

Citta' Metropolitana di Milano  
 -----

## Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

N° 92 del 16-12-2024

Allegati: n° 2

ORIGINALE

**OGGETTO: CRITERI PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI PER GLI IMMOBILI RICADENTI NEL PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AI SENSI DELL'ART. 27 DELLA L. 865/71  ADEGUAMENTI  DELIBERAZIONE IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE**

Il giorno sedici del mese di Dicembre dell'anno duemilaventiquattro, alle ore 18:30 e seguenti, presso questa sede comunale, convocati in seduta ordinaria ed in prima convocazione – con avviso scritto del Presidente del Consiglio Comunale, consegnato a norma di legge, i Signori Consiglieri comunali si sono riuniti per deliberare sulle proposte di deliberazione iscritte all'ordine del giorno, la cui documentazione è stata depositata ai sensi delle vigenti norme.

Assume la Presidenza DANIELE POZZI assistito dal Segretario Generale FRANCESCA SARAGÒ.

Dei Signori Consiglieri in carica presso questo Comune sono rispettivamente presenti e assenti:

<i>Componente</i>	<i>Presente</i>	<i>Assente</i>	<i>Componente</i>	<i>Presente</i>	<i>Assente</i>
ASSI CARLO		X	MELZI PIETRO FELICE		X
CALABRO' MARCO PASQUALE		X	PATRUCCO LORENZO	X	
CASSAMAGNAGHI DANIELE	X		POZZI DANIELE	X	
CECCHINATO LUCA		X	REVOLTI CARLO	X	
CAVALLETTI GIACOMO	X		RIVA PIETRO		X
CEDRI MAURA	X		ROMANO GAETANO	X	
CODAZZI ROBERTO	X		SPINELLI ERICA		X
COPPOLA FILIPPO	X		VAIARELLO GIUSEPPA	X	
GALIMBERTI MIRIAM		X	ZECCHINI RITA		X
GARGANTINI CLAUDIO		X	SCIGLIANO VINCENZO		X
GAVIRAGHI LORENZO		X	VIMERCATI SILVIA	X	
MANDRINI DANIELE		X			
MARCHETTI GIORDANO GIUSEPPE		X			

Numero totale **PRESENTI: 11 – ASSENTI: 13**

Il Presidente, accertato il numero legale per poter deliberare validamente, invita il Consiglio Comunale ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Atto di Consiglio Comunale n° 92 del 16-12-2024



Tutti gli interventi sono integralmente riportati nel processo verbale della seduta consiliare di cui all'art.79 del regolamento del Consiglio Comunale.

Consiglieri presenti n.18;

Relazionano l'assessore Galbiati e l'Arch.Duca;

Interviene il consiglieri Marchetti;

### IL CONSIGLIO COMUNALE

Su proposta dell'assessore all'Urbanistica, Alessandro Galbiati;

Vista la proposta di deliberazione in allegato e ritenuto la stessa meritevole di approvazione;

Visto l'allegato parere favorevole espresso sulla presente deliberazione, ai sensi dell'art.49 del Decreto Legislativo n.267/2000

Totale Consiglieri votanti	18
Favorevoli	14
Contrari	0
Astenuti	4 (Cassamagnaghi, Cecchinato, Revolti, Vaiarello)

### DELIBERA

Di approvare la proposta di deliberazione in oggetto allegata;

Successivamente,

### IL CONSIGLIO COMUNALE

Stante l'urgenza, per le motivazioni indicate nella proposta;

Totale Consiglieri votanti	18
Favorevoli	14
Contrari	0
Astenuti	4 (Cassamagnaghi, Cecchinato, Revolti, Vaiarello)

### DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.



## **PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**Oggetto: CRITERI PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI PER GLI IMMOBILI RICADENTI NEL PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AI SENSI DELL'ART. 27 DELLA L. 865/71 □ ADEGUAMENTI □ DELIBERAZIONE IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE**

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Su proposta dell'assessore all'Urbanistica, Alessandro Galbiati;

Richiamate:

- la deliberazione del 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";
- la determinazione dirigenziale n. 1163 in data 20 ottobre 2020 avente ad 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";

Rilevato che, a seguito dell'istruttoria delle istanze pervenute, è emersa la necessità di aggiornare quanto precedente approvato.

Preso atto che l'art. 2.2 - Determinazione corrispettivi per trasformazione diritto - dei sopraindicati criteri prevedeva:

"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."

La Corte di Cassazione Civile, nelle sentenze n. 18587 del 7 settembre 2020, n. 1621 del 28 gennaio 2016 e n. 11081 del 10 giugno 2020, in tema di Piani di Zona e di Piani per gli Insediamenti Produttivi, ha affermato che il presupposto dell'intervento di riforma economico sociale che giustifica la riduzione del 25% del valore venale del bene, ai fini della determinazione dell'indennità di esproprio, deve riguardare l'intera collettività o parti di essa geograficamente o socialmente predeterminate ed



essere, quindi, attuato in forza di una previsione normativa che in tal senso lo definisca.

Ne deriva quindi che tale presupposto normativo nella fattispecie non ricorra in quanto la trasformazione del diritto di superficie in proprietà piena, nonché la liberazione dai vincoli convenzionali, esclude la finalità economico sociale nel senso sopra precisato.

Ritenuto, tra altro:

- di procedere all'adeguamento di tutti i parametri soggetti a variazione periodica previsti nei criteri sopracitati, allineando così i corrispettivi ivi indicati agli andamenti effettivi degli oneri/ricavi da indicare nella stima analitica;
- di predisporre lo schema di convenzione-tipo di rimozione dei vincoli al fine di accelerare e semplificare le procedure volte alla stipulazione delle convenzioni di rimozione dei vincoli.

Per quanto sopra, l'Ufficio Urbanistica ha predisposto gli elaborati allegati al presente atto quale parte integrante e sostanziale dello stesso così individuati:

- Aggiornamento criteri per modifica convenzioni P.I.P. esistenti, ai sensi dell'art. 3.6 delle Disposizioni Comuni del PG.T.;
- allegato: schema di atto "MODIFICA DI CONVENZIONE DEL PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DEL COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO"

DATO ATTO CHE il responsabile del procedimento, riferito all'oggetto della presente deliberazione, ai sensi degli artt. 4 e segg. della Legge 241/90 e degli artt. 7 e 8 del Regolamento per il procedimento amministrativo approvato con deliberazione di C.C. n. 5 del 26.02.1998, è il Dirigente del Settore Infrastrutture e Urbanistica-Edilizia Privata, arch. Alessandro Duca;

Visto l'allegato parere favorevole espresso sulla presente deliberazione, ai sensi dell'art.49 del Decreto Legislativo n.267/2000

### **DELIBERA**

- 1) che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) di approvare gli elaborati allegati al presente atto quale parte integrante e sostanziale dello stesso così individuati:
  - Aggiornamento criteri per modifica convenzioni P.I.P. esistenti, ai sensi dell'art. 3.6 delle Disposizioni Comuni del PG.T.;
  - allegato: schema di atto "MODIFICA DI CONVENZIONE DEL PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DEL COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO"
- 3) di dare mandato al Dirigente del Settore Tecnico ed Innovazione affinché provveda a tutti i successivi ed ulteriori adempimenti conseguenti e connessi dall'adozione del presente provvedimento;
- 4) di dare atto che il presente provvedimento non necessita di impegno di spesa;
- 5) di diffondere il presente atto tramite il sito internet del Comune di Cernusco sul Naviglio.

Successivamente,

Ravvisata la necessità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile per consentire agli Operatori la trasformazione del diritto di superficie e l'eliminazione dei vincoli per gli immobili soggetti ai vincoli delle convenzioni PIP.

### **DELIBERA**



di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.



PARERE AI SENSI DELL'ARTICOLO 49 COMMA 1 E 147 bis DEL DECRETO LEGISLATIVO N.267 DEL 18 AGOSTO 2000

Sulla proposta di DELIBERA DI CONSIGLIO avente per oggetto: CRITERI PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI PER GLI IMMOBILI RICADENTI NEL PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AI SENSI DELL'ART. 27 DELLA L. 865/71 □ ADEGUAMENTI □ DELIBERAZIONE IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE

Si esprime parere Favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione sopra indicata .

Li, 03-12-2024

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

ALESSANDRO DUCA

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.



Comune di  
Cernusco sul Naviglio

### **PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

(ai sensi artt. 49 comma 1 e 147-bis del decreto legislativo n. 267, del 18 agosto 2000 e s.m.i.)

Richiamato l'art. 4, comma 4 del vigente Regolamento di contabilità, il quale dispone che "Non costituiscono oggetto di valutazione del Responsabile del Servizio Finanziario le verifiche inerenti il rispetto di norme e regolamenti riguardanti aspetti non contabili per i quali risponde il dirigente che ha apposto il parere di regolarità tecnica di cui all'art. 49, comma 1 del D. Lgs. n. 267/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione avente ad oggetto **"CRITERI PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI PER GLI IMMOBILI RICADENTI NEL PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AI SENSI DELL'ART. 27 DELLA L. 865/71 – ADEGUAMENTI – DELIBERAZIONE IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE."**

11.12. 2024

IL DIRIGENTE DEL SETTORE ECON. FINANZIARIO  
GIANLUCA ROSSO

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.



Letto confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

*DANIELE POZZI*

IL SEGRETARIO COMUNALE

FRANCESCA SARAGÒ

Deliberazione dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell' art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000 e.ss.mm.ii.

Deliberazione esecutiva ad ogni effetto di legge decorso il decimo giorno di pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs n. 267/2000 e.ss.mm.ii.

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.





**PARERE AI SENSI DELL'ARTICOLO 49 COMMA 1 E 147 bis DEL DECRETO  
LEGISLATIVO N.267 DEL 18 AGOSTO 2000**

Sulla proposta di DELIBERA DI CONSIGLIO avente per oggetto: CRITERI PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI PER GLI IMMOBILI RICADENTI NEL PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AI SENSI DELL'ART. 27 DELLA L. 865/71  ADEGUAMENTI  DELIBERAZIONE IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE

Si esprime parere Favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione sopra indicata .

Lì, 03-12-2024

IL DIRIGENTE DEL SETTORE  
ALESSANDRO DUCA

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.



Comune di  
Cernusco sul Naviglio

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

(ai sensi artt. 49 comma 1 e 147-bis del decreto legislativo n. 267, del 18 agosto 2000 e s.m.i.)

Richiamato l'art. 4, comma 4 del vigente Regolamento di contabilità, il quale dispone che "Non costituiscono oggetto di valutazione del Responsabile del Servizio Finanziario le verifiche inerenti il rispetto di norme e regolamenti riguardanti aspetti non contabili per i quali risponde il dirigente che ha apposto il parere di regolarità tecnica di cui all'art. 49, comma 1 del D. Lgs. n. 267/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione avente ad oggetto **"CRITERI PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI PER GLI IMMOBILI RICADENTI NEL PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AI SENSI DELL'ART. 27 DELLA L. 865/71 – ADEGUAMENTI – DELIBERAZIONE IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE."**

11.12. 2024

IL DIRIGENTE DEL SETTORE ECON. FINANZIARIO  
GIANLUCA ROSSO

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.

## CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

DELIBERA DI CONSIGLIO N° 92 del 16-12-2024, avente ad oggetto CRITERI PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI PER GLI IMMOBILI RICADENTI NEL PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AI SENSI DELL'ART. 27 DELLA L. 865/71 □ ADEGUAMENTI □ DELIBERAZIONE IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE, pubblicata all'albo pretorio di questo ente dal 22-12-2024 al 06-01-2025 ai sensi dell'art. 124 comma i, del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 e dell'art. 32, comma 1, Legge 18.06.2009, n. 69.

Cernusco Sul Naviglio, 22-12-2024

IL RESPONSABILE DELLE  
PUBBLICAZIONI

SARAGÒ FRANCESCA

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.



**SETTORE TECNICO ED INNOVAZIONE  
SERVIZIO URBANISTICA E PLIS  
UFFICIO URBANISTICA**

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

ottobre 2024



**Comune di Cernusco sul Naviglio – SETTORE TECNICO ED INNOVAZIONE**

Alessandro Duca, Dirigente del Settore Tecnico ed Innovazione  
Francesco Zurlo, Incaricato di Elevata Qualificazione Servizio Urbanistica e PLIS  
Roberta Emisfero, Istruttore amministrativo Ufficio Urbanistica

Inoltre hanno collaborato:

Sara Torriani, Istruttore direttivo tecnico Servizio Urbanistica e Plis



## INDICE

Premessa	
Art.1 - METODO DI STIMA .....	5
ART.2 - TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETÀ.....	6
2.2 determinazione corrispettivi per trasformazione diritto.....	7
2.3 aggiornamento periodico dei corrispettivi.....	7
ART.3 - ELIMINAZIONE VINCOLI CONVENZIONALI DIRITTO PROPRIETÀ.....	7
3.1 - elenco comparti oggetto di perizia .....	8
3.2 determinazione corrispettivi per eliminazione vincoli .....	8
3.3 aggiornamento periodico dei corrispettivi.....	9
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 .....	9
ART.5 - CONDIZIONI ESSENZIALI PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETA' O PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI.....	10
Art. 6 – INCENTIVI ALL'ADESIONE .....	10
Art. 7 – SVOLGIMENTO PROCEDURE .....	11
Art. 8 - SANZIONI:.....	11



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 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.

Con deliberazione 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." il Consiglio Comunale ha approvato l'aggiornamento dei criteri per la modifica delle convenzioni P.I.P. esistenti, come da elaborati allegati all'atto e così individuati:

- Aggiornamento criteri per modifica convenzioni P.I.P.
- allegati:
  - Perizie estimative
  - Planimetria comparti edilizi

Successivamente, con l'istruttoria delle istanze pervenute, è emersa la necessità di aggiornare quanto precedente proposto.

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 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 (KCc) 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 KCc 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 allegate 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 superficiario.

### 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:

- 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 di superficie in piena proprietà verterà calcolato dalla differenza tra il valore dell'area, determinato con perizia estimativa per *costo di trasformazione*, ed il prezzo versato dalla proprietà superficaria 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'ultimo indice disponibile al momento dell'istruttoria della richiesta ottenendo così al valore **IR** della concessione rivalutato all'attualità.

Il valore dell'area VA, individuato con il criterio sopra esposto, 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 ai precedenti atti che secondo le presenti disposizioni saranno aggiornate con i parametri descritti al successivo paragrafo.

## 2.3 aggiornamento periodico dei corrispettivi

I valori dei corrispettivi determinati nelle perizie analitiche allegate ai precedenti atti dovranno essere aggiornati a seguito delle richieste che perverranno in funzione del tempo intercorso e conseguentemente dei parametri e dei valori sopravvenuti.

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).
- per il calcolo del ricavo dei fabbricati potenzialmente edificabili, il valore unitario medio di:
  - 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 precedenti 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 assentite.

Conseguentemente, le diverse destinazioni d'uso hanno comportato una differente applicazione degli oneri di urbanizzazione comunali, come analiticamente riportato e desumibile dalle perizie precedentemente 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:

- 1/2 – via Firenze
- 3 – via Como
- 4/5 – via Bergamo
- 6/7/8 – Strada Padana 1<sup>^</sup> (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<sup>^</sup>.

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  $I_d$  variabile dal 15% al 20%, addivenendo al valore dell'area deprezzata dai vincoli  $V_{av}$ : la differenza tra il valore dell'area in proprietà VA e il valore dell'area con i vincoli  $V_{av}$  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  $I_{cm}$ .

L'applicazione della percentuale di deprezzamento  $I_d$  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 allegata alle presenti disposizioni.



### 3.3 aggiornamento periodico dei corrispettivi

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

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;

- per il calcolo del ricavo dei fabbricati potenzialmente edificabili il valore unitario medio di:

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 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 PROPRIETA' 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 nel Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio vigente alla data della richiesta, 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 pertinenziali 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 fino al 20 giugno 2023;
- 16% per adesioni presentate fino al 20 giugno 2025;
- 17% per adesioni presentate fino al 20 giugno 2027;
- 18% per adesioni presentate fino al 20 giugno 2029;
- 19% per adesioni presentate fino al 20 giugno 2031;

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



## **Art. 7 – SVOLGIMENTO PROCEDURE**

A seguito di richiesta del proprietario dell'immobile, su apposita modulistica riportante gli impegni descritti all'art. 5, l'ufficio predisporrà l'aggiornamento dell'elaborato peritale che verrà trasmesso al richiedente per eventuali osservazioni e per ottenere conferma di adesione.

La proposta sarà valida per un periodo di 30 gsc dal ricevimento.

Successivamente con determinazione dirigenziale verrà definito il corrispettivo di trasformazione/eliminazione dei vincoli e accertato l'importo con le relative scadenze.

Una volta ricevuta copia del versamento del corrispettivo, l'ufficio fornirà al notaio rogante, scelto dal richiedente, la documentazione necessaria alla compilazione dell'atto notarile di modifica della convenzione originaria.

Solo successivamente alla definizione del testo dell'atto notarile, l'ufficio procederà a fissare la data dell'atto notarile di modifica della convenzione originaria.

## **Art. 8 - SANZIONI:**

**1.** In caso di inadempimento degli obblighi convenzionalmente assunti, quali in via non esaustiva: la mancata richiesta di autorizzazione alla cessione/rinuncia di prelazione; l'uso improprio degli immobili rispetto alle destinazioni d'uso assentite;

il Comune comunicherà all'operatore e/o agli assegnatari, a mezzo PEC o con raccomandata a.r., l'avvio del procedimento sanzionatorio con assegnazione di un termine perentorio di 10 (dieci) giorni dal ricevimento per la presentazione di osservazioni e deduzioni difensive.

**2.** Scaduto il termine di cui al precedente punto 1 il Comune, in presenza dei necessari presupposti, darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dal presente articolo.

**3.** La violazione e l'inadempimento degli obblighi convenzionalmente assunti dall'Operatore e/o dagli assegnatari, salvo l'applicazione delle sanzioni di cui al capo IV del DPR n.380/01 e s.m.i, comporterà l'applicazione di una penale, a carico dell'autore della violazione e a favore del Comune, da un minimo di Euro 500 a un massimo di Euro 4.500, da determinarsi da parte del Dirigente in relazione all'entità e all'importanza di ogni singola violazione o inadempimento accertati, secondo quanto previsto dalle seguenti disposizioni.

## **ALLEGATO:**

SCHEMA DI ATTO NOTARILE



(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 zone 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).*



MODIFICA DI CONVENZIONE DEL PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI  
DEL COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO

Il giorno \_\_\_\_\_, in Cernusco sul Naviglio, via Tizzoni n. 2,  
presso la Casa Comunale.

Avanti a me \_\_\_\_\_, notaio in \_\_\_\_\_, con  
studio in \_\_\_\_\_, iscritto al Collegio Notarile di  
\_\_\_\_\_;

si sono costituiti:

\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il giorno  
\_\_\_\_\_, domiciliato presso la Casa Comunale, in rappresentanza del  
"COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO", codice fiscale 01217430154, in forza del  
Atto di Individuazione del Titolare e Conferimento dell'Incarico di  
\_\_\_\_\_ n. \_\_\_ in data \_\_\_\_\_, in esecuzione della  
delibera di Consiglio Comunale n. \_\_ del \_\_\_\_\_ e della Determina Dirigenziale n.  
\_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera  
" \_";

\_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_, residente in  
\_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_ n. \_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_;

Delle cui identità personali, qualifica e poteri io notaio sono certo.

PREMETTONO LE PARTI:

a) - con impegnativa unilaterale / convenzione per l'assegnazione di un'area di  
proprietà / diritto di superficie inserita nel Piano Insedimento Produttivo del  
Comune di Cernusco sul Naviglio ai sensi dell'art. 27 della L. 865/1971, stipulata a  
rogito notaio \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, rep. \_\_\_\_\_ racc.  
\_\_\_\_\_, registrata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_, serie \_\_,  
trascritta a \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_, il Comune di  
Cernusco sul Naviglio, previa individuazione dell'operatore, ha assegnato un'area in  
proprietà/diritto di superficie da destinare a Insedimenti Produttivi (P.I.P.), sita in  
Via \_\_\_\_\_, censita al catasto terreni al foglio \_\_, mappale\_\_\_\_\_;



- b) su detta area, in conformità all'atto sopra citato ed in ottemperanza ai titoli abilitativi \_\_\_\_\_ rilasciati dal Comune di Cernusco sul Naviglio \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, è stato realizzato, tra l'altro, un fabbricato ad uso \_\_\_\_\_;
- c) con atto autentificato dal notaio \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, rep. \_\_\_\_\_, reg.to a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_, trascritto a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_, il sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ ha acquistato una porzione del fabbricato sopra individuato, costituito da \_\_\_\_\_ censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cernusco Sul Naviglio al foglio \_\_\_\_\_, mappale \_\_\_\_\_, sub. \_\_\_\_\_;
- d) con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 24 giugno 2020, integrata dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e con Determinazione Dirigenziale n. 1163 in data 20 ottobre 2020 (solo per i lotti 6/7/8 Padana Superiore), sono stati approvati gli aggiornamenti dei criteri per la modifica delle convenzioni dei Piani di Insediamenti Produttivi esistenti, ai sensi dell'art. 3.6 delle Disposizioni Comuni del Piano di Governo del Territorio;
- e) in data \_\_\_\_\_, prot. \_\_\_\_\_, è pervenuta al Comune di Cernusco sul Naviglio istanza per la modifica della citata impegnativa/convenzione del Piano di Insediamento Produttivi, con cui è stata richiesto la trasformazione del diritto di superficie e/o l'eliminazione dei vincoli convenzionali P.I.P. gravanti sul fabbricato identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cernusco Sul Naviglio al foglio \_\_\_\_\_, mappale \_\_\_\_\_ sub. \_\_\_\_\_;
- f) il COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO, con la citata Determina Dirigenziale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, allegata al presente atto sotto la lettera "\_", ha ritenuto di accogliere la richiesta del Sig. \_\_\_\_\_ e pertanto ha determinato di trasformare il diritto di superficie in proprietà e/o di procedere alla eliminazione di tutti i vincoli, limiti ed obblighi di natura convenzionale urbanistica che derivano dall'impegnativa/convenzione sopra citata, limitatamente alla unità immobiliare urbana censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cernusco sul Naviglio al foglio \_\_\_\_\_, mappale \_\_\_\_\_, sub. \_\_\_\_\_.
- g) con la citata determina dirigenziale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, il Comune di Cernusco sul Naviglio ha, tra l'altro, determinato che il corrispettivo per la

trasformazione del diritto di superficie e/o l'eliminazione dei vincoli convenzionali P.I.P., relativo all'unità immobiliare censita in catasto fabbricati al foglio \_\_, mappale \_\_\_\_, sub. \_\_\_\_\_, (per la quota di \_\_\_\_/1000 (\_\_\_\_\_ millesimi)), di euro \_\_\_\_\_; detto corrispettivo è stato accettato dal Sig. \_\_\_\_\_.

Tutto ciò premesso, come parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti convengono e stipulano quanto segue.

Art. 1) - Il "COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO" e il Sig. \_\_\_\_\_ convengono di modificare, come modificano, la disciplina contrattuale della citata impegnativa /convenzione autenticata dal notaio \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ rep. \_\_\_\_\_, registrato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_, trascritto a \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_, mediante trasformazione del diritto di superficie in proprietà e/o eliminazione, nei confronti del Sig. \_\_\_\_\_ e loro aventi causa, di tutti i vincoli, limiti ed obblighi derivanti dall'impegnativa/convenzione stessa, limitatamente al fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cernusco sul Naviglio al foglio \_\_, mappale \_\_, sub. \_\_\_\_.

Art. 2) - In corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in proprietà e/o dell'eliminazione dei vincoli di cui al precedente art. 1, il Sig. \_\_\_\_\_ ha corrisposto al "COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO", che come sopra rappresentato ne rilascia quietanza, la complessiva somma di euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), mediante \_\_\_\_\_ disposti da \_\_\_\_\_ a favore del Comune di Cernusco sul Naviglio, in data \_\_\_\_\_ di euro \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

Art. 3) - Spese ed Imposte

Le spese del presente atto sono a carico del Sig. \_\_\_\_\_.

Andranno aggiunte le seguenti indicazioni:

- **in caso di contratto di locazione finanziaria:**

compariranno sia la società proprietaria che l'utilizzatore;

- **in caso di trasformazione del diritto di superficie in proprietà:**

*"La proprietà delle suddette aree non può essere ceduta a terzi nei cinque anni successivi all'acquisto", come previsto dal comma 64 dell'articolo 3 della legge 23 dicembre 1996, n.662 come modificato dalla legge n.273/2002 (Misure per favorire l'iniziativa privata e lo sviluppo della concorrenza)*

- **in caso di cessione di aree:**

appositi articoli con oneri, anche di voltura catastale, a carico del cedente;

- **in caso di pertinenzialità di alloggi:**

appositi articoli oggetto di specifica trascrizione con indicazione *"Le unità abitative non possono essere cedute separatamente dall'unità immobiliare destinata ad attività produttiva alla quale sono legati da vincolo pertinenziale, pena la nullità dell'atto di cessione. Il vincolo potrà essere modificato o sostituito con ulteriori atti, unicamente previa approvazione del Comune di Cernusco Sul Naviglio. Resta inteso che nel caso di vendita degli immobili in oggetto il vincolo di cui sopra sarà trasferito ai terzi acquirenti."*

- **in caso di eventuale rateizzazione:**

apposito articolo con versamento del 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.