

ATTO INTEGRATIVO ESPLICATIVO ALLA CONVENZIONE TRA IL COMUNE
DI SAN DONATO MILANESE E ENI S.P.A., ENISERVIZI S.P.A. E
SNAM RETE GAS S.P.A. PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA
INTEGRATO DI INTERVENTO RELATIVO ALLE AREE SITE NEL COMUNE
DI SAN DONATO MILANESE DENOMINATO "DE GASPERI EST".

REPERTORIO N. 1.503

RACCOLTA N. 1.016

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno *nove marzo*
dell'anno duemiladiciassette

09.03.2017

in San Donato Milanese, via Agadir n. 34
davanti a me **Dott.ssa Paola AVONDOLA**, Notaio in Locate di
Triulzi, con lo studio in via Piave n.4, iscritto al
Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Milano, Busto
Arsizio, Lodi, Monza e Varese,

SONO PRESENTI

* "COMUNE DI SAN DONATO MILANESE" con sede in San Donato
Milanese (MI), Via Cesare Battisti n.2, Codice Fiscale
00828590158,

in persona di:

- **Giovanni Maria Luigi BIOLZI**, nato a Milano il giorno 01
gennaio 1969, in qualità di **Dirigente dell'Area Territorio,
Ambiente ed Attività Produttive** del Comune, domiciliato per
la carica in San Donato Milanese (MI), Via C. Battisti n.2,

REGISTRATO PRESSO
L'AGENZIA DELLE
ENTRATE DI MILANO 4
IL 21.03.2017
AL N. 15047
SERIE 1T
ESATTE € 245,00

tale nominato con provvedimento sindacale del 22 dicembre 2015 n.136, che in copia conforme digitale si allega sub "A", nonché per i poteri conferiti con verbale di deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 novembre 2013 n. 37

che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "B";

di seguito denominato, il "Comune di San Donato Milanese" o anche solamente il "Comune";

* "EniServizi S.p.A."

società con socio unico Eni S.p.A., soggetta ad attività di direzione e coordinamento di Eni S.p.A.

con sede in San Donato Milanese (MI), Piazza Vanoni n.1, codice fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 11665650153, iscritta al R.E.A. di Milano al n. 1489265,

in persona di:

- **Claudio Brega**, nato a Broni il giorno 16 maggio 1956 nella qualità di **Presidente e Amministratore Delegato**, domiciliato per la carica presso la sede sociale, munito degli occorrenti poteri in virtù di Verbale del Consiglio di Amministrazione in data 27 febbraio 2017, che per estratto si allega al presente atto sotto la lettera "C",

detta di seguito nel presente atto "Eniservizi";

* "SNAM RETE GAS S.p.A."

Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento

di ENI S.p.A.

con sede legale in San Donato Milanese (MI), P.zza Santa Barbara n.7, codice fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 10238291008, iscritta al R.E.A. di Milano al n. 1964271,

in persona di:

- ⁽²⁾ Eligio GRAMOLA nato a Aosta il 3 gennaio 1956, nella qualità di Procuratore Speciale, domiciliato per la carica presso la sede sociale,

munito dei necessari poteri giusta procura per Notaio Carlo Marchetti di Milano in data 8 marzo 2017 repertorio n. 13748,

che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "D";

detta di seguito nel presente atto "SNAM RG";

di seguito anche detti:

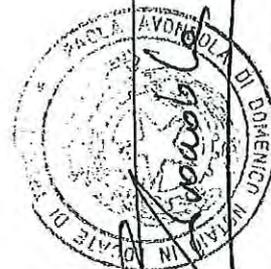
EniServizi e SNAM RG: i "Soggetti Attuatori";

EniServizi, SNAM RG e il Comune di San Donato Milanese: le "Parti".

Componenti della cui identità personale io Notaio sono certo.

PREMESSO CHE:

a) con deliberazione di Consiglio Comunale n.22 del 31 marzo 2011 è stato approvato il Programma Integrato di Intervento (P.I.I.), in variante al previgente PRG, non avente rilevanza regionale, per la "Realizzazione di un nuovo



Carlo Marchetti
Eligio Gramola

Carlo Marchetti

insediamento direzionale ubicato tra le vie De Gasperi, Ravenna, Correggio e Vannucchi", ai sensi dell'art. 92 comma 8 della L.R. 12/2005, e successive modificazioni e integrazioni, presentato da Eni S.p.a., Eniservizi S.p.a. e Snam Rete Gas S.p.a.;

b) successivamente in data 20 dicembre 2011 è stata sottoscritta la convenzione attuativa del Programma di Intervento "DE GASPERI EST", con atto per Notaio Domenico Avondola di Milano Repertorio n. 77616/15812, registrato a Milano 2 il 16 gennaio 2012, tra il Comune di San Donato Milanese, ENI S.p.a., Eniservizi, S.p.A. e SNAM RETE GAS S.p.A., (di seguito, la "Convenzione Attuativa");

c) durante la fase istruttoria di rilascio dei diversi Permessi di costruire relativi sia ai palazzi "privati" che alle "opere di urbanizzazione" in attuazione del PII sopra richiamato il Comune ha dichiarato di avere la necessità di verificare la coerenza di alcune obbligazioni convenzionalmente assunte;

d) Eni SpA non è più soggetto attuatore del PII e della Convenzione Attuativa in quanto in data 31 luglio 2012 ha ceduto a EniServizi le aree di sua proprietà ricadenti nel perimetro del PII;

e) in data 02 agosto 2013 con atto prot. 2584, il Comune di San Donato Milanese ha avviato un procedimento per l'annullamento parziale in autotutela delle deliberazioni di

adozione ed approvazione del PII De Gasperi Est limitatamente ai punti 4.6 e 6.2a della Convenzione attuativa; in tale procedimento Eniservizi S.p.A. e SNAM RETE GAS S.p.A. hanno esplicitato la loro posizione con nota congiunta del 13 settembre 2013 prot. 29320, che si allega al presente atto sotto la lettera "E";

f) tale procedimento è stato concluso con deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 26 novembre 2013, che trovasi allegata al presente atto sotto la lettera "B" con la quale il Comune, *"dando atto che i presupposti per l'esercizio del potere di autotutela limitatamente ai punti 4.6 e 6.2 della Convenzione del PII risultano superati alla luce della nuova valutazione delle prestazioni poste a carico delle parti attuatrici [...] ha ritenuto che l'equilibrio del PII [...] sussiste e dovrà essere certificato in sede di collaudazione finale delle opere di urbanizzazione connesse al programma di intervento di che trattasi e garantito, sino alla conclusione a perfetta regola d'arte dei lavori, mediante la presentazione di polizze fidejussorie integrative a garanzia del maggior importo calcolato dalle parti attuatrice ed allegati ai progetti esecutivi"*;

g) le Parti senza ulteriormente qui ribadire le proprie rispettive posizioni in merito a quanto sopra descritto, che si devono intendere qui richiamate, ritengono di formalizzare il presente atto:

TUTTO CIÒ PREMESSO

DICHIARANO E RICONOSCONO QUANTO SEGUE:

1. Il Comune di San Donato Milanese, Eniservizi S.p.A. e SNAM RETE GAS S.p.A. come sopra rappresentati, convengono - con ciò indicando in via definitiva nel presente punto tutti gli obblighi dei Soggetti Attuatori in relazione al predetto procedimento e a tutto quanto sopra descritto - che la Convenzione sopra richiamata è modificata come segue:

- artt. 6.2 a) e b) realizzazione di parcheggi multipiano e a raso per un importo pari a Euro **21.403.766,49** (ventunomilioniquattrocentotremilasettecentosessantasei e quarantanove);

- artt. 6.1 e 6.2 c) realizzazione di opere a verde, viabilità e sottoservizi per un importo pari a Euro **2.877.655,39**

(duemilioniottocentosettantasettemilaseicentocinquantacinque e trentanove) di cui Euro **994.008,34**

(novecentonovantaquattromilaotto e trentaquattro) già eseguiti e collaudati,

per un importo complessivo di Euro **24.281.421,88**

(ventiquattromilioniduecentottantunomilaquattrocentoventuno e ottantotto) di cui Euro **994.008,34** già eseguiti e collaudati.

2. Ai fini del presente atto le parti danno atto che l'articolo 7.5 della Convenzione trova applicazione anche

con riferimento alle opere cui si riferiscono le modifiche di cui al punto 1 e ai relativi importi; pertanto, qualora il costo delle opere di cui al presente atto effettivamente realizzate dovesse risultare inferiore all'importo complessivo sopra citato, i Soggetti Attuatori dovranno corrispondere e liquidare la differenza a favore del Comune di San Donato Milanese in sede di chiusura contabile finale del PII

3. Spese, imposte e tasse comunque dovute per il presente atto, ivi comprese quelle notarili, restano a carico dei Soggetti Attuatori, Eniservizi S.p.A. e SNAM RETE GAS S.p.A., i quali invocano i benefici fiscali previsti dalla legge.

4. Restano fermi ed invariati tutti gli altri patti e condizioni contenuti nel citato atto in data 20 dicembre 2011 n. 77616/15812 di repertorio Notaio Domenico AVONDOLA di Milano, qualora non contrastanti con il presente atto.

5. I componenti concordemente dispensano me Notaio dalla lettura degli allegati che dichiarano di ben conoscere.

(1) adde: "Carlo"

Una postilla approvata -

Richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto del quale
ho dato lettura alle parti che, da me interpellate lo
approvano.

Dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato a mano
da me Notaio su sette facciate intere e fin qui della ottava
di due fogli.

La sottoscrizione avviene alle ore tredici e cinque

Stefano Tommaso Luigi Forlani
Roberto Pirogna
Gabriele Grimaldi

Paola Avondola





COMUNE DI SAN DONATO MILANESE

CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

CODICE ENTE 11080

PROVVEDIMENTO N. 136

DEL 22/12/2015

Oggetto: ATTRIBUZIONE INCARICO DIRIGENZIALE DELL'AREA TERRITORIO, AMBIENTE E ED ATTIVITÀ PRODUTTIVE ALL'ING. GIOVANNI BIOLZI

IL SINDACO

Visti:

- il D.Lgs. 165/2001 con particolare riferimento agli art. 19 e 27 – incarichi funzioni dirigenziali / criteri di adeguamento per le pubbliche amministrazioni non statali;
- la legge 267 del 2000 con particolare riferimento all'art. 50, comma 10 che prevede che il Sindaco attribuisce e definisce gli incarichi dirigenziali e l'art. 109 "conferimento di funzioni dirigenziali";
- il Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi del Comune di San Donato Milanese approvato con deliberazione di G.C. n.122 del 30.06.2011 modificato con deliberazione n. 112 del 13.05.2014, con particolare riferimento agli art.16 e seguenti;

Richiamate le deliberazioni di GC n.85 del 02.04.2015 e n.136 del 21.07.2015 del con le quali è stato stabilito che lo schema organizzativo del Comune di San Donato Milanese si articoli nelle seguenti 5 diverse aree organizzative:

1. AREA SERVIZI ALLA COLLETTIVITÀ
2. AREA SVILUPPO DI COMUNITÀ E RISORSE UMANE
3. AREA AFFARI GENERALI ISTITUZIONALI E FINANZIARI
4. AREA TERRITORIO AMBIENTE ED ATTIVITÀ PRODUTTIVE
5. AREA SICUREZZA/POLIZIA LOCALE/TRIBUTI

Richiamato il proprio provvedimento n.152 del 21 dicembre 2012 con il quale si attribuiva all'ing. G. Biolzi l'incarico dirigenziale dell'Area Territorio, Ambiente e ed Attività Produttive sino al 31.12.2015;

Tenuto conto :

- delle caratteristiche dei programmi da realizzare;
- delle priorità gestionali che l'Amministrazione si è data;
- delle esigenze di carattere organizzativo – gestionale dell'Amministrazione;
- del curriculum del Dirigente;
- delle attitudini, dei requisiti professionali e dei comportamenti manageriali del Dirigente stesso;

DECRETA

1. di attribuire all'ing. Giovanni Biolzi l'incarico dirigenziale relativo all'Area Territorio, Ambiente e ed Attività Produttive sino al termine del mandato del Sindaco;
2. di attribuire una indennità di posizione e di risultato come previsto dal CCDI area dirigenza del Comune di San Donato Milanese;
3. Di dare atto che il presente incarico può essere revocato nel rispetto dell'art 21 (responsabilità dirigenziale), comma 1 del D. Lgs. 30 marzo 2001, n. 165.

Per quanto non disciplinato dal presente decreto trova applicazione la normativa nazionale.

**Sottoscritta dal Sindaco
(CHECCHI ANDREA)
con firma digitale**

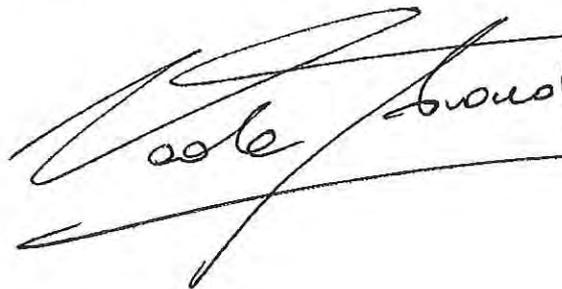
Certificazione di conformità

di documento cartaceo a documento informatico

(art. 23, comma 2-bis, D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82)

Certifico io sottoscritta **Dott.ssa Paola AVONDOLA**, Notaio in **Locate di Triulzi**, con lo Studio in via Piave n. 4, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Milano, Busto Arsizio, Lodi, Monza e Varese, che la presente copia redatta su supporto cartaceo composto di n. una pagina, è conforme alla copia autentica, contenuta su supporto informatico e certificata da Andrea CHECCHI, conforme all'originale con firma digitale la cui validità è stata da me accertata mediante il sistema di verifica collocato all'indirizzo <http://vol.ca.notariato.it/> ove risulta la vigenza (dal 22 marzo 2013 al 22 marzo 2016) del certificato di detta firma digitale.

Locate di Triulzi, lì 09 marzo 2017






ANNULLATO



COMUNE DI SAN DONATO MILANESE

PROVINCIA DI MILANO
CODICE ENTE 11080

N° 37 DEL 26/11/2013

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

OGGETTO: PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "DE GASPERI EST" -
CONCLUSIONE DEL PROCEDIMENTO DI AUTOTUTELA AVVIATO CON
ATTO DIRIGENZIALE N.25844 DEL 2.8.2013.

L'anno **duemilatredici**, il giorno **ventisei** del mese di **Novembre** alle ore **18:30**, nella sede comunale, in seguito a convocazione, disposta con invito scritto e relativo ordine del giorno notificato ai singoli Consiglieri si è riunito il Consiglio Comunale in sessione **ordinaria**, seduta **pubblica**, di **prima** convocazione. All'inizio della trattazione dell'argomento in oggetto risultano presenti:

CHECCHI ANDREA	P	MARTINELLI ELEONORA	P
BIGLINO LUCA	P	MENICHETTI MARCO	P
AMIANTI CRISTINA	P	NATELLA SERENELLA	P
BARONE CARLO SALVATORE	P	PASQUALINI ANDREA	P
CALCULLI GIACINTO	P	POLLI RENZO ANGELO	P
CAZZATO ERCOLINO	P	PONTE ROBERTO	P
DE SIMONI FRANCESCO	P	PULITI FRANCESCO	P
DI GANGI VINCENZO	P	RONCHI ALESSANDRO	P
FALBO GINA LAURA	P	SALAMINA ALESSANDRA	P
FATTOROSI ALESSANDRO	P	SOLIMENA SERGIO	P
FORENZA FRANCESCO	P	UBERTINI RITA	A
GIAMPIERI ENRICO	P	ZAMPIERI MARCO	P
LUSETTI MANOLO	P		

Totale Presenti 24

Totale Assenti 1

Sono presenti gli assessori: Bacchiega Chiara, Battocchio Andrea, Bigagnoli Angelo, Ginelli Gianfranco, Papetti Chiara, Rullo Simona, Sargenti Matteo.

Assiste ed è incaricato della redazione del presente verbale il Segretario Generale VOLPE ANTONIO.

Constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza. BIGLINO LUCA, nella sua qualità di Presidente ed espone gli oggetti iscritti all'ordine del giorno e su questi il Consiglio Comunale adotta la seguente deliberazione:



(Gli interventi e le dichiarazioni di voto dei vari Consiglieri sono riprodotti testualmente nell'apposito verbale di seduta)

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 31.03.2011 è stato approvato il Programma Integrato di Intervento (P.I.I.), in variante al previgente PRG, non avente rilevanza regionale, per la realizzazione di un nuovo insediamento direzionale ubicato tra le vie De Gasperi, Ravenna, Correggio e Vannucchi, ai sensi dell'art. 92 comma 8 della L.R. 12/2005, e successive modificazioni e integrazioni, promosso e progettato da Eni S.p.a., Eniservizi S.p.a. e Snam Rete Gas S.p.a.;
- in data 20.12.2011 è stata sottoscritta la convenzione attuativa del Programma Integrato di Intervento "DE GASPERI EST", rep. 77716 racc. 15812 avanti il notaio Dr. Domenico Avondola, tra il Comune di San Donato Milanese, ENI S.p.a., Eniservizi S.p.a. e SNAM RETE GAS S.p.A., registrato a Milano 2 il 16.01.2012;

Dato atto che:

- con ricorso al TAR n.879/2011, promosso da alcuni cittadini di San Donato Milanese, è stato chiesto l'annullamento della deliberazione di adozione del menzionato PII anche con riferimento alle questioni della stima delle aree di Monticello (cedute al Comune a compensazione della monetizzazione dello *standard* non ceduto) e dell'utilizzazione delle superfici di pavimento a parcheggio interrato tanto per il calcolo delle aree a standard quanto per quello delle opere di urbanizzazione prospettando, con una sola prestazione, l'adempimento di due diverse obbligazioni); quanto a tali vizi, la sentenza n.3170/2011, che per il resto ha respinto il ricorso, ha dichiarato la loro inammissibilità per difetto di interesse dei ricorrenti;
- durante la fase istruttoria di rilascio dei diversi permessi di costruire relativi sia ai fabbricati "privati" che alle "opere di urbanizzazione" in attuazione del PII sopra richiamato è emersa la necessità di verificare l'erroneità di due parti del PII e dell'eventuale incidenza di tale erroneità sull'equilibrio economico convenzionalmente definito dalle parti per l'approvazione del PII medesimo; si tratta: a.- della parte della convenzione in cui è stata utilizzata la cessione di 150.868 mq di aree di Monticello a compensazione parziale dell'importo dovuto al Comune per la monetizzazione di aree a *standard* mancanti; b.- della parte del PII in cui è stato verificato l'adempimento delle obbligazioni in materia di cessione di aree per parcheggi pubblici e di corresponsione di contributi per la costruzione dei parcheggi medesimi. Quanto al valore utilizzato, nella ricordata compensazione, per le aree di Monticello, l'Ufficio Tecnico ha richiesto parere di congruità all'Agenzia del Territorio (ora confluita nell'Agenzia delle Entrate) che ha prodotto, in data 30.04.2013, una relazione di stima secondo la quale va considerato congruo il prezzo di €/mq 30 e non quello convenzionalmente definito in €/mq 45, attribuito dal perito estimatore incaricato dal soggetto attuatore ed accettato dal Comune. Quanto al computo di 23.513 mq di parcheggi pubblici interrati sia nel conto delle aree a standard in cessione sia a scomputo (per il relativo costo preventivato) dei contributi di urbanizzazione dovuti, lo stesso finisce per essere, a ben vedere, una duplicazione della medesima voce di costo (della costruzione dei parcheggi interrati) per soddisfare contemporaneamente due diverse obbligazioni (quella di cedere aree a servizi e quella di realizzare opere di urbanizzazione);
- in relazione a tali rilievi, il dirigente dell'Area Territorio -dopo approfondito esame della documentazione agli atti con l'assistenza del legale esterno all'uopo incaricato- ha, con atto 02.08.2013 prot. 25844, dato avviso ad Eniservizi, Eni e Snam Rete Gas dell'avvio del procedimento per l'esercizio del potere di autotutela in ordine alle deliberazioni di adozione ed approvazione del PII De Gasperi Est limitatamente ai punti 4.6 e 6.2a della Convenzione attuativa, valutando, in fase istruttoria, l'esistenza dell'interesse pubblico a procedere alla rettifica al fine di

ristabilire l'equilibrio delle prestazioni voluto dalle parti e posto dalle stesse a base del programma e del relativo accordo;

con propria nota congiunta del 13.09.2013 prot. 29320 Eniservizi e SnamReteGas hanno contestato gli errori indicati nella ricordata nota dirigenziale 2.8.2013 sia perché sarebbero superati dal giudicato formatosi sulla sentenza TAR n.3170/2011 sia perché comunque tanto la maggiore valutazione delle aree di Monticello quanto la duplicazione segnalata dal Comune sarebbero insussistenti; le società medesime hanno peraltro fatto rilevare che, ad ogni modo, le maggiori spese da esse sostenute (o che verranno sostenute) per l'attuazione del PII a seguito dello sviluppo della progettazione *esecutiva* delle opere di urbanizzazione mettono in evidenza un disequilibrio economico opposto a quello paventato dall'Amministrazione e, cioè, costi delle opere di urbanizzazione da realizzare a carico delle parti attuatrici nettamente superiori a quelli considerati in sede convenzionale (€ 24.618.545,17 anziché € 15.121.422,00); questo con il conseguente obiettivo venir meno dell'interesse alla rettifica degli atti deliberativi e della convenzione.

Esaminata gli atti sopra richiamati e condividendo le considerazioni di merito svolte e la proposta avanzata nella "Relazione ricognitoria delle obbligazioni convenzionali" (in data 12.11.2013) del Responsabile dell'Area Territorio, Ambiente ed Attività Produttive (All.1), dalla quale risulta che le obbligazioni di fare (realizzare opere di urbanizzazione) assunte da ENI e SNAM Rete Gas nei confronti del Comune di San Donato Milanese, individuate e valutate sulla scorta dei progetti esecutivi di recente prodotti ed esaminati dall'Ufficio Tecnico, hanno consistenza economica ben maggiore rispetto a quella tenuta presente nella definizione delle obbligazioni in sede di PII e del relativo equilibrio economico che ha motivato il consenso delle parti, equilibrio che pertanto deve considerarsi ricostituito anche rettificando in €/mq 30,00 il valore delle aree di Monticello ed imputando l'onere della costruzione di 23.513 mq di parcheggi interrati nel solo computo delle opere di urbanizzazione.

Considerato che la spesa notevolmente maggiore, rispetto a quanto preventivato, per le opere di urbanizzazione poste a carico delle parti attuatrici risulta superiore non già "*all'ammontare degli oneri di urbanizzazione determinati al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire ...*" (e, cioè, al loro importo tabellare), bensì all'ammontare del contributo convenzionalmente definito e voluto tra le parti al momento della formazione del PII; d'altronde, tale maggiore spesa è volta non solo a "*garantire la completa e funzionale realizzazione del programma costruttivo*", ma anche ad assicurare opere di urbanizzazione con connotati e caratteristiche strutturali e qualitative idonei a raggiungere livelli prestazionali non raggiungibili con il mero sviluppo dei progetti e dei computi metrici allegati al PII. In questo senso, la notevole maggiore spesa per la costruzione delle opere di urbanizzazione (€ 24.618.545,17 anziché € 15.121.422,00) non può essere fatta gravare sulle parti attuatrici a norma del punto 7.4 della convenzione, anche perché, correggendo l'errore commesso nel computo dei costi di costruzione, si viene a configurare una ben diversa e maggiore prestazione economica per la realizzazione delle opere che le parti, in sede di formazione del PII, ebbero a considerare quale corredo necessario dei nuovi insediamenti.

Rilevato che la diversa ed appropriata stima delle prestazioni assunte a proprio carico dalle parti attuatrici consente di considerare superato il disequilibrio economico costituente presupposto per l'esercizio del potere di autotutela, visto che, ferme le prestazioni sostanziali e corretti gli errori in precedenza indicati, l'equilibrio economico deve ritenersi sussistente (ricostituito) alla luce dei valori aggiornati secondo quanto risulta verificato dalla ricordata Relazione (cfr. tabella C) tanto che il Consiglio Comunale è chiamato a concludere il procedimento avviato senza adottare provvedimento di autotutela.

Accertato che la ricognizione delle obbligazioni convenzionali conferma comunque la conformità del P.I.I. alle previsioni del PGT approvato, come da scheda descrittiva dell'ambito AT.S. DE GASPERI EST riportata nel Documento di Piano e che per il PII in esame si applicano, ai sensi dell'art. 44 c.1 e c.2 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT, le norme previgenti del Piano Regolatore Generale, rispetto al quale il PII è stato adottato e approvato in variante;

Considerato, altresì, che la natura del presente atto esclude la necessità della verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), non sussistendo nella specie modifica né del progetto né delle prestazioni dovute in forza del PII, ma mera specificazione di queste ultime con riferimento ai progetti prodotti che, una volta assentiti, costituiranno la definizione puntuale delle prestazioni dovute.

Dato atto del parere favorevole espresso in data 23.11.13 dalla commissione Territorio, Ambiente e Attività Produttive;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente atto, espressi dal responsabile del servizio interessato e dal responsabile di ragioneria ai sensi dell'art.49, comma 1, del D. Lgs.vo 267/2000;

Verificata la propria competenza a deliberare in merito a norma del combinato disposto dagli articoli 42 e 48 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000 e s.m.i., trattandosi di procedimento relativo all'eventuale esercizio del potere di autotutela in ordine ad atti assunti dal Consiglio ed aventi ad oggetto trasferimento di beni immobili ed esecuzione di opere di urbanizzazione destinate ad appartenere al Comune;

Per i motivi citati in premessa che qui si intendono trascritti e per le ragioni indicate nella "Relazione ricognitoria delle obbligazioni convenzionali" (All.1) che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto,

Con voti:

Presenti: n. 24
Votanti: n. 14 (non partecipano al voto i Consiglieri Di Gangi, Falbo, Giampieri, Lusetti, Ponte, Puliti, Salamina, Zampieri)
Favorevoli: n. 14
Astenuiti: n. 2 (Calculi, Forenza)

DELIBERA

1. di fare propria la Relazione ricognitoria delle obbligazioni convenzionali" (All.1) dando atto che i presupposti per l'esercizio del potere di autotutela limitatamente ai punti 4.6 e 6.2a della Convenzione del PII risultano superati alla luce della nuova valutazione delle prestazioni poste a carico delle parti attuatrici, sulla scorta degli elaborati dalle stesse prodotti per definire l'oggetto delle prestazioni in effetti dovute per l'urbanizzazione. L'equilibrio economico del PII, insomma, sussiste e dovrà essere certificato in sede di collaudazione finale delle opere di urbanizzazione connesse al Programma Integrato di che trattasi e garantito, sino alla conclusione a perfetta regola d'arte dei lavori, mediante la presentazione di polizze fideiussorie integrative a garanzia del maggiore importo calcolato dalle parti attuatrici ed allegato ai progetti *esecutivi*.
2. di disporre che il presente atto venga trascritto nei RR.II. quale corredo esplicativo necessario della convenzione 20.12.2011.
3. di concludere con il presente atto, senza l'adozione di provvedimenti, il procedimento di autotutela avviato con atto del 2.8.2013.



Comune di
San Donato Milanese
PROVINCIA DI MILANO

ALL. 1

Area Territorio, Ambiente ed Attività Produttive
Sportello Unico per l'Edilizia e per le Imprese

ALLEGATO DELIBERA C.C. N° 37 DEL 26/11/2013

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

(Luca Biglino)



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Antonio Volpe)

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "DE GASPERI EST"

RELAZIONE RICOGNITORIA DELLE OBBLIGAZIONI CONVENZIONALI



Comune di
San Donato Milanese
PROVINCIA DI MILANO

A. Premessa

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 31.03.2011 è stato approvato il Programma Integrato di Intervento (P.I.I.), in variante al previgente PRG, non avente rilevanza regionale, per la realizzazione di un nuovo insediamento direzionale ubicato tra le vie De Gasperi, Ravenna, Correggio e Vannucchi, ai sensi dell'art. 92 comma 8 della L.R. 12/2005, e successive modificazioni e integrazioni, presentato da Eni S.p.a., Eniservizi S.p.a. e Snam Rete Gas S.p.a.;

Successivamente in data 20.12.2011 è stata sottoscritta la convenzione attuativa del Programma Integrato di Intervento "DE GASPERI EST", rep. 77716 racc. 15812 avanti il notaio Dr. Domenico Avondola, tra il Comune di San Donato Milanese, ENI S.p.a., Eniservizi S.p.A. e SNAM RETE GAS S.p.A., registrato a Milano il 16.01.2012;

B. Sintesi delle prestazioni in termini di cessioni di aree e realizzazione di opere di urbanizzazione convenzionalmente previsti

A fronte della concessione a realizzare 73.826,00 mq di slp a destinazione terziaria Eni – per il tramite di Eniservizi – e SnamReteGas si sono convenzionalmente obbligate nei confronti del Comune di San Donato Milanese alla:

b.1 - Cessione di aree per opere di urbanizzazione:

- Aree interne al lotto per urbanizzazioni primarie e secondarie per complessivi mq 25.834;
- Aree in località Monticello per mq 150.868, valutate Euro 45 al mq per complessivi Euro 6.789.060, in controvalore parziale per la monetizzazione delle aree a standard non reperite e cedute;

b.2 – Monetizzazione di aree a standard non reperite

- Euro 6.789.060 quale controvalore delle Aree cedute in località Monticello per mq 150.868, valutate Euro 45 al mq;
- Euro 5.350.050,00 (di cui Euro 1.400.000,00 da destinare alla realizzazione della rotatoria San Martino previo accordo con Milano) quale valore a conguaglio.

b.3 – Esecuzione A SCOMPUTO oneri delle seguenti Opere di urbanizzazione:

- Nuovi tratti stradali e relativi sottoservizi per un importo stimato in Euro 1.026.422;
- Parcheggi multipiano interrati per un importo stimato in Euro 12.980.000;
- Parcheggi a raso per un importo stimato in Euro 930.000 Opere di



Comune di
San Donato Milanese

PROVINCIA DI MILANO

sistemazione a verde per un importo stimato in Euro 185.000

- Oltre a eventuali, ulteriori, adeguamenti delle reti esistenti se richiesto dal Comune in sede di esame dei progetti definitivi.

b.4 – Esecuzione delle seguenti obbligazioni “aggiuntive” compensative

- Riqualificazione ed adeguamento normativo degli impianti sportivi comunali di Via Caviaga per un importo stimato in Euro 1.500.000
- Realizzazione di un Impianto fotovoltaico sulla copertura della piscina del Centro Sportivo di Via Caviaga
- Realizzazione di n.4 nuove rotatorie per un importo complessivo stimato in Euro 2.100.000,00 (lungo viale De Gasperi all'intersezione con via Fabiani, lungo viale De Gasperi all'intersezione con via Ravenna, lungo via Correggio all'intersezione con il Boulevard, lungo Via Emilia all'intersezione con Via Correggio nei pressi di SuperCortemaggiore);
- Contributo di Euro 1.000.000,00 in conto energia per le spese di funzionamento del Parco di Via Caviaga;

b.5 - Oneri di Urbanizzazione Tabellarmente dovuti

73.826,00	MQ DI SLP	OOUU 1	OOUU 2
		€ 6.097.289,34	€ 6.846.623,24
		<hr/> Totale tabellari	<hr/> € 12.943.912,58



Comune di
San Donato Milanese
PROVINCIA DI MILANO

C. Sviluppo delle fasi progettuali ed istruttorie

Durante la fase istruttoria di rilascio dei diversi Permessi di costruire relativi sia ai palazzi "privati" che alle "opere di urbanizzazione" in attuazione del PII sopra richiamato è emersa la necessità di verificare la possibile incoerenza di alcune obbligazioni convenzionalmente assunte, in particolar modo quelle relative al valore riconosciuto alle aree di Monticello, cedute convenzionalmente in controvalore parziale all'importo dovuto per la monetizzazione degli standard mancanti, e quelle relative alla duplicazione dei valori convenzionali relativi ai piani interrati dei parcheggi pubblici (valutati sia "a scomputo" dei contributi di urbanizzazione che quali aree a standard cedute).

Pertanto si è deciso di richiedere all'Agenzia del Territorio (ora confluita nell'Agenzia delle Entrate), quale massimo ed autorevole soggetto in materia estimativa, un parere di congruità sui valori delle aree di Monticello, acquisite (punto 4.6 della convenzione di lottizzazione) a patrimonio.

L'Agenzia delle Entrate in data 30.04.2013 ha trasmesso la propria relazione (all. B alla presente), non ritenendo congruo il valore convenzionalmente definito (pari a 45 €/mq medi) - attribuito dal perito estimatore incaricato dal soggetto attuatore ed accettato dal Comune-, rideterminando tale valore in €. 30/mq, per una differenza a vantaggio del Comune di €. 2.263.020,00.

Successivamente in data 02.08.2013, con prot. 25844, si è proceduto a notificare ad Eniservizi, per Eni, e Snam Rete Gas - dopo approfondito esame della documentazione agli atti con il legale all'uopo incaricato Avv. Maxio Viviani - l'avvio del procedimento per l'annullamento parziale in autotutela delle deliberazioni di adozione ed approvazione del PII De Gasperi Est limitatamente ai punti 4.6 e 6.2a della Convenzione attuativa, valutando in fase istruttoria l'esistenza di *fumus* per procedere in tale direzione e avviare il procedimento per recuperare quanto non correttamente corrisposto al Comune di San Donato fin dall'adozione del PII.

Con propria nota congiunta del 13.09.2013 prot. 29320 Eniservizi e SnamReteGas hanno riscontrato la nota di avvio del procedimento richiamata al punto precedente hanno:

- significato le maggiori spese sostenute (o che verranno sostenute) per l'attuazione del PII a seguito dello sviluppo della progettazione "esecutiva" delle opere di urbanizzazione "smentendo in partenza che in qualche disequilibrio economico il Comune abbia mai sofferto", rideterminate nell'allegato schema (all. C) in complessivi €. 24.618.545,17, contro i €. 15.121.422,00 stabiliti in convenzione, quindi con un maggior valore presumibili di opere di urbanizzazione che verranno realizzate di €. 9.497.123,17; tale valore poi,



Comune di San Donato Milanese

PROVINCIA DI MILANO

presenta un incremento del 62% rispetto al valore convenzionalmente previsto, ben superiore alla soglia di tolleranza (che per le opere pubbliche regolate dal Codice dei contratti è di circa il 10%) degli imprevisti progettualmente e reciprocamente accettabili ai sensi dell'art.7.4 della convenzione: l'equilibrio economico è corretto che sia reciproco, in particolare modo nei Programmi integrati di intervento che vedono nella Relazione di sostenibilità finanziaria uno degli allegati di programma obbligatori;

- confutato parzialmente la tesi della duplicazione dei parcheggi nei calcoli obbligazionari - in maniera sostanzialmente condivisibile quando sostengono la tesi che qualora tale voce dovesse essere "loro" imputata comunque la stessa dovrà essere ricondotta alla mancanza di aree a standard non cedute (per complessivi 23.513 mq) nei piani interrati dei parcheggi, il tutto per un valore di €. 6.818.480,00, e non quale maggiori oneri di urbanizzazione scomputati;

- rappresentato la loro tesi - questa però non condivisa dallo scrivente - in ordine ai valori attribuiti alle aree di Monticello, cedute in controvalore parziale delle aree a standard non reperite nel PII, per le quali si ritiene invece di condividere nei contenuti e nella forma la relazione dell'Agenzia delle Entrate, la quale determina una differenza a vantaggio del Comune di San Donato Milanese di €. 2.263.020,00.

D. Conclusioni e proposte al Consiglio Comunale

Dall'esame della documentazione agli atti istruttori ed in particolar modo dall'accoglimento parziale delle tesi di Eniservizi e SRG, esplicitate nella loro nota del 13.09.2013 sopra richiamata, si ritiene che non sussistano le condizioni - né per lege né per opportunità - per proseguire con l'annullamento parziale in autotutela delle deliberazioni di adozione ed approvazione del PII De Gasperi Est in quanto dalla lettura della tabella riepilogativa in allegato (all. C) si evince come le obbligazioni economiche assunte da ENI e SNAMRG nei confronti del Comune di San Donato Milanese restano, a seguito dello sviluppo della parte "esecutiva" del PII, sostanzialmente in equilibrio (e comunque sempre a vantaggio del Comune di San Donato Milanese).

Inoltre la ricognizione delle obbligazioni convenzionali, come esplicitata in allegato D) conferma comunque la conformità del P.I.I. alle previsioni del PGT approvato, come da scheda descrittiva dell'ambito AT.S. DE GASPERI EST riportata nel Documento di Piano.

A conclusione della presente relazione e per i motivi in essa esplicitati si propone al Consiglio comunale di prendere atto e fare propria dei contenuti



Comune di
San Donato Milanese
PROVINCIA DI MILANO

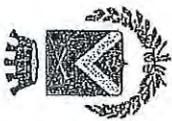
della presente *Relazione ricognitoria delle obbligazioni convenzionali*, dando contestualmente atto che a seguito dello sviluppo progettuale esecutivo delle urbanizzazioni del PII De Gasperi Est viene mantenuto l'equilibrio economico complessivo del Piano - turbato sia dalla non congruità dei valori economici convenzionalmente attribuiti alle Aree di Monticello, cedute in controvalore parziale degli importi dovuti per la monetizzazione delle aree a standard non cedute, sia dalla bivalenza della valutazione delle aree "interrate" dei parcheggi pubblici previsti in realizzazione nel PII quale corredo urbanizzativo.

Il permanere dell'equilibrio dovrà poi essere certificato da parte del collaudatore tecnico-amministrativo incaricato in sede di collaudazione finale delle opere di urbanizzazione connesse al Programma Integrato di che trattasi e garantito durante il corso dei lavori mediante la presentazione di integrazioni alle polizze fideiussorie presentate a garanzia delle relative obbligazioni esecutive.

San Donato Milanese, 12.11.2013



IL DIRIGENTE
(Ing. Biolzi, Giovanni)



Comune di
San Donato Milanese
PROVINCIA DI MILANO

Allegato A) - Ricognizione dei titoli abitativi richiesti e rilasciati in ordine alle opere di urbanizzazione

Oggetto	Nm. PE	Data	Descrizione	Stato
Sottoservizi	PE 193/2012	29/08/2012	Opere di riallocazione dei sottoservizi attivi con posa interrata	Emesso PDC n. 135/2012
Monticello	PE 189/2012	06/08/2012	Opere di urbanizzazione area a verde via Maritano	In attesa di definizione progettuale
Urbanizzazioni	PE 22/2013	31/01/2013	Richiesta di P.d.C.- Opere di urbanizzazione Viabilità e rotazione	Emesso PDC n. 148/2013
	PE 65/2013	13/03/2013	Verifica di esclusione di assoggettabilità a VLA per due parcheggi pubblici	Emesso decreto di esclusione assogg. VLA 11/06/2013
	PP 7/2013	11/03/2013	Provvedimento Paesistico parcheggio Pubblico viale De Gasperi	In attesa di definizione progettuale
Parcheggi	PE 60/2013	11/03/2013	Progetto parcheggio Pubblico pluri piano viale De Gasperi	In attesa di definizione progettuale
	PE 61/2013	11/03/2013	Progetto parcheggio Pubblico pluri piano via Vannucchi	In attesa di definizione progettuale
	PP 8/2013	11/03/2013	Provvedimento Paesistico parcheggio Pubblico via Vannucchi	In attesa di definizione progettuale



Comune di
San Donato Milanese
PROVINCIA DI MILANO

**Allegato B) – Agenzia delle Entrate - Parere di congruità aree in San Donato Milanese –
Località Monticello**

Prot. n° 10849 Racc.
Allegati n. 1
Inc. n°
Ns. prot. di rif. n°
Rif. nota del 15/01/2013
Prot. n° 0001443 /Racc. n.

Al Comune di San Donato Milanese
Area Territorio Ambiente ed A.P.
Servizio Urbanistica
Via Cesare Battisti, 2
20097, SAN DONATO MILANESE
c.a. Ing. Biolzi Giovanni

OGGETTO: *Accordo di collaborazione Agenzia delle Entrate / Comune di San Donato Milanese. Parere di congruità aree in San Donato Milanese, località Monticello.*

In conformità alle linee guida definite dall'accordo di collaborazione stipulato tra l'Agenzia delle Entrate e codesto Comune di San Donato Milanese, si trasmette, a riscontro della nota sopra indicata, il parere di congruità richiesto, relativo alle aree in località Monticello di cui all'oggetto. Eventuali osservazioni e/o contestazioni in ordine alle attività espletate potranno essere rappresentate all'Agenzia delle Entrate nel termine di 10 (dieci) giorni dalla consegna dell'incarico ultimato. In assenza, le attività si intenderanno integralmente accettate ed esattamente eseguite secondo le modalità convenute, con rinuncia a sollevare eccezioni di inesatto adempimento e decadenza dalla relativa azione o dall'esperimento di altre azioni in qualsiasi modo connesse ad un eventuale inesatto adempimento. La mancata tempestiva segnalazione di eventuali contestazioni si intenderà, di diritto, come riconoscimento - nei termini e secondo le modalità preventivamente convenute - della posizione debitoria derivante dall'esecuzione delle attività.

Distinti saluti.

IL DIRETTORE
(Antonio Peluso)

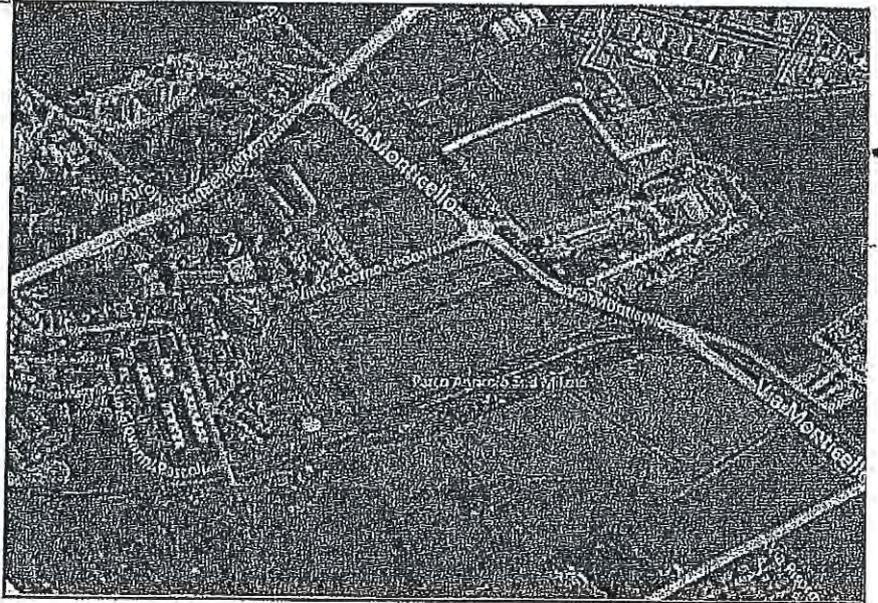



prot. n. 1475
Del 17/01/2013

oggetto

**Parera di congruità aree in San Donato Milanese
Località Monticello**

Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Manin, 27 - 20121 Milano tel. 0039(02)29011565 - fax. 0039(02)63697423
up_milano@agenziaentrate.gov.it



committente

**Comune di San Donato Milanese - Area Territorio Ambiente ed A.P. -
Servizio Urbanistica**
Via C. Battisti, 2 - 20097 San Donato Milanese (MI)

NS. prot. 1475 del 17/01/2013

**Parere di congruità aree in San Donato Milanese
Località Monticello**

INDICE

PREMESSA	2
PARTE PRIMA	3
1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE	3
1.1 Notizie di carattere generale	3
1.2 Caratteristiche del bene	4
1.3 Utilizzo attuale	5
1.4 Identificazione catastale e consistenza.....	5
PARTE SECONDA.....	6
2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE	6
2.1 Descrizione urbanistica	6
PARTE TERZA	17
3 PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	17
3.1 Criteri e metodologie estimative.....	17
3.2 Scopo della stima	18
3.3 Metodologia di stima adottata: esposizione del procedimento	19
3.3.1.1 Sintesi della metodologia e prescrizioni assunte nella stima di parte.....	19
3.3.1.2 Valutazione aree in oggetto	20
3.4 Analisi del mercato immobiliare	20
3.5 Determinazione del valore della aree	28
CONCLUSIONI.....	30

Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
 Via Mezzin 27 - Milano tel. +3902656744/7451 fax +390225001868 e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

PREMESSA

Con nota del 15 gennaio 2013 N. 0001443 il Comune di San Donato Milanese richiedeva una collaborazione, per attività di valutazione immobiliare, inerente la verifica di congruità del prezzo/valore attribuito a terreni offerti al Comune in controvalore di monetizzazione di standard nell'ambito del P.I.I. De Gasperi Est. Nella richiesta si specifica che la valutazione dovrà essere condotta con riferimento alla data di adozione del sopra citato PII risalente al 29/11/2010 (delibera C.C. n. 39 del 29/11/2010).

Si precisa che tali aree sono già state trasferite al Comune con atto di convenzione rep. 77716/15812 del 20/12/2011 notaio Dr. Avondola, in attuazione delle previsioni urbanistiche contenute nel PII denominato "De Gasperi Est" al prezzo riportato in atto di 45 €/m² sulla base della perizia stragiudiziale redatta il 05/10/2010 dalla dott. Ing. Laura Mauri e depositata al Tribunale di Milano in data 07/10/2010 (Allegato B)

In data 28/03/2013, su richiesta della scrivente Agenzia, il Comune di San Donato trasmetteva certificato di destinazione urbanistica riferito allo strumento urbanistico vigente alla data del 29/11/2010 (PRG). (vedi allegato A)

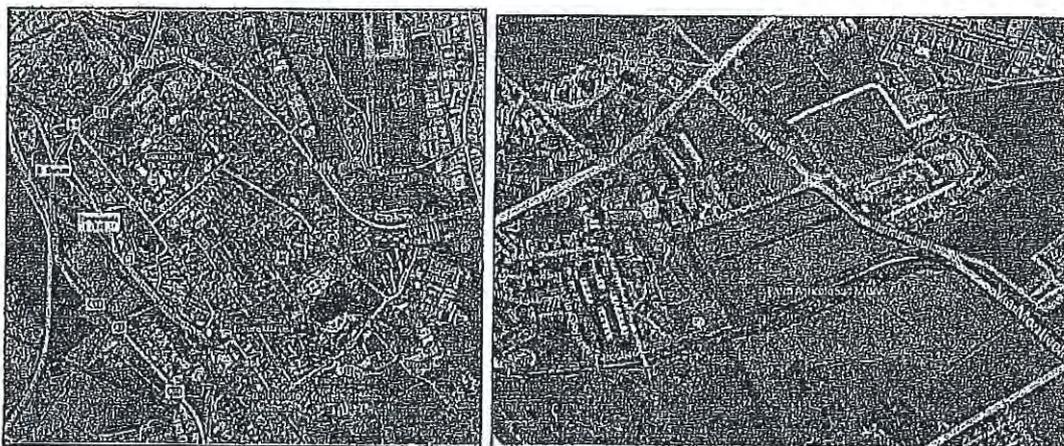
Alla luce di tale certificato, si procederà alla valutazione richiesta esclusivamente sulla base delle normative urbanistiche indicate in esso.

Le aree in oggetto presentano ad oggi i seguenti identificativi catastali (nota fraz. 626276/1 in atti dal 06/08/2012):

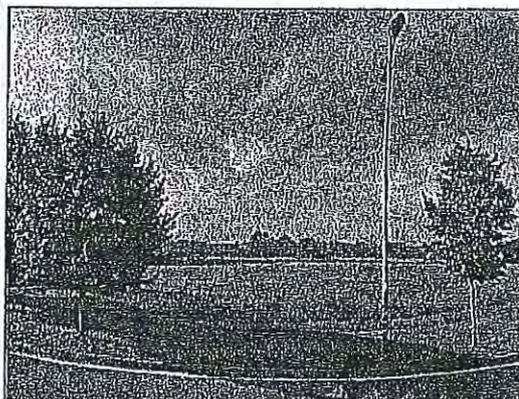
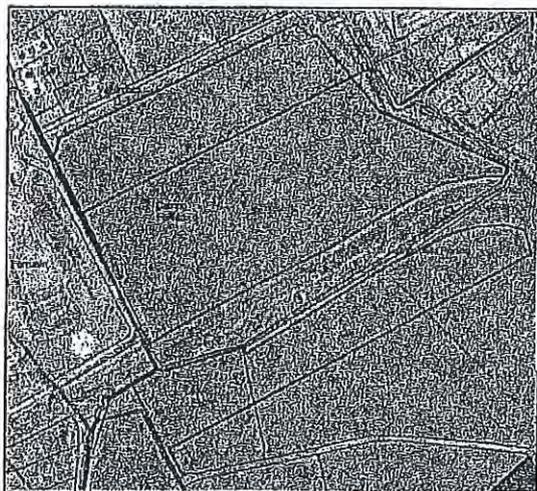
Foglio	Particella	Qualità	Superficie m ²
17	380	Seminativo Irr.	23122
17	401	Seminativo Irr.	30500
24	108	Seminativo Irr.	65225
24	114	Seminativo Irr.	9778
24	110	Seminativo Irr.	12850
24	112	Seminativo Irr.	9393
Superficie complessiva			150868

1.2 Caratteristiche del bene

Oggetto di valutazione sono due lotti di terreno vicini tra loro, ubicati nella parte periferica a sud-est del territorio Comunale. Entrambe i lotti hanno forma irregolare e un andamento pianeggiante e non risultano delimitati da nessun tipo di recinzione.

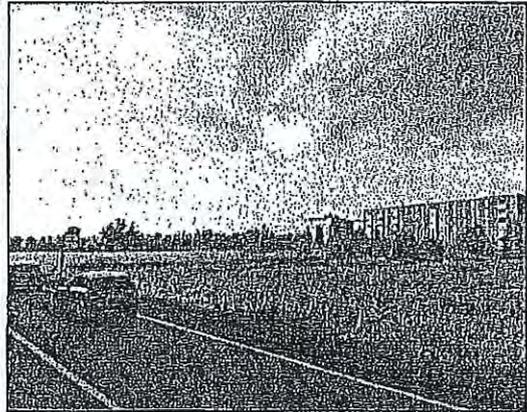


Il lotto con le dimensioni maggiori è ubicato più a sud ed è delimitato dalle vie Leopardi e Per Monticello. Nella sua parte meridionale il lotto è attraversato dal canale scolmatore Redefossi che stacca una striscia di terreno di superficie minore che corre lungo il canale ed è in parte occupata da orti privati.



Il lotto più piccolo, posto a nord rispetto al precedente, è di forma trapezoidale ed è delimitato dalle vie Maritano e Monticello sui lati nord e est, sul lato ovest da una strada non asfaltata e sul lato sud confina con due lotti di terreno di cui uno destinato a parco attrezzato. Nella porzione prospettante su via Maritano è presente una zona asfaltata.

Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
 Via Manin 27 - Milano tel. +390258387441/74831 fax +390258011565 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it



1.3 Utilizzo attuale

Come indicato nella perizia stragiudiziale alla base della convenzione di trasferimento di proprietà da ENI al Comune di San Donato I terreni alla data del 9 luglio 2010 risultavano interamente coltivati a mais.

1.4 Identificazione catastale e consistenza

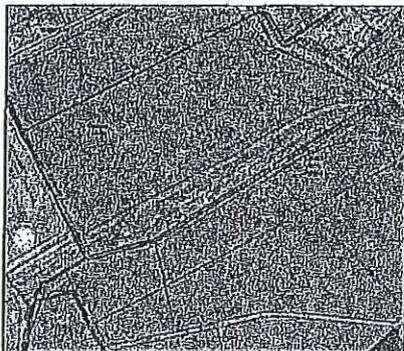
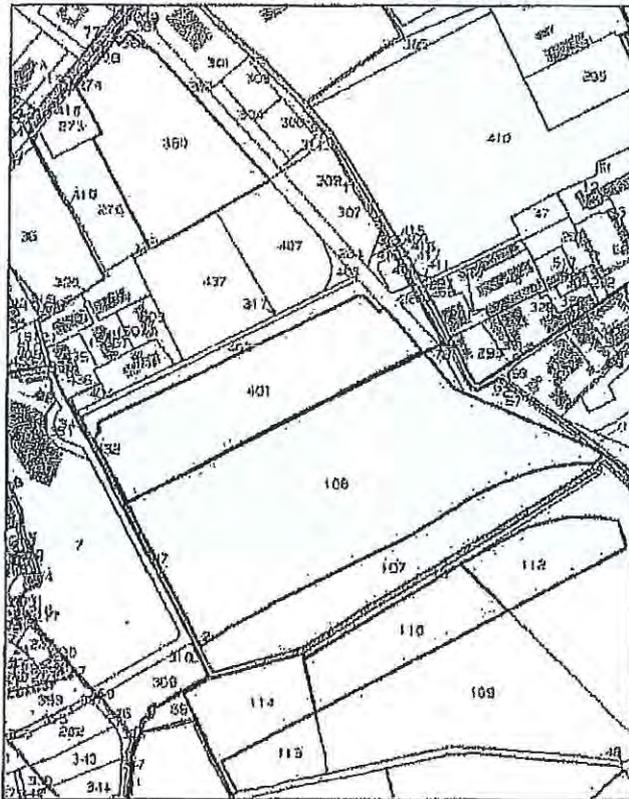
Il lotto oggetto di valutazione, risulta identificato al CT del Comune di San Donato come segue:

Catasto Terreni

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie m ²	Reddito, C	
					Dominicale	Agrario
17	380	Seminativo Irr.	1	23122	249,58	226,89
17	401	Seminativo Irr.	1	30500	304,01	299,29
24	108	Seminativo Irr.	1	65225	650,14	640,03
24	114	Seminativo Irr.	1	9778	97,46	95,95
24	110	Seminativo Irr.	1	12850	128,08	126,09
24	112	Seminativo Irr.	1	9393	93,63	92,17
Superficie Complessiva m²				150868		

Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
 Via Mantova 27 - Milano tel. +39025387443/7431 fax +39022001585 e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

Estratto di Mappa - Comune di San Donato Fogli 17 e 24



Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
 Via Manin 27 - Milano tel. +3902536974/477481 fax +39025011565 e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

PARTE SECONDA

2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

2.1 Descrizione urbanistica

Si riporta lo stralcio del CDU trasmesso dal Comune di San Donato in data 28/03/2013 (All. A).

Come indicato nel CDU sopra citato, lo strumento urbanistico vigente alla data di adozione del PII "De Gasperi Est" (29.11.2010) è il P.R.G. di variante generale adottato con delibera CC n. 80 del 20.12.1993. Il PGT, in fase redazione al momento di adozione del PII, con l'approvazione della delibera consigliere n. 20 del 16/03/2011, è stato adottato e successivamente approvato con delibera consigliere n. 47 del 30.10.2011, pubblicata sul Burl n. serie avvisi ed inserzioni del 02.05.2012.

Considerato che, la data di riferimento della presente valutazione coincidente con la data di adozione del PII "De Gasperi Est" (29.11.2010), è anteriore alla data di adozione del PGT (16/03/2011) non si ritiene sussistano i presupposti per l'applicazione delle norme di salvaguardia. Pertanto, unico strumento urbanistico cui si farà riferimento per la presente valutazione è il PRG approvato con delibera G.R.L. n. VI/22986 del 20/12/1996 nelle esclusive specifiche

riportate nel CDU trasmesso dal Comune di San Donato Milanese (allegato A) sotto riportate.

Il Dirigente dell'Area Territorio Ambiente ed Attività Produttive, precisa che i terreni più sopra elencati per il P.R.G. di variante generale adottato con delibera C.C. n. 80 del 20.12.1993, e approvato con delibera G.R.L. n. VI/22986 del 20.12.1996, vigente alla data di adozione (29.11.2010) del P.L.I. "De Gasperi Est", e successiva varianti, avevano la seguente destinazione:

- Fg. 17 Mapp. 380 - Il terreno risulta inserito in zona con destinazione AP attrezzature pubbliche (verde attrezzato per lo svago e lo sport - attrezzature pubbliche di interesse comunale);
- Fg. 24 Mapp. 401 - Il terreno risulta inserito in zona con destinazione AP attrezzature pubbliche (verde attrezzato per lo svago e lo sport - attrezzature pubbliche di interesse comunale);
- Fg. 24 Mapp. 108 - Il terreno risulta inserito in zona con destinazione AP attrezzature pubbliche (verde attrezzato per lo svago e lo sport - attrezzature pubbliche di interesse comunale) ed in parte destinato ad alveo del Canale Scolmatore Cavo Redefossi;
- Fg. 24 Mapp. 114 - Il terreno risulta inserito in zona con destinazione F per attrezzature di interesse generale ed in parte destinato a sede di pista ciclo-pedonale M-bici di collegamento tra i Comuni di San Donato M.se e San Giuliano M.se;
- Fg. 24 Mapp. 110 - Il terreno risulta inserito in zona con destinazione F per attrezzature di interesse generale;
- Fg. 24 Mapp. 112 - Il terreno risulta inserito in zona con destinazione F per attrezzature di interesse generale;

Fa inoltre presente che tutti i terreni suddetti, costituenti il comparto Monticello aventi una superficie catastrale di ca. 150.868 mq. risultano vincolati e ricadenti in tutto o in parte:

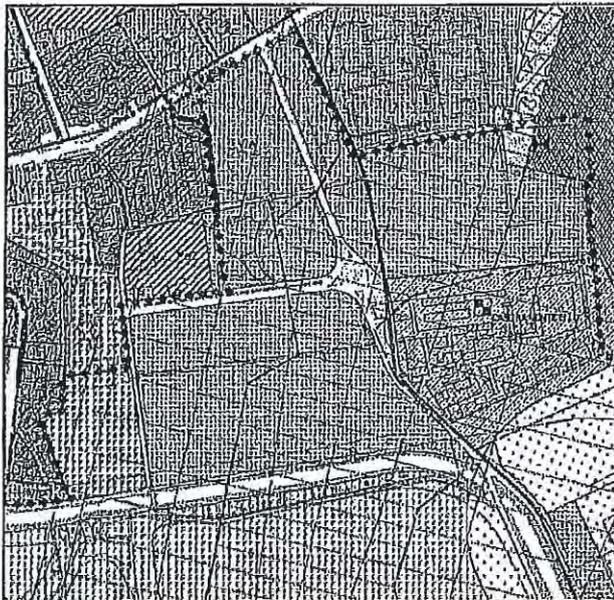
- nel Parco Agricolo Sud Milano approvato con Deliberazione Giunta Regionale 3 agosto 2000 - n. 7/818 e pubblicata sul B.U.R.L. n. 2° Suppl. Straordinario al n. 38, i cui interventi di iniziativa pubblica o privata, in caso di assenza di un Piano di Settore di «Fruizione», come definiti nell'art. 35 delle N.T.A. del P.T.C. Parco Sud Milano, e approvato dall'Autorità del Parco, non possono pregiudicare i valori ambientali e paesistici dei luoghi, e gli eventuali interventi destinati ad attività culturali, sportive, ricreative e ad attività di ristorazione possono essere realizzati attraverso il recupero di cascine dismesse, che non comportino, comunque, un diverso utilizzo del fondo agricolo di pertinenza;
- nelle zone di rispetto A e B, individuate in relazione al livello di inquinamento acustico generato dalle aree e dalla attività aeroportuali come definite dal Decreto Ministeriale del 31.10.1997, disposizioni che limitano l'uso dei suoli;
- in zona di Vincolo Aeroportuale, individuato con D.M. 28 luglio 1976, di limitazioni agli ostacoli e ai pericoli per la navigazione aerea, ai sensi dell'art. 707 commi 1, 2, 3, 4 del Codice della Navigazione (revisione della parte aeronautica effettuata con Decreto Legislativo n. 151 del 15.03.2006), relativo all'aeroporto di Milano-Linate;
- in zona "C" del Piano di Rischio Aereo, connesso alla tipologia delle operazioni di volo nonché alla tipologia di aeromobili che possono operare sull'aeroporto ed è pertanto riferibile alle caratteristiche tecniche-operative della pista di volo di Milano Linate, individuato nel "Regolamento per la costruzione e l'esercizio degli Aeroporti", a seguito della revisione del Codice della Navigazione dalla parte aeronautica effettuata con Decreto Legislativo n. 151 del 15.03.2006;
- in zona "classe III e IV" del Piano di Zonizzazione Acustica, approvato con delibera C.C. n. 27 del 11/04/2007 e vigente dalla data di pubblicazione sul B.U.R.L. serie inserzioni, n. 21 del 23/05/2007;

Inoltre in relazione al questo posto da codesta Agenzia, utile all'espletamento dell'incarico ricevuto con la sottoscrizione dell'accordo suddetto, si significa quanto segue:

In relazione al punto (rif. pag. 23) della perizia stragiudiziale in cui si afferma che: "la valutazione del terreno nel comparto Monticello è stata condotta ipotizzando una trasformazione con insediamento della SLP avente destinazione funzionale terziaria, oggetto di perequazione dal Piano di Governo del Territorio di San Donato Milanese; tale assunto è supportato dall'asservimento dell'area Monticello al comparto "De Gasperi Est", avente medesima destinazione d'uso, oltre a quanto previsto per la sopra citata destinazione stradale di parte del compendio"; si rileva che le aree in questione non risultano destinate a sede stradale e che il P.R.G. vigente alla data di deposito della perizia stragiudiziale, non prevedeva in alcun modo l'istituto dell'indice perequato, assunto dal perito pari a 0,10 mq./mq. per le aree di Monticello.

Inoltre si fa rilevare che il P.G.T. è stato adottato 16 marzo del 2011 con delibera C.C. n. 20, ben quattro mesi dopo l'adozione degli atti di PII "De Gasperi Est" e quindi della perizia stragiudiziale; e pertanto i riferimenti di applicazione di un indice di perequazione dello 0,10 mq./mq., con destinazione funzionale a terziario, non trovavano applicazione negli strumenti urbanistici vigenti il 29.11.2010 (vd. PRG);

Anche a seguito dell'approvazione definitiva del PII "De Gasperi Est" e del PGT si fa rilevare che il Parco Agricolo Sud Milano ha sempre espresso un parere, di fatto, contrario all'applicazione di indici perequativi su aree agricole ricadenti nel Parco Agricolo Sud Milano e quindi anche per le aree di Monticello.



COMUNE DI SAN DONATO MILANESE
PROVINCIA MILANO

**PIANO REGOLATORE
GENERALE
"VIGENTE"**

AZZORRAMENTO - DIMENSIONAMENTO

TAVOLA N. 31

SCALA 1:5000

Autore:
Ing. Roberto C. C.
Arch. Roberto C. C.
Geom. Roberto C. C.

Sei aggiornata
2010/01

ZONE OMOGENEE



AP ATTREZZATURE PUBBLICHE



F ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

CONFINI E AMBITI AMMINISTRATIVI-NORMATIVI-FUNZIONALI



AMBITI DI PROTEZIONE ACUSTICA AEROPORTUALE - ZONE A-B



LIMITE AMBITO PARCO SUD - LR.318/00



LIMITE DEL CORSO AEREO

ELEMENTI DESCRITTIVI

Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
 Via Mantova 27 - Milano tel. +39 02 29011565 fax +39 02 29011565 e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

A	ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE COMUNALE
V	VERDE ATTREZZATO PER LO SVAGO E LO SPORT
P	PARCHEGGI PUBBLICI

P.R.G. – NORME TECNICHE ATTUATIVE

Testo vigente approvato con delibera C.C. n. 30 del 17/06/2004

Pubblicata sul B.U.R.L. - serie inserzioni - n. 28 del 07/07/2004

Art. 24 - ZONA AP - PER ATTREZZATURE PUBBLICHE

(Opere di urbanizzazione secondaria)

(Testo vigente approvato con delibera C.C. n. 30 del 17/06/2004)

Pubblicata sul B.U.R.L. - serie inserzioni - n. 28 del 07/07/2004

Campo di applicazione

La zona di cui al titolo individua tutte le aree occupate da attrezzature, impianti e servizi pubblici definiti come "opere di urbanizzazione secondaria" e rientranti nel computo degli "standard urbanistici", nonché quelle destinate a realizzare nuove opere della stessa categoria per le esigenze dello sviluppo. Le aree indicate dalla tavola di azionamento del P.R.G. ricadenti entro ambiti soggetti a pianificazione esecutiva possono essere modificate come ubicazione e come forma dai relativi P.E. purché non ne venga complessivamente ridotta la superficie.

Attuazione

L'utilizzazione e l'edificazione delle aree in zona AP sono riservate all'Amministrazione Comunale previo parere della Commissione Edilizia (nel caso di edificazione). Sulle aree destinate ad attrezzature religiose viene consentita la realizzazione di edifici di culto, della residenza del personale addetto e delle attrezzature connesse alle attività religiose e di culto (catechistiche, culturali, sociali, ricreative, assistenziali) mediante Permesso di Costruire. Il Consiglio Comunale può concedere l'uso di dette aree in diritto di superficie a enti o privati per la costruzione e gestione di attrezzature di uso pubblico, sulla base di apposita convenzione registrata vincolante all'uso pubblico a condizioni e per un tempo convenuti.

Analogamente, le aree in zona AP di proprietà privata possono essere utilizzate da enti o privati per la costruzione e gestione di attrezzature di uso pubblico sulla base di apposita convenzione come al capoverso precedente.

Nella zona destinata a sede della stazione dei Carabinieri può essere realizzato un incremento di edificazione pari a mc. 7500, non computabili ai fini della dotazione di standard.

Nelle zone AP ricadenti nella fascia A di protezione isofonica aeroportuale è consentito solo l'insediamento di attività sportive e ricreative che non richiedano realizzazione di strutture edilizie fisse, salvo quelle di servizio. Le strutture edilizie esistenti possono essere oggetto di interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizie e ampliamento, solo se contestualmente vengono garantite misure di isolamento acustico adeguate.

Nelle zone AP ricadenti nella fascia B di protezione isofonica aeroportuale è consentito l'insediamento di attività sportive e ricreative, di svago e ristoro, culturali e per il tempo libero, solo se nelle eventuali strutture edilizie viene garantito un adeguato isolamento acustico.

Gli impianti tecnologici telefonici sono ammessi in zona AP senza limiti di occupazione dell'area di proprietà SIP in via Sanguineti.

Destinazione d'uso

La zona AP è riservata alla realizzazione di edilizia scolastica, servizi collettivi, verde pubblico e attrezzature sportive e ricreative, attrezzature religiose, parcheggi pubblici, piste ciclabili.

Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
 Via Manni 27 - Milano Tel. +39 02 65977447 Fax +39 02 2903355 e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

Art. 25 - ZONA F - PER ATTREZZATURE DI LIVELLO INTERCOMUNALE

(Testo vigente approvato con delibera C.C. n. 30 del 17/06/2004)

Pubblicata sul B.U.R.L. - serie inserzioni - n. 28 del 07/07/2004

Campo di applicazione

La zona F individua le aree già destinate a servizi e attrezzature di livello intercomunale: Istruzione superiore all'obbligo escluso università; attrezzature sanitarie e ospedaliere; **parchi pubblici urbani e territoriali**; nonché quelle destinate alla soddisfazione dello standard di legge per questa voce in proporzione ai nuovi insediamenti previsti dal P.R.G..

Attuazione

Gli interventi di nuova installazione, con o senza edificazione, sono subordinati ad approvazione di P.E.. Sulle attrezzature esistenti compatibili con le destinazioni funzionali previste nella zona F, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, adeguamento igienico e tecnologico, completamento e ampliamento, con la procedura del Permesso di Costruire e della Denuncia di Inizio Attività a seconda dei casi previsti dal D.P.R. 380/2001.

I piani esecutivi di iniziativa privata per nuove installazioni devono comprendere ambiti di pianificazione non inferiori a ha. 15.

Nell'ambito dei piani esecutivi degli interventi ammessi in questa zona è consentita la riduzione della distanza minima dei nuovi insediamenti dai nuclei cascinali di m. 150.

Gli interventi relativi ad attrezzature ricadenti nelle fasce A e B di protezione isofonica aeroportuale sono soggetti alle condizioni e alle limitazioni descritte dalla D.G.R. 3762/1985.

La realizzazione e gestione di attrezzature di uso pubblico da parte di enti o privati su area pubblica o privata, in regime di concessione, è regolata dalle norme descritte all'art. 24.

Per le attrezzature già esistenti alla data di adozione del P.R.G., gli interventi di ristrutturazione, e di completamento o ampliamento sono consentiti con le seguenti modalità:

- Centro scolastico superiore: sono ammessi i due tipi di intervento con semplice Permesso di Costruire e con i limiti di $H \leq m. 12$ e incremento di $\approx 5\%$ superficie coperta.

- Casa di cura: sono ammessi i due tipi di intervento con Permesso di Costruire, ferma restando la destinazione d'uso, con i seguenti indici:

Incremento massimo mc. 16.000

$Rc \leq 1/3$

- Ospedale: ampliamento da assoggettare a pianificazione attuativa con i seguenti indici:

Volume aggiuntivo massimo mc. 55.000, da realizzare in area non assoggettata alla perimetrazione del Parco Sud

$Rc \leq 1/3$

$Ri \geq 1/1$

Destinazione d'uso

Parco e attrezzature pubbliche o private di uso pubblico di interesse generale, piste ciclabili.

Indici edilizi

Ambito degli interventi edificatori:

$1/10$ di St (superficie territoriale), $Rc \leq 1/3$.

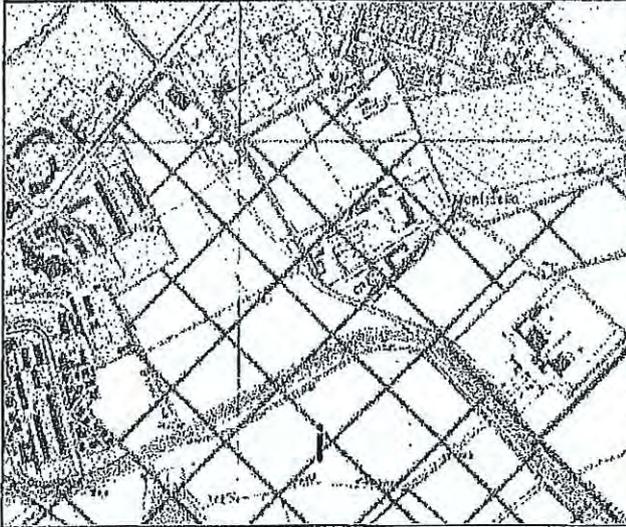
Art. 29 - AREE RICOMPRESSE NEL PERIMETRO DEL PARCO AGRICOLO SUD MILANO

Il PRG recepisce il perimetro del Parco Agricolo Sud Milano, parco regionale agricolo di cintura metropolitana, in conformità al Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano approvato con Deliberazione della Giunta Regionale 3 agosto 2000, n. 7/818.

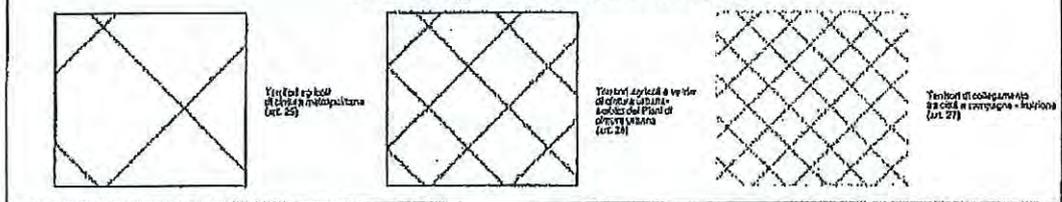
Per gli ambiti territoriali riportati nelle tavole di azionamento del vigente Piano Regolatore Generale che ricadono all'interno del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano, come in esse riportato, si applicano l'Azionamento e le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud e, per quanto compatibili con esse, le discipline generali e particolari previste delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di San Donato Milanese.

Tutti gli interventi, ad eccezione di quelli di competenza regionale o provinciale o dell'Ente Gestore del Parco, per i quali le autorizzazioni paesistiche sono rilasciate dall'ente competente, sono soggetti ad autorizzazione paesistica, delegata ai Comuni dalla L.R. 18/1997 s.m.i.

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO <small>Diretta D.R. n° 10/1118 del 3 agosto 2000</small>	Articolazione territoriale delle previsioni di piano		TAVOLA A 20 Sezione B5c4 Elaborata dal Centro Studi P.I.M. 3 agosto 2000
--	--	--	---



Partizione generale del territorio del parco



Ambiti della tutela ambientale, paesistica e naturalistica

- Riserva naturale (art. 22, 29)
- Area di rispetto della riserva naturale o habitat a protezione speciale (art. 21, 27, 30)
- Zona di interesse naturalistico (art. 24)
- Zona di transizione agro-forestale (art. 32)
- Zona di protezione della parcellazione forestale (art. 30)
- Zona di tutela e valorizzazione paesistica (art. 34)

Ambiti della fruizione

- Zona riservata per la fruizione (art. 35)
- Sub-urba parco urbano (art. 33)
- Spazi aperti sportivi ricreativi (art. 38)
- Sub-urba teatro all'aperto (art. 37)
- Spazi di piazza
- Parco

Elementi puntuali di tutela

- Nuclei rurali di interesse paesistico (art. 36)
- Monumenti di grande valore storico monumentale (art. 34)
- Impedimenti naturali di interesse paesistico (art. 37)
- Patrimonio storico-architettonico (art. 40)
- Monumenti della storia agraria (art. 40)
- Monumenti preistorici (art. 41)

Di seguito si riportano gli articoli delle N.T.A. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano:

Art. 5 - Standard urbanistici;

1. All'interno dei territori classificati «di cintura metropolitana» di cui al Titolo III, capo I delle presenti norme, i comuni possono attuare all'interno del parco, le previsioni relative alle aree destinate a standard urbanistici di livello comunale, contenute negli strumenti urbanistici vigenti alla data di

Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
 Via Manin 27 - Milano tel. +39026367443/7491 fax +390229021565 e-mail: urp_milano@agenziaterritorio.it

entrata in vigore del presente Piano, limitatamente alla destinazione a verde per gioco e sport e alla creazione di parchi urbani.

2. I comuni possono inoltre calcolare ai fini della dotazione di standard di PRG tutte le aree e i fabbricati compresi nel parco, che il PTC o successive azioni amministrative del Parco vincolino ad utilizzazioni pubbliche o collettive, che per la loro tipologia soddisfino una o più qualità di standard.

3. Ad esclusione delle aree comprese nei «Territori di cintura urbana» (art. 26), computabili, nei limiti di cui all'articolo medesimo, come standard per la residenza, i comuni del Parco, che dimostrino l'impossibilità di reperire all'interno del proprio territorio le aree necessarie a soddisfare la dotazione minima di standard, di cui all'art. 22, comma 2, lett. c), l.r. 51/1975, possono individuare, solo a tale scopo, anche aree esterne ai propri confini amministrativi, purché ricadenti esclusivamente nei territori di cui all'art. 27, fino ad un massimo di 5 mq. per abitante, nel rispetto delle condizioni di accessibilità delle aree, di cui all'art. 22, comma 8-bis, lett. c), l.r. 51/1975.

4. Possono essere computate, ai fini della copertura dello standard per verde e parchi di livello sovacomunale, le aree classificate tra i «Territori di cintura metropolitana», relativamente al territorio comunale, in presenza di destinazioni o attrezzature per la fruizione diffusa come definita e disciplinata dall'art. 19, comma 3, lett. a) delle presenti norme (aree agricole interessate da percorsi ciclopedonali, ecc.).

5. I comuni che si avvalgono della facoltà di cui al comma 3 devono conseguire l'assenso dell'ente gestore del parco, ai sensi dell'art. 22, comma 8-bis, lett. b) l.r. 51/1975.

Art. 19 - Interventi per la fruizione culturale, ricreativa e sportiva Piano di settore «Fruizione»:

1. La fruizione del parco in funzione ricreativa, educativa, culturale e sociale, da parte del pubblico, è principale finalità del Piano, subordinatamente alle esigenze di tutela dell'ambiente naturale e di salvaguardia dell'attività agricola. Gli interventi nel settore della fruizione perseguono i seguenti obiettivi:

a) recupero delle aree di interesse ambientale alla fruibilità pubblica per qualificarle sotto l'aspetto della destinazione sociale e culturale e degli altri usi compatibili da parte del pubblico;

b) riequilibrio dei flussi e delle utenze all'interno del parco, onde evitare fenomeni di eccessiva concentrazione e di incontrollata diffusione incompatibili con la difesa dell'ambiente e con l'attività agricola;

c) fruizione integrata e complementare degli elementi naturali del territorio, esistenti o recuperati, delle attrezzature e delle preesistenze storico - monumentali;

d) preferenza per attività che comportino la fruizione della natura e dello spazio aperto in modo da estendere l'uso pubblico e promuovere la massima utilizzazione del patrimonio del parco da parte di tutti i cittadini nel rispetto dei valori dell'ambiente agricolo e naturale.

2. Il piano di settore «Fruizione» di cui all'art. 7, comma 2, lett. c), che può essere approvato anche per stralci, deve:

a) individuare le emergenze naturalistiche, paesistiche, storiche, artistiche, costituenti i poli di maggior interesse per la fruizione sociale,

b) definire, in conformità al PTC, la rete dei parcheggi e punti di corrispondenza coi mezzi di trasporto dei percorsi ciclopedonali ed equestri, delle relative attrezzature, punti di sosta, aree da pic-nic e quant'altro necessario per la fruizione pubblica della natura e del passaggio;

c) dettare le disposizioni per l'attuazione delle previsioni di PTC, relativamente alle zone attrezzate di cui all'art. 35 secondo quanto ivi specificatamente disciplinato;

d) inserire nei circuiti di fruizione all'interno dei «Territori di cintura metropolitana» gli impianti sportivi e i parchi urbani presenti e segnalati dal PTC;

e) individuare, nei «Territori di cintura urbana» le principali direttrici di collegamento dei percorsi di interesse storico-monumentale, tra l'area urbana milanese e la cintura metropolitana;

f) recepire la localizzazione delle aree a standard di cui all'art. 6, comma 3.

3. Gli interventi di seguito elencati, di iniziativa pubblica o privata, possono essere realizzati anche in assenza del piano di settore di cui al comma 2, previo parere del Consiglio direttivo, sentito il Comitato tecnico agricolo;

a) Interventi che non pregiudichino i valori ambientali e paesistici dei luoghi, definiti dal presente piano «di fruizione diffusa», consistenti in: percorsi pedonali, ciclabili ed equestri; spazi per la sosta; aree verdi attrezzate per il gioco all'aria aperta che non comportino manufatti edili salvo che per servizi igienico-sanitari, parcheggi prioritariamente in corrispondenza degli spazi di sosta e delle aree verdi attrezzate o in corrispondenza di insediamenti rurali, campeggi mobili di cui all'art. 19 della l.r. 10



dicembre 1981, n. 71 (Disciplina delle aziende ricettive all'aria aperta) legati alla presenza di attività agrituristiche:

b) interventi destinati ad attività culturali, sportive, ricreative e ad attività di ristorazione realizzati attraverso il recupero di cascine dismesse, che non comportino, comunque, un diverso utilizzo del fondo agricolo di pertinenza.

4. L'attuazione degli interventi, di cui al comma 3, avviene nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) il recupero degli edifici rurali esistenti è ammesso nei limiti e secondo criteri di tutela e di conservazione;

b) a meno che non si tratti di interventi destinati ad attività connesse all'agricoltura, quali l'agriturismo, la trasformazione d'uso degli edifici rurali è condizionata al rispetto di quanto previsto al Titolo III per i diversi territori del Parco;

c) ogni intervento deve essere effettuato nel massimo rispetto dell'ambiente del parco e dei caratteri specifici dell'area in cui si inserisce, sia nella scelta delle attrezzature e delle attività da insediare, sia nella scelta delle soluzioni morfologiche e dei materiali di costruzione, sia nella progettazione ed utilizzazione del verde e degli spazi aperti;

d) nelle scelte relative al dimensionamento dell'intervento e al tipo di attività e funzioni da insediare dovrà essere verificata l'adeguatezza delle infrastrutture di mobilità esistenti, fermo restando che la possibilità di realizzazione di nuove strade è soggetta alle limitazioni e alle verifiche di compatibilità previste dalle presenti norme;

5. È ammessa la trasformazione d'uso di fabbricati esistenti per la residenza del personale di custodia e degli addetti agli impianti pubblici, per i quali si rende indispensabile la permanenza continuativa in luogo, in ragione di particolari e dimostrate esigenze di manutenzione e gestione delle attrezzature e delle aree sistemate a verde.

Art. 27 - Territori di collegamento tra città e campagna - Fruizione:

1. Le aree appartenenti ai territori di collegamento tra città e campagna, per la loro collocazione, costituiscono fasce di raccordo tra i territori di cintura metropolitana e le conurbazioni, esterne al parco, non facenti parte degli ambiti dei piani di cintura urbana di cui all'art. 26. Per questi territori il PTC prevede interventi diversificati, in relazione alle specificità dei contesti:

a) «zone per la fruizione», con riferimento alla individuazione cartografica e all'art. 35;

b) «zone di transizione tra le aree esterne al parco e i territori agricoli di cintura metropolitana», individuale con apposito simbolo grafico in cartografia, disciplinate dal presente articolo. Si tratta di porzioni limitate di territorio del parco orientate alla migliore definizione di margini urbani in presenza di valori ambientali e paesistici.

2. Rapporti con la pianificazione generale, comunale e di settore.

- Nella redazione degli strumenti di pianificazione urbanistica e nell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle disposizioni del PTC del parco, devono essere rispettati, relativamente ai territori di cui al presente articolo, i seguenti criteri:

a) zone per la «Fruizione»: Il piano di settore «Fruizione», di cui all'art. 19, nel rispetto degli orientamenti e degli indirizzi contenuti nell'allegato B, per ogni comparto di fruizione, determina gli interventi e le trasformazioni ammesse, tenuto conto delle indicazioni del PTC per le differenti zone, elementi di tutela ed aree presenti nell'intero comparto. Per quanto riguarda le aree comprese in specifiche zone per la fruizione, i comuni, in accordo con il piano di settore «Fruizione», possono definire le esigenze relative alla realizzazione di aree a standard per verde ed impianti sportivi secondo quanto indicato all'art. 5;

b) «zone di transizione tra le aree esterne al parco e i territori agricoli di cintura metropolitana»: i comuni, in accordo con il Parco e in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al PTC (art. 3 e 4) possono individuare aree utili al completamento dei fronti urbani ed eventualmente alla realizzazione di standard per il verde, secondo i seguenti criteri:

1) è promossa la continuazione e lo sviluppo dell'attività agricola in relazione alla vocazione del territorio e al contesto paesistico ambientale in cui l'area è inserita;

2) è garantito il complessivo miglioramento ambientale e paesistico delle aree urbanizzate;

3) sono individuate le aree oggetto di possibili trasformazioni in relazione ai caratteri ambientali e ai fattori di inquinamento presenti nell'area e nel contesto in cui l'area stessa è inserita;

4) è promossa e disciplinata la fruizione pubblica e sociale compatibilmente con le esigenze dell'agricoltura e del paesaggio, in accordo con il piano di settore «Fruizione» di cui all'art. 19.

3. Attività agricola. - L'attività agricola produttiva, nei territori di collegamento tra città e campagna, può svolgersi nel rispetto della normativa vigente, delle specifiche norme di ambito, di zona o per gli elementi puntuali di cui ai successivi articoli e delle indicazioni del piano di settore agricolo; in particolare sono incentivate quelle attività agricole che maggiormente possono contribuire al recupero paesistico dei luoghi e di eventuali fasce di degrado, anche attraverso la corretta sistemazione di orti urbani. Nelle aree destinate a «zona attrezzata per la fruizione» di cui all'art. 35, entro i parametri indicati nell'allegato B alle presenti norme, è cura del piano di settore «Fruizione» individuare le aree di competenza delle aziende agricole, per le quali valgono le norme di cui all'art. 25 relative ai territori di cintura metropolitana, e specificare, in accordo con il piano di settore agricolo e con i produttori interessati, eventuali diverse indicazioni normative. In ogni caso non sono ammessi insediamenti da parte di nuove imprese agricole dedite all'allevamento e nuovi insediamenti destinati ad attività di trasformazione industriale non aziendale.

4. Trasformazioni d'uso di edifici e strutture rurali. - Le trasformazioni d'uso di edifici, strutture rurali o parti di edifici sono consentite a condizione che venga certificata e dimostrata la loro dismissione in relazione all'attività agricola presente nell'insediamento rurale o nel nucleo, e che questa non determini pregiudizi negativi all'eventuale mantenimento delle attività agricole presenti. In tal caso il proprietario, o comunque l'avente titolo, deve presentare, in allegato alla richiesta di rilascio dell'autorizzazione o concessione edilizia o di approvazione al piano attuativo, un progetto firmato da un tecnico abilitato, supportato da parere tecnico-agronomico del competente servizio della provincia di Milano, con il quale si documentano i programmi di riassetto e di sviluppo dell'azienda agricola presente ed una dichiarazione con la quale viene assunto l'impegno a rinunciare per un periodo di dieci anni alla possibilità di realizzazione di nuovi volumi rurali ad uso abitativo, relativi al fondo di pertinenza dell'insediamento rurale stesso, in sostituzione di quelli esistenti per i quali viene richiesta la trasformazione d'uso. Tali disposizioni non si applicano in caso di accorpamento di aziende agricole.

Sono sempre ammesse trasformazioni d'uso per attività connesse con l'agricoltura, per servizi pubblici o di interesse pubblico promossi dal Parco, dai comuni o da altri soggetti istituzionalmente competenti e per attività agrituristiche. La trasformazione d'uso degli edifici e dei complessi rurali a favore della residenza extra-agricola è ammessa secondo i seguenti criteri:

- a) sia valutata l'incidenza delle possibili trasformazioni d'uso sulle prioritarie esigenze di salvaguardia e sviluppo dell'attività agricola;
- b) sia prima verificata l'idoneità delle strutture viarie esistenti o previste e la vicinanza a centri abitati;
- c) si considerino, in relazione al peso dei nuovi abitanti insediabili, gli effetti indotti che possono derivare sotto forma di domanda aggiuntiva di nuovi servizi pubblici e privati;
- d) gli interventi edilizi e urbanistici connessi alle trasformazioni d'uso non comportino ampliamenti e si adeguino alle presenti norme con particolare riferimento alle esigenze di tutela storico monumentale e ambientale-paesistica.

5. Edifici esistenti adibiti ad usi non agricoli. - Gli edifici esistenti che, alla data di adozione del PTC, risultino adibiti ad impieghi diversi da quelli connessi con l'esercizio dell'attività agricola, possono mantenere la destinazione d'uso in atto ed essere adeguati, nel rispetto delle prescrizioni di ambito o di zona del PTC e delle normative comunali vigenti, con un limite massimo di aumento del 20% della s.l.p. realizzabile «una tantum». In caso di interventi di conservazione che prevedano cambio di destinazione d'uso, le nuove destinazioni dovranno essere indirizzate prevalentemente ad interventi per la fruizione ricreativa, culturale o sportiva e socio-assistenziale.

6. Tutela del paesaggio. - Nei territori di cui al presente articolo valgono le norme di tutela ambientale e paesistica di cui al Titolo III, capo II.

7. In considerazione del determinarsi di particolari esigenze e per dare avvio ad iniziative e scelte programmatiche maturate dai comuni, può darsi attuazione a quanto previsto dal comma 2, anche in carenza del piano di settore «Fruizione».

Ogni proposta e determinazione in tal senso dovrà essere preventivamente approvata dall'ente gestore.

Art. 35 - Zona attrezzata per la fruizione culturale, ricreativa e sportiva:

1. Il piano individua, all'interno dei territori di collegamento tra città e campagna, di cui all'art. 27, le zone in cui realizzare interventi per la fruizione culturale, ricreativa e sportiva secondo le indicazioni del piano di settore «Fruizione» e gli indirizzi progettuali di cui all'allegato B alle presenti norme.

2. Per tali zone il piano di settore «Fruizione» di cui all'art. 19 prevede:

a) la gerarchizzazione dei poli di fruizione metropolitani e urbani in relazione al bacino di utenza e le funzioni proprie di ciascun polo anche con riferimento alle aree di cui all'art. 45, dopo la cessazione dell'attività di cava;

b) l'organizzazione all'interno dei singoli comparti individuati dal PTC delle aree da destinare alla formazione di parchi ed aree attrezzate per attività culturali e ricreative, sulla base delle quantità massime indicate nell'allegato B alle presenti norme, tenuto conto delle attrezzature eventualmente esistenti e segnalate dal PTC;

c) la eventuale ulteriore puntualizzazione delle aree e degli elementi di tutela ambientale e paesistica individuati dal PTC, con particolare riferimento ai casi in cui per tali beni viene previsto un utilizzo in tutto o in parte alternativo a quello agricolo, per finalità connesse alla fruizione sociale del parco;

d) la localizzazione delle aree da riservare all'attività agricola e le condizioni di compatibilità degli interventi di fruizione con la tutela e il mantenimento dell'attività agricola stessa come previsto dall'allegato B e dalle norme sui territori di cui all'art. 25;

e) la sistemazione delle zone di frangia tra tessuto urbano e territorio a parco, anche con riferimento ad aree edificate edificabili e spazi aperti in diretta connessione con il parco;

f) l'individuazione degli interventi volti al recupero delle aree degradate e delle aree aventi un utilizzo improprio o incompatibile con il parco.

3. Nella progettazione, esecuzione e gestione delle attrezzature si osservano le seguenti prescrizioni:

a) i complessi boscati naturali o artificiali e le piante isolate restano soggetti alle norme generali sulla tutela della vegetazione di cui all'art. 20; l'abbattimento di piante isolate è ammesso solo ove risulti indispensabile alla realizzazione del progetto, l'eventuale nuovo impianto di bosco è effettuato con vegetazione autoctona mista arborea ed arbustiva;

b) è ammessa la recinzione dell'intero spazio attrezzato, comprese le pertinenze;

c) i regolamenti d'uso disciplinano l'accesso del pubblico e dettano le norme di comportamento da osservarsi a tutela dell'ambiente;

d) è ammessa la trasformazione d'uso di edifici esistenti per la residenza del personale di custodia e degli addetti per i quali si renda indispensabile la permanenza continuativa in luogo, in ragione di particolari e dimostrate esigenze di manutenzione e gestione delle attrezzature e delle aree sistemate a verde.

ALLEGATO B - COMPARTI DI FRUIZIONE: Orientamenti e indirizzi progettuali:

Comparto: "I"

Comuni interessati: San Donato M., San Giuliano M.

Orientamenti e indirizzi: Coordinamento delle iniziative ricreativo-sportive dei due Comuni.

Recupero del nucleo rurale di Monticello; sistemazione del canale scolmatore del Redefossi.

% massima per parchi e zone attrezzate (art. 35 delle NTA): 70%



Pertanto, secondo il PRG allora vigente, i terreni in esame ricadono in parte in **zona AP** (mappali 380,401,108) e in parte in **zona F** (mappali 112,110,114).

La **zona AP** individua tutte le aree occupate da attrezzature, impianti e servizi pubblici definiti come "opere di urbanizzazione secondaria" e rientranti nel computo degli "standard urbanistici", nonché quelle destinate a realizzare nuove opere della stessa categoria per le esigenze dello sviluppo.

La zona è riservata alla realizzazione di edilizia scolastica, servizi collettivi, verde pubblico e attrezzature sportive e ricreative, attrezzature religiose, parcheggi pubblici, piste ciclabili.

Nelle zone AP ricadenti nella fascia A di protezione isofonica aeroportuale è consentito **solo l'insediamento di attività sportive e ricreative che non richiedano realizzazione di strutture edilizie fisse**, salvo quelle di servizio. Nelle zone AP ricadenti nella fascia B di protezione isofonica aeroportuale è consentito l'insediamento di attività sportive e ricreative, di svago e ristoro, culturali e per il tempo libero, solo se nelle eventuali strutture edilizie viene garantito un adeguato isolamento acustico. **I terreni in esame ricadono sia in fascia di protezione isofonica A sia in fascia B.**

La **zona F** individua le aree già destinate a servizi e attrezzature di livello intercomunale: istruzione superiore all'obbligo escluso università, attrezzature sanitarie e ospedaliere, parchi pubblici urbani e territoriali, nonché quelle destinate alla soddisfazione dello standard di legge per questa voce in proporzione ai nuovi insediamenti previsti dal P.R.G. L'art. 25 NTA detta indici di edificabilità esclusivamente per interventi di ristrutturazione in completamento o ampliamento di attrezzature già esistenti.

Le aree in esame ricadono inoltre nel perimetro del **Parco Agricolo Sud Milano** e come indicato all'art. 29 NTA il PRG recepisce le norme vincolanti del Parco Agricolo Sud Milano, parco regionale agricolo di cintura metropolitana, in conformità al Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano. Dette aree appartengono ai territori di collegamento tra città e campagna definite "zone per la fruizione" ai sensi dell'art. 35 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano, il comparto di fruizione in cui ricade il bene oggetto della presente stima è individuato nel P.T.C. Parco Agricolo Sud Milano alla lettera "Y"; i cui interventi di iniziativa pubblica o privata, in assenza di un Piano di settore «Fruizione» di cui all'art. 7, comma 2, lett. c) approvato dal Parco, non devono pregiudicare i valori ambientali e paesistici dei luoghi e gli eventuali interventi destinati ad attività culturali, sportive, ricreative e ad attività di ristorazione possono essere realizzati attraverso il recupero di casche dismesse, che non comportino, comunque, un diverso utilizzo del fondo agricolo di pertinenza. Si richiama l'art. 19 comma 3 lett. a) e b):

3. Gli interventi di seguito elencati, di iniziativa pubblica o privata, possono essere realizzati anche in assenza del piano di settore di cui al comma 2, previo parere del Consiglio direttivo, sentito il Comitato tecnico agricolo:

a) Interventi che non pregiudichino i valori ambientali e paesistici dei luoghi, definiti dal presente piano «di fruizione diffusa», consistenti in: percorsi pedonali, ciclabili ed equestri; spazi per la sosta; aree verdi attrezzate per il gioco all'aria aperta che non comportino manufatti edilizi salvo che per servizi igienico-sanitari, parcheggi prioritariamente in corrispondenza degli spazi di sosta e delle aree verdi attrezzate o in corrispondenza di insediamenti rurali, campeggi mobili di cui all'art. 19 della l.r. 10

dicembre 1981, n. 71 (Disciplina delle aziende ricettive all'aria aperta) legati alla presenza di attività agrituristiche:

b) interventi destinati ad attività culturali, sportive, ricreative e ad attività di ristorazione realizzati attraverso il recupero di cascine dismesse, che non comportino, comunque, un diverso utilizzo del fondo agricolo di pertinenza.

Riassumendo, per le aree in esame non risulta alcuna attrezzatura edificata, pertanto, l'unica destinazione ammissibile è a verde pubblico, parcheggi pubblici, piste ciclabili, parchi pubblici o attività sportive e ricreative in linea con le norme dettate per le aree ricadenti nelle fasce di protezione isofonica A e B.

Ciò è ribadito e confermato anche nelle norme del parco a cui le aree in oggetto sono assoggettate, esse infatti stabiliscono che gli interventi di iniziativa pubblica o privata, in caso di assenza di un Piano di settore «Fruizione» approvato dal Parco, non devono pregiudicare i valori ambientali e paesistici dei luoghi e gli eventuali interventi destinati ad attività culturali, sportive, ricreative e ad attività di ristorazione possono essere realizzati attraverso il recupero di cascine dismesse, che non comportino, comunque, un diverso utilizzo del fondo agricolo di pertinenza.

PARTE TERZA

3 PROCESSO DI VALUTAZIONE

3.1 Criteri e metodologie estimative

La formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta. Dall'individuazione dell'aspetto economico discende la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- L'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- L'approccio del costo, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di costo;
- L'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il valore di capitalizzazione, sia valore derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Uno dei principi a fondamento dell'estimo prevede che il giudizio di valore si fondi sulla comparazione. La metodologia che conduce alla valutazione si deve basare dunque sul confronto tra beni economici, che può avvenire secondo due diverse modalità, diretta o indiretta, dal cui discendono i procedimenti sintetici o analitici.

Le metodologie utilizzate per la determinazione del valore di mercato sono essenzialmente di due tipi:

1. Metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, attuata essenzialmente attraverso il metodo comparativo (monoparametrico, pluriparametrico, deterministico, probabilistico);
2. Metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici e utilizzata in assenza dei requisiti necessari all'applicabilità della metodologia diretta, e quindi fondata sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzato come procedimento.

Le condizioni al contorno della valutazione inducono alla scelta di una delle metodologie sopra esposte (presenza o meno delle condizioni necessarie a sviluppare la valutazione).

Metodi di stima diretti

Le stime dirette, riconducibili all'approccio del mercato e basate sulla comparazione possono essere distinte come segue:

1. In funzione del numero di parametri del confronto:
 - Stime monoparametriche;
 - Stime pluriparametriche.
2. In funzione della procedura di applicazione:
 - Stime deterministiche;
 - Stime probabilistiche.

Metodi di stima indiretti

La stima del valore di mercato attraverso l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- L'approccio tecnico del costo (*cost approach*), ricercando, ad esempio, il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- L'approccio finanziario (*income approach*), utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene.

Esistono poi, nella tradizione estimale italiana, altri aspetti economici considerabili come derivati da quelli già citati, che possono costituire ulteriori percorsi indiretti per la stima del valore di mercato, ossia:

- Valore di trasformazione;
- Valore di surrogazione;
- Valore complementare.

3.2 Scopo della stima

Scopo della presente stima è la verifica di congruità del prezzo/valore attribuito a terreni offerti al Comune in controvalore di monetizzazione di standard dovuti a seguito del P.I.I. "De Gasperi Est". Nella richiesta si specifica che la valutazione dovrà essere condotta con riferimento alla data di adozione del sopra citato PII risalente al 29/11/2010 (delibera C.C. n. 39 del 29/11/2010).

Si segnala che tali aree sono già state trasferite al Comune con atto di convenzione rep. 77716/15812 del 20/12/2011 notaio Dr. Avondola, in attuazione delle previsioni urbanistiche contenute nel PII denominato "De Gasperi Est" al prezzo riportato in atto di 45 €/m², valore determinato con perizia giurata datata 05/10/2010 trasmessa alla scrivente dal Comune di S.D.M.

3.3 Metodologia di stima adottata: esposizione del procedimento

3.3.1.1 Sintesi della metodologia e prescrizioni assunte nella stima di parte

Dati urbanistici

Piano Regolatore Vigente

Il **PRG vigente** del Comune di San Donato Milanese, approvato con G.R. n° VI/22986 del 20/12/1996 e succ. varianti, classifica le aree in oggetto come segue.

Le aree ricadono in ambito AP - attrezzature pubbliche con destinazione verde pubblico e in minima parte in zona F - attrezzature di interesse generale. (art 24 e 25 NTA)

Tutta l'area identificata come "Monticello" sottostà alle discipline generali dettate dal **Piano territoriale di coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano** approvato con DGR n° 7/818 del 03/08/2000, in particolare essa ricade nella "zona per la fruizione" art.27 e art. 19.

Come indicato nella stima stragiudiziale il **PGT**, alla data di redazione della relazione peritale, non era stato ancora adottato. La trattazione fa quindi riferimento alla documentazione resa pubblica dall'amministrazione comunale ai fini del recepimento dei pareri delle Autorità Ambientali, ai fini dell'espressione, da parte dell'autorità competente, del parere motivato (VAS). Sempre nella relazione si precisa che quanto riportato, in merito alle prescrizioni PGT, è passibile di variazione nel corso dell'iter di approvazione del Piano. Per quanto riguarda i dettagli urbanistici del PGT si rimanda alla perizia stragiudiziale allegata. (all.B)

Considerazioni valutative - Comparto Monticello

La valutazione del terreno è stata condotta ipotizzando una trasformazione con insediamento della SLP (indice 0,10 m²/m²) avente destinazione funzionale terziaria, oggetto di perequazione dal Piano di Governo del Territorio di San Donato Milanese; tale assunto è supportato dall'asservimento dell'area Monticello al comparto "De Gasperi Est", avente medesima destinazione d'uso, oltre a quanto previsto per la sopra citata destinazione stradale di parte del compendio. Il criterio di valutazione applicato è stato il Metodo della Trasformazione attuato attraverso il modello di calcolo dei Flussi di Cassa Attualizzati.

*Per ogni dettaglio valutativo qui non riportato si rimanda alla perizia allegata.
(all.B)*

Conclusioni

Sulla base della assunzioni sinteticamente sopra riportate e meglio dettagliate nell'all.B, il tecnico incaricato stimava il "Comparto Monticello", alla data del 30/09/2010, in €. 6.789.060,00 pari a €/m² 45,00.

3.3.1.2 Valutazione aree in oggetto

In relazione allo scopo della stima, alla tipologia del bene da stimare e alla destinazione urbanistica delle aree, si ritiene di applicabile un approccio di mercato attraverso una metodologia di stima diretta. Operativamente, una volta individuato il parametro di riferimento per il confronto con terreni simili (superficie-m²), risulta indispensabile rilevare i prezzi di scambio secondo il seguente percorso:

- 1) Scelta delle informazioni;
- 2) Identificazione dei beni comparabili e selezione dei dati;
- 3) Eventuale processo di aggiustamento/correzione e formazione del valore.

Occorre rilevare che, per caratteristiche intrinseche (aspettativa funzionale e di ubicazione) ed urbanistiche delle aree in esame il valore unitario ricercato dovrebbe essere espressione di un valore intermedio tra la tipologia del terreno agricolo e la tipologia di un'area a standard da utilizzare come parco pubblico o attrezzatura sportiva senza la realizzazione di manufatti edilizi fissi. In tal senso si procederà prendendo in considerazione le seguenti voci di indagine:

- ✓ Analisi del mercato di riferimento;
- ✓ Analisi delle offerte di mercato per terreni agricoli (Indagine diretta);
- ✓ Precedenti d'Ufficio;
- ✓ Altre fonti d'indagine (delibera per la determinazione del valore venale ai fini ICI delle aree, anno 2009).

3.4 Analisi del mercato immobiliare

Si riporta una sintesi dell'Indagine sul mercato fondiario 2010 svolta da **INEA** che con riferimento ai valori fondiari, tale indagine fornisce interessanti indicazioni e informazioni connesse all'andamento del mercato immobiliare dei terreni agricoli.

Analisi generale del mercato

Sintesi dell'andamento del mercato fondiario nel 2010¹

I valori fondiari nel 2010 sono cresciuti dello 0,8% a prezzi correnti, confermando nella sostanza i modesti aumenti registrati in questi ultimi anni. Il prezzo medio della terra, a livello nazionale, si attesta ormai stabilmente oltre i 18.000 euro per ettaro, ma i valori sono molto differenziati passando dalle zone della Pianura padana (valori medi intorno ai 35-45.000 euro/ha) alle aree montuose interne del Mezzogiorno (6-7.000 euro/ha). L'attività di compravendita molto ridotta sembra essere l'aspetto peculiare dell'andamento del mercato fondiario in Italia nel 2010. Gli effetti negativi della crisi economica continuano a pesare sulle decisioni di investimento dei potenziali compratori e dall'altra parte i venditori rimangono molto prudenti data l'incerta situazione dei mercati finanziari nell'ipotesi di re-investire la liquidità ricavata

¹ Fonte: INEA - Indagine sul mercato fondiario 2010.

dalla vendita del fondo. Ne consegue una sostanziale tenuta dei prezzi della terra che non sembrano risentire di particolari bolle speculative, come avvenuto nei mercati immobiliari di altri paesi. Il confronto con l'indice dei prezzi al consumo (+1,6%) indica che si è verificata un'ulteriore erosione del capitale fondiario a prezzi costanti (-0,8%). A parte la parentesi del 2007 in cui l'aumento dei valori fondiari eguagliò il tasso di inflazione, è dal 2005 che continua la lenta ma continua erosione dei valori fondiari. A prezzi costanti il valore medio del capitale fondiario è diminuito del 5% negli ultimi 5 anni con punte del 6/7% nel Sud e Isole e riduzioni più limitate (-2%) nelle regioni settentrionali. Da questa tendenza generalizzata sono escluse aree particolari, caratterizzate da elevata fertilità e buone dotazioni infrastrutturali, e colture specializzate, i vigneti innanzitutto, che grazie ai buoni riscontri produttivi e commerciali sono sempre in grado di attrarre nuova domanda e difficilmente evidenziano tendenze alla fuoriuscita dall'attività agricola.

Analisi del segmento del mercato di riferimento

Lombardia

Il mercato fondiario lombardo è fortemente condizionato dalla destinazione d'uso prevalente dei suoli, molto diversa fra province e anche al loro interno. L'interesse degli operatori, e conseguentemente delle compravendite, si concentra quasi esclusivamente nelle aree di pianura e nella collina più ricca. Il mercato fondiario lombardo è fortemente condizionato dalla destinazione d'uso prevalente dei suoli, molto diversa fra province e anche al loro interno. L'interesse degli operatori, e conseguentemente delle compravendite, si concentra quasi esclusivamente nelle aree di pianura e nella collina più ricca. Nel 2010 il mercato dei fondi rustici ha risentito ulteriormente della crisi internazionale. Le compravendite di aziende intere, ampie e ben strutturate sono limitate a pochi casi, infatti il mercato ha riguardato, di massima, gli appezzamenti di media e piccola dimensione. Questi, tradizionalmente funzionali all'arrotondamento della proprietà fondiaria, sono oggi spesso legati ad altre opportunità di reddito, com'è l'esercizio della multifunzionalità (agriturismo e turismo rurale, etc.) o l'insediamento di strutture destinate alla produzione di energia da rinnovabili. Questi insediamenti, infatti, necessitano di modeste superfici (impianti di biogas, piccoli parchi fotovoltaici, etc). A livello regionale, nel complesso, si conferma quindi il ristagno del mercato, la riduzione degli atti di compravendita e la conseguente difficoltà di valutazione. Le transazioni sono in quota parte dovute agli espropri (quasi esclusivamente praticati per cessione volontaria - cfr DPR 327/2001, art 37,40 e 45 - o come previsto dal protocollo d'intesa del 6 ottobre 2009 per il collegamento Milano-Brescia) conseguenti alla realizzazione delle grandi opere, Pedemontana e Bre.be.mi. Queste attraversano la regione nella fascia dell'alta pianura e della collina prealpina. Per tali opere si sono avviati i cantieri, mentre per la TAV si prevede l'inizio dei lavori nel prossimo 2012. Gli intervistati segnalano la costanza dei prezzi con qualche aumento e solo occasionalmente la modesta riduzione degli stessi. Ma ammettono che queste valutazioni sono suggerite dall'incertezza e nella scarsità dei contratti, sono "percezioni di mercato" non sempre supportate da adeguati riscontri contrattuali. La PAC continua ad avere un'influenza molto modesta sul mercato fondiario, mentre è più consistente sul mercato degli affitti dei terreni dotati di titoli. La ricerca di terreni per la coltivazione di

cereali destinati alla produzione di biomasse ha determinato un aumento della domanda in alcuni comprensori ma, anche in questo caso, è meno rilevante l'impatto sui valori fondiari, mentre è più elevato quello sugli affitti. In ogni caso si conferma come il valore dei suoli assuma un andamento sempre più indipendente dalle caratteristiche agronomiche e produttive degli appezzamenti e delle aziende. Secondo Sall et al. (2009) "il reddito prodotto dal settore agricolo non influenza il valore fondiario", anche se i redditi agricoli in forte aumento registrati nel 2010 nell'Oltrepo mantovano in Sinistra Secchia, zona di produzione del formaggio Parmigiano Reggiano DOP, sono da considerarsi fra i fattori determinanti la lievitazione dei valori fondiari ivi riscontrata. La domanda continua a essere molto modesta o inesistente in montagna ove le quotazioni dei pochi terreni scambiati si sono mantenute stabili. Qui, gli scambi interessano solo modesti appezzamenti di fondovalle, prossimi alle strade e ai centri urbani. Nel 2010 la nuova PAC, analogamente all'anno precedente, ha causato una sia pur modesta lievitazione dei valori fondiari per quanto riguarda gli alpeggi privati. In collina le quotazioni si mantengono elevate, ma anche ove gli ordinamenti specializzati (vigneti, oliveti e orticole da pieno campo o da IV gamma) assicurano redditi più elevati si evidenziano flessioni dei prezzi massimi. Nelle zone di collina economicamente meno sviluppate la minor propensione all'investimento, conseguente alla diminuita redditività delle imprese, ha mantenuto una fase riflessiva, orientata alla stabilità dei valori fondiari. Anche qui il giudizio di valore è motivato soprattutto dalla scarsa numerosità degli scambi. In pianura aumenta il divario fra il mercato delle aziende produttrici di alimenti e quello degli appezzamenti, fra il mercato fondiario delle aree ricche e quello delle aree meno sviluppate e si manifesta una divaricazione di comportamenti anche a seconda delle forme d'impresa attive nella trasformazione del latte. Infatti, nel mantovano e in particolare nell'Oltrepo ove è ampia la presenza di caseifici sociali, l'attesa per gli elevati valori del latte conferito (i valori di conferimento nel 2010 oscillano fra 0,75 e 0,80 euro/Kg di latte vaccino, Iva compresa) ha fatto lievitare il mercato fondiario negli ultimi mesi dell'anno. Appare comunque diffusa, ma non omogenea, la contrazione dei prezzi che intacca moderatamente i valori medi in alcune province (-2/-3%). I pochi casi di grandi aziende compravendute si accompagnano invece a valori prossimi ai prezzi massimi rilevati negli ultimi anni e a valori che superano, per unità di superficie, quelli propri degli appezzamenti. Sono stati segnalati casi di dismissione dell'attività d'impresa e di vendita dei suoli per difficoltà finanziarie, sia da parte di agricoltori che d'investitori (immobiliaristi), specie nelle pianure milanesi e lodigiane. Nei comprensori orticoli le quotazioni sono stabili o in aumento, al pari delle aree dove la competizione d'uso dei suoli è più marcata. Permane qualche interesse per l'arrotondamento delle proprietà conduttrici, specie in alcuni comprensori a zootecnia intensiva.

Provincia di Milano

Le quotazioni del mercato fondiario nella provincia di Milano sono caratterizzate dal ritorno a "valori su livelli importanti" rispetto agli anni precedenti. Vuol dire un incremento stimato nel 5% in presenza di un maggior numero di transazioni che riguardano sia aziende che appezzamenti. Il mercato degli appezzamenti è praticato in particolare nell'abbiatelese ove i privati investono in attività complementari quali

sono ad esempio l'agriturismo, la produzione di fieni per piccoli roditori, l'allevamento di cavalli e ora anche la produzione di energia da biomasse.

Quotazioni dei terreni nel 2010 per tipi di azienda e per qualità di coltura (migliaia di euro per ettaro)

Per giungere alla stima dei valori fondiari medi e conseguentemente alle variazioni annue si è proceduto alla definizione dei valori fondiari per diverse categorie di coltura che localmente possono assumere prezzi abbastanza diversi in conseguenza delle caratteristiche dei terreni (asclutti/im'guli, grado di fertilità, suscettività a trasformazioni fondiarie). Al fine di garantire una sufficiente differenziazione sono stati rilevati i prezzi medi per 11 tipi di coltura in ognuna delle 767 regioni agrarie definite dall'ISTAT. Gli 11 tipi di coltura rappresentano l'intera Superficie Agricola Utilizzata (con l'esclusione della categoria "Altre colture permanenti", rappresentata essenzialmente dal castagneti). I prezzi medi regionali e gli indici di variazione annua, aggregabili per area geografica e tipo di coltura, sono stati ponderati sulla ripartizione colturale riferita all'epoca del Censimento dell'Agricoltura del 1990 e 2000 e Indagine sulle Strutture agricole 2005-07, in attesa che siano disponibili i dati del Censimento 2010 a livello di regione agraria. Viene effettuata una interpolazione lineare annuale dei dati di superficie per coprire gli anni intermedi tra i Censimenti.

Per quanto riguarda i prezzi, sono stati esclusi quelli che non davano la garanzia di un mercato sicuramente riferibile alla utilizzazione agricola dei terreni. **I prezzi si intendono relativi al suolo nudo**, con l'esclusione ove possibile degli investimenti fondiari (fabbricati, piantagioni, ecc.). La scelta dei prezzi per gli 11 tipi di coltura è stata effettuata rilevandoli attraverso interviste a mediatori e ad altri operatori del settore.

L'elaborazione delle informazioni sui prezzi della terra una Banca Dati dei Valori Fondiari (BDVF) che riporta la media dei valori fondiari per 5 tipi di coltura a livello provinciale con suddivisione per zona altimetrica. Per meglio evidenziare la variabilità del valore della terra sono riportati anche i valori (medi) minimi e massimi rilevati in specifiche regioni agrarie. Nell'ultima colonna è stata riportata la superficie totale relativa a quella zona e a quel tipo di coltura. I 5 tipi di coltura sono ricavati dall'aggregazione di 11 tipi di coltura rilevati durante l'indagine.

Si sottolinea che i valori presentati nelle tabelle sono da considerarsi indicativi dell'evoluzione in atto nel mercato fondiario. Le rilevazioni sono state realizzate allo scopo di evidenziare la situazione congiunturale del mercato fondiario e possono riflettere soltanto in parte la complessa varietà di situazioni e valutazioni che caratterizza le transazioni dei beni fondiari.

La banca dati riporta un elenco di valori medi che non sempre riesce a rendere conto della complessa articolazione che si registra nei mercati locali. L'indagine consente anche di identificare i prezzi per alcuni tipi di fondi rustici, espressi in termini di valori minimi e massimi. Tali valori sono inseriti come di consueto nell'Appendice dell'Annuario dell'Agricoltura e consentono di evidenziare ulteriormente il grado di variabilità dei valori fondiari.

LOMBARDIA	Min	Max
Vigneti DOC superiore della Valtellina (SO)	47	78
Piccoli appezzamenti di fondovalle in Valtellina (SO)	20	66
Frutteti fra Ponte in Valtellina e Tirano (SO)	43	85
Piccoli appezzamenti a prato-pascolo nelle valli varesine	16	26
Piccoli appezzamenti di pianura e collina nel verosole	68	147
Seminativi e prati nella pianura comasca	68	115
Seminativi e prati nella collina di Como e Lecco	60	115
Terrati per florovivismo nella pianura e collina di Como	115	220
Piccoli appezzamenti "liberi" ortofioricoli (BG)	150	215
Piccola e media azienda irrigua nella bassa pianura bergamasca	75	105
Vigneti specializzati nella collina bresciana	155	210
Piccola e media azienda a seminativo nella pianura irrigua bresciana	65	78
Grande azienda cerealicolo-foraggera nella pianura irrigua bresciana	49	68
Piccoli appezzamenti nella collina bresciana	60	65
Vigneti DOC nell'Oltrepo pavese	25	40
Risale stabili nella Lomellina (PV)	25	35
Seminativi nella pianura pavese	32	42
Piccoli appezzamenti per florovivismo nell'alta milanese	110	210
Piccoli appezzamenti nella pianura irrigua (MI)	45	80
Azienda irrigua nel magentino (MI)	42	63
Azienda irrigua in provincia di Lodi	48	88
Seminativi irrigui nel cremasco (CR)	50	62
Media azienda irrigua nella zona di Sotassina e Cremona	60	65
Seminativi per orticoltura nel Casalese (CR)	60	62
Azienda mista viticola nella collina morenica (MN)	63	90
Media azienda nella bassa pianura mantovana (zona sinistra Po)	63	73
Prati stabili irrigui di pianura in sinistra Po (MN)	63	84
Media azienda nell'Oltrepo mantovano (zona sinistra Secchia)	48	63
Media azienda nell'Oltrepo mantovano (zona destra Secchia)	33	52

Fonte: INEA

Come evidenziato nella sottostante tabella i prezzi dei valori fondiari dal 2010 ad oggi risultano per lo più invariati, per tanto le indagini di mercato effettuate all'attualità si ritengono comunque valide e contestualizzabili anche all'epoca di stima 2010.

Tab. 1 - Valori fondiari medi per regione e circoscrizione			
Regione/circoscrizione	2009	2010	2011
<i> euro per ettaro</i>			
Lombardia	34.593	35.047	35.053
Italia	19.168	19.323	19.433
Nord-ovest	24.501	24.932	25.147
Nord-est	40.802	41.414	41.676

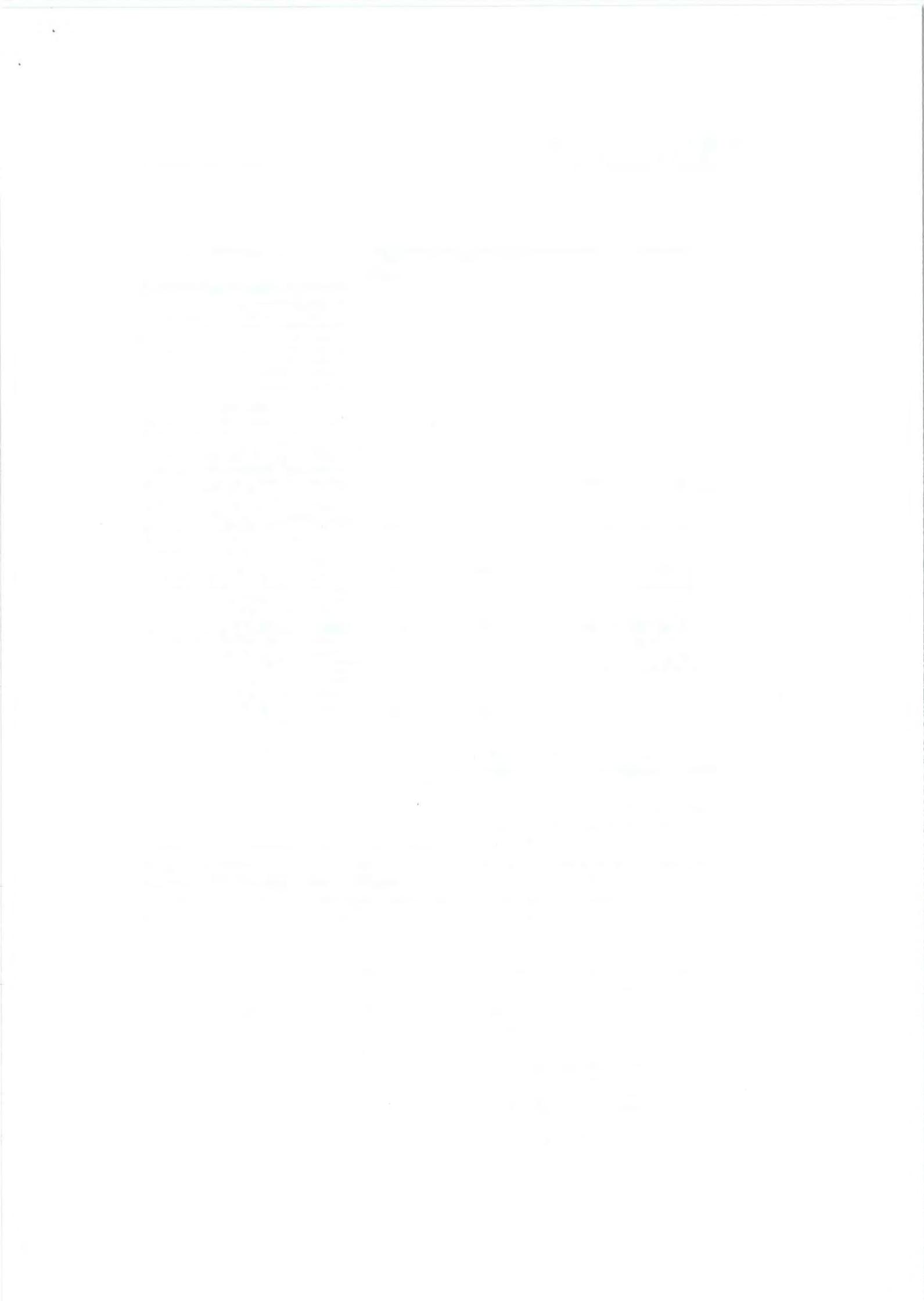
Centro	12.449	12.293	12.360
Meridione	11.611	11.611	11.630
Isole	9.308	9.265	9.296
<i>Variazione percentuale annua</i>			
Lombardia	-0,5	1,3	0,0
Italia	0,0	0,8	0,6
Nord-ovest	0,2	1,8	0,9
Nord-est	0,0	1,5	0,6
Centro	-0,8	-1,2	0,5
Meridione	0,3	0,0	0,2
Isole	0,3	-0,5	0,3

Fonte: Istituto Nazionale di Economia Agraria, Banca Dati dei Valori Fondiari.

Indagini dirette

Offerte di mercato per terreni agricoli:

Fonte del	Ubicazione	Consistenza a m ²	Valore unit. €/m ²	Nota
Puntocasa Ornago s.a.s	Vimercate	15.991	20,00	Zona San Maurizio, vicino alla Tangenziale Est, terreno agricolo seminativo di mq 15.991.
Trattativa direttamente con la proprietà	Verano Brianza	12.000	40,00	Vendo Terreno ad uso agricolo, 12.000 mq, sito a Verano-Brianza nella Valle del Lambro (Valle del Mulini), provincia di MB. Maggiormente pianeggiante e piccola parte boschiva. Speciale per maneggio, semina ortaggi, vivaisti, etc.
Trattativa direttamente con la proprietà	Alcurzolo	147.630	12,20	Fondo agricolo composto da terreni aventi la destinazione agricola e fabbricati rurali di pertinenza serviti al fondo. Il fondo è quasi interamente destinato alle coltivazioni agricole, sia interne che esterne al perimetro di attuazione del Parco del Curzi.
Domina s.l.	Arluno	17.000	17,50	Arluno (mi) - Zona. Disponiamo di area agricola con laghetto - tutta l'area è recinta e dispone di due ingressi.
Domina s.l.	Turbigo	28.000	7,10	Turbigo (mi) - Parco del Ticino - Fiume Ticino - Naviglio. Area Agricola, totale area di mq. 28000. Area fornita di pozzo, tensione 380 w - piccolo fabbricato - tutto recinto. Nelle immediate vicinanze di aree Verdi attrezzate (Bar/Ristoranti/Area picnic, etc).
Emporio case	Mezzago	24174	8,00	Terreno agricolo, via per Cornate d'Adda Bosco ceduo classe 1 mq 3.740 (fabbricato rurale mq 34 senza reddito) 20.400mq, seminativo classe 2 € 8,00/mq a corpo € 195.000 Totale mq 24.174
Global House srl	Fraz. Brusco	25000	12,00	In zona tranquilla verdeggiante ed inserita all'interno del Parco della Valle del Lambro, lotto terreno agricolo di 25.000mq adatto a più soluzioni: prato, orto, prato a marcita, seminativo irriguo, pascolo, pascolo arborato e seminativo. Ideale per chi volesse recintarlo ed adibirlo a pascolo e soggiorno/ricovero per cavalli. La soluzione è eventualmente frazionabile in lotti a partire da 5.000mq. Il terreno è libero da eventuali affittuari e il diritto di prelazione da parte dei proprietari confinanti.



Fonte del	Ubicazione	Consistenza a m ²	Valore unit. €/m ²	Note
				non è stata esercitata e quindi il terreno è libero da ogni vincolo
Slacasa Immobiliare Srl	Mezzago	19000	10,00	A Mezzago, in provincia di Monza e Brianza e comodo per la strada provinciale sp2 monza-trezzo, lotto di terreno agricolo in vendita di 19.000 Mq. Ideale per attività di agricoltura in quanto inserito nel contesto del parco del Rio Vallone. Possibilità di accorpamento con altri lotti adiacenti. Euro 190.000.
Livingcasa s.r.l.	Briosco	45000	10,00	Terreno agricolo/chiosclo di 45.000 mq ideale per vivaista, coltivatore diretto con possibilità per quest'ultimo di costruire abitazione e depositi. Immobile privo di impianto termico di riscaldamento e pertanto non soggetto all'obbligo di certificazione energetica.
Consulting Union Srl	Cassano d'Adda	46361	12,08	Cassano d'Adda, vendesi terreno agricolo, ubicato in zona ricca d'acqua, 70 pertiche bergamasche (mq. 662,31). Euro 560.000 Per informazioni tel. 393/3363xxx
Emporio Case	Trezzo adda	32680	10,00	Terreno agricolo inserito nel Parco Adda Nord (agricolo seminativo) Accessibile comodamente da due strade. La metratura complessiva è di 32.680 mq
Dinamica Casatenovo - pellicoro tommaso	Villasanta	17000	23,50	Villasanta (Monza e Brianza) Terreno agricolo di mq. 17.000. Fronte strada. Forma rettangolare. Immobile non soggetto a certificazione energetica.
Le Ca.Se. Sas di Perrone Nicola & c.	Robecco S/N	15000	20,00	Amplio appezzamento di terreno agricolo, in zona residenziale, già edificata, di mq.15.000. € 20,00 al metro quadrato
CaseInLombardia	Renate	43000	5,00	Renate lotto di terreno agricolo seminativo classe2, di mq.43000 libera da agricoltori. Possibilità' di vendita frazionata in lotti di mq. 20.000 ad €. 5 al mq.
		MEDIA	15,00	

Come evidenziato dall'indagine di mercato svolta si desume un valore unitario medio richiesto in c.t. di 15,00 €/m².

Precedenti d'ufficio

1) Stima incarico 17926/2010

Relativa a cespiti del **Parco Idroscalo sito nei Comuni di Segrate e Peschiera Borromeo** concernente il rinnovo del canone concessorio. Oggetto di rinnovo era un'area scoperta di 7920 m² adibita a parco gioco per bambini con annesso un piccolo chiosco prefabbricato destinato a bar, per tale area la scrivente Agenzia aveva determinato un valore unitario dell'area stimato in €/mq 50.

Dal punto di vista urbanistico l'area in esame insiste per circa 80% della sua superficie sul comune di Segrate e per il restante 20% sul Comune di Peschiera. All'epoca della stima in entrambe i comuni vigeva il PRG e in entrambe i Comuni l'area in questione si trovavano in **zona F Attrezzature Pubbliche di Interesse Generale**.

Il valore unitario di €. 50/mq è da raggugliare per l'intero comparto, con il valore inferiore del bacino idrico, che incide come segue:

Dati consistenza Parco Idroscalo:

Superficie verde: 662.510 m² 45%
Superficie bacino: 791.600 m² 55%

Considerato 50 €/m² il valore dalle aree a verde e 15 €/m² il valore di sedime del bacino idrico, pesando tali valori con le relative consistenze si ottiene il valore complessivo del Parco Idroscalo che per analogia potrà essere preso come ulteriore dato di riferimento per la valutazione delle aree in esame:

$$(50 \text{ €/m}^2 \times 40\%) + (15 \text{ €/m}^2 \times 60\%) = 30 \text{ €/m}^2 \text{ in c.t.}$$

2) Stima incarico 659/2002

Si trattava di una valutazione concernente una grossa area a verde (circa 20.000 m²), interna al comparto della Canottieri Milano in Alzala Naviglio Grande, nella quale si trovano una piscina olimpionica, un campo da bocce, sette campi da tennis, due campi da pallacanestro e un campo da calcetto. Dal punto di vista urbanistico la destinazione funzionale era spazi pubblici riservati alle attività collettive a livello comunale (SC), tale area è stata valutata in **€. 40,00/m²**. Occorre rilevare che si tratta di un'area interna al comune di Milano e quindi di maggiore appetibilità per la destinazione attrezzature sportive, stante l'eventuale bacino d'utenza di gran lunga superiore.

Altre fonti

OGGETTO: IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI (ICI) PER L'ANNO 2009 - DETERMINAZIONE VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI. (All.C)

Giunta Comunale: Verbale di Deliberazione n. 88 del 31/03/2009

Tabella A) Valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta comunale sugli immobili per l'anno 2009.

Zone omogenee	Unità di misura	Zona 1		Zona 2	
		Fogli catastali da 1 a 24 e foglio catastale 27		Fogli catastali 25-26-28-29	
		Non urbanizzata	Urbanizzata	Non Urbanizzata	Urbanizzata
DM di recupero ambientale delle cascine, recupero e salvaguardia ambientale	Euro/mq	-	450,00	-	300,00
BR1 residenziale sottile	Euro/mq	-	330,00	-	340,00
BR2 residenziale di recupero e/o trasformazione	Euro/mq	-	530,00	-	340,00
BR3 residenziale di completamento	Euro/mq	-	320,00	-	340,00
BR4 residenziale di trasformazione	Euro/mq	-	570,00	-	340,00
BR5 residenziale di completamento a bassa densità	Euro/mq	-	530,00	-	340,00
CR residenziale di sviluppo	Euro/mq	430,00	530,00	270,00	340,00
BP1 produttiva di completamento	Euro/mq	-	470,00	-	430,00
BP2 produttiva mista	Euro/mq	300,00	470,00	340,00	430,00
D produttiva di sviluppo	Euro/mq	300,00	470,00	340,00	430,00
BTL fertilità sottile	Euro/mq	-	960,00	-	330,00
BT2 fertilità di trasformazione	Euro/mq	-	960,00	-	330,00
CT fertilità di sviluppo	Euro/mq	750,00	960,00	170,00	330,00
TS fertilità specializzata	Euro/mq	300,00	470,00	-	-
Vp il venale privato	Euro/mq	-	10,00	-	20,00
AP per attrezzature pubbliche comunali	Euro/mq	40,00	50,00	30,00	40,00
F per attrezzature pubbliche sovracomunali	Euro/mq	40,00	50,00	30,00	40,00
As per attrezzature sportive	Euro/mq	350,00	480,00	-	-
ASA per attrezzature in zona di rispetto aeroportuale	Euro/mq	40,00	50,00	30,00	40,00

Come riportato nella soprastante tabella per aree in zone omogenee AP e F di zona 1 si prende a riferimento un valore unitario di **40 €/m²**.

3.5 Determinazione del valore della aree

Alla luce di quanto fino ad ora esposto si riassume quanto segue:

- Oggetto di valutazione è un'area di 150.868 m² di fatto agricola, coltivata a mais e non urbanizzata;
- Il valore unitario da congruire, pari a 45 €/m², scaturisce da una perizia giurata in cui è stata prevista una trasformazione delle aree in esame, con indice di perequazione pari a 0,10 m²/m² e conseguente sip massima di 15000 m² ipotizzata a destinazione terziaria. Tali presupposti trovavano fondamento nell'istituto della perequazione applicato in fase di salvaguardia del PGT in itinere ma non adottato, ma non trovano convergenza con le prescrizioni indicate nel CDU, preso a base della presente perizia, e trasmesso da Comune di San Donato.

➤ Alla data di riferimento della presente valutazione, coincidente con la data di adozione del PII "De Gasperi Est" (29.11.2010), e quindi anteriore alla data di adozione del PGT (16/03/2011) non sussistono i presupposti per l'applicazione delle norme di salvaguardia. Pertanto, unico strumento urbanistico cui si è fatto riferimento per la presente valutazione è il PRG approvato con delibera G.R.L. n. VI/22986 del 20/12/1996 nelle esclusive specifiche riportate nel CDU trasmesso dal Comune di San Donato Milanese (All.A). Secondo il PRG vigente al 2010 dette aree ricadevano in parte in zona AP (mappali 380,401,108) e in parte in zona F (mappali 112,110,114), avevano una destinazione funzionale "Pubblica" ed erano soggette ai vincoli dettati dalla norme del Parco Agricolo Sud Milano. In tali aree era consentita esclusivamente la destinazione a verde pubblico, parcheggi pubblici, piste ciclabili, parchi pubblici o attività sportive e ricreative in linea con le norme dettate per le aree ricadenti nelle fasce di protezione isofonica A e B e in assenza di un piano di fruizione, così come riportato nel CDU trasmesso dal Comune.

Da tali prescrizioni, per dette aree, non si ravvisava alcuna possibilità edificatoria, pertanto, la valutazione ha riguardato dei terreni, che per caratteristiche intrinseche (aspettativa funzionale e di ubicazione) ed urbanistiche si possono assimilare tipologicamente ad un'area che abbia un valore intermedio tra il terreno agricolo e un'area a standard da utilizzare a parco pubblico.

Dalle ricerche effettuate è risultato una sufficiente dinamicità del mercato delle offerte di vendita per terreni agricoli, localizzate prevalentemente nella provincia nord di Milano, fatto legato probabilmente alla notevole estensione del Parco Agricolo sud Milano nella provincia meridionale del Capoluogo. Da tale indagine emerge un valore medio delle richieste pari a di **15 €/m²**.

Allo scopo di apprezzare la componente funzionale pubblica attribuita dal PRG alle aree in esame e in assenza di una delibera di CC sulla monetizzazione delle aree a standard, si sono prese in considerazione due precedenti d'Ufficio, meglio

dettagliati al precedente paragrafo, che prendevano in considerazione delle aree simili a quelle in esame. Dall'analisi e comparazione di dette valutazioni scaturiscono due valori: il primo con riferimento alle aree del Parco Idroscalo di **30 €/m²**, e il secondo riferito, all'area della Canottieri Milano, di **40 €/m²**. Sempre con il medesimo fine si è preso in considerazione il Verbale di Deliberazione n. 88 del 31/03/2009 CC relativo alla determinazione del valore venale delle aree fabbricabili ai fini ICI. Tale delibera, per la zona di appartenenza delle aree in questione, determina un valore unitario di **40 €/m²**, riferito ad attrezzature pubbliche comunali non urbanizzate.

Occorre sottolineare che la presente relazione perviene a valori non confrontabili con la stima di parte in quanto la scrivente Agenzia delle Entrate non ha trovato convergenza tra i presupposti estimali di carattere urbanistico assunti dal Tecnico di parte (trasformabilità delle aree in edilizia terziaria con indice del 10%) e le indicazioni contenute nel CDU rilasciato dal Comune di San Donato (totale inedificabilità delle aree, con unica possibilità di utilizzo ad attrezzature sportive e parchi).

Pertanto, richiamati qui di seguito i riferimenti economici su cui si è basata la presente valutazione riguardante aree inedificabili a destinazione a parco ed attrezzature sportive:

- Aree a destinazione pubblica in Peschiera Borromeo (Parco Idroscalo) e in Milano (Canottieri Milano) rispettivamente con valore unitario compreso tra i 30/40 €/m² max;
- Valori delle aree fabbricabili ai fini ICI (all.c) anno 2009 indicato da tabella in €/m² 40 max;
- Terreni agricoli destinati alla coltivazione, 15 €/m² min.

si ritiene di considerare, quale valore unitario di riferimento, la media dei valori sopra individuati e quindi in c.t. di **30,00 €/m²**.

Considerata la consistenza dei lotti in oggetto si ottiene un valore complessivo pari a:

$$\text{€/m}^2 30,00 \times \text{m}^2 150.868,00 = \text{€. 4.526.000,00 in c.t.}$$

CONCLUSIONI

In relazione all'incarico conferito dal Comune di San Donato Milanese con nota del 15/01/2013 avente per oggetto la verifica di congruità, al 29/11/2010, del prezzo/valore attribuito a terreni offerti al Comune in controvalore di monetizzazione di standard nell'ambito del P.I.I. De Gasperi Est (45 €/m²);

Richiamati:

- Gli identificativi catastali sotto riportati e la superficie complessiva;

Foglio	Particella	Qualità	Superficie m ²
17	380	Seminativo irr.	23122
17	401	Seminativo irr.	30500
24	108	Seminativo irr.	65225
24	114	Seminativo irr.	9778
24	110	Seminativo irr.	12850
24	112	Seminativo irr.	9393
Superficie complessiva			150868

- Il criterio estimativo applicato - stima sintetico comparativo-valore di mercato;
- Le prescrizioni urbanistiche vigenti all'epoca di stima 29/11/2010 come indicate nel CDU -allegato A;

In considerazione delle indagini di mercato svolte, dei conteggi eseguiti, della documentazione catastale reperita nella banca dati dell'Agenzia, della documentazione fornita dall'Ente Committente, la scrivente Agenzia ritiene che il più probabile valore di mercato dell'area in oggetto, alla data del 29/11/2010, in relazione alle prescrizioni urbanistiche vigenti al 2010 così come indicate nel CDU trasmesso dal Comune di San Donato Milanese (all.A), possa configurarsi in **€. 4.526.000,00 (euro quattromilionicinquecentoventiseimila/00)** pari a **30 €/m²**. Pertanto il prezzo unitario di 45 €/m² indicato con atto di cessione della aree in oggetto (atto di convenzione rep. 77716/15812 del 20/12/2011 notato Dr. Avondola) al Comune di San Donato Milanese non si ritiene congruo.

Milano,

30 APR. 2013

IL RESPONSABILE TECNICO
(ING. SALVATORE MUSUMECI)

IL DIRETTORE
(ING. ANTONIO PELUSO)

Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
 Via Manin 27 - Milano tel. +390258274417 fax +390259121565 e-mail: urp_milano@gegazzatertorlo.it



**Comune di
San Donato Milanese**
PROVINCIA DI MILANO

Allegato C) - Ricognizione ed attualizzazione delle obbligazioni convenzionali e dei Permessi di costruire delle opere di urbanizzazione - dimostrazione del permanere dell'equilibrio economico complessivo

Opere - Obbligazioni	Convenzione Originaria	Valore PDC rilasciati ed in corso istruttoria	Note	Rif. PDC
a Sottoservizi				
b Parcheggi		€ 828.364,37	(solo sottoservizi di interesse generale)	PE 193/2012 del 29/08/2012 - PDC 135/2012 del 11/10/2012
b.2 De Gasperi	€ 6.990.000,00	€ 9.341.000,00		PE 60/2013 dell'11/03/2013
b.3 Vannucchi	€ 6.920.000,00	€ 12.999.000,00		PE 61/2013 dell'11/03/2013
c Urbanizzazioni				
c.1 Verbità	€ 1.026.422,00	€ 1.883.647,05		PE 22/2013 del 31/03/2013 - PDC 148/2013 del 17/07/2013
c.2 Verde	€ 185.000,00	€ 172.533,75		
c.3 Incrocio Piadena/De Gasperi	€ 15.121.422,00	€ 24.618.545,17		
Totale		€ 9.497.125,17		
Differenza				
d Monetizzazioni				
d.1 Monetizzazioni - saldo da convenzione già corrisposto	€ 12.139.110,00	€ 18.957.880,00		Ricalcolo tagliando piani interrati Park b.2 e b.3 che vengono considerati solo come Opere di Urbanizzazione
	€ 5.350.050,00	€ 5.350.050,00		
d.2 Monetizzazioni - controllo area Monticello	€ 6.789.060,00	€ 4.526.040,00		Valore ricalcolato secondo Stima Ag Territorio
Differenza	€	€ 9.031.290,00		
Verifica di congruità economica		€ 415.333,17		

ALLEGATO ALLA DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N°37 DEL 26/11/2013

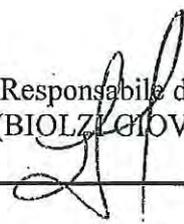
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "DE GASPERI EST" - CONCLUSIONE DEL PROCEDIMENTO DI AUTOTUTELA AVVIATO CON ATTO DIRIGENZIALE N.25844 DEL 2.8.2013.

PARERI ESPRESSI AI SENSI DELL'ART. 49, COMMA 1, DEL D. LGS. 267/2000

Il sottoscritto, in qualità di Responsabile, AREA GESTIONE TERRITORIO, AMBIENTE E ATTIVITA' PRODUTTIVE esaminata la proposta di deliberazione da sottoporre al Consiglio Comunale, esprime parere **favorevole** in ordine alla regolarità tecnica del presente atto.

San Donato Milanese li, 28.11.2013

Il Responsabile dell'Area
(BIOLZI GIOVANNI)



ANNULLATO

ANNULLATO

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente

BIGLINO LUCA



Il Segretario Generale

VOLPE ANTONIO

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio,

attesta

- che la presente deliberazione:

2 DIC. 2013

È stata affissa all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi a partire dal _____;
come prescritto dall'art. 124, comma 1, D.Lgs. n.267/2000,

- che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____
ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.lgs. 267/00

12 DIC. 2013

18 DIC. 2013

li, _____



Il Segretario Generale
VOLPE ANTONIO

COMUNE DI SAN DONATO MILANESE
Provincia di Milano
Al sensi del D.P.R. 28.12.2000 n° 445
DICHIARO

che la presente copia consta di n° 25.....
fogli, ed è conforme all'originale depositato
agli atti del Comune

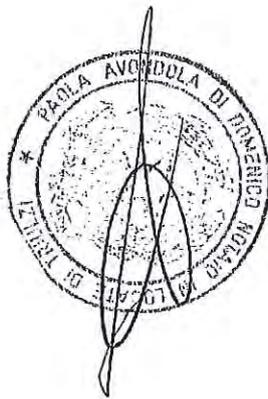


San Donato Milanese, li 9/3/13.....

IL FUNZIONARIO INCARICATO

(Dott.ssa Nadia Bresciani)

Consiglio Comunale : Verbale di Deliberazione n. 37 del 26/11/2013



OMISSIS

14. Varie ed eventuali.

Ai sensi dell'art. 19 dello Statuto assume la presidenza della riunione il Presidente e Amministratore Delegato Claudio Brega.

Il Presidente constata la presenza:

➤ presso la sala Presidenza della Società:

per il Consiglio di Amministrazione: di lui stesso e del Consigliere Susanna Luini.

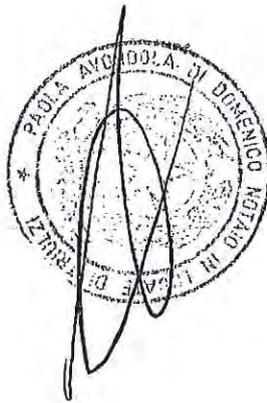
per il Collegio Sindacale: del Presidente del Collegio Sindacale Giovanna Campanini e del Sindaco Effettivo Anna Lucia Muserra.

➤ presso la sala Caviaga del palazzo Uffici Eni in Roma:

per il Collegio Sindacale: del Sindaco Effettivo Luigi Vannini

➤ presso la sala n. 1 degli uffici Eni Pal. C in Via Laurentina, 449 – Roma:

per il Consiglio di Amministrazione: del Consigliere Giuseppe Ricci.



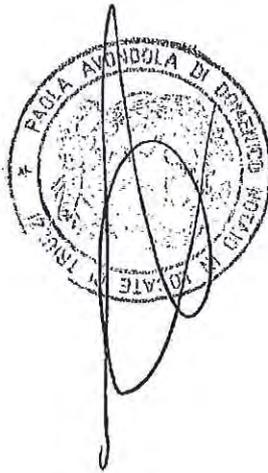


Il Presidente, con il consenso unanime dei presenti, invita a fungere da Segretario Massimo Cipolletta Responsabile Segreteria societaria Eni controllate San Donato Milanese e ad assistere alla riunione Mario Antonio Vinzia, Responsabile Pianificazione, Amministrazione e Controllo di EniServizi S.p.A.

E' collegato in videoconferenza dagli uffici dell'Eni S.p.A. in Roma P.le E. Mattei, 1 il Segretario del Consiglio Lidia Grieco.

Il Presidente, constatata la validità dell'adunanza ai sensi dell'art. 19 dello Statuto sociale, dichiara aperta la stessa e, prima di passare alla trattazione degli argomenti all'Ordine del Giorno, ricorda ai Consiglieri l'obbligo, ai sensi dell'art. 2391 del codice civile di segnalare eventuali interessi, per conto proprio o di terzi, di cui fossero portatori in relazione alle materie all'Ordine del Giorno prima della trattazione di ciascuna di esse; degli eventuali interessi dovranno essere precisati la natura, i termini, l'origine e la portata.

OMISSIS

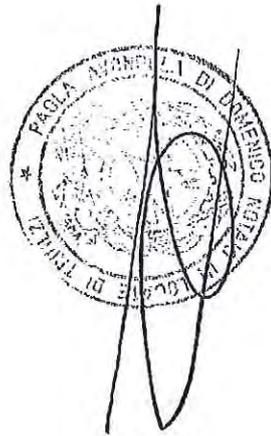




OMISSIS

**14.2 Addendum alla Convenzione relativa alla realizzazione del nuovo
centro direzionale Eni sottoscritta con il Comune di San Donato
Milanese - Delibera**

Consiglio di Amministrazione EniServizi del 27 febbraio 2017



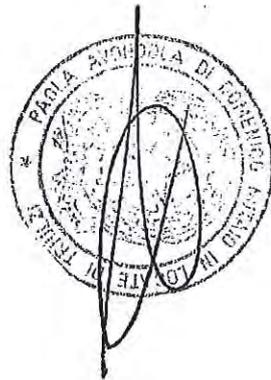
Il **Presidente** ricorda che Eniservizi nel Consiglio di Amministrazione del 22 settembre 2016 ha deliberato di conferire mandato al Presidente e Amministratore delegato pro-tempore di EniServizi di stipulare, anche a mezzo di procuratori speciali appositamente nominati, congiuntamente a Snam Rete Gas, un Addendum alla Convenzione urbanistica al fine di recepire i nuovi termini dell'equilibrio economico convenzionale indicati nella Delibera 37/2013 del Comune di San Donato Milanese.

Il **Presidente** ricorda altresì che tale delibera prevede che il costo delle opere di urbanizzazione da realizzare a carico di EniServizi e Snam Rete Gas debba essere pari a 24.618.545,17 euro e che tale importo è coerente con la stima del costo di dette opere come risultante dallo sviluppo progettuale effettuato dalla parte attuatrici del PII De Gasperi Est.

Ciò premesso, il **Presidente** informa che in sede di definizione con l'Amministrazione Comunale del testo finale del succitato Addendum, l'importo del costo delle opere di urbanizzazione è stato convenuto in 24.281.421,88 euro e quindi per un importo inferiore a quello approvato nel Consiglio di Amministrazione del 22 settembre 2016, ossia 24.618.545,17 euro. A tal proposito si evidenzia che nella delibera adottata nella predetta riunione, è stato trascritto per mero errore materiale l'importo di "24.168.545,17" euro anziché "24.618.545,17".

Pertanto, **il Consiglio** delibera:

- a parziale modifica della delibera del 22 settembre 2016, di rettificare l'importo da euro 24.168.545,17 a euro 24.618.545,17;



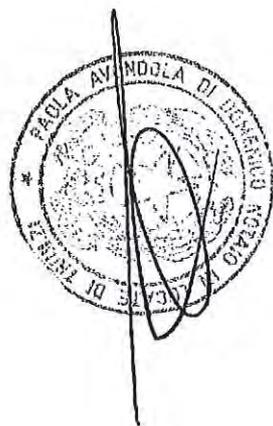
- di confermare la validità e i termini della delibera stessa come testè rettificata, tale da ricomprendere i nuovi valori che saranno recepiti nell' Addendum alla Convenzione urbanistica da stipularsi con il Comune di San Donato Milanese e Snam Rete Gas.



Non essendovi altre questioni sulle quali discutere e deliberare, alle ore 12,10 previa approvazione, seduta stante, del presente verbale, il **Presidente** dichiara chiusa la riunione.

Il Segretario

Il Presidente



REPERTORIO N. 1.500

CERTIFICO io sottoscritta Dott.ssa Paola AVONDOLA, Notaio in Locate di Triulzi, con lo studio in via Piave n. 4, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Milano, Busto Arsizio, Lodi, Monza e Varese che il presente estratto di fogli sei è conforme alle pagine dal n. 391 al n. 437 del libro Verbali del Consiglio di Amministrazione della società "ENISERVIZI S.p.A." con sede in San Donato Milanese (MI), piazza Vanoni n. 1, Codice Fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese di Milano 11665650153, libro numerato, bollato e vidimato a norma di legge. Le parti omesse non alterano in alcun modo quanto contenuto in quelle trascritte. Si rilascia per uso allegato.

San Donato Milanese, in via Agadir n. 34, li nove marzo duemiladiciassette (09.03.2017)



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to read "Paola Avondola". To the right of the signature is a circular notary seal. The seal contains the text "PAOLA AVONDOLA DI EDENICO" at the top and "NOTAIO IN LOCATE DI TRIULZI" at the bottom. In the center of the seal is a five-pointed star. The signature and seal are positioned over a horizontal line.

ANNULLATO



PROCURA SPECIALE

Il sottoscritto **Ing. Luca Schieppati**, nato a Milano (MI), il 20 luglio 1964, codice fiscale SCHLCU64L20F205M, domiciliato per la carica in San Donato Milanese (MI), Piazza Santa Barbara, n. 7, nella sua qualità di Amministratore Delegato e Legale Rappresentante di:

"Snam Rete Gas S.p.A." (in seguito, la "**Società**"),

avente sede legale in San Donato Milanese (MI), Piazza Santa Barbara, n. 7, capitale sociale pari a Euro 1.200.000.000,00, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Milano 10238291008, iscritta al R.E.A. di Milano al n. 1964271, società con unico socio soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Snam S.p.A., munito dei necessari poteri per quanto *infra* in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione della Società del **19 ottobre 2016**, nomina disgiuntamente i signori:

- Sergio Busato, nato a Guidonia Montecelio (RM) il 17 novembre 1956
- Carlo Eligio Gramola, nato ad Aosta (AO) il 3 gennaio 1956

domiciliati ai fini della presente presso la sede della Società (ognuno di essi singolarmente, il "**Procuratore**"), quali procuratori speciali della Società, affinché essi, con firma disgiunta tra loro, in nome, per conto e nell'interesse della Società, negozino e stipulino con il Comune di San Donato Milanese ed Eniservizi S.p.A. un contratto modificativo (l'"**Atto Integrativo Esplicativo**") della Convenzione Attuativa del Programma Integrato di Intervento, denominato "De Gasperi Est", originariamente stipulata in data 20 dicembre



2011 tra il Comune di San Donato Milanese, Eni S.p.A., Eniservizi S.p.A. e la Società (la “**Convenzione**”), in forza del quale si provveda, *inter alia*, alla modifica di taluni articoli della Convenzione relativi alle opere di urbanizzazione e, in particolare:

- dell’art. 6.2, lett. a) e b), aumentando l’importo complessivo previsto per la realizzazione di parcheggi multipiano e a raso da Euro 13.910.000,00 (tredicimilioninovencentodiecimila/00) a Euro 21.403.766,49 (ventunomilioniquattrocentotremilasettecentosessantasei/49). La quota parte di spettanza Snam Rete Gas della variazione sopraindicata è pari a Euro 1.603.666,03 (unmilioneaseicentotremilaseicentosessantasei/03);
- degli artt. 6.1 e 6.2, lett. c), aumentando l’importo complessivo previsto per la realizzazione di opere a verde, viabilità e sottoservizi da Euro 1.211.422,00 (unmilioneduecentoundicimilaquattrocentoventidue/00) a Euro 2.877.655,39 (duemilioniottocentosettantasettemilaseicentocinquantacinque/39). La quota parte di spettanza Snam Rete Gas della variazione sopraindicata è pari a Euro 199.948,01 (centonovantanovemilanovecentoquarantotto/01).

Il tutto come meglio verrà individuato e precisato alla stipula del predetto Atto Integrativo Esplicativo per il quale i Procuratori sono investiti, sempre in via tra loro disgiunta, di tutte le necessarie facoltà e i necessari poteri, compresi - a titolo esemplificativo ma non esaustivo - quelli di fare dichiarazioni a fini giuridici e fiscali e quant’altro possa risultare necessario, o anche solo opportuno,



nell'interesse della Società per l'esecuzione della presente procura, venendo all'uopo conferita loro ogni più ampia facoltà, nessuna esclusa o eccettuata, anche se qui non specificata e senza che mai da chicchessia si possa eccepire deficienza o mancanza di poteri.

Il tutto con promessa di rato e valido e da esaurirsi in un unico contesto.

Luca Schifano



N. 13748 di rep.

Certifico io sottoscritto Carlo Marchetti, notaio in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano che il signor:

- Schieppati Luca, nato a Milano il 20 luglio 1964, domiciliato per la carica in San Donato Milanese (MI), Piazza Santa Barbara 7, Amministratore Delegato, legale rappresentante della

"Snam Rete Gas S.p.A"

con sede in San Donato Milanese, piazza Santa Barbara n. 7, capitale sociale euro 1.200.000.000,00 i.v., numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano e codice fiscale: 10238291008

della cui identità personale, qualifica e poteri di firma io notaio sono certo, ha sottoscritto l'atto che precede e firmato a margine l'altro mezzo foglio dello stesso, pure da me notaio firmato in mia presenza.

Milano - Via Agnello n. 18

8 (otto) marzo 2017 (duemiladiciassette)






ANNULLATO

Allegato "E" al Repertorio n. 1503/1016

Comune di San Donato Milanese
Protocollo Generale
N. 0020320 del 13/09/2013
Classe: 08/03



Spett.le

Comune di San Donato Milanese

Area Territorio, Ambiente ed Attività Produttive

Sportello Unico Edilizia

Via Cesare Battisti 1

20097 San Donato Milanese (MI)

Prot. n. DGE-ENS-CSD-CR-0028

San Donato M.se li, 13 Settembre 2013

Pratica Edilizia - n. PL1/2010 -

Oggetto: Programma integrato di intervento denominato De Gasperi Est ai sensi della L.R. 11.03.2005 n. 12 relativo all'area ricompresa tra le vie De Gasperi Ravenna Correggio e Vannucchi - Comunicazione di *Avvio del Procedimento ai sensi dell'art. 21 - nonies L. n.241/1990 inerente l'annullamento parziale d'ufficio* delle deliberazioni di adozione e di approvazione del Programma Integrato d'Intervento "De Gasperi Est" (D.C.C. n. 29/2010 e n. 22/2011), limitatamente ai punti 4.6 e 6.2a (e relativi allegati esplicativi i punti in oggetto ed ivi citati) della Convenzione Attuativa - sottoscritta in data 20.12.2011 a rogito Notaio Domenico Avondola - RICONTRÒ ALLA VS NOTA DEL 02.08.2013 PROT. 25844

Le scriventi società Eniservizi spa, con sede legale in San Donato Milanese, Piazza Vanoni 1, Capitale Sociale euro 13.427.419,08 i.v. Registro delle Imprese di Milano, Codice Fiscale 11665650153, Partita IVA 11665650153, R.E.A. Milano n. 1489265, Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento dell'Eni S.p.A., Società con unico socio

c

Snam Rete Gas S.p.A., con Sede Legale in S. Donato Milanese (MI), P.zza S. Barbara 7, Capitale sociale Euro 1.200.000.000,00 i.v. Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Milano n. 10238291008 - R.E.A. Milano n. 1964271, Partita IVA 10238291008, Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Snam S.p.A., Società con unico socio

1 di 16



Edi

[Signature]

[Signature]

[Signature]

in riscontro alla Vs. di cui in oggetto comunicano quanto segue.

1. La presente memoria viene depositata dalle Scriventi Società allo scopo di illustrare le molteplici ragioni che dimostrano la legittimità degli atti relativi al P.I.I. (Programma integrato di intervento) "De Gasperi Est" e, segnatamente, le delibere consiliari n. 39 del 29 novembre 2010, avente ad oggetto l'adozione del piano, e n. 20 del 16 marzo 2011, avente ad oggetto la sua approvazione, nonché la relativa Convenzione stipulata il 20 dicembre 2011.

Le argomentazioni che seguono, in particolare, potranno certamente convincere Codesta Amministrazione comunale ed escludere quell'ipotizzata esistenza di vizi di legittimità che ha indotto ad avviare un procedimento di autotutela "parziale" ai sensi dell'art. 21 *nonies* della l. n. 241 del 1990; nel contempo, potranno rendere viepiù evidente la correttezza, completezza e puntualità delle valutazioni portate a compimento dalle Scriventi Società ed a suo tempo messe a disposizione dell'Amministrazione.

2. L'atto di avvio intende compiere accertamenti su un ipotizzato "disequilibrio", il quale dipenderebbe "da evidenti errori che rilevano sotto il profilo del difetto di istruttoria e dell'erronea presupposizione"; dal che il Comune paventa addirittura il possibile verificarsi di un vizio di legittimità.

Siffatto disequilibrio verrebbe a riguardare, in modo più puntuale, due profili: (i) il primo inerisce all'area di mq. 150.868 in località Monticello, la quale è stata stimata nella proposta di Piano euro 6.789.060,00, corrispondente ad una valutazione di euro 45 per mq., ed è stata trasferita al Comune a titolo di monetizzazione di aree a standard non reperite nel Piano e non cedute; (ii) il secondo riguarda, testualmente, "l'utilizzazione della superficie di pavimento (circa mq 23.500) di cinque piani interrati di parcheggi pubblici (tre in via De Gasperi e 2 in via Vannucchi) nel calcolo delle aree necessarie a costituire adeguata dotazione di spazi a servizio pubblico ed all'utilizzazione ed, al tempo stesso, della spesa per la costruzione di detta superficie anche a scomputo del contributo convenzionalmente stabilito per l'urbanizzazione realizzando così una non giustificata duplicazione della medesima voce di spesa a credito dei proponenti".



3. In primo luogo, le Scriventi Società intendono richiamare l'attenzione di Codesto Comune su una considerazione che, sul piano strettamente giuridico, appare già dirimente.

Su entrambe le questioni oggi poste dal Comune esiste già un accertamento di legittimità amministrativa, passato in giudicato e formatosi con la sentenza intervenuta nel giudizio RG n. 879/2011, avanti la II sezione del TAR Lombardia, la n. 3170/2011 depositata il 15 dicembre 2011

Questa circostanza vale, appunto, ad escludere che possa essere in qualsiasi modo sollevato, con pregiudizio per il privato, un procedimento di annullamento d'ufficio, il quale, dovendo presupporre necessariamente specifici vizi di legittimità, è oltretutto già circondato da una serie di cautele a tutela dell'affidamento del privato. Aggiungendo a queste cautele l'esistenza di un giudicato si perviene ad una situazione nella quale appare davvero impensabile un annullamento d'ufficio.

In particolare, è anzitutto pacifico che la questione della corretta e congrua valutazione delle aree in località Monticello sia coperta dal giudicato. Ci si riferisce soprattutto al punto 12 della predetta sentenza, nel quale, a proposito del motivo inerente "... l'incongruità delle aree cedute in controvalore ..." si osserva, tra l'altro, quanto segue: *"La censura non è fondata. L'amministrazione ha adeguatamente rappresentato le ragioni della scelta di ricorrere alla monetizzazione in sede di controdeduzioni alle osservazioni (cfr. doc. 23 dell'amministrazione). ... E', difatti, proprio la localizzazione dell'area Monticello (in prossimità alle conurbazioni di San Donato e San Giuliano Milanese) e la sua idoneità a soddisfare bisogni dell'intera collettività comunale una delle ragioni - con riferimento alla quale non sono stati evidenziati gravi vizi di irrazionalità - per le quali l'amministrazione, nell'esercizio del proprio potere discrezionale, ha ritenuto strategica la sua acquisizione ..."*

Si noti, peraltro, che in giudizio era stata proprio Codesta amministrazione a ribadire l'interesse strategico all'acquisizione delle aree in località Monticello.

Il giudicato, pacificamente, copre il dedotto e il deducibile (*ex multis*, di recente, Consiglio di Stato sez. IV, 11 Mar 2013, n. 1473 ; id. 07 Mar 2013, n. 1406; id. 22 Gen 2013, n. 356; T.A.R. Piemonte, sez. I, 07 Dic 2012, n. 1304; T.A.R. Molise, sez. I, 08 Ott 2012, n. 511; T.A.R. Sicilia - Catania, sez. III, 04 Ott 2012, n. 2306) e il punto in questione è stato addirittura oggetto di puntuali argomentazioni difensive, con richiamo alla perizia giurata di stima prodotta in giudizio in una con la proposta di Piano.



Sul piano soggettivo, poi, sappiamo che sia il Comune sia i Soggetti Attuatori erano parte della controversia, sicché anche sotto il profilo dei limiti soggettivi il giudicato copre la questione di cui si tratta.

Sicché la legittima posizione dei Soggetti Attuatori come privati proponenti e la loro buona fede sono ovviamente fuori discussione. Ciò rende sostanzialmente inattaccabili le relative determinazioni amministrative a suo tempo assunte dall'amministrazione comunale.

Si passa adesso alla questione delle superfici dei parcheggi interrati, le quali sarebbero state computate (secondo quanto ipotizza l'atto di avvio, in modo erroneo) tanto nel calcolo delle aree a *standard* quanto in quello delle opere di urbanizzazione.

Anche qui in via preliminare va invocata sia la legittimità delle determinazioni amministrative, sia la copertura del giudicato, esistendo una censura di identico tenore rigettata dal TAR e rinvenibile al medesimo punto 12 della sentenza, al quale si rinvia.

4. In via solo subordinata, si rileva che risulta in ogni caso errato il percorso logico seguito da Codesta Amministrazione, lì dove deve dedursi dalla detta comunicazione che essa ha avviato un procedimento volto ad un (eventuale) annullamento d'ufficio "parziale", incentrando la sua attenzione su due peculiari aspetti del Piano urbanistico, estrapolati in modo chirurgico dal suo ben più complesso contenuto senza valutare il fatto che essi, in verità, erano intimamente collegati a tutti gli elementi che hanno formato la complessa negoziazione tra le parti che ha condotto al Piano ed alla Convenzione.

Inoltre, pur essendo la valutazione economica delle aree, al pari della ponderazione dei parcheggi interrati, una componente in sé rilevante della discrezionalità amministrativa, è altresì innegabile che questi due momenti sono stati oggetto di un apprezzamento discrezionale ampio, trasparente e ben motivato espletato dall'Amministrazione e che è tipico di ogni forma di urbanistica convenzionata. Tutt'altro dunque che un procedimento segnato da un "*difetto di istruttoria*" ed "*erronea presupposizione*".

Non va neppure trascurato che le convenzioni urbanistiche ricadono nell'orbita dell'art. 11 della legge n. 241 del 1990, in tema di accordi conclusi tra privato e P.A. (in tal senso, Consiglio di Stato, sez. IV, 08 luglio 2013, n. 3597; T.A.R. Piemonte, sez. I, 08 maggio 2013, n. 575; T.A.R. Campania - Salerno, sez. I, 24 ottobre 2012, n. 1933), e che il recesso di quest'ultima è ammissibile solo in caso di



sopravvenute esigenze di pubblico interesse, e ferma comunque la necessità di corrispondere un congruo indennizzo. Ebbene, a tacer d'altro, qui la valutazione di pubblico interesse (come anche ricordato dal TAR) ha riguardato il valore dei beni e la loro oggettiva fruibilità, e tale ponderazione è stata un tassello di una ancor più ampia volontà amministrativa, la quale ultima è sfociata nell'adozione e approvazione del piano, prima, e subito dopo nella stipula della Convenzione.

L'inopinata applicazione dell'annullamento d'ufficio esporrebbe quindi l'Amministrazione ad una fin troppo evidente censura di illegittimità amministrativa, cui purtroppo non potrebbe che seguire una azione di risarcimento danni proposta dalle Scriventi Società.

Infine, ed in estremo subordine, si noti che, quand'anche mai si volesse ritenere legittima una forma di autotutela, essa andrebbe ascritta tuttalpiù al *genus* della revoca *ex art. 21 quinquies* l. n. 241 del 1990, anziché all'annullamento d'ufficio, perché non vi sono vizi di legittimità e quelli che il Comune dubita possano essersi in qualche modo verificati sarebbero in realtà altrettanti vizi "di merito". Dal che la qualificazione come revoca, appunto, e l'obbligo, anche in caso di (non temuta) legittimità dell'autotutela, di ristorare con un indennizzo il privato che ne abbia subito pregiudizio.

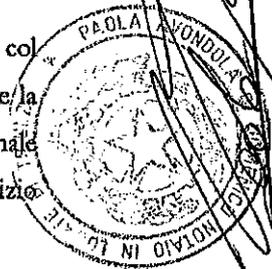
5.1. Fermo restando che il metodo "chirurgico" seguito con l'atto di avvio è errato e che esso appare non conforme alla legge, in questa memoria si vuole egualmente, in via del tutto subordinata rispetto alle deduzioni che precedono, affrontare il tema dell'ipotizzato "disequilibrio". Sarà infatti agevole dimostrare che, dopo che si sia guardato ai contenuti concreti del Piano, di certo non sussiste nessun disequilibrio e nessun pregiudizio per il Comune.

Partiamo, anzitutto, dalla valutazione delle aree in località Monticello.

L'atto di avvio fa leva sulla stima effettuata dall'Agenzia delle Entrate col parere n. 1475 del 17 gennaio 2013. Questo parere dovrebbe servire a confutare la perizia redatta dall'Ing. Laura Mauri, asseverata con giuramento davanti al Tribunale di Milano il 7 ottobre 2010, allegata alla proposta di Piano e prodotta in giudizio anche davanti al TAR Lombardia.

Il predetto parere presenta, in verità, più di un punto assolutamente non condivisibile.

Vi è anzitutto un errore di metodo, dovuto al fatto che l'Agenzia delle Entrate ha contestato il quadro di riferimento urbanistico assunto dall'Ing. Mauri.



ca

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

In estrema sintesi, secondo la perizia allegata al Piano, per valutare le aree Monticello sarebbe stato ben possibile (anzi doveroso) guardare ai contenuti del P.I.I. e dell'imminente sviluppo urbanistico dell'area; secondo l'Agenzia sarebbe stato invece indispensabile tener conto del quadro urbanistico tracciato dal previgente PRG.

Si noti che questa diversità di approccio iniziale viene esplicitamente ritenuta dall'Agenzia decisiva per approdare alle sue conclusioni (v. par. 2.1., pag. 6, e par. 3.5, pag. 29 in sottolineato).

Secondo l'Agenzia, dal momento che la perizia stragiudiziale si accompagnava alla presentazione del piano, alla data in cui essa era stata redatta non era ancora vigente il PGT, la cui rispettiva adozione e approvazione è datata 16 marzo 2011 e 30 ottobre 2011, bensì il PRG. Sicché a quest'ultimo doveva obbligatoriamente farsi riferimento e non al PGT. In particolare, osserva l'Agenzia *"Considerato che la data di riferimento della presente valutazione coincidente con la data di adozione del PII De Gasperi Est (29.11.2010) è anteriore alla data di adozione del PGT (16/03/2011) non si ritiene sussistano i presupposti per l'applicazione delle norme di salvaguardia. Pertanto, unico strumento urbanistico cui si farà riferimento per la presente valutazione è il PRG approvato con delibera G.R.L. n. VI/22986 del 20/12/1996"*.

Vi è una doppia sequenza di errori. Il primo è il più diretto e concerne i dati di riferimento: il trasferimento delle aree Monticello è stato comunque effettuato solo quando è stata stipulata la Convenzione e quindi il 20 dicembre 2011, quando anche l'approvazione del PGT era stata deliberata.

Ma è il secondo errore quello che è più significativo qui confutare, perché attiene al modo in cui gli effetti si sono prodotti.

L'Agenzia non si è avveduta di due circostanze fondamentali.

La prima.

Il PII, va ricordato, contemplava una nuova collocazione funzionale delle aree Monticello, inserendole in un contesto urbanistico nuovo, quale, per l'appunto, risultante dal disegno pianificatorio del medesimo PII (di seguito "fotografato" e ripreso nel PGT). Allo stesso tempo, il PII, proprio perché di segno differente dal (e quindi incompatibile col) PRG *"approvato con delibera G.R.L. n. VI/22986 del 20/12/1996"*, è stato adottato con una contestuale variante al medesimo PRG. Ciò è stato possibile venendo in gioco sempre una delibera del Consiglio comunale. In altre parole, l'Agenzia non si è avveduta del fatto che, in ogni caso, il PRG vigente, alla data di adozione del PII, non era più quello originario, bensì quello coerente col PII



ed i suoi contenuti; i quali ultimi, lo si ribadisce, venivano poi ripresi pedissequamente dal PGT.

Questo è un punto abbondantemente discusso davanti al TAR nel predetto giudizio e dal TAR pienamente confermato nel suo giudicato: il piano di riferimento per il PII al momento della sua adozione e, poi, al momento della sua approvazione, non era ancora il PGT, ma non era di certo neppure il PRG originario, bensì il PRG come "adattato" alla luce della contestuale variante introdotta dal PII.

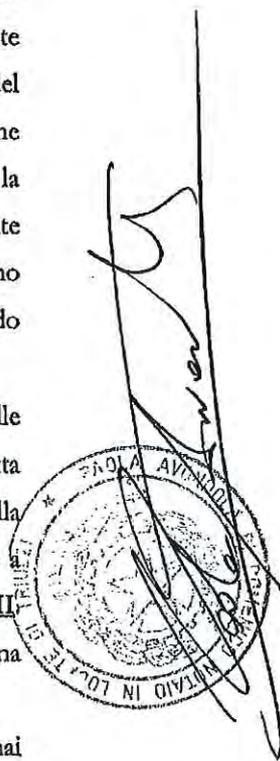
Veniamo alla seconda circostanza.

Il trasferimento delle aree Monticello al Comune (e quindi il connesso problema della loro stima) non era un effetto isolato che potesse prodursi *ex se*, bensì era un tassello di un nuovo piano urbanistico convenzionato, il quale prevedeva una certa trasformazione urbanistica dell'area e sviluppava nella sua complessa Convenzione una serie di obblighi reciproci tra le parti. Uno di questi era, appunto, il trasferimento delle aree Monticello, delle quali si era fatta apposita stima.

E' quindi evidente che, sia dal punto di vista giuridico, sia dal punto di vista sostanziale, un trasferimento delle aree Monticello avulso dall'efficacia del PII non era affatto possibile. Sul piano giuridico, perché l'effetto del trasferimento, mediante convenzione urbanistica, era contestuale al perfezionarsi di tutti gli altri effetti del PII. E infatti il momento del trasferimento è coinciso con quello della sottoscrizione della Convenzione. Sul piano sostanziale, perché il Comune avrebbe acquistato la proprietà delle aree Monticello solo se e quando il territorio avesse effettivamente ricevuto quella data destinazione urbanistica, quale corrispondente al disegno complessivo stilato nel PII. Ed a questo il PGT nel frattempo si andava uniformando in modo puntuale.

Per le ragioni che precedono, non potendo aversi nessun trasferimento delle aree senza che, contestualmente, vi fosse un nuovo assetto urbanistico, la corretta stima del valore delle aree Monticello non poteva che esser quella dipendente dalla medesima trasformazione urbanistica tracciata dal PII, a sua volta corrispondente a quella del PRG come vigente subito dopo la delibera consiliare di adozione del PII. Quest'ultimo, infatti, nello stesso momento in cui veniva adottato, comportava una variante al PRG, di segno interamente coerente col medesimo piano attuativo.

In materia di espropriazioni per pubblico interesse, ad esempio, è ormai pacifico che per stabilire se un'area sia edificabile, o meno (ai fini della liquidazione dell'indennità di esproprio), si debba fare esclusivo riferimento alla qualificazione che di tale area fornisce lo strumento urbanistico vigente al momento di adozione del



cel

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

89

[Handwritten signature]

decreto espropriativo(tra le tante, cfr. Cass. Civ., Sez. I, 21.5.2003 n. 7950; conformi: C. App. Palermo, Sez. I, 28.1.2009 n. 81; C. App. Reggio Calabria, 17.11.2005. Ma è giurisprudenza costante). Intendendosi per vigente anche il piano regolatore generale (o la variante di esso) semplicemente adottato, ma non ancora approvato (cfr. Cass. Civ., SS.UU., 30.11.2006 n. 25505; Cass. Civ., Sez. II, 24.11.2009 n. 24711).

Corretta è stata dunque la scelta di assumere quale riferimento per la stima del valore delle aree il PRG come "adattato" alla luce della contestuale variante introdotta dal PII.

5.2. Passiamo ad un secondo e ulteriore errore di fondo, che questa volta attiene al computo e al confronto dei valori.

Lì dove l'atto di avvio assume che nella perizia stragiudiziale dell'Ing. Mauri sia stata effettuata una stima eccedente di 15 euro mq. quella corretta (45 euro *vs* 30 euro) e computa in maniera conseguente il presunto squilibrio a danno del Comune, in realtà si trascura un dato oggettivo e inconfutabile: la stima della perizia relativa alle arce in Località Monticello che fissava euro 45 per mq. teneva conto di alcune opere che le Scriventi Società si erano impegnate ad eseguirvi. Si veda, in particolare, pag. 23, sotto il titolo "Comparto Monticello", ove è scritto "*In particolare la porzione di terreno, identificata catastalmente al mappale 380, verrà ceduta dal Gruppo Eni completa delle sistemazioni e delle attrezzature a verde, la cui realizzazione sarà a suo carico. Riteniamo pertanto che il valore del mercato attribuibile al mappale 380 dovrà essere incrementato di circa Euro/mq 23,00, per valorizzare adeguatamente la sistemazione a verde esistente, la preparazione del terreno coltivato e la relativa piantumazione, la pavimentazione delle aree pedonali, l'installazione degli impianti di illuminazione e cablaggio, l'arredo urbano e quant'altro*".

In altre parole, questo incremento di valore di euro 23,00 per mq. del mappale 380 è pari alla cifra complessiva di euro 609.224,00, la quale, ripartita sull'interrezza delle aree cedute in località Monticello, conduce ad una stima di mercato dell'area, al netto delle predette opere di sistemazione e realizzazione delle aree verdi ancora da effettuarsi, di circa euro 40 e non 45 per mq.

Quand'anche si volesse seguire il percorso del Comune, non si potrebbe certo trascurare una simile circostanza di fatto.

5.3 Infine, il parere dell'Agenzia va rivisto sulla base della effettiva applicabilità, al caso in esame, delle considerazioni valutative in esso riportato.



Infatti, nell'applicare il metodo comparativo per la definizione del valore di mercato delle aree site in località Monticello, sono state prese in considerazione "voci di indagine" (vedi pag. 20 della relazione della Agenzia delle Entrate: "Analisi del mercato di riferimento"; "Analisi delle offerte di mercato per terreni agricoli (indagine diretta)"; "Precedenti d'Ufficio"; "Altre fonti d'indagine (delibera per la determinazione del valore venale ai fini ICI delle aree, anno 2009)", non tutte direttamente correlabili alla definizione di un valore di mercato conforme al bene in esame.

In particolare si fa riferimento, innanzitutto, alla rilevazione dell'"Analisi dell'offerta di mercato per terreni agricoli (indagine diretta)" la cui risultante porta a un valore di Euro/mq. 15, derivante da una media puramente aritmetica di una molteplicità di osservazioni prive di specifico riferimento e confrontabilità con l'area in esame e di per se stesse fortemente disomogenee.

Tale indicazione di valore è del resto in evidente contrasto con le risultanti derivanti dalle "voci di indagine" utilizzate nella stima dell'Agenzia dove vengono citate:

- "Analisi del mercato di riferimento", con valori medi della Provincia di Milano di 40€/mq e 35 €/mq per la Regione Lombardia;
- "Altre fonti d'indagine (delibera per la determinazione del valore venale ai fini ICI delle aree, anno 2009)", con stima tra i 40 e i 50 €/mq.

Appare quindi incoerente l'adozione del valore unitario sopra richiamato, tal quale, come componente per la determinazione del valore finale di stima attraverso la media con valori relativi ad aree aventi destinazione urbanistica a standard.

In merito a queste ultime la perizia dell'Agenzia riporta due casi autoreferenti ("Precedenti d'Ufficio"):

- il primo relativo a un'area facente parte dell'Idroscalo di Milano, valutata 50 €/mq, ridotta poi a 30 €/mq attraverso un'opinabile mediazione con un valore riferito allo specchio acqueo (la cui destinazione non rientra nella tipologia immobiliare oggetto di analisi);
- il secondo riferito all'area del comparto della Canottieri di Milano in Alzala Naviglio Grande, valutata 40 €/mq, nel lontano 2002.

Se ne deduce che, pur avendo adottato uno scenario valutativo differente, l'Agenzia, estrapolando dalla sua relazione di stima quanto a nostro avviso condivisibile ("Analisi del mercato di riferimento"; "Precedenti d'Ufficio"; "Altre fonti d'indagine (delibera per la determinazione del valore venale ai fini ICI delle aree, anno 2009)", e contestualmente apportando le opportune ponderazioni anche in riferimento al



Handwritten signature

Handwritten signature

maggior peso da attribuire ai valori riferiti alle arce a standard (omogenee all'oggetto di stima) rispetto a quello attribuibile ai terreni agricoli, sarebbe giunta a conclusioni ben diverse.

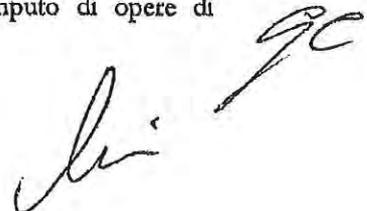
6. Dopo aver ricordato e ribadito quanto sia stato errato porre a base del predetto atto di avvio una considerazione del tutto isolata di due aspetti specifici del PII, passiamo adesso ad esaminare il secondo di essi.

Qui è indispensabile anzitutto formulare alcune puntualizzazioni, in fatto e in diritto.

Non è affatto esatto dire che i cinque piani interrati dei parcheggi pubblici, per una superficie di pavimento di circa 23.500 mq, siano stati oggetto di una duplicazione inammissibile, vale a dire utilizzati in modo non consentito vuoi come aree da cedere a titolo di monetizzazione di parte degli standard da garantire, vuoi come opere di urbanizzazione realizzate a scomputo degli obblighi inerenti il contributo di costruzione.

Infatti, il PII ha previsto due voci ben distinte senza duplicazioni di sorta: (i) per un verso, una voce "parcheggi interrati" a proposito del recupero degli *standard*, la quale va riferita alla superficie così resa disponibile dai Soggetti Attuatori pari a mq. 23.512, equivalente ad un valore di euro 6.818.480,00 (23.512 mq per 290 euro/mq; v. la Convenzione, art. 4.1 e rispettivi allegati); (ii) per altro verso, una voce riferibile alla costruzione dei parcheggi a proposito delle opere di urbanizzazione per euro 12.980.000,00 Euro (Convenzione, art. 6.2 lett. a, allegato W e Computi metrici allegati alle lettere V1 e V2), la quale, a ben vedere, non contiene bensì presuppone le relative superfici sia fuori terra che interrate (senza computarle affatto) e comprende unicamente il costo vivo di costruzione.

Si tengano ben distinti concettualmente i due vincoli a carico del privato che procede all'urbanizzazione di una determinata area. In primo luogo, si deve assicurare una certa porzione di aree a standard da reperire all'interno del piano attuativo; con l'ulteriore *chance* per il privato (utilizzata dai Soggetti Attuatori nel caso del PII De Gasperi Est) di monetizzare gli standard eventualmente mancanti, o mediante corresponsione di somme di denaro o mediante cessione della proprietà di aree di un dato e congruo valore economico. In secondo luogo, si deve corrispondere il contributo relativo agli oneri di costruzione ed al privato è concesso di liberarsi da siffatta obbligazione mediante la diretta realizzazione a scomputo di opere di urbanizzazione.



In secondo luogo, se (ma, ribadiamo, senza che però quanto segue possa intendersi come accesso dei Soggetti Attuatori alla tesi dell'Amministrazione) anche fosse vero che vi è stata una duplicazione delle due voci riferite ai parcheggi interrati (euro 6.818.480,00 da imputare agli standard ed euro 12.980.000,00 da imputare alla realizzazione a scomputo di opere di urbanizzazione), nondimeno avremmo la sola conseguenza che quell'unica voce (i parcheggi interrati, appunto) non potrebbe più essere utilizzata in modo bivalente. Ma la conseguenza di questo ragionamento non può di certo essere quella di mantenere la voce in questione per imputarla alla somma minore, di euro 6.818.480,00, essendo viceversa indispensabile, allora, imputarla alla somma più elevata, ossia euro 12.980.000,00, lasciando così scoperta una quota della monetizzazione degli standard e non la più elevata quota di oneri di urbanizzazione. Ne segue che, per la questione relativa ai parcheggi interrati, in tale ipotetica eventualità, sarebbe di euro 6.818.480,00 la quota economica così "mancante" all'Amministrazione, e quindi riferibile alla monetizzazione degli standard.

Sicché, anche a seguire il percorso dell'atto di avvio, avremmo un "disequilibrio" complessivo di euro 8.472.276,00 (euro 1.653.796,00, relativi alla presunta sottovalutazione delle aree Monticello, più euro 6.818.480,00, relativi alla non computabilità dei parcheggi interrati nella monetizzazione degli standard).

Si rinvia alla tabella sottostante.

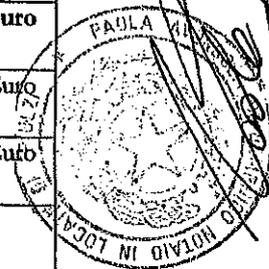
TAB. 1 RIASSUNTO QUADRO DEI RILIEVI	Ipotesi Comune SDM	Verifica
Cessione aree Monticello	2.263.020 Euro	1.653.796 Euro
Cessione aree Parcheggi interrati	0 Euro	6.818.480 Euro
Scomputo oneri urbanizzazione per Parcheggi interrati	12.980.000 Euro	0 Euro
Totale	15.243.020 Euro	8.472.276 Euro

7.2. Ebbene, se solo si volesse seguire questo tipo di ragionamento, la cui confutazione si affida, ancora una volta, alle pagine precedenti, e se si volesse insistere nel cercare degli squilibri o disequilibri nel PII De Gasperi Est prendendo a base di esso i riferimenti tabellari per gli standard dovuti e/o per gli obblighi di urbanizzazione, le Scriventi Società avrebbero buon gioco a rimarcare quanto segue.

Già nella Convenzione figura una quantificazione del totale delle obbligazioni a carico dei Soggetti Attuatori di complessivi euro 47.096.996,00, perlopiù corrispondenti ad opere di urbanizzazione realizzate a scomputo, a fronte di un importo tabellare minimo di legge pari ad euro 40.042.033,00. Orbene, se si tiene conto di tale aspetto, ne deriva un surplus a favore del Comune di euro 7.054.963,00.

Si rinvia alla tabella che segue

TAB. 2	Obbligazioni Convenzione	Verifica di legge
A. STANDARD	23.498.120 Euro	23.498.120 Euro
A.1 Aree Cedute interne al PII di cui:	11.359.010 Euro	11.359.010 Euro
Aree verde, parcheggi a raso	4.540.530 Euro	4.540.530 Euro
Aree parcheggi interrati	6.818.480 Euro	6.818.480 Euro
A.2 Aree Cedute esterne al PII di cui:	6.789.060 Euro	6.789.060 Euro
Monticello	6.179.836 Euro	6.179.836 Euro
Costo opere realizzazione aree Monticello	609.224 Euro	609.224 Euro
A.3 Monetizzazione	5.350.050 Euro	5.350.050 Euro
B. UTILITA' ECONOMICA	3.600.000 Euro	3.600.000 Euro
Opere a compensazione (rotatorie)	2.100.000 Euro	2.100.000 Euro
Contributo parco	1.500.000 Euro	1.500.000 Euro
C. ONERI URBANIZZAZIONE	18.398.876 Euro	12.943.913 Euro



Ced *[Handwritten signature]* *[Handwritten signature]* *[Handwritten signature]*

Opere a Scomputo Parcheggi a raso	930.000 Euro	
Opere a Scomputo Parcheggi interrati	12.980.000 Euro	
Opere a Scomputo Sottoservizi fase 1 e 2, opere a verde	1.211.000 Euro	
C.1 Totale opere a scomputo	15.121.000 Euro	
C.2 Spese tecniche (stima)	3.277.876 Euro (*)	
D. CONTRIBUTO ENERGIA	1.000.000 Euro	0 Euro
E. ONERI AGGIUNTIVI (stima)	600.000 Euro (*)	0 Euro
TOTALE	47.096.996 Euro	40.042.033 Euro
	Delta	7.054.963 Euro

(*) Importi stimati dai Soggetti Attuatori a fronte di obbligazioni non quantificate assunte in Convenzione: spese tecniche, impianti fotovoltaici sulla copertura della Piscina Comunale e la predisposizione per impianti fotovoltaici sul Parcheggio Vannucchi

Ma v'è di più.

Nella fase di attuazione e sviluppo del piano e della messa a punto del suo progetto esecutivo (cfr. l'art. 7.4. della Convenzione), condotta con la fattiva collaborazione degli uffici di Codesto Comune, è stato possibile puntualizzare in via definitiva gli importi delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo ed aggiuntive. Ebbene, il valore totale delle obbligazioni assunte e delle opere da realizzare risulta pari ad euro 58.843.818,00, per un maggiore importo rispetto a quello indicato in Convenzione (il quale già come visto superava abbondantemente i livelli tabellari minimi) di euro 11.746.822,00.

Si rinvia alla tabella che segue:



TAB. 3	Obbligazioni Convenzione	Obbligazioni PdC
A. STANDARD	23.498.120 Euro	23.498.120 Euro
A.1 Aree Cedute Interne al PII di cui:	11.359.010 Euro	11.359.010 Euro
Aree verde, parcheggi a raso	4.540.530 Euro	4.540.530 Euro
Aree parcheggi interrati	6.818.480 Euro	6.818.480 Euro
A.2 Aree Cedute esterne al PII di cui:	6.789.060 Euro	6.789.060 Euro
Monticello	6.179.836 Euro	6.179.836 Euro
Costo opere realizzazione aree Monticello	609.224 Euro	609.224 Euro
A.3 Monetizzazione	5.350.050 Euro	5.350.050 Euro
B. UTILITA' ECONOMICA	3.600.000 Euro	4.138.357 Euro
Opere a compensazione (rotatorie)	2.100.000 Euro	2.638.357 Euro
Contributo parco	1.500.000 Euro	1.500.000 Euro
C. ONERI URBANIZZAZIONE	18.398.876 Euro	29.607.341 Euro
Opere a Scomputo Parcheggi a raso	930.000 Euro	
Opere a Scomputo Parcheggi interrati	12.980.000 Euro	
Opere a Scomputo Sottoservizi fase 1 e 2, opere a verde	1.211.000 Euro	
C.1 Totale opere a scomputo	15.121.000 Euro	26.043.625 Euro
C.2 Spese tecniche (stima)	3.277.876 Euro	3.563.715 Euro
D. CONTRIBUTO ENERGIA	1.000.000 Euro	1.000.000 Euro

15 di 16

Cell

SA

CP

li JC

E. ONERI AGGIUNTIVI (stima)	600.000 Euro	600.000 Euro
TOTALE	47.096.996 Euro	58.843.818 Euro
	Delta	11.746.822 Euro

Questi dati, oltre a smentire in partenza che un qualche disequilibrio il Comune abbia mai sofferto, valgono a dimostrare che la valutazione del Piano non possa che esser condotta nella sua integrità e totalità, così come totale è stata a suo tempo la ponderazione di interesse pubblico che Codesta Amministrazione ha effettuato.

8. E' evidente che l'inattesa iniziativa del Comune di San Donato Milanese ha minato il quadro nel quale i Soggetti Attuatori hanno, come noto, iniziato concretamente ad operare, e da non pochi mesi, secondo quanto stabilito, affrontando e programmando attività e spese, etc.

Per tutte le ragioni che precedono, non sussistendo nessuna delle illegittimità ipotizzate nell'atto di avvio, si conclude e, invitando Codesta Amministrazione a restituire ogni necessaria certezza ai Soggetti Attuatori sull'assetto definito nel PII "De Gasperi Est", si

chiede

di chiudere il procedimento dichiarando che non sussistono i presupposti dell'art. 21 *nonies* della l. n. 241 del 1990

eniservizi spa
Sviluppo Immobiliare & Realizzazione Progetti
Il Direttore
Ing. Marco Toninelli



Immobili e Servizi
Il Responsabile
Giuseppe Carzaniga

Marco Toninelli

Giuseppe Carzaniga

Stefano Antonio Lupatini
Celso Greco

Roberto