

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE**

**N° 1163 del 20-10-2020 - ORIGINALE**

UFFICIO URBANISTICA - SERVIZIO URBANISTICA

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE**

Allegati: n° 1

OGGETTO: MODIFICA DELLE CONVENZIONI P.I.P. ESISTENTI , AI SENSI DELL'ART. 3.6 DELLE DISPOSIZIONI COMUNI DEL P.G.T. – LOTTO 6/7/8 PADANA SUPERIORE

Richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n°388 del 21.12.2018, esecutiva ai sensi di legge, avente ad oggetto “Esame ed Approvazione piano esecutivo di gestione (PEG) 2019/2021 parte finanziaria. Immediatamente eseguibile”;

Richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n°422 del 29.12.2010 avente ad oggetto: “Approvazione Regolamento degli uffici e dei servizi” e smi;

Richiamata la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 24 giugno 2020 avente ad oggetto: “Aggiornamento criteri per la modifica delle convenzioni P.i.p. esistenti, ai sensi dell'art. 3.6 delle Disposizioni Comuni del P.g.t. – immediatamente eseguibile” con cui è stato approvato l'aggiornamento dei criteri per la modifica delle convenzioni P.I.P. esistenti, come da elaborati allegati alla deliberazione che comprendono anche la perizia estimativa relativa al lotto 6/7/8 Strada Padana Superiore riguardante la maggior parte del campo urbanistico a6\_8.

Preso atto che:

- il tecnico incaricato alla redazione delle perizie ha utilizzato i dati di consistenza indicati nelle convenzioni e nelle impegnative unilaterali gravanti su tali aree e fabbricati:

- fabbricato M 23/12/1982 rep/racc 60247/6747 a rogito notaio Mezzanotte Federico mq. 1.240  
- fabbricato M 12/04/1990 rep/racc 88502/9178 a rogito notaio Mezzanotte Federico mq. 4.119  
- fabbr, C.I.M. 11/11/1982 rep/racc 27891/4321 a rogito notaio Chiodi Daelli Enrico mq. 89.780  
- fabbricato N 18/12/1986 rep/ 303055 a rogito notaio Andreottola mq. 9.818  
- fabbricati Q 12/05/1987 rep/racc 305074 a rogito notaio Andreottola mq. –  
- fabbricati Q 31/05/1988 rep/racc 317467 a rogito notaio Andreottola mq. 7.360  
- fabbricato P 11/11/1982 rep/racc 27890/4320 a rogito notaio Chiodi Daelli Enrico mq. 7.930  
per un totale di mq. 120.247

- che la nota 1 relativa al Lotto 6/7/8 Strada Padana dell'elaborato “Aggiornamento criteri per modifica convenzioni P.i.p. esistenti, ai sensi dell'art. 3.6 delle disposizioni comuni del P.g.t. maggio 2020 ”, approvato con la sopraindicata deliberazione, viene indicato quanto segue:

“(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."

- i mappali 84, 85, 86, 118, 119, 120, 121, 122 del fg. 47 sono stati considerati in due diverse convenzioni e che gli stessi hanno contribuito per mq. 479 all'edificazione del fabbricato "N"

Rilevato che, a seguito della presa d'atto relative al Planivolumetrico del Consorzio Centro Tessile Via Padana Superiore 11 civ. 18, rilasciata dal Servizio Edilizia Privata in data .21 aprile 2020 prot. n. 20078, sono state anche definite le quote millesimali attribuibili a ciascuna unita' immobiliare censita al Catasto Fabbricati che ricade nelle aree vincolate con le sopra indicate convenzioni, risulta necessario frazionare l'elaborato peritale secondo le superfici delle convenzioni che hanno dato origine alle edificazioni utilizzando le seguenti consistenze:

#### **Fabbricato M e C.I.M.:**

- fabbricato M 23/12/1982 rep/racc 60247/6747 a rogito notaio Mezzanotte Federico mq. 1.240  
- fabbricato M 12/04/1990 rep/racc 88502/9178 a rogito notaio Mezzanotte Federico mq. 4.119  
- fabbr, C.I.M. 11/11/1982 rep/racc 27891/4321 a rogito notaio Chiodi Daelli Enrico mq. 89.301

#### **Fabbricato N:**

- fabbricato N 18/12/1986 rep/ 303055 a rogito notaio Andreottola mq. 9.818

#### **Fabbricati Q:**

- fabbricati Q 12/05/1987 rep/racc 305074 a rogito notaio Andreottola mq. -  
- fabbricati Q 31/05/1988 rep/racc 317467 a rogito notaio Andreottola mq. 7.360  
per un totale di mq. 111.838,00

Ritenuto pertanto utile aggiornare l'elaborato peritale secondo le indicazioni soprariportate e quindi ritenuto necessario definire i valore come predisposto nell'allegato prospetto elaborato dall'Ufficio Urbanistica;

Ai sensi dell'articolo 147-bis, comma 1, del Lgs. 267/2000 e dell'articolo 5, comma 3, del Regolamento dei controlli interni, si attesta la conformità alle leggi, allo statuto e ai regolamenti vigenti nonché la correttezza della procedura seguita.

Dato atto che la presente determinazione viene emanata in conformità agli obiettivi e nei limiti delle risorse assegnate al Settore dal Piano Esecutivo di Gestione;

Dato atto altresì che il responsabile del procedimento in riferimento all'oggetto della presente determinazione, ai sensi degli artt. 4 e ss. della Legge 241/1990 e degli artt. 7 e 8 del Regolamento sul procedimento amministrativo approvato con deliberazione di C.C. n. 5 del 26.02.1998, è il responsabile P.O. Servizio Urbanistica arch. Francesco Zurlo.

Visto il vigente Statuto Comunale;

Visto l'art.127 del Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi relativo alle competenze dirigenziali;

Visto il Titolo IV del Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi;

Dato atto che la presente determinazione viene assunta nel rispetto delle norme legislative, regolamentari e tecniche riguardanti la materia in oggetto;

Visto il Regolamento di contabilità e quello per l'ordinamento degli uffici e dei servizi;

Visto il Decreto Legislativo n.267 del 2000;

### **DETERMINA**

- 1) che i competenti uffici comunali facciano riferimento all'allegato prospetto per il riparto del corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli del Piano Insediamenti Produttivi, calcolato secondo le indicazioni della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 24 giugno 2020;
- 2) di trasmettere il presente provvedimento alle P.O. per l'adozione degli adempimenti necessari all'applicazione del metodo sopra descritto;
- 3) di diffondere il presente atto tramite il sito internet del Comune di Cernusco sul Naviglio.

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE  
UFFICIO URBANISTICA  
DUCA ALESSANDRO**

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i*

**STIMA ANALITICA DETERMINAZIONE CORRISPETTIVO ELIMINAZIONE VINCOLI PROPRIETA'**  
**COMPARTI P.I.P. PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**  
 art. 36 Disposizioni Comuni del P.G.T.

LOTTO 6/7/8 STRADA PADANA SUPERIORE		fabbr. M + CIM		fabbr. N		fabbr. Q	
		CENTRO TESSILE MILANO		CENTRO TESSILE MILANO		CENTRO TESSILE MILANO	
		fg.47 map. vari		fg.47 map. vari		fg.47 map. vari	
parametri di riferimento							
<b>A valore area in proprietà piena per costo di trasformazione</b>							
<b>1 DATI URBANISTICI</b>							
1.1	superficie fondiaria	Sf	m <sup>2</sup>	94.660,00	Sf	m <sup>2</sup>	7.360,00
1.2	Slp esistente						
1.3 a	Slp residenziale	Slpr	m <sup>2</sup>	0,00	Slpr	m <sup>2</sup>	0,00
a'	Volume residenziale	Vr	m <sup>3</sup>	0,00	Vr	m <sup>3</sup>	0,00
b	Slp commerciale / terziario	Slpc	m <sup>2</sup>	0,00	Slpc	m <sup>2</sup>	0,00
c	Slp produttivo (vendita all'ingrosso)	Slpp	m <sup>2</sup>	94.660,00	Slpp	m <sup>2</sup>	7.360,00
<b>2 RICAPO FABBRICATI POTENZIALMENTE EDIFICABILI</b>							
2.1	valore unitario medio edificio residenziale	Pvr	€/m <sup>2</sup>	0,00	Pvr	€/m <sup>2</sup>	0,00
2.2	valore unitario medio edificio commerciale/terziario	Pvc	€/m <sup>2</sup>	1.400,00	Pvc	€/m <sup>2</sup>	1.400,00
2.3	valore unitario medio edificio produttivo	Pvp	€/m <sup>2</sup>	950,00	Pvp	€/m <sup>2</sup>	950,00
2.4	ricavo finale	RI	€	89.927.000,00	RI	€	9.327.100,00
<b>3 COSTI E VALORI DI MERCATO</b>							
<b>3.1 costo unitario costruzione fabbricati - valutazione media</b>							
a	residenziale	Cfr	€/m <sup>2</sup>	0,00	Cfr	€/m <sup>2</sup>	0,00
b	commerciale/terziario	Cfc	€/m <sup>2</sup>	800,00	Cfc	€/m <sup>2</sup>	800,00
c	produttivo	Cfp	€/m <sup>2</sup>	590,00	Cfp	€/m <sup>2</sup>	590,00
<b>3.2 oneri comunali G.C. n.92/21.03.2018</b>							
a	urbaniz. prim.+second+contrib.costr. residenziale	Our	€/m <sup>2</sup>	53,31	Our	€/m <sup>2</sup>	53,31
b	urbaniz. prim.+second+contrib.costr. commerciale / terziario	Ouc	€/m <sup>2</sup>	232,33	Ouc	€/m <sup>2</sup>	232,33
c	urbaniz. prim.+second+small.rif. produttivo	Oup	€/m <sup>2</sup>	107,53	Oup	€/m <sup>2</sup>	107,53
d	contributo costo costruzione 2018	Ccc	€/m <sup>2</sup>	402,51	Ccc	€/m <sup>2</sup>	402,51
3.3	incidenza spese tecniche e di progettazione su costo totale di costruzione	lp	%	5,80	lp	%	5,80
3.4	incidenza oneri finanziari su costo di costruzione, oneri e spese tecniche	lf	%	4,00	lf	%	4,00
3.5	incidenza utile operatore su costo di costruzione, oneri, spese tecniche, oneri finanz	lu	%	12,50	lu	%	12,50
3.6	tasso di sconto investimento a medio termine	r	%	3,00	r	%	3,00
3.7	durata operazione immobiliare trasformazione edilizia	n	anni	3	n	anni	3
<b>4 COSTI FABBRICATI POTENZIALMENTE EDIFICABILI</b>							
4.1	costo realizzazione e costruzione fabbricato	Kc	€	55.849.400,00	Kc	€	4.342.400,00
4.2	ammontare oneri urbanizzazione comunali	Ku	€	10.178.789,80	Ku	€	791.420,80
4.3	ammontare contributo costo costruzione (Slpr x Ccc x 6%) + (Slpc x Ccc x 10%)	KCc	€	0,00	KCc	€	0,00
4.4	spese tecniche e di progettazione	Kp	€	3.239.265,20	Kp	€	251.859,20
4.5	oneri finanziari operazione immobiliare	Kf	€	1.662.418,92	Kf	€	129.256,32
4.6	utile operatore	U	€	8.866.234,24	U	€	689.367,04
4.7	costi totali	KT	€	79.796.108,16	KT	€	6.204.303,36
5	differenza ricavi e costi (valore area non attualizzata)	V	€	10.130.891,84	V	€	787.696,64
6	attualizzazione (1 + r) <sup>n</sup>	q		1,092727	q		1,092727
7	<b>VALORE AREA IN PROPRIETA'</b>	<b>VA</b>	<b>€</b>	<b>9.271.201,17</b>	<b>VA</b>	<b>€</b>	<b>961.595,74</b>
<b>B convenzione diritto di proprietà P.I.P.</b>							
1 convenzione diritto di superficie - data e repertorio - Notaio rogante Dott.							
	11/11/1982	27891/4321	Chiodi Daelli				
	23/12/1982	60247/6747	Mezzanotte	18/12/1986	303055	Andreottola	
						12/05/1987	305074
						31/05/1988	317467
	12/04/1990	88502/9178	Mezzanotte				
<b>C corrispettivo eliminazione vincoli convenzionali</b>							
1	VALORE AREA IN PROPRIETA'	VA	€	9.271.201,17	VA	€	961.595,74
2	indice deprezzamento per vincoli convenzionali su valore area	ld	%	20	ld	%	20
3	valore area con vincoli	Vav	€	7.416.960,94	Vav	€	769.276,59
4	<b>IMPORTO CORRISPETTIVO ELIMINAZIONE VINCOLI</b>	<b>IEV</b>	<b>€</b>	<b>1.854.240,23</b>	<b>IEV</b>	<b>€</b>	<b>192.319,15</b>
4.1	importo unitario corrispettivo	lcm	€/m <sup>2</sup>	19,59	lcm	€/m <sup>2</sup>	19,59
note							
				commercio all'ingrosso e pertinenze		commercio all'ingrosso e pertinenze	

**DAL 24 GIUGNO 2020 al 24 GIUGNO 2022**

2	indice deprezzamento per vincoli convenzionali su valore area	ld	%	15	ld	%	15
3	valore area con vincoli	Vav	€	7.880.520,99	Vav	€	817.356,38
4	<b>IMPORTO CORRISPETTIVO ELIMINAZIONE VINCOLI</b>	<b>IEV</b>	<b>€</b>	<b>1.390.680,18</b>	<b>IEV</b>	<b>€</b>	<b>144.239,36</b>
4.1	importo unitario corrispettivo	lcm	€/m <sup>2</sup>	14,69	lcm	€/m <sup>2</sup>	14,69

**DAL 24 GIUGNO 2022 al 24 GIUGNO 2024**

2	indice deprezzamento per vincoli convenzionali su valore area	ld	%	16	ld	%	16
3	valore area con vincoli	Vav	€	7.787.808,98	Vav	€	807.740,42
4	<b>IMPORTO CORRISPETTIVO ELIMINAZIONE VINCOLI</b>	<b>IEV</b>	<b>€</b>	<b>1.483.392,19</b>	<b>IEV</b>	<b>€</b>	<b>153.855,32</b>
4.1	importo unitario corrispettivo	lcm	€/m <sup>2</sup>	15,67	lcm	€/m <sup>2</sup>	15,67

**DAL 24 GIUGNO 2024 al 24 GIUGNO 2026**

2	indice deprezzamento per vincoli convenzionali su valore area	ld	%	17	ld	%	17
3	valore area con vincoli	Vav	€	7.695.096,97	Vav	€	798.124,46
4	<b>IMPORTO CORRISPETTIVO ELIMINAZIONE VINCOLI</b>	<b>IEV</b>	<b>€</b>	<b>1.576.104,20</b>	<b>IEV</b>	<b>€</b>	<b>163.471,28</b>
4.1	importo unitario corrispettivo	lcm	€/m <sup>2</sup>	16,65	lcm	€/m <sup>2</sup>	16,65

**DAL 24 GIUGNO 2026 al 24 GIUGNO 2028**

2	indice deprezzamento per vincoli convenzionali su valore area	ld	%	18	ld	%	18
3	valore area con vincoli	Vav	€	7.602.384,96	Vav	€	788.508,51
4	<b>IMPORTO CORRISPETTIVO ELIMINAZIONE VINCOLI</b>	<b>IEV</b>	<b>€</b>	<b>1.668.816,21</b>	<b>IEV</b>	<b>€</b>	<b>173.087,23</b>
4.1	importo unitario corrispettivo	lcm	€/m <sup>2</sup>	17,63	lcm	€/m <sup>2</sup>	17,63

**DAL 24 GIUGNO 2028 al 24 GIUGNO 2030**

2	indice deprezzamento per vincoli convenzionali su valore area	ld	%	19	ld	%	19
3	valore area con vincoli	Vav	€	7.509.672,95	Vav	€	778.892,55
4	<b>IMPORTO CORRISPETTIVO ELIMINAZIONE VINCOLI</b>	<b>IEV</b>	<b>€</b>	<b>1.761.528,22</b>	<b>IEV</b>	<b>€</b>	<b>182.703,19</b>
4.1	importo unitario corrispettivo	lcm	€/m <sup>2</sup>	18,61	lcm	€/m <sup>2</sup>	18,61