

Foglio	Mappale	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
6	54 – sub 702	C/2	3	230 mq	€ 498,90
6	405	A/4	2	4 vani	€ 126,02
6	408	C/2	3	200 mq	€ 433,82

in base al Piano dei Servizi, per una superficie di mq 2.208,58 tra fabbricati e aree cortilizie, sono individuabili quali "Attrezzature pubbliche di progetto", mentre quelli individuati al:

Foglio	Mappale	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
6	54 – sub 701	A/4	2	9 vani	€ 283,53

in base al Piano delle Regole, per una superficie di mq 211,98 tra fabbricati e aree cortilizie, sono individuabili quali "Ambiti per aree e servizi di interesse pubblico di progetto" della Città Storica Residenziale di cui all'art.17 delle NTA.

Le indicazioni di cui sopra, si evincono dal PGT vigente dal 2016, approvato con delibera di C.C. n. 37 del 18/07/2014.

Tali sono gli immobili oggetto di perizia.

TITOLARITA':

Le aree risultano di proprietà del Comune di Pozzuolo Martesana, cedute quale standard qualitativo nell'ambito della convenzione urbanistica stipulata in data 13/10/2010 con atto di rep. 174046 per la realizzazione del Piano attuativo inerente l'ambito di trasformazione per la crescita delle funzioni produttive TP1 (ex PE 1-2) del Documento di Piano del P.G.T..

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI:

L'area oggetto della presente perizia si trova a nord dell'asse viario via Martiri della Liberazione, prospiciente il palazzo comunale e confina a nord con edifici residenziali di tre-cinque piani fuori terra; ad est con edifici residenziali, edifici adibiti a pubblici servizi sino a cinque piani fuori terra e la via Cereda (a senso unico); a sud, appunto con la Via Martiri della Liberazione e ad ovest con edifici residenziali di due-tre piani fuori terra ed il Vicolo Lupi - Caccia, unico accesso all'area.

DESCRIZIONE DEL CESPITE:

I cespiti di cui alla relazione insistono su un terreno del tutto pianeggiante, di forma irregolare e completamente immerso nell'urbanizzato del Comune. L'unico modo per accedervi, oggi, è quello di utilizzare il Vicolo Lupi Caccia, a Nord.

I fabbricati rurali si presentano in totale stato di abbandono, sicuramente non agibili nelle attuali condizioni ed a titolo strutturale presumibilmente non idonei ad esser abitati o semplicemente utilizzati in relazione ai carichi che essi devono sopportare ed al loro stato di conservazione.



Ing. Giuse



Via Nicola Piccinni, 5
20131 Milano
Cell 331 6987888
Mail antonio.orlando@outlook.com
PEC giuseppantonio.orlando@ingpec.eu

Per di più alcune coperture sono ancora in eternit (*allegato 3*) in condizioni di evidente degrado a causa della totale assenza, nel tempo, di manutenzione che necessitano, con urgenza, di smaltimento secondo le procedure dettate dalla norma.

Quasi tutta l'area e molte delle costruzioni su di essa presenti, è ricoperta da fitta vegetazione spontanea con presenza di essenze arbustive (*allegato 4*) che rendono complicata anche la semplice ispezione visiva.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Allo stato attuale l'area risulta già valutata dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano (*allegato 5*) che, nella fase di approvazione del progetto preliminare di riqualificazione di tutto il comprato, ad opera dell'arch. Valerio Dorati (Delibera di C.C. n.40 del 29/06/2010), ha richiamato il valore cogente dell'art. 30 del D.lgs. 42/2004 sugli obblighi conservativi nei riguardi degli edifici esistenti.

Pertanto, una qualsiasi valutazione di intervento dei beni area dovrà essere sottoposta all'approvazione della Soprintendenza.

STATO DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE:

Gli impianti tecnologici e fognari costitutivi le opere di urbanizzazione primaria sono presenti nei pressi dell'area oggetto di perizia, ovvero in particolare si evidenzia la presenza di rete idrica e fognante (acque nere e bianche) in via Manzoni e parte nel vicolo di accesso all'area. Ad Est, a seguito della riqualificazione urbanistica degli ultimi anni, è presente sia la rete idrica che fognaria (nere e bianche).

Naturalmente visto che l'area oggetto di stima si colloca all'interno dell'area urbanizzata è facile giungere ed allacciarsi ad altre reti urbanisticamente primarie come la rete gas, telefonica, elettrica ecc..

PROCEDIMENTI URBANISTICI ED EDILIZI SECONDO IL PIANO DELLE REGOLE:

Per procedere alla trasformazione urbanistica ed edilizia dell'area di cui al foglio 6, mappale 54 - sub 701, nella definizione di cui alla planimetria *allegato Tav. B*, necessita l'attuazione per mezzo di Piani di Recupero, nei casi in cui è espressamente previsto dalle Norme Tecniche e mediante interventi edilizi diretti, che consistono nell'attuazione di opere edilizie secondo quanto stabilito dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali e delle presenti norme.

PROCEDIMENTI URBANISTICI ED EDILIZI SECONDO IL PIANO DEI SERVIZI:

Le modalità di attuazione in questo caso, di cui al foglio 6, mappale 54 - sub 702 e mappale 405 e 408, nella definizione di cui alla planimetria *allegato Tav. A*:

1. per interventi realizzati da soggetti privati mediante idoneo titolo abilitativo (PdC, DIA etc...);
2. nel caso di interventi realizzati dall'Amministrazione Comunale mediante le disposizioni di cui all'art. 33, comma 3 e art. 40 della L.r. 12/2005 e s.m.i..

STIMA DEGLI IMMOBILI NELLA SITUAZIONE URBANISTICA ATTUALE:

a) Criterio e metodologia estimativa di cui al PIANO DELLE REGOLE:

IMMOBILI Fg. 6
MAPPALI 54 - sub 701 (ambiti della Città Storica Residenziale)

La dottrina estimativa riconosce vari aspetti economici distinti, con i quali è possibile soddisfare qualunque problema pratico di stima "ordinaria". Tra i vari aspetti economici si ritiene, per la determinazione del congruo valore del comparto, procedere con quello a "valore di mercato". Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che, a giudizio del perito, un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Consiste nella previsione della somma di moneta che con maggiore probabilità verrebbe scambiata con il bene se questo fosse posto in vendita. Ciò presuppone che vi sia un mercato attivo con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento.

Nella fattispecie non si riscontra detto mercato, pur tuttavia è possibile reperire informazioni relative a situazioni similari aventi stessa destinazione urbanistica per poi tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene oggetto di stima.

Per la determinazione del valore commerciale si prende in considerazione la regola generale che specifica: "i beni immobili da reddito possono essere valutati in relazione al prezzo di acquisto o al costo e successivamente, considerando il reddito prodotto congiuntamente con il valore di mercato, lo stato di usura, il costo di manutenzione e gli altri oneri".

Il complesso viene valutato all'attualità, con la destinazione e nelle condizioni manutentive attuali e tenendo conto dello stato in cui versa. La descrizione e le caratteristiche sono desumibili dalla documentazione fotografica, dagli elaborati descrittivi allegati oltre a quanto effettivamente verificato il loco.

Per la valutazione si usano i seguenti metodi:

1. metodo analitico su banca dati dell'Agenzia delle Entrate
2. metodo del valore di trasformazione.

Calcolo delle superfici lorde:

La stima effettuata mediante i metodi sopra indicati presuppone l'utilizzo delle superfici al lordo delle murature esterne e dei tramezzi interni.

Nel prospetto che segue vengono illustrate le superfici lorde delle parti interessate.

SUPERFICI - STATO DI FATTO					
EDIFICIO	N° PIANI	SUP. COPERTA mq	SLP mq	SUP.UTILE mq	NOTE
D abitazione	2	198,28	PT = 143,03 P1 = 137,95	PT = 99,26 P1 = 100,48	Portico escluso da SC e SLP
TOTALE		198,28 mq	280,98 mq	199,74 mq	

COMUNE DI POZZUOLO MARTESANA
 Protocollo Partenza N. 6425/2020 del 27-07-2020
 Doc. Principale - Copia Documento

TRIBUNALE DI MILANO
 22/07/2020
 Banca dati e
 Risultato i
 Provincia:
 Comune:
 Fascia/zona
 Codice zona
 Microzona:
 Tipologia p
 Destinazion
 Tipologia
 Capannoni
 industriali
 Capannoni
 tipici
 Laboratori
 Stampa
 https://www.Agricoltura

1. metodo analitico su banca dati dell'Agenzia delle Entrate

I valori per ogni metro quadrato sono stati desunti dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari redatta dall'Agenzia delle Entrate (portale Geopoi) e sono riferiti alla Zona OMI B1 semestre 2019/2, Comune di Pozzuolo Martesana.

Il valore complessivo viene considerato comprensivo del terreno di sito e di pertinenza.

Di seguito le tabelle di riferimento rispettivamente per il residenziale, commerciale e produttivo:

22/03/2020
Agenzia delle Entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2
Provincia: MILANO
Comune: POZZUOLO MARTESANA
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
Codice zona: B1
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1200	1450	L	4,3	5,2	L
Abitazioni civili	Ottimo	1550	2000	L	5,2	7	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1400	1600	L	4,7	6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1000	1300	L	3,8	4,5	L
Box	Normale	800	1100	L	3,6	5	L
Ville e Villini	Ottimo	1700	2100	L	5,7	6,9	L
Ville e Villini	Normale	1400	1650	L	4,7	5,2	L

Spazio disponibile per annotazioni

geoPOI

https://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi/area/corripo.php?id=2157&provincia=MI&comune=POZZUOLO%20MARTESANA&fascia_zona=Centrale/CENTRO%20URBANO&codice_zona=B1µzona=0



22/03/2020
Agenzia delle Entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2
Provincia: MILANO
Comune: POZZUOLO MARTESANA
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
Codice zona: B1
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Ottimo	650	750	L	3,7	4,6	L
Capannoni tipici	Ottimo	700	850	L	4	5,1	L
Laboratori	Normale	600	700	L	3,4	4,2	L
Stampa							

Spazio disponibile per annotazioni

geoPOI

https://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi/area/corripo.php?id=2157&provincia=MI&comune=POZZUOLO%20MARTESANA&fascia_zona=Centrale/CENTRO%20URBANO&codice_zona=B1µzona=0



COMUNE DI POZZUOLO MARTESANA
Protocollo Partenza N. 6425/2020 del 27-07-2020
Doc. Principale - Copia Documento

Pertanto, considerando solo la Slp dell'edificio quale superficie lorda delle schede di rilevamento OMI e considerando una riduzione del 65% per il cattivo stato di conservazione sul valore da determinare, si ha:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO (€/mq)	SLP mq	VALORE (€) - 60%	NOTE
D abitazione	Pessimo	1.200,00	PT = 143,03 P1 = 137,95	135.000,00	
TOTALE			280,98	€ 135.000,00	

2. metodo del valore di trasformazione

Con questo secondo metodo si ipotizza la ristrutturazione completa degli immobili a scopi residenziali.

In pratica si determina il valore dell'immobile considerato ristrutturato e si calcola in percentuale su detto valore l'incidenza dell'area e, in questo caso, poiché i fabbricati originari sono in pessimo stato manutentivo, l'incidenza di questo sulla costruzione finita. Nell'ipotesi di trasformazione, si ipotizza che delle vecchie costruzioni si possa conservare ben poco, il tutto per un'incidenza complessiva sul fabbricato finito del 10%.

La percentuale di incidenza dell'area varia a seconda della destinazione e dell'ubicazione del fabbricato che si intende costruire e quindi della maggiore o minore richiesta del mercato di quella tipologia di costruzione in quella zona (di solito varia dal 30 al 45% per fabbricati ad uso residenziale in zone residenziali).

Per l'area oggetto della presente perizia, in considerazione della sua ubicazione in zona urbanizzata si ritiene equo calcolare un'incidenza area nel 30% sul valore dell'area trasformata.

Per il valore all'attualità trasformato si tiene conto della sua ubicazione, della sua consistenza, dell'uso a cui è destinato e si ipotizza una ristrutturazione con grado di rifinitura medio.

Si attribuisce all'area comprensiva delle porzioni da destinarsi a autorimesse e magazzini, il valore unitario, stimato all'attualità, di €/mq 1.200,00.

Pertanto, sulla scorta dei dati sopra riportati si valuta come segue:

mq (280,98 dell'edificio D) x €/mq 1.200,00 = € 337.176,00 valore fabbricato trasformato

€ 337.176,00 x 30% = € 101.152,80 valore del terreno

€ 337.176,00 - € 101.152,80 = € 236.023,20

€ 236.023,20 x 10% = € 23.602,32 valore fabbricato esistente

Quindi:

valore terreno	€ 101.152,80 +
valore fabbricato esistente	€ 23.602,32 =
valore totale	€ 124.755,12 arrotondato a € 125.000,00

Poiché i valori ottenuti con i due metodi di stima (€ 135.000,00 e € 125.000,00) non sono molto disomogenei, si può concludere che il valore commerciale più probabile di cui trattasi,



all'attualità, è la media dei due valori sopra ricavati pari ad € 130.000,00 (centotrentamila/00).

b) Criterio e metodologia estimativa di cui al PIANO DEI SERVIZI:

IMMOBILI Fg. 6
MAPPALI 54 – sub 702
405
408

Il sottoscritto dopo consultazione di documentazione agli atti del Comune e esperite le indagini di mercato con le opportune constatazioni, per la definizione del valore di mercato più attendibile ha preso in considerazione quale valore di monetizzazione per un'area di proprietà comunale soggetta ad attuazione mediante un Piano di Recupero, per la realizzazione di un edificio residenziale e relative autorimesse, quindi a seguito di trasformazione di aree standard, €/mq 110,00.

La stima in essere pur se, semplificando, il conteggio finale con riferimento ai valori medi di mercato di terreni analoghi, tenendo conto delle caratteristiche delle aree, della zona in cui sono ubicati, della loro destinazione, degli obblighi gravanti, della capacità edificatoria e dell'utilità economica derivante dalla mancata cessione delle aree si esplica come segue:

DATI IN ESAME

Superficie rilevata area = mq. 2.208,58

Per cui $2.208,58 \times 110,00 = € 242.943,80$ arrotondato a € 243.000,00.

CONCLUSIONI:

Pertanto, dalle valutazioni sopra esposte si ha che la trasformazione dell'intera area oggetto di perizia, caratterizzata da fabbricati rurali ed annesse aree cortilizie, considerando sia la stima secondo il piano delle Regole (F.6, m. 54 – sub 701) che secondo il Piano dei Servizi (F.6, m 54 – sub 702 e m. 405 e 408) da un valore di monetizzazione che, sinteticamente, è dato dalla somma dei risultati dei metodi adottati:

$€ 130.000,00 + € 243.000,00 = € 373.000,00$ che è il probabile valore di trasformazione dell'area considerata.



STIMA DEGLI IMMOBILI NELLA SITUAZIONE URBANISTICA DI PROGETTO NEL CASO DI TRASFORMAZIONE IN CITTÀ STORICA DELLA COMPLESSITA' DEI BENI, MEDIANTE L'APPLICAZIONE DELL'ART. 95 BIS DELLA L.R. 12/2005 E s.m.i. ALL'ATTO DI AGGIORNAMENTO DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI DA PARTE DEL CONSIGLIO COMUNALE:

In ultima analisi si prende in considerazione la totalità degli immobili che, secondo le Norme Tecniche del Piano delle Regole, all'art. 17.1 Categoria 1) Città Storica e considerando, altresì, una casistica specifica di destinazioni d'uso non ammissibili per una potenziale riconversione come da allegato 6, attraverso interventi attuabili con P.A., opzione nelle competenze del Consiglio Comunale, possono essere nel caso di aggiornamento del piano delle alienazioni con applicazione dell'art. 95 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. soggetti a cambio di destinazione d'uso.

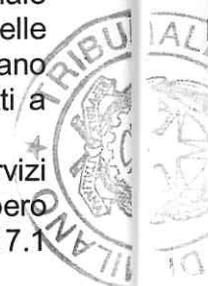
In tale ipotesi, attraverso interventi di iniziativa privata e "sottraendoli" dal Piano dei Servizi in modo da consentire un progetto di intervento non di direzione pubblica, i beni verrebbero trasformati complessivamente in Città Storica del Piano delle Regole, come da art. 17.1 Categoria 1) la cui valutazione, in tal caso, avrebbe la seguente valorizzazione:

Criterio e metodologia estimativa di cui al PIANO DELLE REGOLE:

Foglio	Mappale	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
6	54 – sub 701	A/4	2	9 vani	€ 283,53
6	54 – sub 702	C/2	3	230 mq	€ 498,90
6	405	A/4	2	4 vani	€ 126,02
6	408	C/2	3	200 mq	€ 433,82

Calcolo delle superfici lorde:

SUPERFICI – STATO DI FATTO					
EDIFICIO	N° PIANI	SUP. COPERTA mq	SLP mq	SUP.UTILE mq	NOTE
A stalla	1	135,58			Solo tettoia
B PT=stalla P1=fiatile	2	160,00	PT = 160,00 P1 = 159,86	PT = 134,67 P1 = 148,23	
C abitazione	2	53,43	PT = 53,43 P1 = 53,43	PT = 36,07 P1 = 36,07	
D abitazione	2	198,28	PT = 143,03 P1 = 137,95	PT = 99,26 P1 = 100,48	Portico escluso da SC e SLP
E stalla	1	59,12	PT = 59,69	PT = 45,69	
F PT=stalla P1=fiatile	2	99,29	PT = 60,43 P1 = 61,87	PT = 50,23 P1 = 50,28	
G stalla	1	185,62	PT = 106,43	PT = 87,85	Portico escluso da SC e SLP
H PT=stalla P1=fiatile	2	83,09	PT = 81,53 P1 = 81,50	PT = 70,33 P1 = 74,70	
TOTALE		974,41 mq	1.159,15 mq	930,89 mq	



Via Nicola Piccinni, 5
 20131 Milano
 Cell 331 6987888
 Mail antonio.orlando@outlook.com
 PEC giuseppantonio.orlando@ingpec.eu

1. metodo analitico su banca dati dell'Agenzia delle Entrate

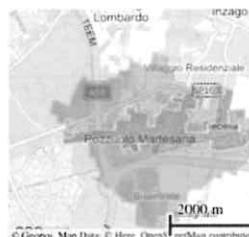
I valori per ogni metro quadrato sono stati desunti dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari redatta dall'Agenzia delle Entrate (portale Geopoi) e sono riferiti alla Zona OMI B1 semestre 2019/2, Comune di Pozzuolo Martesana.

Il valore complessivo del complesso immobiliare viene considerato comprensivo del terreno di sito e di pertinenza.

Di seguito le tabelle di riferimento rispettivamente per il residenziale, commerciale e produttivo:

22/06/2020
Agenzia delle Entrate
 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2
Provincia: MILANO
Comune: POZZUOLO MARTESANA
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
Codice zona: B1
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Geopoi
 Spazio disponibile per annotazioni



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1200	1450	L	4,3	5,2	L
Abitazioni civili	Ottimo	1550	2000	L	5,2	7	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1400	1600	L	4,7	6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1000	1300	L	3,8	4,5	L
Box	Normale	800	1100	L	3,6	5	L
Ville e Villini	Ottimo	1700	2100	L	5,7	6,9	L
Ville e Villini	Normale	1400	1650	L	4,7	5,2	L

https://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_com/stampa.php?id=2157&pr=MI&com=G965&link.zona=M0000686&id.strada&anno_semestre=2019/2&fascia.zona=Centrale/CENTRO URBANO&util.zona=Residenziale&cod.zona=B1&ling 1/2



COMUNE DI POZZUOLO MARTESANA
 Protocollo Partenza N. 6425/2020 del 27/07/2020
 Doc. Principale - Copia Documento



22/6/2020



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: POZZUOLO MARTESANA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	400	500	L	2,2	2,9	L
Negozi	Normale	1200	1650	L	6	8,8	L
Stampa							

Geopoi

Spazio disponibile per annotazioni



http://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_om/stampa.php?id=2157&pr=MI&co=G965&linkzona=MI0004686&idstrada&anno_semestre=20192&fasciazona=Centrale-CENTRO URBANO&utilizzo=Commerciale&codzona=B1&lingua=...

22/6/2020



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: POZZUOLO MARTESANA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 0

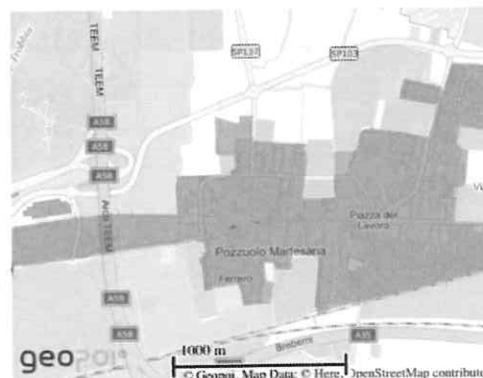
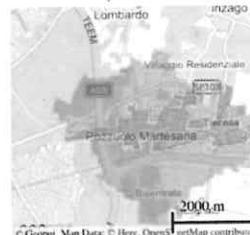
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Ottimo	650	750	L	3,7	4,6	L
Capannoni tipici	Ottimo	700	850	L	4	5,1	L
Laboratori	Normale	600	700	L	3,4	4,2	L
Stampa							

Geopoi

Spazio disponibile per annotazioni



http://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_om/stampa.php?id=2157&pr=MI&co=G965&linkzona=MI0004686&idstrada&anno_semestre=20192&fasciazona=Centrale-CENTRO URBANO&utilizzo=Produttiva&codzona=B1&lingua=...

COMUNE DI POZZUOLO MARTESANA
Protocollo Partenza N. 6425/2020 del 27-07-2020
Doc. Principale - Copia Documento

C
R
I
P
C
B
L
d
a
F
u
t
r
P
C
N
S
I
P



Via Nicola Piccinni, 5
20131 Milano
Cell 331 6987888
Mail antonio.orlando@outlook.com
PEC giuseppantonio.orlando@ingpec.eu

Pertanto, considerando solo le Slp dei vari edifici quali superfici lorde e equiparando l'abitazione, la stalla e il fienile del comparto rispettivamente alla abitazione di tipo economico, laboratorio e magazzino delle schede di rilevamento OMI e considerando una riduzione del 65% per il cattivo stato di conservazione sui valori da determinare, si ha:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO (€/mq)	SLP mq	VALORE (€) - 60%	NOTE
A stalla	Pessimo	600,00	135,58	32.539,20	
B PT=stalla P1=fienile	Pessimo	600,00 400,00	PT = 160,00 P1 = 159,86	38.400,00 25.577,60	
C abitazione	Pessimo	1200,00	PT = 53,43 P1 = 53,43	51.292,80	
D abitazione	Pessimo	1200,00	PT = 143,03 P1 = 137,95	134.870,40	
E stalla	Pessimo	600,00	PT = 59,69	14.325,60	
F PT=stalla P1=fienile	Pessimo	600,00 400,00	PT = 60,43 P1 = 61,87	14.503,20 9.899,20	
G stalla	Pessimo	600,00	PT = 106,43	25.543,20	
H PT=stalla P1=fienile	Pessimo	600,00 400,00	PT = 81,53 P1 = 81,50	19.567,20 13.040,00	
TOTALE			1.294,73 mq	€ 379.558,40	

2. metodo del valore di trasformazione

Con questo secondo metodo si ipotizza la ristrutturazione completa degli immobili a scopi residenziali.

In pratica si determina il valore dell'immobile considerato ristrutturato e si calcola in percentuale su detto valore l'incidenza dell'area e, in questo caso, poiché i fabbricati originari sono in pessimo stato manutentivo, l'incidenza di questo sulla costruzione finita.

Nell'ipotesi di trasformazione, si ipotizza che delle vecchie costruzioni si possa conservare ben poco, il tutto per un'incidenza complessiva sul fabbricato finito del 15%.

La percentuale di incidenza dell'area varia a seconda della destinazione e dell'ubicazione del fabbricato che si intende costruire e quindi della maggiore o minore richiesta del mercato di quella tipologia di costruzione in quella zona (di solito varia dal 30 al 45% per fabbricati ad uso residenziale in zone residenziali).

Per l'area oggetto della presente perizia, in considerazione della sua ubicazione in zona urbanizzata si ritiene equo calcolare un'incidenza area nel 30% sul valore dell'area trasformata.

Per il valore all'attualità trasformato si tiene conto della sua ubicazione, della sua consistenza, dell'uso a cui è destinato e si ipotizza una ristrutturazione con grado di rifinitura medio.

Si attribuisce all'area comprensiva delle porzioni da destinarsi a autorimesse e magazzini, il valore unitario, stimato all'attualità, di €/mq 1.200,00.

Pertanto, sulla scorta dei dati sopra riportati si valuta come segue:

Via Nicola Piccinni, 5
20131 Milano
Cell 331 6987888
Mail antonio.orlando@outlook.com
PEC giuseppantonio.orlando@ingpec.eu

mq 1.294,73 x €/mq 1.200,00 = € 1.390.980,00

valore fabbricato trasformato

€ 1.390.980,00 x 30% = € 417.294,00

valore del terreno

€ 1.390.980,00 - € 417.294,00 = € 973.686,00

€ 973.686,00 x 15% = € 146.052,90

valore fabbricato esistente

Quindi:

valore terreno	€ 417.294,00 +
valore fabbricato esistente	€ 146.052,90 =
valore del comparto	€ 563.346,90

Poiché i valori ottenuti con i due metodi di stima non sono molto lontani si può concludere che il valore commerciale più probabile del comparto di cui trattasi, all'attualità, è la media dei due valori sopra ricavati (€ 379.558,40 + € 563.346,90) /2, pari ad € 471.452,65 che si arrotonda a € 471.500,00 (quattrocentosettantunomilacinquecento/00).

Milano, 24/07/2020



TECNICO INCARICATO
ing. Giuseppantonio ORLANDO

Giuseppantonio Orlando



COMUNE DI POZZUOLO MARTESANA
Protocollo Partenza N. 6425/2020 del 27-07-2020
Doc. Principale - Copia Documento

L
de
C
il
ir
n°
il/
pc
A
e
Si
Le

NC
L'
con

1 A

ctu
1 d



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

Modulo per periti non iscritti all'Albo

L'anno 2020 e questo giorno 26 del mese di LUGLIO, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso 11 Signor ORLANDO GIUSEPPANTONIO nato a SAN SEVERO il 30/10/1971, residente in MILANO prov. (MI) in via NICOLA PCCINI, identificato con documento CARTA D'IDENTITA' n° AS3604608 rilasciato da COMUNE DI RIGNANO GARGANICO il 11/10/2011 il/la quale esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 26/07/2020 e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonito ai sensi di legge¹ 11 comparsente presta il giuramento ripetendo le parole "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver altro scopo di quello di far conoscere la verità".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
Dr.ssa Angela D'AURIA

Il dichiarante

[Handwritten signature]

NOTA BENE:

L'ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

¹ Art. 483 c.p.: "Falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico" ed art. 193 c.p.c.

COMUNE DI POZZUOLO MARTESANA
Protocollo Partenza N. 6425/2020 del 27-07-2020
Doc. Principale - Copia Documento



N. 174046 REP.

N. 54721 RACC.

CONVENZIONE URBANISTICA
CESSIONI GRATUITE E COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO
 REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladieci, il giorno tredici del mese di ottobre.
 13 ottobre 2010

In Bergamo, nello Studio Notarile di Via Pradello n.2.

Avanti a me Dr. JEAN-PIERRE FARHAT, Notaio di Bergamo iscritto all'omonimo Collegio Notarile,

sono di persona comparsi:

- Zaghi Arch. Paola, nata a Milano il giorno 19 giugno 1969, domiciliata per la carica presso la Casa Municipale, la quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Responsabile del Settore LL.PP., Manutenzione, Ambiente del:

"COMUNE DI POZZUOLO MARTESANA"

(C.F.: 83504230158), munita degli idonei poteri in attuazione dello Statuto Comunale, nonché in forza di attribuzione di nomina rilasciata dal Sindaco del Comune di Pozzuolo Martesana in data 4 gennaio 2010 n.6 Prot. ed in esecuzione delle delibere del Consiglio Comunale in data 17 maggio 2010 n.31 ed in data 29 giugno 2010 n.40 e della delibera di Giunta Comunale in data 16 settembre 2010 n.125, esecutive ai sensi di Legge che, in copie certificate conformi, al presente atto si allegano sotto le lettere "A", "B" e "C";

- Tinelli Giovanni Maria, nato a Vaprio D'Adda il giorno 22 giugno 1947, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico della Società:

"LISCATE IMMOBILIARE S.R.L."

con sede legale in Bergamo, Via Per Orio n.18, capitale versato Euro 10.400,00, iscritta al Registro delle Imprese di Bergamo, C.F.: 12297030152, munito degli idonei poteri in forza di delibera dell'Assemblea ordinaria dei soci in data 15 luglio 2010 che, per estratto certificato conforme, al presente atto si allega sotto la lettera "D";

- MIOTTO ITALICO LINO, nato a Ariano nel Polesine il giorno 23 giugno 1953, residente a Melzo, Via Marzabotto n.7, codice fiscale MTT TCL 53H23 A400I, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di titolare della Ditta Individuale omonima, corrente in Pozzuolo Martesana, Cascina S.Erasmo, iscritta al Registro delle Imprese di Milano, Partita Iva: 12905620154; proprietari degli immobili facenti parte del Piano Attuativo inerente l'ambito di trasformazione per la crescita delle funzioni produttive TP1 (ex PE 1-2) del Documento di Piano del P.G.T., di seguito denominati "Operatori";

- Vacis Alessandro, nato a Romano di Lombardia il giorno 24 novembre 1972, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico della Società:

"IMMOBILEDIL S.R.L."

Registrato a Bergamo 1
 in data 15/10/2010
 n. 3725
 Serie 1T
 Pagati Euro 1742,00=
 Modello Unico

con sede legale in Bergamo, Via F.Cucchi n.3, capitale versato Euro 45.000,00, iscritta al Registro delle Imprese di Bergamo, C.F.: 02873640169, munito degli idonei poteri in forza di delibera dell'Assemblea ordinaria dei soci in data 6 settembre 2010 che, per estratto certificato conforme, trovasi allegata all'atto in data 8 settembre 2010 n.173599 di mio Rep./n.54448 di mia Racc., registrato a Bergamo l in data 16 settembre 2010 al n.1969 S.IT; proprietaria degli immobili da cedere gratuitamente al Comune in adempimento degli atti d'obbligo unilaterale infra citati e come meglio precisato al punto 4 della presente Convenzione.

Detti Componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo,

PREMESSO

1) che gli "Operatori" in proprio e come sopra rappresentati, risultano essere proprietari degli immobili siti in Comune di Pozzuolo Martesana, contraddistinti al Catasto Terreni come segue:

* quanto alla Società "LISCATE IMMOBILIARE S.R.L.", in forza di atto di acquisto in data odierna n.174044 di mio Rep., in corso di registrazione e trascrizione:

In Comune di POZZUOLO MARTESANA

a) Appezamenti di terreno, censiti in Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 5, nel modo seguente:

Mapp.8 sem.irrig. Cl.1 Ha.1.60.80 RDE. 168,58 RAE. 178,55;
Mapp.34 sem.irrig. Cl.1 Are 39.00 RDE. 40,89 RAE. 43,30;
Mapp.43 sem.irrig. Cl.1 Ha.1.75.40 RDE. 183,89 RAE. 194,76;
Mapp.80 seminativo Cl.u Ha.1.92.90 RDE. 119,55 RAE. 109,59;
Mapp.355 sem.irrig. Cl.1 Are 45.44 RDE. 56,09 RAE. 50,46;
Mapp.357 seminativo Cl.u Ha.1.95.13 RDE. 120,93 RAE. 110,85;
Mapp.360 seminativo Cl.u Are 22.94 RDE. 14,22 RAE. 13,03;
Mapp.361 seminativo Cl.u Are 16.78 RDE. 10,40 RAE. 9,53;
Mapp.362 sem.irrig. Cl.1 Are 34.30 RDE. 42,34 RAE. 38,09;
Mapp.364 sem.irrig. Cl.1 Are 00.14 RDE. 0,17 RAE. 0,16;
Mapp.429 pascolo Cl.u Are 01.57 RDE. 0,20 RAE. 0,08;
Mapp.430 pascolo Cl.u Are 00.60 RDE. 0,08 RAE. 0,03;
Mapp.402 seminativo Cl.u Ha.1.33.30 RDE. 82,61 RAE. 75,73;
Mapp.403 seminativo Cl.u Ha.1.35.20 RDE. 83,79 RAE. 76,81;
Mapp.405 seminativo Cl.u Are 55.50 RDE. 34,40 RAE. 31,53;
Mapp.427 semin irrig Cl.1 Are 12.30 RDE. 15,18 RAE. 13,66;
Mapp.428 semin irrig Cl.1 Are 41.80 RDE. 51,60 RAE. 46,41;
Mapp.408 seminativo Cl.u Ha.1.40.40 RDE. 87,01 RAE. 79,76;
Mapp.409 seminativo Cl.u Ha.2.35.70 RDE. 146,07 RAE. 133,90;
Mapp.410 seminativo Cl.u Ha.3.93.20 RDE. 243,69 RAE. 223,38;
Mapp.411 seminativo Cl.u are 03.30 RDE. 2,05 RAE. 1,87;
Mapp.412 seminativo Cl.u Ha.1.00.00 RDE. 61,97 RAE. 56,81;
Mapp.413 seminativo Cl.u are 09.10 RDE. 5,64 RAE. 5,17;
Mapp.414 sem.irrig. Cl.1 are 65.50 RDE. 80,85 RAE. 72,73;
Mapp.415 sem.irrig. Cl.1 are 34.60 RDE. 42,71 RAE. 38,42;
Mapp.416 sem.irrig. Cl.1 are 21.60 RDE. 26,66 RAE. 23,98;

Mapp.417 sem.irrig. Cl.1 are 06.20 RDE. 7,65 RAE. 6,88;
Mapp.418 sem.irrig. Cl.1 Ha.1.72.00 RDE. 212,31 RAE. 190,99;
Mapp.419 sem.irrig. Cl.1 are 08.10 RDE. 10,00 RAE. 8,99;
Mapp.420 sem.irrig. Cl.1 are 45.90 RDE. 56,66 RAE. 50,97.

* quanto al signor Miotto Italico Lino, nella sua qualità di Titolare dell'omonima Ditta Individuale, in forza di atto di acquisto in data 9 novembre 1999 n.23137 di Rep. Notaio A.Guzzi Piola, registrato a Milano - Atti privati in data 22 novembre 1999 al n.28211 S.2V e trascritto a Milano 2 in data 23 novembre 1999 ai nn.111087/75425:

In Comune di POZZUOLO MARTESANA

Appezamenti di terreno, censiti in Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 5, nel modo seguente:

Mapp.74 seminativo Cl.U Are 61.10 RDE. 37,87 RAE. 34,71;
Mapp.75 incolt prod Cl.U Are 02.00 RDE. 0,06 RAE. 0,02;
Mapp.425 seminativo Cl.U Are 94.40 RDE. 58,50 RAE. 53,63;
Mapp.426 seminativo Cl.U Are 19.00 RDE. 11,78 RAE. 10,79;

di cui solo il Mapp.425 rientra nella perimetrazione dell'Insediamento Produttivo in oggetto.

2) che la Società "IMMOBILEDIL S.R.L.", è proprietaria in forza di atto di fusione per incorporazione della Società "L'IMMOBILE S.R.L.", in data 20 dicembre 2002 n.142662 di mio Rep., registrato a Bergamo in data 2 gennaio 2003 al n.71 S.1 e trascritto a Milano 2 in data 13 gennaio 2003 ai nn.4566/3264, dei fabbricati siti in Comune di Pozzuolo Martesana oggetto di cessione gratuita al Comune e censiti in Catasto Fabbricati come segue:

In Comune di POZZUOLO MARTESANA

a) Fabbricato, con area di pertinenza esclusiva, sito in Vicolo Lupi Caccia n. 8, costituito dalle seguenti porzioni immobiliari:

- appartamento, privo di impianto di riscaldamento, composto da due locali, ripostiglio, locale contatori, servizi e portico al piano terra, quattro locali e terrazzo al piano primo;
- portico e cinque locali adibiti a stalla al piano terra, due locali adibiti a fienile al piano primo.

Il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 6, nel modo seguente:

Mapp.54/701 Vicolo Lupi Caccia n.8 p.T/1 Cat.A/4 Cl.2 vani 9 RCE.283,53;

Mapp.54/702 Vicolo Lupi Caccia n.8 p.T/1 Cat.C/2 Cl.3 mq. 230 RCE.498,90.

b) Fabbricato sito in Vicolo Lupi Caccia n. 8, costituito da stalla al piano terra e fienile al piano primo, censito in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 6, nel modo seguente:

Mapp.408 Vicolo Lupi Caccia n.8 p.T/1 Cat.C/2 Cl.3 mq. 200 RCE.433,82.

c) Fabbricato, privo di impianto di riscaldamento, sito in Vicolo Lupi Caccia n. 8, costituito da due locali al piano

terra e due locali al piano primo, censito in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 6, nel modo seguente:
Mapp.405 Vicolo Lupi Caccia n.8 p.T/1 Cat.A/4 Cl.2 vani 4 RCE.126,02;

3) che il Comune di Pozzuolo Martesana è dotato di P.G.T. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 21 aprile 2009, la cui efficacia è intervenuta a seguito della pubblicazione sul BURL n. 20 del 20 maggio 2009 serie inserzioni e concorsi e le aree sopra elencate sono individuate, in tale strumentazione urbanistica come segue:

- ambito di trasformazione per la crescita delle funzioni produttive TP1 (ex- PE 1-2) del Documento di Piano del P.G.T.

- aree esterne all'ambito di trasformazione per la crescita delle funzioni produttive TP1 (ex- PE 1-2) del Documento di Piano del P.G.T. ed individuabili quali "mitigazione ambientale" del sistema dello spazio aperto del Piano delle Regole del P.G.T.

- aree esterne all'ambito di trasformazione per la crescita delle funzioni produttive TP1 (ex- PE 1-2) del Documento di Piano del P.G.T., quali "servizi di progetto della viabilità di livello sovralocale TEM approvata dal CIPE" e "servizi di progetto della viabilità di livello sovralocale TEM alternativa al tracciato approvato dal CIPE e risultante all'"allegato 1" - scheda 6 - dell'Accordo di Programma per la realizzazione della tangenziale esterna di Milano e il potenziamento del sistema della mobilità dell'est milanese e del sud lodigiano" nel Piano dei Servizi del P.G.T.;

- aree esterne all'ambito di trasformazione per la crescita delle funzioni produttive TP1 (ex- PE 1-2) del Documento di Piano del P.G.T. e individuabili nella Cascina di Vicolo Lupi Caccia civ. 8, costituita da fabbricati e aree cortilizie;

4) che la Società "IMMOBILEDIL S.R.L.", ha presentato al Comune di Pozzuolo Martesana in data 17 dicembre 2008 prot.15285, un atto unilaterale di impegno stipulato in data 16 dicembre 2008 n.1895 di Rep. Notaio E.Miraglia, trascritto a Milano 2 in data 2 gennaio 2009 ai nn.176/113, a favore del Comune stesso, del quale il Consiglio Comunale ha preso atto con deliberazione n. 70 del 18 dicembre 2008 e di cui, con deliberazione del Consiglio Comunale n.4 del 11 gennaio 2010 sono stati prorogati i termini;

5) che gli "Operatori" in conformità alla Legge Regionale n. 12/05 e s.mm.ii. hanno presentato per la relativa approvazione il Piano Attuativo inerente l'ambito di trasformazione per la crescita delle funzioni produttive TP1 (ex PE 1-2) del Documento di Piano del P.G.T., che è costituito dai seguenti elaborati, tutti già depositati agli atti del Comune:

- * PIANO ATTUATIVO TP1 - Realizzazione Insediamento produttivo:
 - Tavola Ar01 - Estratti - C.T.R. - Ripresa aerea - aerofotogrammetrico - Catastale - P.T.C. parco agricolo sud Milano;
 - Tavola Ar02 - Estratti - P.T.C.P.;

- Tavola Ar03 - Estratti P.G.T. - Documento di Piano - Piano delle Regole - Piano dei Servizi - Carta dei vincoli;
- Tavola Ar04 - Estratti - Piano di classificazione acustica del territorio comunale;
- Tavola Ar05 - Rilievo fotografico e individuazione alberature esistenti;
- Tavola Ar06 - Planimetria di rilievo - Verifica analitica delle superfici;
- Tavola Ar07 - Planivolumetrico che, firmata dalle parti e da me Notaio, al presente atto si allega sotto la lettera "E";
- Tavola Ar08 - Planimetria di individuazione aree a servizi pubblici e aree a parcheggi privati che, firmata dalle parti e da me Notaio, al presente atto si allega sotto la lettera "F";
- Tavola Ar09 - Planimetria aree a parcheggio ad uso pubblico - Verifica analitica delle superfici;
- Tavola Ar10 - Planimetria aree a verde in cessione - Verifica analitica delle superfici;
- Tavola Ar11 - Planimetria di individuazione superficie drenante e verde piantumato;
- Tavola Ar12 - Planimetria superficie drenante - Verifica analitica delle superfici;
- Tavola Ar13 - Sezioni tipo edifici;
- Tavola Ar14 - Prospetti tipo edifici;
- Tavola Ar15 - Planimetria dello schema della rete fognaria relativa al lotto fondiario;
- Tavola Ar16 - Opere di urbanizzazione primaria - Progetto Preliminare - Planimetria parcheggi pubblici;
- Tavola Ar17 - Opere di urbanizzazione primaria - Progetto Preliminare - Planimetria parcheggi pubblici;
- Tavola Ar18 - Opere di urbanizzazione primaria - Progetto Preliminare - Sezioni tipo parcheggi pubblici;
- Tavola Ar19 - Opere di urbanizzazione primaria - Progetto Preliminare - Planimetria schema fognatura;
- Tavola Ar20 - Opere di urbanizzazione primaria - Progetto Preliminare - Profili rete acque nere e acque meteoriche;
- Tavola Ar21 - Opere di urbanizzazione primaria - Progetto Preliminare - Particolari fognatura e reti tecnologiche;
- Tavola Ar22 - Opere di urbanizzazione primaria - Progetto Preliminare - Planimetria schema sottoservizi tecnologici;
- Tavola Ar23 - Opere di urbanizzazione primaria - Progetto Preliminare - Planimetria schema illuminazione pubblica;
- Tavola Ar24 - Opere di urbanizzazione primaria - Progetto Preliminare - Cabina elettrica - Pianta, prospetti e sezioni;
- Tavola Ar25 - Opere di carattere generale - Progetto Preliminare - Planimetria viabilità;
- Tavola Ar26 - Opere di carattere generale - Progetto Preliminare - Planimetria viabilità;
- Tavola Ar27 - Opere di carattere generale - Progetto Preliminare - Sezioni tipo viabilità;
- Tavola Ar28 - Opere di carattere generale - Progetto Prelimi-

minare - Planimetria schema illuminazione stradale.

- Allegato A - Titoli di proprietà;
- Allegato B - Relazione tecnico-illustrativa;
- Allegato C - Previsione impatto acustico;
- Allegato D - Indagine geotecnica;
- Allegato E - Studio di impatto viabilistico;
- Allegato F - Opere di urbanizzazione primaria - Progetto Preliminare - Relazione tecnico-illustrativa;
- Allegato G - Opere di urbanizzazione primaria - Progetto Preliminare - Computo metrico estimativo;
- Allegato H - Opere di urbanizzazione primaria - Progetto Preliminare - Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza;
- Allegato I - Opere di urbanizzazione primaria - Progetto Preliminare - Studi di prefattibilità ambientale;
- Allegato L - Opere di carattere generale - Progetto Preliminare - Relazione tecnico-illustrativa;
- Allegato M - Opere di carattere generale - Progetto Preliminare - Computo metrico estimativo;
- Allegato N - Opere di carattere generale - Progetto Preliminare - Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza;
- Allegato O - Opere di carattere generale - Progetto Preliminare - Studi di prefattibilità ambientale;
- Allegato P - Bozza di convenzione;

* PROGETTO PRELIMINARE - Riqualificazione Cascina Lupi Caccia:

- Tavola Ar01a - Estratti - Estratto P.G.T. - Estratto catastale - Vista aerea;
- Tavola Ar02a - Stato di fatto - Planimetria di inquadramento;
- Tavola Ar03a - Stato di fatto - Rilievo topografico;
- Tavola Ar04a - Stato di fatto - Piante;
- Tavola Ar05a - Stato di fatto - Prospetti e sezioni;
- Tavola Ar06a - Comparativa - Pianta piano terra;
- Tavola Ar07a - Comparativa - Pianta piano primo;
- Tavola Ar08a - Comparativa - Prospetti e sezioni;
- Tavola Ar09a - Progetto - Planimetria di inquadramento;
- Tavola Ar10a - Progetto - Planivolumetrico - Destinazioni d'uso;
- Tavola Ar11a - Progetto - Pianta piano terra;
- Tavola Ar12a - Progetto - Pianta piano primo;
- Tavola Ar13a - Progetto - Prospetti;
- Tavola Ar14a - Progetto - Sezioni;
- Tavola Ar15a - Progetto - Planivolumetrico - Schema rete fognaria;
- Allegato Aa - Relazione illustrativa;
- Allegato Ba - Relazione tecnica;
- Allegato Ca - Studi di prefattibilità ambientale;
- Allegato Da - Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza;

- Allegato Ea - Capitolato speciale prestazionale;
 - Allegato Fa - Calcolo sommario della spesa - Quadro economico;
 - Allegato Ga - Indagini geologiche preliminari;
 - * PROGETTO PRELIMINARE - Realizzazione palestra:
 - Tavola Ar01b - Estratti - Catastale - Documento di piano - Ripresa aerea;
 - Tavola Ar02b - Planivolumetrico - Stato dei luoghi;
 - Tavola Ar03b - Planimetria generale - Viabilità - Vincoli;
 - Tavola Ar04b - Pianta - Pianta quota ±0.00;
 - Tavola Ar05b - Pianta copertura;
 - Tavola Ar06b - Prospetti nord-sud;
 - Tavola Ar07b - Prospetti est-ovest;
 - Tavola Ar08b - Sezioni;
 - Tavola Ar09b - Sezioni - Particolari;
 - Tavola Ar10b - Abaco murature;
 - Tavola Ar11b - Abaco pavimentazioni interne;
 - Tavola Ar12b - Sistemazioni esterne;
 - Tavola Ar13b - Sistemazioni esterne - sezioni;
 - Tavola Ar14b - Schema rete fognaria;
 - Allegato Ab - Relazione illustrativa;
 - Allegato Bb - Relazione tecnica;
 - Allegato Cb - Computo metrico estimativo;
 - Allegato Db - Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza;
 - Allegato Eb - Studi di prefattibilità ambientale;
 - Allegato Fb - Indagini geologiche preliminari;
 - Allegato Gb - Capitolato speciale prestazionale;
- 6) che la proposta di Piano Attuativo, è stata sottoposta alla Commissione Edilizia, la quale nella seduta del 15 maggio 2010 con verbale n.3/2010 ha espresso parere favorevole;
- 7) che la proposta di Piano Attuativo, è stata sottoposta alla Commissione Territorio, la quale nella seduta del 12 maggio 2010 ha espresso parere favorevole;
- 8) che la proposta di Piano Attuativo è stata adottata dal C.C. con delibera n.31 del 17 maggio 2010;
- 9) che la suddetta delibera con i relativi allegati è stata depositata presso la Segreteria Comunale dal 19 maggio 2010 al 3 giugno 2010 e nei successivi quindici giorni è pervenuta una sola osservazione;
- 10) che l'ARPA con nota in data 29 giugno 2010 non ha espresso parere su richiesta Comunale del 19 maggio 2010 n.7114 Prot.;
- 11) che l'ASL con nota in data 1 giugno 2010 prot.7730 ha espresso parere favorevole alla richiesta del 24 maggio 2010;
- 12) che la proposta di Piano Attuativo è stata approvata dal C.C. con delibera n.40 del 29 giugno 2010;
- 13) che gli "Operatori" dichiarano di essere in grado di assumere tutti gli impegni ed obblighi contenuti nella presente Convenzione.

TUTTO CIO' PREMESSO

le parti convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1

1.1 - Le premesse fanno parte integrante della presente Convenzione che ha validità di dieci anni dalla data di esecutività della delibera di approvazione del Consiglio Comunale n.40 del 29 giugno 2010 divenuta esecutiva in data 15 luglio 2010.

ART. 2

2.1 - La stipula della presente Convenzione viene fatta entro 90 (novanta) giorni dalla data di esecutività della citata delibera di approvazione del Consiglio Comunale n.40 del 29 giugno 2010.

ART. 3

3.1 - Gli "Operatori" si impegnano a dare esecuzione al Piano Attuativo nei termini di validità del medesimo, nel rispetto delle prescrizioni e delle previsioni ivi indicate, degli strumenti urbanistici generali del Comune di Pozzuolo Martesana, delle leggi nazionali e regionali vigenti in materia. In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 14 comma 12 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.mm.ii., sarà possibile apportare in fase di esecuzione, senza necessità di approvare preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del Piano Attuativo medesimo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

ART. 4

4.1 - Le parti si danno reciprocamente atto che i parametri urbanistici, le quantità fondamentali e le capacità edificatorie relative al Piano Attuativo sono quelle di seguito riportate:

1 Superficie Territoriale	mq 152.796,00
2 Indice Territoriale	mq/mq 0,60
3 Superficie lorda di pavimento ammessa	mq 91.677,60
4 Superficie lorda di pavimento da convenzionare	mq 76.398,00
5 Aree a servizi pubblici minima da individuare	mq 18.335,52
6 Aree a servizi pubblici individuata	mq. 38.970,00 di cui mq 38.970,00:
- da asservire all'uso pubblico a parcheggio interna all'area territoriale	mq. 9.200,00
- da cedere quale verde pubblico esterna all'area territoriale	mq. 29.770,00
7 Superficie coperta ammessa	mq 76.398,00
8 Superficie coperta prevista	mq 76.398,00
9 Superficie catastale dei fabbricati di vicolo Lupi Caccia	8 mq 898,00
10 Superficie fondiaria (152.796,00 - 9.200,00)	mq 143.596,00
11 Superficie a verde ecologico privato minima da P.G.T. pari a 1/20 della superficie fondiaria	mq 7.179,80
12 Superficie a verde ecologico privato individuata	mq

8.439,00

13 Piantumazione alberi minima da P.G.T. pari a 1 elemento ogni 60 mq di superficie a verde ecologico privato n 141

14 Piantumazione alberi individuata n 150

Art. 5

5.1 - Per l'attuazione del Piano di Lottizzazione è dovuto al Comune di Pozzuolo Martesana, a titolo di oneri di urbanizzazione primaria, calcolato sulla superficie lorda di pavimento produttiva, pari a mq. 76.398,00 l'importo complessivo di Euro 1.451.562,00

(unmilionequattrocentocinquantunmilacinquecentosessantadue virgola zero zero) così determinato:

mq. 76.398,00 x 19,00 Euro /mq = Euro 1.451.562,00.

In conformità all'art. 38 - comma 7 bis) della L.R. n. 12/05 e s.mm.ii. l'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria dovuto è determinato al momento dell'approvazione del Piano Attuativo, a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero la denuncia di inizio attività siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data dell'approvazione medesima.

5.2 - A fronte di quanto dovuto e con le procedure di cui al successivo art. 7, gli "Operatori" garantiscono l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria che seguono, per un importo pari a Euro 1.506.416,47:

parcheggio pubblico dotato di sistema di raccolta e smaltimento acque meteoriche e di pubblica illuminazione
collettore di fognatura nera
rete e cabina elettrica
rete telefonica
rete gas metano
rete acqua potabile

Le stesse opere sono individuate nelle tavole:

- Tavola Ar16 - Opere di urbanizzazione primaria - Progetto Preliminare - Planimetria parcheggi pubblici;
- Tavola Ar17 - Opere di urbanizzazione primaria - Progetto Preliminare - Planimetria parcheggi pubblici;
- Tavola Ar18 - Opere di urbanizzazione primaria - Progetto Preliminare - Sezioni tipo parcheggi pubblici;
- Tavola Ar19 - Opere di urbanizzazione primaria - Progetto Preliminare - Planimetria schema fognatura;
- Tavola Ar20 - Opere di urbanizzazione primaria - Progetto Preliminare - Profili rete acque nere e acque meteoriche;
- Tavola Ar21 - Opere di urbanizzazione primaria - Progetto Preliminare - Particolari fognatura e reti tecnologiche;
- Tavola Ar22 - Opere di urbanizzazione primaria - Progetto Preliminare - Planimetria schema sottoservizi tecnologici;
- Tavola Ar23 - Opere di urbanizzazione primaria - Progetto Preliminare - Planimetria schema illuminazione pubblica;
- Tavola Ar24 - Opere di urbanizzazione primaria - Progetto Preliminare - Cabina elettrica - Pianta, prospetti e sezioni;

e calcolate in Euro 1.506.416,47
(unmilione cinquecentoseimilaquattrocentosedici virgola quarantasette) nell'Allegato G - Opere di urbanizzazione primaria - Progetto Preliminare - Computo metrico estimativo.

5.3 - Ai sensi dell'art. 46 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.mm.ii., gli "Operatori" si impegnano alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria o forniture di opere di urbanizzazione primaria che si rendessero necessarie secondo le prescrizioni di Legge, alla fruibilità e funzionalità delle opere di P.L. previste, ancorché non calcolate o calcolate parzialmente nell'Allegato G - Opere di urbanizzazione primaria - Progetto Preliminare - Computo metrico estimativo.

5.4 - Gli "Operatori" sono tenuti ad assolvere l'obbligazione della garanzia di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria correlativamente all'intervento di nuova costruzione dei fabbricati produttivi, ovvero entro la presentazione dell'istanza di agibilità del primo dei fabbricati oggetto di edificazione nel piano di lottizzazione; in proposito gli "Operatori" si impegnano a non presentare istanza di agibilità se non hanno adempiuto a tale obbligazione.

5.5 - Essendo l'importo delle opere di cui gli "Operatori" garantiscono l'esecuzione diretta maggiore di quanto dovuto per oneri di urbanizzazione primaria per Euro 54.854,47 (cinquantaquattromilaottocentocinquantaquattro virgola quarantasette) derivante da Euro 1.506.416,47-1.451.562,00, i medesimi non sono tenuti a corrispondere al Comune di Pozzuolo Martesana alcun conguaglio a titolo di contributo per le urbanizzazioni primarie.

5.6 - La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo, interessa aree non totalmente in capo agli "Operatori", tuttavia le stesse dovrebbero risultare tra le aree oggetto di procedura acquisitiva da parte della Società Tangenziale Esterna Spa; qualora al momento dell'esecuzione delle opere da parte degli "Operatori", le medesime non fossero disponibili, il Comune di Pozzuolo Martesana si impegna ad avviare la necessaria procedura acquisitiva ai sensi delle normative in vigore; in tal caso gli "Operatori", assicureranno il sostegno economico finalizzato al supporto tecnico, legale e alla corresponsione delle indennità, necessario all'acquisizione.

5.7 - L'ambito oggetto di intervento sottrae superfici destinate allo stato di fatto all'agricoltura e in conformità alla scheda d'ambito facente parte del Documento di Piano del P.G.T., gli "Operatori" sono tenuti a corrispondere al Comune di Pozzuolo Martesana una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione pari ad un minimo del 5%, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali e di rilevanza ecologica e di incremento della naturalità; tale maggiorazione, qui definita nella misura del 5% relativamente all'importo tabellare degli oneri di urbanizzazione primaria, risulta ammontare

a Euro 72.578,10 (settantaduemilacinquecentosettantotto virgola dieci) così calcolato:

$$\text{mq. } 76.398,00 \times 19,00 \text{ Euro/mq} \times 5\% = \text{Euro } 72.578,10.$$

A fronte di quanto dovuto e con le procedure di cui al successivo art. 9, gli "Operatori" garantiscono l'esecuzione diretta di interventi forestali e di rilevanza ecologica e di incremento della naturalità, in conformità al "Repertorio B" allegato al PTCP della Provincia di Milano. Tale importo è determinato al momento dell'approvazione del Piano Attuativo, a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero la denuncia di inizio attività siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data dell'approvazione medesima.

Art. 6

6.1 - Per l'attuazione del Piano di Lottizzazione è dovuto al Comune di Pozzuolo Martesana, a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria, calcolato sulla superficie lorda di pavimento produttiva pari a mq. 76.398,00 l'importo complessivo di Euro 1.298.766,00 (unmilione duecentonovantottomilasettecentosessantasei virgola zero zero) così determinato:

$$\text{mq. } 76.398,00 \times 17,00 \text{ Euro /mq} = \text{Euro } 1.298.766,00.$$

In conformità all'art. 38 - comma 7 bis) della L.R. n.12/05 e s.mm.ii. l'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuto è determinato al momento dell'approvazione del Piano Attuativo, a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero la denuncia di inizio attività siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data dell'approvazione medesima.

Gli "Operatori" sono tenuti ad effettuare il versamento dell'importo sopra indicato in proporzione alle superfici lorde di pavimento richieste al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire oppure nei termini previsti dalla D.I.A. (denuncia di inizio attività), nel caso gli "Operatori" si avvalgano di tale procedimento, ovvero in base ad un termine differito, risultante da puntuali esigenze eventualmente manifestate dal Comune di Pozzuolo Martesana.

6.2 - L'ambito oggetto di intervento sottrae superfici destinate allo stato di fatto all'agricoltura e in conformità alla scheda d'ambito facente parte del Documento di Piano del P.G.T., gli "Operatori" sono tenuti a corrispondere al Comune di Pozzuolo Martesana, una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione pari ad un minimo del 5%, da destinare, obbligatoriamente, a interventi forestali e di rilevanza ecologica e di incremento della naturalità; tale maggiorazione, qui definita nella misura del 5%, relativamente all'importo tabellare degli oneri di urbanizzazione secondaria, risulta ammontare a Euro 64.938,30 (sessantaquattromilanovecentotrentotto virgola trenta), così calcolato:

$$\text{mq. } 76.398,00 \times 17,00 \text{ Euro/mq} \times 5\% = \text{Euro } 64.938,30.$$

A fronte di quanto dovuto e con le procedure di cui all'art. 9, gli "Operatori" garantiscono l'esecuzione diretta di interventi forestali e di rilevanza ecologica e di incremento della naturalità in conformità al "Repertorio B" allegato al PTCP della Provincia di Milano. Tale importo è determinato al momento dell'approvazione del Piano Attuativo, a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero la denuncia di inizio attività siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data dell'approvazione medesima.

ART. 7

7.1 - Le opere di urbanizzazione primaria previste all'art. 5, di cui gli "Operatori" garantiscono l'esecuzione diretta, saranno realizzate attraverso le procedure di cui all'art. 32 - 1° comma - lett. g) e art. 122 comma 8 del D.lgs. 163/2006 e successive modifiche e integrazioni; in particolare, unitamente alla prima istanza di permesso di costruire o della prima D.I.A. inerente gli interventi edilizi da attuare presso il lotto fondiario, gli "Operatori" presenteranno un progetto esecutivo redatto ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di opere pubbliche, con l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate, allegando lo schema del relativo contratto di appalto.

7.2 - Nel corso di esecuzione le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.7.1, dovranno essere contabilizzate ai sensi di quanto previsto dall'art. 155 e seguenti del D.P.R. 554/1999.

ART. 8

8.1 - Gli "Operatori" s'impegnano a corrispondere al Comune di Pozzuolo Martesana al momento del rilascio dei permessi di costruire, ovvero nei termini previsti dalle D.I.A. (denuncia di inizio attività), il contributo afferente il costo di costruzione e il contributo per lo smaltimento rifiuti, con le modalità e nei termini in vigore, ovvero in base ad un termine differito, risultante da puntuali esigenze eventualmente manifestate dal Comune di Pozzuolo Martesana.

8.2 - Gli "Operatori", in analogia a quanto stabilito dagli artt. 5 e 6, sono tenuti a corrispondere al Comune di Pozzuolo Martesana una maggiorazione percentuale del costo di costruzione e il contributo per lo smaltimento rifiuti, pari ad un minimo del 5%, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali e di rilevanza ecologica e di incremento della naturalità; a fronte di quanto dovuto e con le procedure di cui all'art. 9, gli "Operatori" in relazione a tale obbligazione, garantiscono l'esecuzione diretta di interventi forestali e di rilevanza ecologica e di incremento della naturalità, in conformità al "Repertorio B" allegato al PTCP della Provincia di Milano.

ART. 9

9.1 - Gli interventi forestali e di rilevanza ecologica e di incremento della naturalità, previsti agli art. 5, 6 e 8 di

cui gli "Operatori" garantiscono l'esecuzione diretta, saranno realizzati attraverso le procedure di cui all'art. 32 - 1° comma - lett. g) e art. 122 comma 8 del D.lgs. 163/2006 e successive modifiche e integrazioni; in particolare, entro dodici mesi dalla stipula della Convenzione, gli "Operatori" presenteranno, un progetto esecutivo redatto ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di opere pubbliche, con l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate, allegando lo schema del relativo contratto di appalto.

9.2 - Nel corso di esecuzione gli interventi forestali e di rilevanza ecologica e di incremento della naturalità, di cui all'art. 9.1, dovranno essere contabilizzati ai sensi di quanto previsto dall'art. 155 e seguenti del D.P.R. 554/1999.

9.3 - Qualora nel termine di dodici mesi di cui all'art. 9.1, non fosse definito a titolo complessivo l'ammontare economico degli interventi forestali e di rilevanza ecologica e di incremento della naturalità, per effetto della mancata presentazione delle istanze di permesso di costruire o delle D.I.A. di edificazione di uno o più lotti e quindi della mancata determinazione del contributo afferente il costo di costruzione e lo smaltimento dei rifiuti, il Comune di Pozzuolo Martesana, al momento della presentazione delle istanze di permesso di costruire o delle D.I.A. di edificazione residuale dei lotti, si riserva la facoltà di far presentare agli "Operatori" un ulteriore progetto esecutivo redatto ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di opere pubbliche, con l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate, allegando lo schema del relativo contratto di appalto, oppure richiedere un conguaglio monetario in relazione a quanto puntualmente dovuto.

ART. 10

10.1 - Qualora in sede di rilascio dei permessi di costruire o di presentazione delle D.I.A. di edificazione dei lotti, gli "Operatori" richiedessero, entro il limite della SLP ammessa dal piano urbanistico maggiori superfici produttive, ovvero superfici direzionali in luogo di superfici produttive, verrà effettuato il calcolo di quanto dovuto al Comune di Pozzuolo Martesana a titolo di conguaglio del contributo di urbanizzazione primaria e secondaria e di maggiorazione del 5% degli stessi contributi da destinare a interventi forestali e di rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

ART. 11

11.1 - La Società "IMMOBILEDIL S.R.L.", come rappresentata, è impegnata unilateralmente nei confronti del Comune di Pozzuolo Martesana, alla cessione gratuita in favore del Comune di Pozzuolo Martesana (MI) degli edifici siti nel predetto Comune e precisamente gli immobili di cui ai mappali 54/701, 54/702, 405 e 408, meglio descritti in premessa.

La Società "LISCATE IMMOBILIARE S.R.L." è impegnata unilateralmente in relazione agli stessi fabbricati:

a) alla presentazione della progettazione esecutiva completa, predisposta a sue esclusive cura e spese, per il recupero degli edifici di cui alla precedente lettera a), secondo le indicazioni espresse dall'Amministrazione Comunale;

b) alla progettazione e realizzazione - conformemente alle indicazioni espresse dall'Amministrazione Comunale - di un edificio completo di arredi da destinare a palestra, oltre a servizi e locali accessori, avente superficie lorda complessiva di circa metri quadrati 500,00 (cinquecento virgola zero zero);

c) a corrispondere al Comune di Pozzuolo Martesana (MI) la somma di Euro 1.550.000,00 (unmilione cinquecentocinquanta mila virgola zero zero) a titolo di contributo con modalità di pagamento così ripartite:

- quanto ad Euro 550.000,00 (cinquecentocinquanta mila virgola zero zero) sono stati versati alla Tesoreria Comunale mediante bonifici bancari n.82266132707, n.82266132808 e n.82266132909 in data odierna tramite "Banca Nazionale del Lavoro S.p.a." - Agenzia di Monza;

- quanto ad Euro 500.000,00 (cinquecento mila virgola zero zero) da versare decorsi mesi 12 (dodici) dalla data odierna, garantiti mediante consegna al Comune di polizza fidejussoria n.6085500177624 emessa in data odierna da "MILANO ASSICURAZIONI";

- quanto ad Euro 500.000,00 (cinquecento mila virgola zero zero) da versare decorsi mesi 24 (ventiquattro) dalla data odierna, garantiti mediante consegna al Comune di polizza fidejussoria n.6085500177526 emessa in data odierna da "MILANO ASSICURAZIONI".

11.2 - In relazione all'impegnativa di cui all'art. 11.1, la Società "IMMOBILEDIL S.R.L.", come rappresentata:

cede a titolo gratuito

al "COMUNE DI POZZUOLO MARTESANA"

che, come rappresentato, a tale titolo accetta

IN COMUNE DI POZZUOLO MARTESANA

a) Fabbricato, con area di pertinenza esclusiva, sito in Vicolo Lupi Caccia n. 8, costituito dalle seguenti porzioni immobiliari:

- appartamento, privo di impianto di riscaldamento, composto da due locali, ripostiglio, locale contatori, servizi e portico al piano terra, quattro locali e terrazzo al piano primo;

- portico e cinque locali adibiti a stalla al piano terra, due locali adibiti a fienile al piano primo.

Il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 6, nel modo seguente:

Mapp.54/701 Vicolo Lupi Caccia n.8 p.T/1 Cat.A/4 Cl.2 vani 9 RCE.283,53;

Mapp.54/702 Vicolo Lupi Caccia n.8 p.T/1 Cat.C/2 Cl.3 mq. 230 RCE.498,90.

Si precisa che i dati di identificazione catastale sopra ri-

portati corrispondono alle planimetrie oggetto di Denuncia di avvenuta dichiarazione di fabbricato urbano, protocollata al Catasto Fabbricati di Milano in data 22 febbraio 2002 n.161298 Prot.. e convalidata nel classamento con Denuncia n.MI0149594 in data 10 marzo 2004.

Confini dell'appartamento: a nord Vicolo Lupi Caccia, ad est cortile comune, a sud mapp.96, ad ovest mapp.86.

Confini dei locali a stalla e fienile in un sol corpo: a nord mapp.402 e mapp.19, ad est cortile comune, a sud cortile comune, ad ovest Vicolo Lupi Caccia.

b) Fabbricato, sito in Vicolo Lupi Caccia n. 8, costituito da stalla al piano terra e fienile al piano primo, censito in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 6, nel modo seguente:

Mapp.408 Vicolo Lupi Caccia n.8 p.T/1 Cat.C/2 Cl.3 mq. 200 RCE.433,82.

Si precisa che i dati di identificazione catastale sopra riportati corrispondono alle planimetrie oggetto di Denuncia di avvenuta dichiarazione di fabbricato urbano, protocollata al Catasto Fabbricati di Milano in data 22 febbraio 2002 n.161598 Prot. e convalidata nel classamento con Denuncia n.MI0149594 in data 10 marzo 2004.

Confini: a nord e ad est cortile comune mapp.54, a sud proprietà ai mappali 83, 160 e 92, ad ovest mapp.96.

c) Fabbricato, privo di impianto di riscaldamento, sito in Vicolo Lupi Caccia n. 8, costituito da due locali al piano terra e due locali al piano primo, censito in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 6, nel modo seguente:

Mapp.405 Vicolo Lupi Caccia n.8 p.T/1 Cat.A/4 Cl.2 vani 4 RCE.126,02.

Si precisa che i dati di identificazione catastale sopra riportati corrispondono alle planimetrie oggetto di Denuncia di avvenuta dichiarazione di fabbricato urbano, protocollata al Catasto Fabbricati di Milano in data 22 febbraio 2010 n.161467 Prot. e convalidata nel classamento con Denuncia n.MI0149594 in data 10 marzo 2004.

Confini: a nord, ad est ed a sud cortile comune al mapp.54, ad ovest proprietà al mapp.96.

Ai soli fini notarili si enuncia il valore della presente cessione in Euro: 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero).

In relazione all'impegnativa di cui all'art. 11.1, la Società "LISCATE IMMOBILIARE S.R.L.", come rappresentata:

1) per quanto disposto al sub b) ha presentato contestualmente alla proposta di lottizzazione il progetto preliminare per il recupero degli edifici oggetto della cessione al Comune di Pozzuolo Martesana di cui all'art. 11.2.1);

2) per quanto disposto al sub c) ha presentato contestualmente alla proposta di lottizzazione il progetto preliminare di un edificio da destinare a palestra, oltre a servizi e locali accessori, presso la frazione di Trecella, avente superficie

lorda complessiva di metri quadrati 903,00 (novecentotré virgola zero zero);

3) per quanto disposto al sub d), ha corrisposto in via preordinata alla stipula della presente Convenzione, l'importo a titolo di contributo di Euro 550.000,00 (cinquecentocinquantamila virgola zero zero), che risulta effettuato mediante versamento alla tesoreria comunale giusti bonifici bancari in data odierna sopra citati.

11.3 - Al fine del completo assolvimento degli impegni assunti con l'impegnativa unilaterale di cui all'art. 11.1, la Società "LISCATE IMMOBILIARE S.R.L.", come rappresentata, provvederà a quanto segue:

a) a presentare all'Amministrazione Comunale entro 120 giorni dalla stipula della presente Convenzione, la progettazione di livello definitivo ai sensi dell'art. 25 e seguenti del D.P.R. 554/1999, contenente in coerenza al 4° comma dell'art. 93 del D.lgs. 163/2006 tutti gli elementi necessari ai fini del rilascio delle prescritte autorizzazioni e approvazioni (esempio: ASL, ARPA, Soprintendenza Beni Ambientali e Architettonici, Vigili del Fuoco, ecc.), inerenti il recupero degli edifici oggetto della cessione al Comune di Pozzuolo Martesana di cui all'art.11.2.1);

b) a presentare all'Amministrazione Comunale entro 60 giorni dalla comunicazione dell'Amministrazione Comunale di avvenuta approvazione della progettazione di livello definitivo di cui al punto 11.3 a), la progettazione di livello esecutivo, ai sensi dell'art. 35 e seguenti del D.P.R. 554/1999, inerenti il recupero degli edifici oggetto della cessione al Comune di Pozzuolo Martesana; tale progettazione esecutiva, dovrà essere presentata in due o più lotti funzionali appaltabili singolarmente dall'Amministrazione Comunale, secondo le specifiche esigenze che saranno dalla stessa esplicitate nel contesto dell'approvazione progettuale di livello definitivo;

c) a presentare all'Amministrazione Comunale entro 90 giorni dalla stipula della presente Convenzione, la progettazione di livello definitivo ai sensi dell'art. 25 e seguenti del D.P.R. 554/1999, contenente in coerenza al 4° comma dell'art. 93 del D.lgs. 163/2006 tutti gli elementi necessari ai fini del rilascio delle prescritte autorizzazioni e approvazioni (esempio: ASL, ARPA, Soprintendenza Beni Ambientali e Architettonici, Vigili del Fuoco, ecc.), inerente l'edificio da destinare a palestra, oltre a servizi e locali accessori, presso la frazione di Trecella, di cui all'art. 11.2.3);

d) a presentare all'Amministrazione Comunale entro 30 giorni dalla comunicazione dell'Amministrazione Comunale di avvenuta approvazione della progettazione di livello definitivo di cui al punto 11.3.c), la progettazione di livello esecutivo, ai sensi dell'art. 35 e seguenti del D.P.R. 554/1999, inerente l'edificio da destinare a palestra, oltre a servizi e locali accessori, presso la frazione di Trecella;

e) a realizzare attraverso soggetto idoneo, nel rispetto dell'imparzialità, trasparenza e libera concorrenza, entro 18 mesi dalla comunicazione dell'Amministrazione Comunale di avvenuta approvazione della progettazione di livello esecutivo di cui al punto 11.3 d), l'edificio da destinare a palestra, oltre a servizi e locali accessori, presso la frazione di Treccella, su area da acquisire da parte del Comune di Pozzuolo Martesana; nei termini di tale realizzazione sono computati i termini temporali per la consegna a fine lavori all'Amministrazione Comunale di tutta la documentazione necessaria al rilascio del certificato di agibilità del fabbricato realizzato; inoltre la Società "LISCATE IMMOBILIARE S.R.L.", come rappresentata, si impegna a non presentare istanza di agibilità inerente l'intervento di nuova costruzione del primo dei fabbricati produttivi previsti nel piano di lottizzazione di cui alla presente Convenzione, se non ha adempiuto a tale obbligazione;

f) come previsto all'art.11 lettera c), a corrispondere entro 12 mesi dalla stipula della presente Convenzione l'importo di Euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero) ed entro 24 mesi dalla stipula della presente Convenzione l'importo di Euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero) al Comune di Pozzuolo Martesana, a titolo di contributo, ovvero in base ad un termine differito, risultante da puntuali esigenze al momento manifestate dal Comune di Pozzuolo Martesana.

11.4 - In relazione ai termini temporali di esecuzione degli impegni, di cui all'art.11.3 a), 11.3 b), 11.3 c), 11.3 d), 11.3 e) e 11.3 f), vengono stabilite le seguenti penalità per il ritardato assolvimento degli impegni assunti dalla Società "LISCATE IMMOBILIARE S.R.L.":

a) impegno di cui all'art. 11.3 a) - valore della prestazione professionale Euro 131.066,00 (centotrentunmilasessantasei virgola zero zero) penalità per il ritardo 1/1000 per ogni giorno naturale e consecutivo = Euro /giorno 131,07;

b) impegno di cui all'art. 11.3 b) - valore della prestazione professionale Euro 196.599,00 (centonovantaseimilacinquecentonovantanove virgola zero zero) penalità per il ritardo 1/1000 per ogni giorno naturale e consecutivo = Euro /giorno 196,60;

c) impegno di cui all'art. 11.3 c) - valore della prestazione professionale Euro 29.376,00 (ventinovemilatrecentosettantasei virgola zero zero) penalità per il ritardo 1/1000 per ogni giorno naturale e consecutivo = Euro /giorno 29,38;

d) impegno di cui all'art. 11.3 d) - valore della prestazione professionale Euro 44.064,00 (quarantaquattromilasessantaquattro virgola zero zero) penalità per il ritardo 1/1000 per ogni giorno naturale e consecutivo = Euro /giorno 44,06;

e) impegno di cui all'art. 11.3 e) - valore della realizzazione Euro 1.246.956,56

(unmilione duecento quarantasei milanovecentocinquantesi virgola cinquantasei) penalità per il ritardo 1/1000 per ogni giorno naturale e consecutivo = Euro /giorno 1.246,96.

f) impegno di cui all'art. 11.3 f) - valore della corrispondenza monetaria Euro 1.000.000,00 (unmilione virgola zero zero), penalità per il ritardo del pagamento delle due rate, interessi legali in vigore.

Le somme derivanti dall'applicazione di eventuali penalità, saranno riconosciute dalla Società "LISCATE IMMOBILIARE S.R.L." al Comune di Pozzuolo Martesana, entro sessanta giorni dal verbale di constatazione dell'applicazione delle medesime.

11.5 - A garanzia degli impegni di cui agli artt. 11.3.a), 11.3.b), 11.3.c), 11.3.d), 11.3.e) e 11.3.f), ovvero delle somme dovute a seguito dell'eventuale applicazione di eventuali penalità di cui all'art. 11.4, contestualmente alla stipula della presente Convenzione, vengono presentate garanzie fidejussorie assicurative di cui all'art. 15.

11.6 - Gli "Operatori" e il Comune di Pozzuolo Martesana si danno reciprocamente atto come, per mezzo della presente Convenzione, risultino assolti e in parte assunti nella medesima, tutti gli obblighi previsti nell'atto unilaterale di cui al punto 3) delle premesse.

ART. 12

12.1 - Gli "Operatori" in relazione agli impegni previsti all'articolo 4.1, circa le aree a servizi pubblici stipulano e convengono quanto segue:

"A"

la Società "LISCATE IMMOBILIARE S.R.L.", come rappresentata, cede a titolo gratuito

al "COMUNE DI POZZUOLO MARTESANA"

che, come rappresentato, a tale titolo accetta

In Comune di POZZUOLO MARTESANA

Appezamenti di terreno della superficie complessiva reale di mq.43.361 ed individuata anche nella tavola Ar08 - Planimetria di individuazione aree a servizi pubblici e aree a parcheggi privati, ubicata nella parte est ed esterna all'ambito TP1, da destinare a servizi di verde - censiti in Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 5, nel modo seguente:

Mapp.80 seminativo Cl.u Ha.1.92.90 RDE. 119,55 RAE. 109,59;

Mapp.355 sem.irrig. Cl.1 Are 45.44 RDE. 56,09 RAE. 50,46;

Mapp.357 seminativo Cl.u Ha.1.95.13 RDE. 120,93 RAE. 110,85;

Mapp.364 sem.irrig. Cl.1 Are 00.14 RDE. 0,17 RAE. 0,16.

Confini, in un sol corpo, in senso orario: strada, mappali 359, 363, 358, 356, strada, mappali 405, 410.

Ai soli fini notarili si enuncia il valore della presente cessione in Euro: 867.220,00 (ottocentosessantasettemiladuecentoventi virgola zero zero).

Le cessioni di cui ai punti 11.2 e 12.1, sono concluse a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con ogni relativo diritto, azione, ragione e servitù, come

ora spettanti alla parte cedente, che, come rappresentata, dichiara la sua proprietà del ceduto, confermandolo libero da qualsiasi vincolo, ipoteca ed onere in genere, ad eccezione delle seguenti formalità:

* Servitù a favore dell'"ENEL S.P.A." di cui all'atto in data 17 maggio 1996 n.143642 di Rep. No-taio F.Brambilla, trascritto a Milano 2 in data 11 giugno 1996 ai nn.49210/30558;

* Ipoteca iscritta a Milano 2 in data 20 aprile 2002 ai nn.49038/10764, a favore della "Banca Popolare di Sondrio - Soc.Coop. a r.l.", assentita di cancellazione con atto in data 12 aprile 2007 n.162612 di mio Rep., registrato a Bergamo 1 in data 18 aprile 2007 al n.4790 S.1T, in corso di annotamento;

* Atto di impegno a favore del Comune di Pozzuolo Martesana, in data 20 maggio 2002 n.139696 di mio Rep., registrato a Bergamo in data 29 maggio 2002 al n.5408 S.2 e trascritto a Milano 2 in data 25 novembre 2002 ai nn.148286/85955;

* Atto di impegno a favore del Comune di Pozzuolo Martesana, in data 18 maggio 2006 n.158958 di mio Rep., registrato a Bergamo 1 in data 30 maggio 2006 al n.2068 S.2 e trascritto a Milano 2 in data 15 giugno 2006 ai nn.93503/48415;

* Ipoteca iscritta a Milano 2 in data 2 maggio 2007 ai nn.64932/16698, a favore della "Banca di Credito Cooperativo di Inzago Soc.Coop.", assentita di cancellazione con atto in data odierna n.174042 di mio Rep., in corso di registrazione e annotamento;

* Atto di impegno a favore del Comune di Pozzuolo Martesana, in data 16 dicembre 2008 n.1895 di Rep. Notaio E.Miraglia, sopra citato;

* Atto di impegno unilaterale d'obbligo a favore del Comune di Pozzuolo Martesana in data 10 giugno 2010 n.172909 di mio Rep., trascritto a Milano 2 in data 21 giugno 2010 ai nn.77765/45653, integrato con atto in data 16 giugno 2010 n.172957 di mio Rep., registrato a Bergamo 1 in data 24 giugno 2010 al n.9831 S.1T e trascritto a Milano 2 in data 13 luglio 2010 ai nn.88408/51690.

La proprietà ed il possesso passano da oggi e così gli utili ed i pesi.

"B"

la Società "LISCATE IMMOBILIARE S.R.L.", come rappresentata, costituisce a titolo gratuito

a favore del "COMUNE DI POZZUOLO MARTESANA"

che, come rappresentato, a tale titolo accetta

In Comune di POZZUOLO MARTESANA

Servitù di uso pubblico perpetuo sulle porzioni di aree di mq.9.200,00 già individuate in colore grigio nella tavola Ar08 - Planimetria di individuazione aree a servizi pubblici e aree a parcheggi privati, allegata al presente atto sotto la lettera "F", ubicata nella parte nord dell'ambito TP1, da destinare a servizi di parcheggio ed a seguito di progetto esecutivo individuate in Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 5, come

segue:

Mapp.403 seminativo Cl.u Ha.1.35.20 RDE. 83,79 RAE. 76,81
(PARTE);

Mapp.409 seminativo Cl.u H.2.35.70 RDE. 146,07 RAE. 133,90
(PARTE).

Ai soli fini notarili si enuncia il valore della presente servitù di uso pubblico in Euro: 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero).

12.2 - Gli "Operatori", in relazione alla prevista realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di pubblica fognatura e di rete elettrica, stipulano e convengono quanto segue:

"A"

la Società "LISCATE IMMOBILIARE S.R.L.", come rappresentata,
costituisce a titolo gratuito

a favore del "COMUNE DI POZZUOLO MARTESANA"

che, come rappresentato, a tale titolo accetta

In Comune di POZZUOLO MARTESANA

Servitù perpetua di posa di fognatura e rete elettrica, nonchè di accesso e transito per la manutenzione delle stesse sulle porzioni di aree a parte dei maggiori mappali censiti in Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 5, nel modo seguente:

Mapp.405 seminativo Cl.u Are 55.50 RDE. 34,40 RAE. 31,53 (PARTE);

Mapp.427 semin irrig Cl.1 Are 12.30 RDE. 15,18 RAE. 13,66
(PARTE);

Mapp.428 semin irrig Cl.1 Are 41.80 RDE. 51,60 RAE. 46,41
(PARTE);

Confini del mapp.405 in senso orario: mapp.410, mapp.355, strada.

Confini dei mappali 427 e 428, in un sol corpo, in senso orario: mappali 420, 419, 418, strada.

Il tutto come meglio rappresentato con colore giallo nella planimetria che, firmata dalle parti e da me Notaio, al presente atto si allega sotto la lettera "G".

Ai soli fini notarili si enuncia il valore della presente servitù di uso pubblico in Euro: 10.000,00 (diecimila virgola zero zero).

"B"

il signor MIOTTO ITALICO LINO, nella sua qualità di Titolare dell'omonima Ditta Individuale,

costituisce a titolo gratuito

a favore del "COMUNE DI POZZUOLO MARTESANA"

che, come rappresentato, a tale titolo accetta

In Comune di POZZUOLO MARTESANA

Servitù perpetua di posa di fognatura e rete elettrica, nonchè di accesso e transito per la manutenzione delle stesse sulle porzioni di aree a parte dei maggiori mappali censiti in Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 5, nel modo seguente:

Mapp.75 incolt prod Cl.U Are 02.00 RDE. 0,06 RAE. 0,02 (PAR-

TE);

Mapp.426 seminativo Cl.U Are 19.00 RDE. 11,78 RAE. 10,79 (PARTE).

Confini del mapp.426, in un sol corpo, in senso orario: mappali 342, 100, 424, 425, 74, strada.

Confini del mapp.75 in senso orario: strada, mapp.407, strada, mapp.381.

Il tutto come meglio rappresentato con colore giallo nella planimetria qui allegata sotto la lettera "G".

Ai soli fini notarili si enuncia il valore della presente servitù di uso pubblico in Euro: 10.000,00 (diecimila virgola zero zero).

ART.13

13.1 - A fronte della previsione nella scheda dell'ambito TP1 del Documento di Piano del P.G.T., di realizzazione degli interventi di mitigazione e fasce filtro a sud dell'ambito di trasformazione TP1, in conformità al "Repertorio B" allegato al PTCP della Provincia di Milano, gli "Operatori" si impegnano a realizzare gli interventi evidenziati nella tavola Ar07 - Planivolumetrico allegata alla presente Convenzione, entro la presentazione dell'istanza di agibilità del primo dei fabbricati oggetto di edificazione nel piano di lottizzazione; in proposito gli "Operatori" si impegnano a non presentare istanza di agibilità se non abbiano adempiuto a tale obbligazione;

13.2 - In relazione agli impegni di cui all'art. 13.1, per la realizzazione degli interventi, gli "Operatori" dovranno presentare istanza di permesso di costruire ovvero D.I.A. (denuncia di inizio attività), nel caso gli "Operatori" si avvalgano di tale procedimento; tale istanza potrà coincidere all'istanza di permesso di costruire o della D.I.A. (denuncia di inizio attività) inerente l'edificazione fondiaria.

ART. 14

14.1 - La viabilità di accesso e rilascio all'ambito territoriale TP1 e quindi alle opere di urbanizzazione primaria di parcheggio e alle aree fondiarie di cui alla presente Convenzione è assicurata, in base al Documento di Piano del P.G.T., dalle opere previste dal progetto preliminare della Tangenziale Est Esterna di Milano, approvato dal CIPE e in base a tale progettazione, ad oggi non è possibile determinare con inoppugnabile certezza i termini temporali di realizzazione.

14.2 - In relazione a quanto previsto all'art. 14.1, gli "Operatori" si impegnano a progettare e realizzare a propria cura e spesa le necessarie opere viabilistiche che garantiscano il regolare accesso e rilascio al parcheggio di uso pubblico e alle aree fondiarie del Piano di Lottizzazione dell'ambito TP1 dalla attuale sede della Strada Provinciale n. 103 "Cassanese", che costituirà la viabilità temporanea in attesa della realizzazione delle opere da parte della società Tangenziale Est Esterna di Milano; tale progettazione sarà effettuata con l'ausilio tecnico-amministrativo del Comune di Pozzuolo Martese.

sana, che provvederà, anche attraverso lo strumento della conferenza di servizi di cui alla Legge n. 241/1990, a determinare la partecipazione della Provincia di Milano quale ente proprietario della strada. Tale realizzazione dovrà avvenire contestualmente all'intervento di nuova costruzione dei fabbricati produttivi, ovvero entro la presentazione dell'istanza di agibilità del primo dei fabbricati, in proposito gli "Operatori" si impegnano a non presentare istanza di agibilità se non abbiano adempiuto a tale obbligazione.

A garanzia di tale intervento viene prestata la polizza fidejussoria assicurativa di cui all'art. 15.1.f).

14.3 - In relazione a quanto previsto all'art. 14.1, è in fase di redazione la progettazione definitiva dell'opera infrastrutturale TEEM, che presuppone un diverso tracciato rispetto a quanto previsto nella progettazione preliminare approvata dal CIPE; in proposito gli "Operatori" garantiscono il sostegno economico di parte delle opere previste dal suddetto progetto definitivo e precisamente la realizzazione di un incrocio rotatorio baricentrico alla viabilità di collegamento tra l'attuale sede della S.P. 103 "Cassanese" e la sede di progetto di TEEM della S.P. 103 "Cassanese", che concreta di fatto il sistema di accesso definitivo al lotto e alle aree fondiarie dell'insediamento produttivo. A garanzia di tale sostegno economico, viene prestata la polizza fidejussoria assicurativa di cui all'art. 15.1.f).

14.4 - Gli "Operatori" si impegnano alla realizzazione di tutte le opere di cui all'art. 14.2 o forniture in opere che si rendessero necessarie secondo le prescrizioni di Legge, alla fruibilità e funzionalità delle stesse.

14.5 - La realizzazione delle opere di cui all'art. 14.2, potrebbe interessare aree non totalmente nella disponibilità degli "Operatori", tuttavia le stesse dovrebbero risultare tra le aree oggetto di procedura acquisitiva da parte della Società Tangenziale Esterna Spa; qualora al momento dell'esecuzione delle opere da parte degli "Operatori", le medesime non fossero disponibili, il Comune di Pozzuolo Martesana si impegna ad avviare la necessaria procedura acquisitiva ai sensi delle normative in vigore; in tal caso gli "Operatori", assicureranno il sostegno economico finalizzato al supporto tecnico, legale e alla corresponsione delle indennità, necessari all'acquisizione.

14.6 - Qualora la realizzazione delle opere di cui all'art. 14.2, non fosse compatibile con la successiva realizzazione da parte della società Tangenziale Esterna Spa delle opere di competenza, gli "Operatori", fatta salva la garanzia dell'accesso alle aree private e di uso pubblico, si assumeranno l'onere della demolizione delle stesse e del ripristino della naturalità delle aree, restando in essere fino a tale momento la garanzia fidejussoria prestata di cui all'art. 15.1. f).

15.1 - A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte, gli "Operatori" all'atto della stipula della presente Convenzione consegnano al Comune di Pozzuolo Martesana le seguenti polizze fidejussorie assicurative dell'importo complessivo di Euro 3.833.926,52 (tre milioni ottocentotrentatremilanovecentoventisei virgola cinquantadue) rilasciate da "Milano Assicurazione" prestate a tempo indeterminato e senza l'onere della preventiva escussione:

a) opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 5.2 - polizza fidejussoria n.6085500177820 dell'importo di Euro 1.506.416,47 (un milione cinquecento sessantasei virgola quarantasette), rilasciata da "Milano Assicurazione" in data odierna;

b) prestazione professionale di progettazione definitiva ed esecutiva degli interventi di recupero della cascina di Vicolo Lupi Caccia di cui agli artt. 11.3.a) e 11.3.b) - polizza fidejussoria n.6085500177918 dell'importo di Euro 327.665,00 (trecentoventisette milaseicentossessantacinque virgola zero zero) rilasciata da "Milano Assicurazione" in data odierna;

c) prestazione professionale di progettazione definitiva ed esecutiva dell'intervento di realizzazione dell'edificio da destinare a palestra, oltre a servizi e locali accessori, presso la frazione di Trecella, di cui agli artt. 11.3.c) e 11.3.d) - polizza fidejussoria n.6085500178033 dell'importo di Euro 73.440,00 (settantatremilaquattrocentoquaranta virgola zero zero) rilasciata da "Milano Assicurazione" in data odierna;

d) opere di realizzazione dell'edificio da destinare a palestra, oltre a servizi e locali accessori, a servizio della scuola dell'infanzia e della scuola primaria della frazione di Trecella, di cui all'art. 11.3.e) - polizza fidejussoria n.6085500178131 dell'importo di Euro 1.246.956,55 (un milione duecento quarantasei milanovecentocinquantesi virgola cinquantacinque), rilasciata da "Milano Assicurazione" in data odierna;

e) interventi forestali e di rilevanza ecologica e di incremento della naturalità di cui agli artt. 5 e 6 - polizza fidejussoria n.6085500177428 dell'importo di Euro 137.516,40 (centotrentasette milacinquecentosessantacinque virgola quaranta), rilasciata da "Milano Assicurazione" in data odierna;

f) opere di viabilità previste dal progetto preliminare della Tangenziale Est Esterna di Milano, approvato dal CIPE e necessario all'accesso all'ambito TP1 del Documento di Piano del P.G.T., di cui all'art. 14 - polizza fidejussoria n.6085500177330 dell'importo di Euro 541.932,10 (cinquecento quarantunmilanovecentotrentadue virgola dieci), rilasciata da "Milano Assicurazione" in data odierna.

15.2 - Le suddette polizze dovranno prevedere espressamente l'operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta

dell'ente, la rinuncia al beneficio della preventiva escussione, di cui all'art. 1944 del Codice Civile e all'esecuzione prevista dall'art. 1957 comma 2 del Codice Civile.

ART.16

16.1 - I collaudi positivi delle opere di cui agli artt. 5, 6, 11 e 14, eseguiti anche in corso d'opera da parte di tecnici incaricati dal Comune di Pozzuolo Martesana, con oneri a carico degli "Operatori", costituiranno anche formale accettazione delle stesse da parte del Comune di Pozzuolo Martesana; in relazione a tale accettazione, se ne disciplina come di seguito la manutenzione:

a) opere di urbanizzazione primaria:

a1) parcheggio di uso pubblico - la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere stradali, della rete di collettamento e smaltimento in sito delle acque meteoriche, dell'impianto di pubblica illuminazione ivi compresi i consumi elettrici, del verde pubblico e delle relative piantumazioni, vengono poste a carico in forma perpetua sugli "operatori" e dei loro successori ed aventi causa;

a2) impianto di pubblica fognatura acque luride, rete telefonica, rete elettrica, rete gas, rete acqua potabile - la manutenzione ordinaria e straordinaria vengono trasferite al Comune di Pozzuolo Martesana;

b) palestra - la manutenzione ordinaria e straordinaria vengono trasferite al Comune di Pozzuolo Martesana;

c) interventi forestali e di rilevanza ecologica e di incremento della naturalità, in conformità al "Repertorio B" allegato al PTCP della Provincia di Milano - la manutenzione ordinaria e straordinaria vengono trasferite al Comune di Pozzuolo Martesana a partire dal terzo anno successivo alla data del collaudo, a garanzia del perfetto attecchimento delle essenze messe a dimora e viene mantenuta in essere, fino a tale data, la polizza fidejussoria rilasciata;

d) viabilità di accesso e rilascio all'ambito territoriale TP1 di cui all'art. 14.2 - la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere stradali, della rete di collettamento e smaltimento in sito delle acque meteoriche, dell'impianto di pubblica illuminazione ivi compresi i consumi elettrici, vengono poste a carico degli "Operatori", fino al momento della sostituzione delle medesime con la viabilità di collegamento tra l'attuale sede della S.P. 103 "Cassanese" e la sede di progetto della S.P. 103 "Cassanese" prevista da TEEM;

16.2 - Qualora si procedesse all'approvazione di atti di collaudo parziale delle opere, si provvederà alla riduzione delle polizze prestate a garanzia dell'esecuzione delle stesse, in proporzione all'importo delle opere effettuate, fatto salvo quanto previsto al punto c) dell'art. 16.1 e all'art. 14.6.

16.3 - La polizza di cui all'art. 15.1 lett. f) potrà essere svincolata, anche parzialmente, in conseguenza:

- dell'approvazione del progetto definitivo TEM da parte del

CIPE e della consequenziale assunzione a carico di TEM stessa, dell'onere di esecuzione delle relative opere;

- dell'assolvimento dell'impegno dei lottizzanti di realizzazione della rotatoria baricentrica di cui all'art. 14.3;
- del collaudo delle opere di viabilità provvisorie per l'accesso alle aree pubbliche e private di lottizzazione in pendenza dell'esecuzione della viabilità definitiva ad opera di TEM.

16.4 - Le parti si riservano la facoltà di disciplinare l'uso del parcheggio di uso pubblico di cui all'art. 5.

ART. 17

17.1 - Gli "Operatori" si impegnano all'esecuzione degli scarichi di fognatura derivanti dagli insediamenti produttivi in progetto, in conformità alla legislazione vigente e quindi ad allacciare detti scarichi al collettore di pubblica fognatura previsto tra le opere di urbanizzazione primaria del presente piano di lottizzazione.

ART. 18

18.1 - In conformità al disposto della Legge 28 febbraio 1985 n.47, successive proroghe e modifiche, nonché del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, il rappresentante della Società "LISCATE IMMOBILIARE S.R.L." dichiara che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data di rilascio del certificato di destinazione urbanistica che, in copia conforme, al presente atto si allega sotto la lettera "H".

Le parti dichiarano che nessuna modifica agli strumenti urbanistici comunali interessante le aree anzidette è intervenuta dopo la data di emissione del certificato medesimo.

Le parti rinunciano ad ogni eventuali diritti ad ipoteca legale e richiedono l'immediata trascrizione del presente atto esonerando da responsabilità al riguardo il Direttore dell'Agenzia del Territorio competente.

ART. 19

19.1 - Qualora gli "Operatori" procedano ad alienare totalmente aree facenti parte del Piano Attuativo dovranno trasferire agli acquirenti gli oneri e gli impegni connessi a tale cessione, di cui alla presente Convenzione.

ART. 20

20.1 - Tutte le spese, imposte e tasse relative e conseguenti alla presente Convenzione da trascrivere immediatamente sono a carico degli "Operatori", in proposito i medesimi, si riservano di chiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

ART. 21

21.1 - Per quanto non espressamente previsto si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge e ai regolamenti dello Stato, della Regione Lombardia ed alle norme nel Comune di Pozzuolo Martesana.

NOTIZIE URBANISTICHE

In conformità al disposto della Legge 28 febbraio 1985 n.47, successive proroghe e modifiche, nonché del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, il rappresentante della Società cedente "IMMOBILE-DIL S.R.L.", dichiara:

- ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, da me richiamato sulle conseguenze delle dichiarazioni mendaci, che le opere relative ai fabbricati in contratto furono iniziate anteriormente al 1° settembre 1967;

- che, successivamente, non sono stati eseguiti ulteriori interventi edilizi o mutamenti di destinazione tali da richiedere il rilascio di licenza, di concessione, di autorizzazione o di permesso di costruire.

Le Parti dichiarano di essere a conoscenza degli obblighi tutti relativi alle normative sulla qualificazione e certificazione energetica degli edifici e sulla sicurezza degli impianti.

In relazione agli immobili in contratto ed ai sensi dell'art.19, comma 14, D.L. n.78/2010 - convertito in Legge n.122 in data 30 luglio 2010 - le Parti, come rappresentate, dichiarano la conformità allo stato di fatto dei dati di identificazione catastale e delle planimetrie regolarmente depositate in Catasto Fabbricati.

NOTIZIE MATRIMONIALI

Il signor Miotto Italice Lino dichiara di essere coniugato e di trovarsi in regime patrimoniale della separazione dei beni.

BENEFICI FISCALI

In sede di registrazione si richiedono le agevolazioni previste in tema di trasferimento gratuito al Comune, ai sensi del secondo comma dell'art.32 del D.P.R. n.601 del 29 settembre 1973, nonché le agevolazioni previste dall'art.20 della Legge 28 gennaio 1977 n.10, sue proroghe e modificazioni.

Le Parti dispensano me Notaio dalla lettura degli allegati.

Richiesto, io Notaio ho letto questo atto ai Componenti che lo approvano e con me lo sottoscrivono alle ore 14.

Consta di sette fogli, dattiloscritti da persona di mia fiducia su venticinque intere facciate e sin qui della presente ventiseiesima.

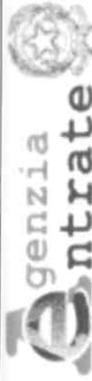
F.to Alessandro Vacis

F.to Paola Zaghi

F.to Italice Miotto Lino

F.to Tinelli Giovanni Maria

F.to Dr. JEAN-PIERRE FARHAT NOTAIO L.S.



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/06/2020

Data: 19/06/2020 - Ora: 17.59.32 Fine
Visura n.: T276892 Pag: 1

Dati della richiesta Comune di **POZZUOLO MARTESANA** (Codice: **G965**)
Catasto Fabbricati Provincia di **MILANO**
Unità immobiliare Foglio: **6** Particella: **54** Sub.: **701**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		6	54	701			A/4	2	9 vani	Totale: 251 m ² Totale escluse aree scoperte**: 238 m ²	Euro 283,53	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/01/2017 protocollo n. MI0043320 in atti dal 30/01/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 13222.1/2017)
Indirizzo VIA LUPI CACCIA n. 8 piano: T-I;												
Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												
INTESTATO												

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI POZZUOLO MARTESANA, con sede in POZZUOLO MARTESANA		83504230158*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/10/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/10/2010 Repertorio n.: 174046 Rogante: FARHAT JEAN- PIERRE Sede: BERGAMO Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO (n. 76338.1/2010)				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune **G965** - Sezione - Foglio **6** - Particella **54**

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

allegato 2
fig. 6, mapp. 54, sub. 701



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
 Servizi Catastali

Data: 19/06/2020 - Ora: 18.02.06 Fine
 Visura n.: T277761 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/06/2020

Dati della richiesta	Comune di POZZUOLO MARTESANA (Codice: G965)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO
Unità immobiliare	Foglio: 6 Particella: 54 Sub.: 702

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		6	54	702				C/2	3	230 m ²	Totale: 276 m ²	Euro 498,90	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/01/2017 protocollo n. MI0043321 in atti dal 30/01/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 13223.1/2017)
Indirizzo													
VIA LUPI CACCIA n. 8 piano: T-1;													
Annotazioni													
classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)													

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI POZZUOLO MARTESANA. con sede in POZZUOLO MARTESANA	83504230158*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/10/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/10/2010 Repertorio n.: 174046 Rogante: FARHAT JEAN- PIERRE Sede: BERGAMO Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO (n. 76338.1/2010)			

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune G965 - Sezione - Foglio 6 - Particella 54

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

allegato 2

fig. 6, mapp. 54, sub. 702

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/06/2020

Data: 19/06/2020 - Ora: 18.03.56 Fine
Visura n.: T278411 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di POZZUOLO MARTESANA (Codice: G965)	
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO	
Unità immobiliare	Foglio: 6 Particella: 405	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		6	405				A/4	2	4 vani	Totale: 102 m ² Totale escluse aree scoperte**: 102 m ²	Euro 126,02	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/01/2017 protocollo n. MI0043322 in atti dal 30/01/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 13224.1/2017)
Inirizzo VIA LUPI CACCIA n. 8 piano: T-1; Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												
INTESTATO												

N.	DATI ANAGRAFICI	
1	COMUNE DI POZZUOLO MARTESANA, con sede in POZZUOLO MARTESANA	CODICE FISCALE
DATI DERIVANTI DA		83504230158*
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/10/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/10/2010 Repertorio n.: 174046 Rogante: FARHAT JEAN- PIERRE Sede: BERGAMO Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO (n. 76338.1/2010)		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune **G965** - Sezione - Foglio **6** - Particella **405**

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

allegato 2
fg. 6, mapp. 405



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
 Servizi Catastali

Data: 19/06/2020 - Ora: 18.05.33 Fine
 Visura n.: T279022 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/06/2020

Dati della richiesta	Comune di POZZUOLO MARTESANA (Codice: G965)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO Foglio: 6 Particella: 408

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		6	408				C/2	3	200 m ²	Totale: 269 m ²	Euro 433,82	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/01/2017 protocollo n. MI0043323 in atti dal 30/01/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 13225.1/2017)
Indirizzo												
VIA LUPI CACCIA n. 8 piano: T-1;												
Annotazioni												
classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI POZZUOLO MARTESANA, con sede in POZZUOLO MARTESANA	83504230158*	(1) Propria per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/10/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/10/2010 Repertorio n.: 174046 Rogante: FARHAT JEAN- PIERRE Sede: BERGAMO Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO (n. 76338.1/2010)			

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune G965 - Sezione - Foglio 6 - Particella 408

Unità immobiliari n. 1

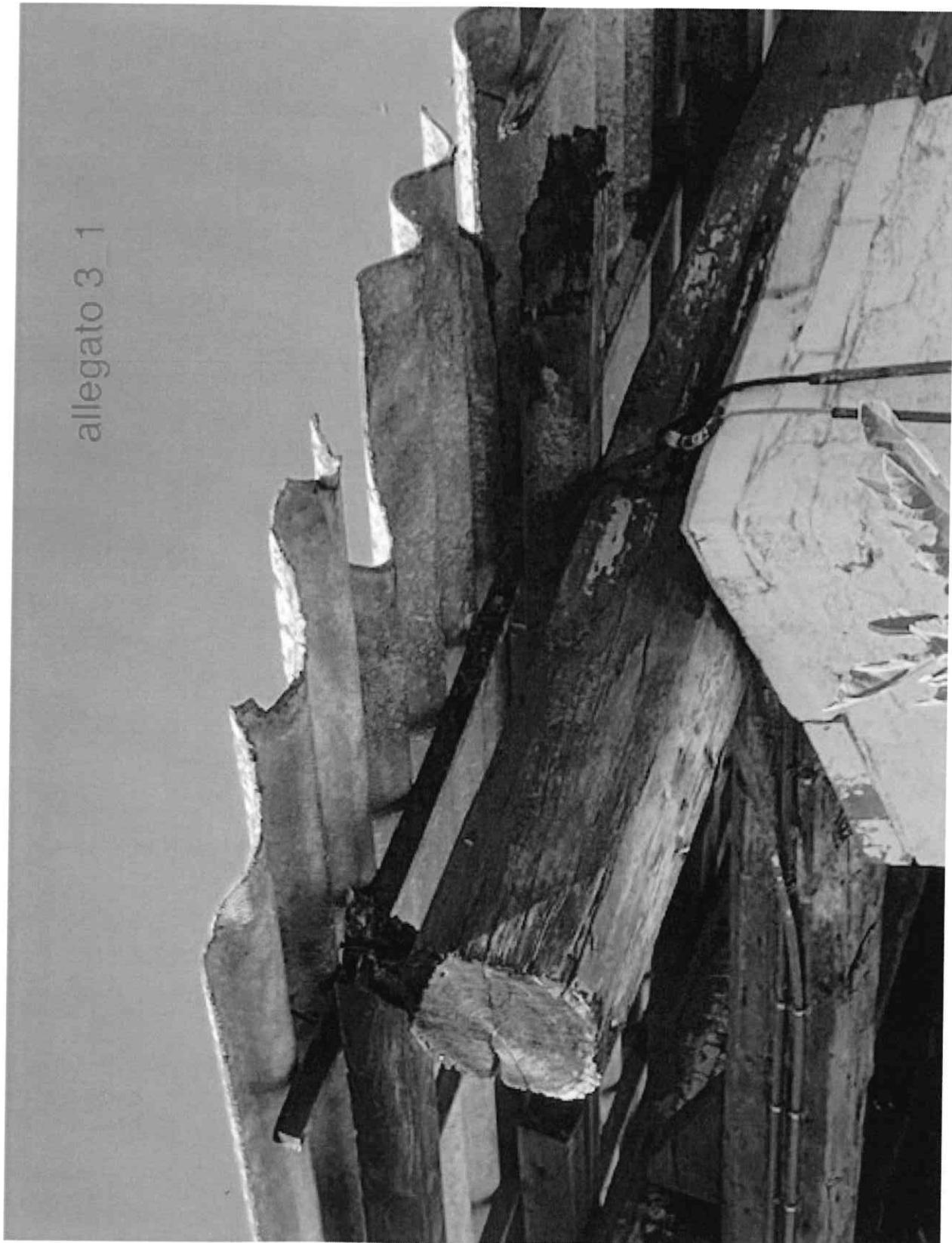
Visura telematica esente per fini istituzionali

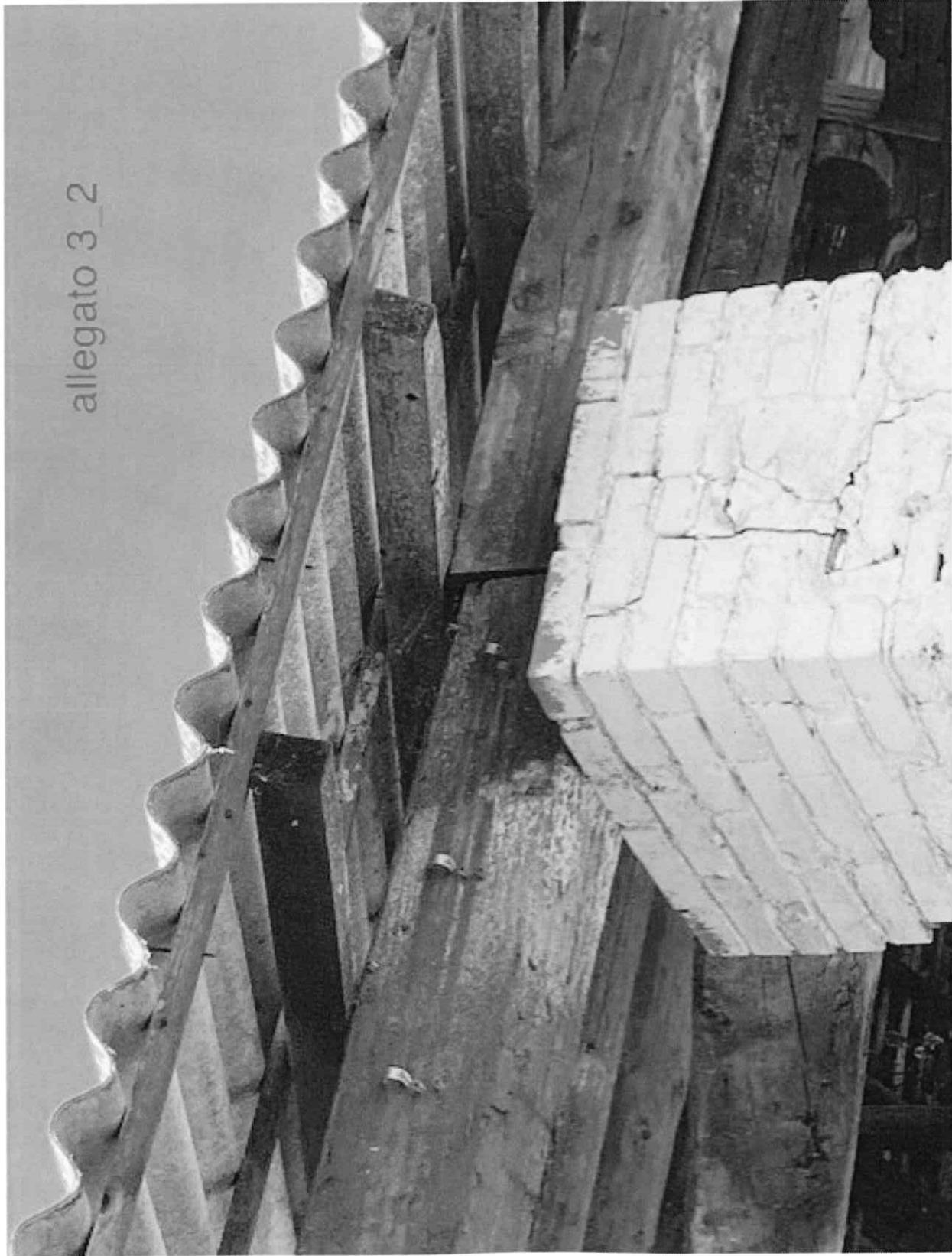
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

allegato 2

fg. 6, mapp. 408

allegato 3_1





allegato 3_2

allegato 4_1



allegato 4_2





COMUNE DI POZZUOLO MARTESANA
 ARCHIVO

Prot. 00012352 del 13-11-2014
 Tit 3 Cat 4

AREA LAVORI PUBBLICI - MANUTENZIONE



allegato 5

Milano, il 13 NOV. 2014

Ministero dei beni e delle attività culturali e

del turismo

SOPRINTENDENZA PER I BENI
 ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI
 MILANO

Al

Comune di
 20060 POZZUOLO MARTESANA (MI)
 fax 02 95357307

Prot. N. 7911

Risposta al foglio del 25/6/2014

N. 7072

Oggetto:

Pozzuolo Martesana (MI) - Cascina Bellaviti.

Immobile tutelato ai sensi della parte Seconda del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", con DDR 5.7.2012. Istanza di autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D. Lgs. 42/2004.

Piano attuativo "TP1" - riqualificazione Cascina Bellaviti.

Richiedente: comune di Pozzuolo Martesana.

Autorizzazione ex art. 21 con prescrizioni.

Con riferimento alla nota citata a margine (ns.prot. n. 7911 del 27.6.2014) con cui è stata trasmessa una copia della documentazione relativa all'intervento in oggetto e con riferimento al colloquio tenutosi presso questo Ufficio con i tecnici comunali e con i progettisti in data 7/10/2014 (in occasione del quale è stata consegnata seconda copia degli elaborati progettuali), esaminati gli atti,

questa Soprintendenza valuta positivamente l'approccio conservativo del progetto nei riguardi degli edifici esistenti e della conformazione degli spazi aperti caratterizzanti la cascina Bellaviti. Prende atto, inoltre, della suddivisione in lotti funzionali e della previsione di iniziare la realizzazione delle opere a partire dai lotti 1 e 2 (riguardanti la piazza antistante il Municipio e il parcheggio nonché il nuovo edificio "I") lasciando la realizzazione dei lotti 3 e 4 ad una seconda fase di intervento, e sottolinea che tale programma temporale potrebbe portare ad un ulteriore peggioramento dello stato degli edifici esistenti. Infine, considerato anche che in comune di Pozzuolo si trovano la ex chiesa di San Francesco - di proprietà comunale e già adibita (sebbene gestita da una associazione) ad attività culturali e auditorium - ed un piccolo auditorium in frazione Treccella, questa Soprintendenza invita a valutare attentamente la possibilità di apportare alcune modifiche alle destinazioni d'uso individuate; in particolare in merito agli edifici "I" ed "L" si consideri l'eventualità di realizzare, nell'area del previsto edificio "L", un corpo di fabbrica a un solo piano fuori terra che possa ospitare il centro anziani e, nell'area del previsto edificio "I", il corpo di fabbrica destinato a box.

Tutto ciò evidenziato, questa Soprintendenza, ritenendo che le opere proposte risultino compatibili con le finalità di tutela, per quanto di competenza, le autorizza con le seguenti prescrizioni:

lotto 1: la fila di parcheggi posti a Sud, in prossimità della piazza esistente antistante il Municipio, sia organizzata secondo uno schema "in linea" anziché "a pettine", al fine di minimizzare la riduzione dimensionale della piazza stessa e di assicurare una più ampia fascia di collegamento tra piazza del lotto 1 e spazi aperti del lotto 3 (antistanti l'edificio "L");

lotto 2 - edificio "I": siano ridefinite le proporzioni di finestre e porte, al fine di pervenire ad un disegno in maggiore consonanza con le proporzioni delle bucatore caratterizzanti gli edifici esistenti;

lotti 3 e 4:

edificio "A": sia mantenuta la conformazione della falda di copertura del prospetto Est così come esistente (si segnala un errore nei disegni di rilievo);

edificio "B" (stalla e fienile): si chiarisca la soluzione di nuovo appoggio e nuovo solaio del piano primo in rapporto all'esistente sistema di sostegno colonne-travi; sia dettagliato il disegno dei tamponamenti in muratura e delle partizioni delle chiusure vetrate (serramenti e specchiature) al piano primo; si verifichi la possibilità di posizionare i servizi igienici nel contiguo edificio "L";

edifici "C" e "D": siano conservate e nuovamente messe in opera le esistenti pedate delle scale qualora fossero di materiale lapideo;

edificio "E": sia valutata la possibilità di utilizzare parte dell'edificio per ospitare i locali accessori (centrale termica, deposito ...) della biblioteca così da mantenere la spazialità dei locali esistenti dell'edificio "F-G-H" e ricavare spazi più ampi per la biblioteca stessa;

edifici "F", "G", "H" (futura biblioteca): il disegno delle chiusure opache e delle partizioni delle superfici vetrate (serramenti e specchiature) nonché delle proporzioni delle finestre sia rivisto con attenzione; in particolare nei prospetti Ovest e Est dell'edificio "F" al piano 1° sia realizzata, in luogo della prevista muratura, una chiusura vetrata come al piano terra; non siano tamponate le finestre degli edifici "F" e "H" rivolte verso l'edificio "G" (a meno di divisioni strettamente necessarie da un punto di vista funzionale); si consideri la possibilità di realizzare una apertura nel soppalco centrale al fine di conservare la percepibilità, almeno parziale, dello spazio ora a doppia altezza;

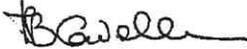
siano messi a dimora alcuni alberi lungo la linea di delimitazione della nuova piazza (lotti 3 e 4) rispetto alla viabilità del parcheggio (lotto 1);

l'esatto colore e tono delle tinteggiature finali sia valutato previo approntamento di adatte campionature.

Richiamando gli obblighi conservativi nei riguardi degli edifici esistenti stabiliti dall' art. 30 del D. Lgs 42/2004, si prescrive la verifica costante dello stato di conservazione e l'approntamento di eventuali presidi provvisori volti a garantire la conservazione e a minimizzare, così, gli eventuali interventi di consolidamento al momento della realizzazione delle opere. Come già specificato in sede di colloquio, si rimane in attesa del progetto di livello esecutivo relativo agli edifici storici esistenti (lotti 3 e 4) per l'autorizzazione finale.

Si ricorda che qualsiasi variante in corso d'opera dovrà essere preventivamente autorizzata ai sensi dell'art. 21 del citato D. Lgs 42/2004.

Il Funzionario di Zona
Arch. Federica B. Cavalleri



Il Soprintendente
Arch. Alberto Artoli



Stralcio NTA

Art. 17.1 Categoria 1) - Restauro e/o risanamento conservativo

.....

Destinazioni d'uso non ammissibili:

- Destinazioni produttive b1, b2, b4, b5, b6, b7.
- Destinazioni commerciali c3, c4.
- Destinazioni agricole f1, f2, f3, f4, f6.
- Destinazioni di servizio g4.

Fermo restando tutto il resto come previsto dalle norme e non modificato dal presente testo.

Ufficio Provinciale di MILANO - Direttore ING. ANTONIO PELUSO

Per Visura



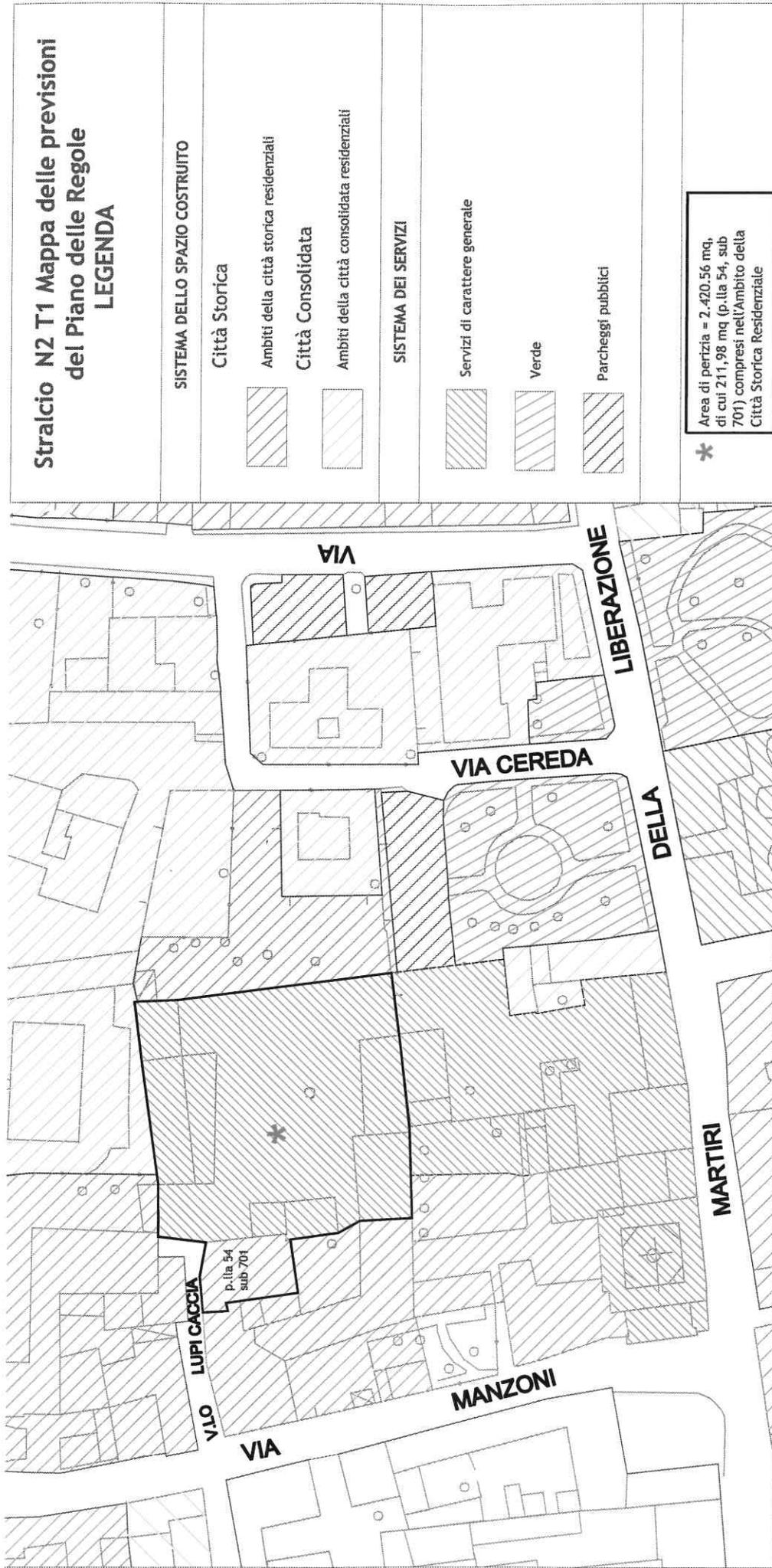
Scala originale 1:1000
Dimensione cartice 267 000 X 189 000 metri
Comune POZZUOLO MARTESANA
Foglio 6

N=0010100

E=1535300

Particella 408

allegato Tav. A



allegato Tav. B