dei luoghi.*

(nota 2)

La % da 15 a 20 rappresenta l'indice di deprezzamento da applicare al valore di perizia dell'area; l'importo risultante rappresenta il corrispettivo per eliminare i vincoli (con 15% il corrispettivo è minore).

ALLEGATO:

Perizie estimative

Planimetria comparti edilizi

