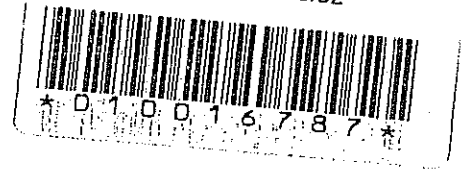


ALL. 4

ASIO S.r.l.

Sede Legale: Via Tiziano 32 – 20145 MILANO
N. R.E.A. – Milano 1629051 – Codice Fiscale e Partita IVA 13231

Comune di San Donato Milanese
PROTOCOLLO GENERALE
n. 0018787 del 04/08/2010
Classificazione: 09/02



Milano, 31 Maggio 2010

Spett.le

COMUNE SAN DONATO MILANESE

Area Territorio, Ambiente ed Attività Produttive
Servizio Urbanistica

Via C. Battisti n. 2

20097 SAN DONATO MILANESE

Alla c.a. *Dirigente Area Territorio Ambiente e
Attività Produttive*

Arch. Alberto Schgör

Oggetto: Atto di Ricognizione con conseguente modifica delle convenzioni di lottizzazione
"Quartiere Affari" e "San Francesco".-

Con riferimento alla posizione in oggetto, facendo seguito agli incontri tenutisi presso la Vs. sede e ad integrazione della precedente nota inviata dagli Avvocati Bardelli e Gariboldi, ci pregiamo allegare alla presente, come da Voi richiesto, l'Atto di Ricognizione concordato con l'originale della perizia, le planimetrie con individuate le aree da cedere e la tabella di cui all'allegato "A", rivista sulla base degli ultimi frazionamenti catastali, in modo che lo stesso sia sottoposto all'approvazione del competente organo deliberante di Codesta Spett.le Amministrazione. Tutti gli adempimenti previsti nell'Atto Ricognitivo diventeranno vincolanti ed esecutivi a seguito della stipulazione dell'atto pubblico, con la precisazione che, in caso di mancata approvazione dello stesso da parte dell'organo deliberante dell'Amministrazione comunale, quanto riportato nell'atto medesimo non comporta alcuna rinuncia o riconoscimento da parte della ns. società di qualsivoglia diritto od obbligo rispetto a quelli previsti dalle convenzioni già stipulate.

Nel rimanere a disposizione per ogni eventuale chiarimento, si porgono distinti saluti.

ASIO S.r.l.
(Dott. Lento Vincenzo)

**ATTO DI RICOGNIZIONE CON CONSEGUENTE MODIFICA DELLE
CONVENZIONI DI LOTTIZZAZIONE
"QUARTIERE AFFARI" E "SAN FRANCESCO"**

il COMUNE DI SAN DONATO MILANESE, con sede in San Donato Milanese (Mi), Via Cesare Battisti n. 2, Partita IVA 00828590158, in persona dell'Arch. Alberto Schgör nella qualità di Dirigente Area Territorio Ambiente e Attività Produttive, domiciliato per la carica presso la Casa Comunale, il quale interviene in esecuzione della delibera del Consiglio Comunale n. del (di seguito anche il "Comune")

- da una parte -

la società ASIO SRL, , con sede legale in Milano, Via Tiziano n. 32, C.F. e P. IVA 13232740152 in persona del proprio legale rappresentante Dott. Vincenzo Lento, il quale interviene in esecuzione della delibera del Consiglio di Amministrazione del, (di seguito denominata anche l'"Operatore").

- dall'altra parte -

detti congiuntamente nella presente scrittura le "Parti".

Premesso che:

a) in data 04/11/1993, rep. 42.334, racc. 3697, avanti Notaio Dott. Domenico Avondola in Milano, è stata stipulata tra il Comune di San Donato Milanese e la società Snam SpA (alla quale è subentrata in virtù dell'acquisizione dell'area, la società Asio Srl, con atto in data 11/03/1996, rep. 50038, racc. 4601, avanti Notaio dott. Domenico Avondola, Registrato a Milano in data 22/03/1996 al n. 6495 con cui Snam Spa ha ceduto le aree a Immobiliare Metanopoli Spa, successivamente incorporata in Asio Srl con atto di fusione per incorporazione per Notaio Antonio Reschigna di Milano, in data



- 24/01/2002, rep. 29545, racc. 9035), la convenzione di lottizzazione avente per oggetto l'ambito territoriale denominato "Quartiere Affari" (di seguito "Convenzione PdL Quartiere Affari" o "PdL Quartiere Affari");
- b) alcune aree destinate all'assolvimento dello standard all'interno del comparto "Quartiere Affari" sono pervenute direttamente ad Immobiliare Metanopoli Spa e Asio Srl per atto Notaio Domenico Avondola in data 25/11/1998, rep. 55341, racc. 5641, registrato a Milano in data 04/12/1998 al n. 28506 ;
- c) con atto di cessione di impegni urbanistici e di aree asservite all'uso pubblico, Notaio Domenico Avondola in data 20/05/1999, rep. 56604, racc. 5883 e successivo atto di identificazione catastale, per atto Notaio Domenico Avondola, in data 27/07/2004, rep. 65667, racc. 918, Immobiliare Metanopoli Spa ha ceduto al Consorzio Quartiere Affari le aree asservite all'uso pubblico perpetuo a favore del Comune di San Donato Milanese, destinate all'assolvimento dello standard all'interno del comparto "Quartiere Affari" ;
- d) con i medesimi atti il Consorzio Quartiere Affari ha conferito mandato irrevocabile alla Società Asio Srl affinché la stessa sottoscriva e intervenga a suo nome e conto alla stipulazione di convenzioni e/o ratifiche, presentazione di istanze, richieste e quanto altro occorrente per la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione e per l'assolvimento degli standard urbanistici;
- e) Con atto Notaio Domenico Avondola in data 12/04/2007, rep. n. 70450, Asio Srl e Consorzio Quartiere Affari hanno stipulato atto di rettifica all'atto Notaio Domenico Avondola in data 27/07/2004, rep. 65667, racc. 918, con il quale sono state retrocesse ad Asio S.r.l. alcune aree interne al Comparto "Quartiere Affari";
- f) in data, 04/11/1993, rep. 42.333, racc. 3696, sempre avanti Notaio Dott. Domenico Avondola in Milano, è stata stipulata tra il Comune di San Donato

Milanese e la società Snam SpA (alla quale è subentrata in virtù dell'acquisizione dell'area, la società Asio Srl con atto in data 28/06/2001, rep. 88.424, racc. 16.414, avanti Notaio dott. Chiodi di Milano) la convenzione di lottizzazione avente per oggetto l'ambito territoriale denominato "Quartiere San Francesco" (di seguito "**Convenzione PdL San Francesco**" o "**PdL San Francesco**");

- g) per quanto concerne il reperimento degli standards urbanistici, secondo quanto stabilito dall'allora vigente art. 22 della L.R. 51/75, la Convenzione PdL "Quartiere Affari" ha previsto l'assolvimento degli stessi in parte tramite l'asservimento ad uso pubblico di aree a verde e a parcheggi all'interno del perimetro del PdL Quartiere Affari ed in parte, per il soddisfacimento dei rimanenti mq 43.878, ancora mancanti, ai sensi della disposizione sopra richiamata, tramite l'asservimento, all'interno della zona d'interesse sovracomunale nel Comparto San Francesco, di una superficie di mq 45.149, così come previsto anche dall'art. 3.1.4 della convenzione attuativa del PdL San Francesco;
- h) a seguito dell'esecuzione del PdL Quartiere Affari, con la realizzazione dei fabbricati di progetto e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, è stata effettuata tra le Parti la ricognizione delle aree destinate all'assolvimento dello standard all'interno del comparto da cui è risultata una lieve minore quantità rispetto a quanto previsto dalla convenzione, per mq 3.492,38, il tutto così come riportato nell'allegato sub "A";
- i) a seguito della stipulazione della Convenzione PdL San Francesco, sono state realizzate una parte delle opere di urbanizzazione primaria (pista di arroccamento, ex art. 5.4.1 della convenzione; strade di collegamento, ex art. 5.4.1 della convenzione e potenziamento degli allacciamenti tecnologici con spostamento delle linee elettriche, art. 6.1.4 della convenzione) e si è altresì

provveduto a versare al Comune: (i) la somma di lire 6 miliardi e 500 mila (pari a € 3.356.969,84) quale ulteriore contributo per le opere di urbanizzazione secondaria, ex art. 6.5 della convenzione; (ii) della somma di lire 5 miliardi 900 mila (pari a € 3.047.095,70) quale anticipo sul contributo del costo di costruzione, ex art. 8.2 della convenzione. Non si è poi proceduto all'esecuzione degli interventi privati previsti dal PdL San Francesco e all'esecuzione delle relative urbanizzazioni;

- l) con lettere datate 07/07/2009 prot. 193232 e 22/02/2010 prot. 5516 il Comune ha chiesto ad Asio Srl la sua disponibilità a reperire lo standard afferente il PdL Quartiere Affari, anziché tramite l'asservimento delle aree così come originariamente individuate interamente all'interno del PdL San Francesco, tramite il reperimento di aree più confacenti alle attuali esigenze del Comune;
- m) Asio srl, pur ritenendo di aver assolto il proprio impegno tramite l'asservimento ad uso pubblico delle aree all'interno del PdL San Francesco necessarie per l'assolvimento dello standard afferente il PdL Quartiere Affari, così come previsto dalle convenzioni sopra richiamate, si è dichiarata disponibile, in alternativa, a reperire lo standard con la cessione di aree più confacenti all'interesse pubblico e con la monetizzazione dello standard non reperito, purché nel contempo siano altresì definiti i rapporti derivanti dalla Convenzione PdL San Francesco e comunque nei modi e nei termini specificati nella successiva lett. n) del presente atto;
- n) a seguito dei successivi incontri tenutisi tra le Parti, si è convenuto quanto segue:
- (i) di risolvere consensualmente la Convenzione PdL San Francesco con la restituzione da parte del Comune a favore di Asio srl della sola somma a suo tempo versata quale anticipo del contributo sul costo di costruzione, non essendo stato poi realizzato alcun edificio connesso a tale onere, pari



a € 3.047.095,70 . Il rimanente importo a suo tempo versato dall'Operatore quale ulteriore contributo di urbanizzazione secondaria (pari a € 3.356.969,84), nonché le opere di urbanizzazione già realizzate rimarranno acquisiti dal Comune senza che Asio abbia più nulla da pretendere in merito alla restituzione o rimborso degli importi versati e dei costi sostenuti;

(ii) per quanto, invece, concerne il reperimento dello standard connesso al PdL Quartiere Affari ancora da reperire, tenuto conto di quanto stabilito dall'art. 46.1 lett. a) della L.R. 12/2005, nonché dei seguenti ulteriori importi residui costituiti dal costo stimato di €. 230.547,00, quale importo da riconoscere al Comune di Milano, per l'acquisizione bonaria di mq. 2.479 di aree di proprietà del medesimo, ricadenti nel perimetro di PdL Quartiere Affari, occorse ai lavori di riqualificazione del tracciato storico della Via Emilia e di copertura del Cavo Redefossi, ad indennizzo dell'acquisizione e dell'utilizzo nell'ambito delle previsioni dell'originaria convenzione; nonché dal costo stimato di €. 720.000,00 per mancata realizzazione e attrezzatura del verde pubblico in cessione, ricadente nel PdL San Francesco, le Parti hanno convenuto di procedere ad assolvere gli stessi in parte tramite la cessione di aree, ed in parte tramite il riconoscimento degli importi residui sulle monetizzazioni dello standard mancante per l'importo di seguito specificato e più precisamente:

- cessione gratuita, anziché asservimento, da Asio S.r.l. a favore del Comune di aree per mq 22.500, ubicate sempre nell'ambito del PdL San Francesco, ma in posizione più consona alle attuali esigenze del Comune, con una localizzazione limitrofa alla stazione, il tutto come individuato in contorno rosso nella planimetria allegata sub "B";

- cessione, in controvalore, da Asio Srl a favore del Comune di aree per mq 10.000 all'interno del comparto denominato Monticello, per un importo stimato di €. 1.110.000,00, oltre alla cessione in controvalore, delle aree per mq 24.965 circa da destinare alla viabilità con la relativa fascia di compensazione ambientale, poste al di sotto dell'ambito Monticello, per un importo stimato di €. 249.650,00, il tutto come individuato in contorno giallo e rosso nella planimetria allegata sub "C".;
- monetizzazione per la mancata cessione delle aree a standard, ivi compresi gli importi residui a carico di Asio S.r.l., sopra descritti come indennizzo in favore del Comune di Milano e per il costo utile ad attrezzare l'area a verde ricadente nel PdL San Francesco, in cessione, tramite il riconoscimento da parte di Asio a favore del Comune dell'importo di € 6.080.233,17. Conseguentemente Asio si è impegnata a corrispondere, nei modi e nei termini specificati nel presente atto al Comune la somma di € 3.033.137,47 (pari alla differenza tra l'importo dovuto di € 6.080.233,17 e l'importo di € 3.047.095,70 che il Comune è tenuto a restituire come ripetizione per la somma a suo tempo versata a titolo di anticipo sul contributo sul costo di costruzione).

Tutto ciò premesso tra le Parti si conviene e si stipula quanto segue, anche a parziale modifica di quanto stabilito dalle convenzioni PdL Quartiere Affari e PdL Quartiere San Francesco.

Art. 1.- Premesse ed allegati

1.1.- Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2.- Assolvimento dello standard PdL Quartiere Affari

2.1.- Per l'assolvimento dello standard del PdL Quartiere Affari ancora da reperire, ai sensi dell'allora vigente art. 2 della L.R. 51/75, e secondo le previsioni della convenzione PdL Quartiere Affari pari a mq 45.149, oltre ai mq 3.492,38 non reperiti all'interno del PdL Quartiere Affari, per un totale di mq 48.641,38, nonché per le causali indicate nella premessa sub. n) (i.i.) (indennizzo aree Comune Milano Redefossi e mancata realizzazione verde attrezzato) si procederà, a parziale modifica di quanto stabilito dalla Convenzione PdL Quartiere Affari e dall'art. 3.1.4 della Convenzione PdL Quartiere San Francesco, secondo quanto di seguito disposto dai successivi 2.2., 2.3 e 2.4.

2.2.- Asio Srl con il presente atto cede gratuitamente al Comune di San Donato Milanese, che accetta, la proprietà delle aree individuate al Catasto Terreni al Foglio 12 Mappali 43 parte, 44 parte, 54 parte, 234 parte e acque parte, in corso di frazionamento, così come contornate in tinta rossa nella planimetria allegata sub "B", per una consistenza pari a mq 22.500, che verranno destinate dal Comune a servizi di interesse pubblico o generale.

2.3.- Asio Srl con il presente atto cede al Comune di San Donato Milanese, che accetta, la proprietà delle aree individuate al Catasto Terreni al Foglio 18 Mappale 80 parte, in corso di frazionamento, così come contornate in tinta gialla nella planimetria allegata sub "C", per una consistenza pari a mq 10.000, che verranno destinate dal Comune a servizi di interesse pubblico o generale, ivi compresa, a discrezione del Comune, la possibilità di realizzare edilizia residenziale pubblica o convenzionata, nel rispetto di quanto stabilito dalla L.R. 12/2005. Oltre alle aree suddette, Asio srl, con il presente atto, cede al Comune di San Donato Milanese, che accetta, la proprietà delle aree individuate al Catasto Terreni al Foglio 18 Mappali 80 parte e 175 parte, in corso di frazionamento, e Foglio 24 Mappali 91 e 92 così come contornate in tinta rossa nella planimetria allegata sub "C", per una consistenza pari a mq 24.965 circa che verranno destinate ad infrastrutture



viabilistiche con la relativa area di compensazione ambientale. Il valore complessivo delle aree cedute di cui al precedente punto 2.3 è pari ad € 1.359.650,00 (euro unmilionetrecentocinquantanovemilaseicentocinquanta) come da perizie, allegate sub "D" ed "E".

2.4.- Asio srl riconosce al Comune di San Donato Milanese l'importo complessivo di € 6.080.233,17= (euro seimilioniottantamiladuecentotrentatre/17).

Detto importo, che, dedotta la somma anticipata a titolo di contributo sul costo di costruzione in relazione al PdL Quartiere Affari di cui al successivo art. 3, ammonta ad 3.033.137,47 (euro tremilionitrentatremilacentotrentasette/47), verrà versato con le seguenti modalità:

- € 2.000.000,00 (euro duemilioni) entro il 30 giugno 2010 e comunque entro 10 giorni dalla stipulazione avanti il Notaio del presente atto;
- € 1.033.137,47 (euro unmilionetrentatremilacentotrentasette/47) entro e non oltre il 31/12/2010.

2.5.- Al fine di consentire l'accesso sulle aree di cui all'art. 2.2, Asio con il presente atto costituisce servitù di transito pedonale e carraio sulle aree individuate al Catasto Terreni al Foglio 12 Mappali 244, 231 e 234, tramite il passaggio attualmente esistente, quale indicativamente individuato in tinta verde nella planimetria allegata sub "B". Tale servitù si estinguerà a seguito della realizzazione di idonee infrastrutture pubbliche che permettano il collegamento dell'area di cui all'art. 2.2.

2.6.- Al fine di consentire l'accesso alle aree di Asio Srl ubicate all'interno dell'ambito denominato Monticello, quale individuate in tinta verde nella planimetria allegata sub "C", Asio potrà utilizzare la strada vicinale esistente sulle aree di cui al precedente art. 2.3 con la costituzione di una servitù temporanea a favore dei terreni di proprietà di Asio sui terreni di cui all'art. 2.2, quale

identificata in tinta blu nella planimetria allegata sub "C". Tale servitù si estinguerà a seguito della realizzazione di idonee infrastrutture pubbliche viabilistiche che permettano il collegamento dell'area di proprietà di Asio Srl.

2.7.- Proprietà e possesso delle aree, nello stato di fatto in cui si trovano, di cui ai precedenti 2.2, 2.3, 2.4 sono trasferiti al Comune contestualmente alla stipula per atto pubblico del presente atto. Fermo restando quanto stabilito dai precedenti art. 2.5 e 2.6, tutte le aree vengono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli e da ogni altro vincolo che possa risultare pregiudizievole alla proprietà e alla loro utilizzazione per la realizzazione di servizi ed infrastrutture pubblici o di interesse generale, salvo i vincoli risultanti dagli atti di provenienza e/o previsti dalle leggi e dai regolamenti di carattere pubblico applicabili.

2.8.- Il Comune da atto che con le cessioni previste dal presente articolo, Asio ha pienamente assolto gli obblighi di legge in ordine alla dotazione delle aree a standard connesse al PdL Quartiere Affari.

Art. 3.- Risoluzione della Convenzione PdL San Francesco

3.1.- Le Parti consensualmente dichiarano risolta la convenzione PdL San Francesco e quindi dichiarano e riconoscono venuti meno ogni diritto ed onere stabilito dal presente atto in relazione alle aree di proprietà Asio, salvo quanto stabilito dal precedente art. 2.2 e dal presente art. 3.

3.2.- Asio rinuncia a richiedere la restituzione della somma a suo tempo versata quale ulteriore contributo di urbanizzazione secondaria pari a € 3.356.969,84 (euro tremilionitrecentocinquantaseinovecentosessantanove/84). Per quanto, invece, concerne l'anticipo sul contributo del costo di costruzione pari a € 3.047.095,70 (euro tremilioniquarantasettemilanovantacinque/70) non essendo stato realizzato alcun edificio connesso agli stessi, il Comune, contestualmente



alla sottoscrizione della presente convenzione, riconosce la restituzione ad Asio di tale somma. Si procederà alla compensazione di detto importo con la somma che Asio, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 2.4, si è impegnata a riconoscere al Comune come monetizzazione dello standard, così come disposto dall'art. 2.4.

3.3.- Nell'ambito della programmazione urbanistica che il Comune, ai sensi delle disposizioni della L.R. 12/2005, ha in corso di effettuazione, tenuto conto delle opere di urbanizzazione in parte già realizzate, nonché del maggior onere di urbanizzazione secondaria già sostenuto dall'Operatore, nel rispetto comunque delle disposizioni vigenti e fatte salve le valutazioni discrezionali del Comune, lo stesso terrà conto della possibilità di sviluppare il comparto con un nuovo piano urbanistico esecutivo riferito alle sole aree di proprietà dell'Operatore prevedendo nello stesso una flessibilità delle destinazioni d'uso al fine di garantire l'effettiva realizzazione degli interventi, così come disposto dalla L.R. 12/2005, procedendo ad un'attuazione degli interventi disciplinata da apposito cronoprogramma che consenta la progressiva realizzazione delle urbanizzazioni connesse e scaglionate in relazione all'effettiva edificazione, senza ulteriori oneri aggiuntivi extra comparto, essendo gli stessi già stati assolti dall'Operatore con il versamento del contributo di urbanizzazione secondaria di cui sopra.

* * *

Il presente accordo costituisce lo schema di massima della convenzione da stipulare avanti Notaio scelto dall'Operatore, entro e non oltre il 31/12/2010. Tutte le spese, imposte e tasse, nonché le esatte e puntuali identificazioni catastali delle aree e particelle previste sia in cessione che in asservimento, inerenti e dipendenti dal presente accordo sono interamente a carico dell'operatore stesso. Il presente accordo potrà subire le variazioni richieste dal Notaio per trascrivere correttamente nei Registri Immobiliari quanto stabilito dall'accordo, al fine di dare piena esecuzione alla stessa. Tutti gli adempimenti previsti dal presente



schema diventeranno vincolanti ed esecutivi delle Parti solo a seguito della stipulazione dell'atto pubblico, senza che lo stesso possa costituire, fino al suo perfezionamento, rinuncia o riconoscimento di qualsivoglia diritto od obbligo rispetto a quelli previsti dalle convenzioni già stipulate.

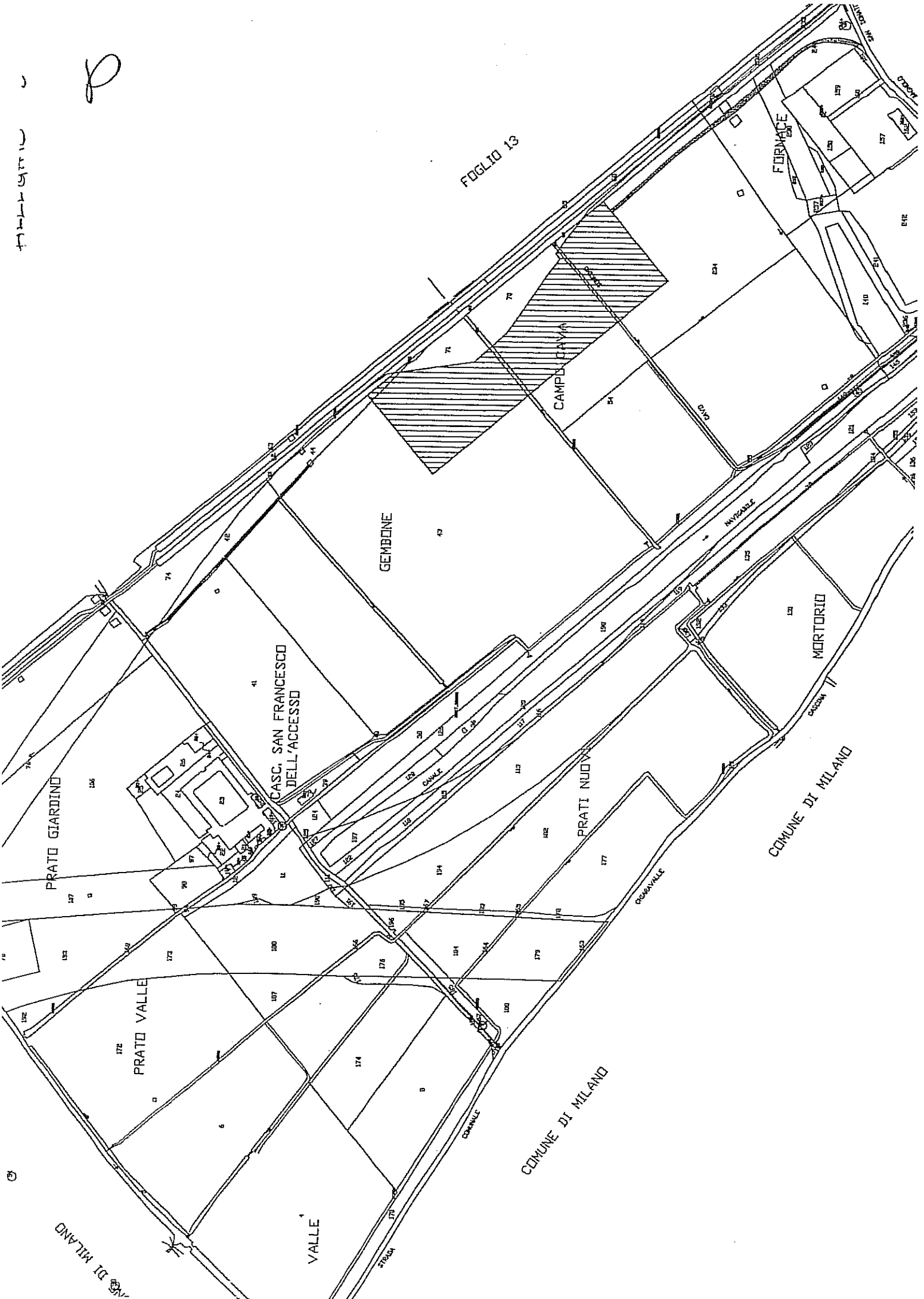


8

DESCRIZIONE DELL'OPERA		CATEGORIA		CATEGORIA		CATEGORIA		CATEGORIA		CATEGORIA		CATEGORIA		CATEGORIA		CATEGORIA		CATEGORIA		CATEGORIA	
ART. 3.1.1	Area per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a strada	18.500	VIABILITA' INTERNA DI QUARTIERE	URBANIZZAZIONE PRIMARIA	SERVIZIO AD USO PUBBLICO	18.912	412	Di questo totale mq. 1.040 corrispondono al sottopassaggio degli edifici a pianta													
art. 3.1.2	Area a verde primario	39.254	VERDE PRIMARIO	URBANIZZAZIONE PRIMARIA	SERVIZIO AD USO PUBBLICO	25.632	9.662	Non comprende il verde primario non filamentoso ricadente sulla copertura del Cavo Reddiesi; comprende le superfici a verde primario utilizzate per la caserma della Polizia Stradale senza sede del fabbricato pari a mq. 230. Non comprende mq. 4.220 di verde ricadenti sui marciapiedi intesi ad Autosedia a Dornale.													
art. 3.1.3	Sistemazione a verde degli spazi pedonali all'interno di piazzali (piazzale a parcheggio) - borse superficie copertura Cavo Reddiesi (si veda dettaglio fondo pagina)	59.033	VP1 VP2 VP3 - PIAZZA AFFARI VP4 VP5 VF 9 - PARCO DELLA PIEVE VP7 - PARCO BMW	URBANIZZAZIONE SECONDARIA	SERVIZIO AD USO PUBBLICO	2.747 330 16.394 1.307 1.359 27.054 12.911	5.769	Comprende SOLO la area intestata ad ASD o CONSORZIO C.A.R.E. (AFFARI); non comprende la superficie relativa alle coperture del Reddiesi (così come richiesto dalla Convenzione)													
art. 3.1.4	Parcheggi di uso pubblico in superficie a servizio degli insediamenti residenziali Pp1 - mq. 3.242 Parcheggi di uso pubblico in superficie a servizio degli insediamenti residenziali Pp2 - mq. 1.380 Parcheggi di uso pubblico in superficie a servizio degli insediamenti residenziali Pp3 - mq. 1.510 Parcheggi di uso pubblico in superficie a servizio degli insediamenti residenziali Pp4 - mq. 1.408	7.540	PARCHEGGI C18 - C19 PARCHEGGI C18 - C19 PARCHEGGI C18 - C19 PARCHEGGI C18 - C19	URBANIZZAZIONE PRIMARIA URBANIZZAZIONE PRIMARIA URBANIZZAZIONE PRIMARIA URBANIZZAZIONE PRIMARIA	SERVIZIO AD USO PUBBLICO SERVIZIO AD USO PUBBLICO SERVIZIO AD USO PUBBLICO SERVIZIO AD USO PUBBLICO	2.779 973 1.011 1.337	1.416	I parcheggi su viale Emilia, risultano realizzati con una superficie inferiore rispetto quanto richiesto in convenzione. Acto in data 11/10/2002 ha presentato una comunicazione che respice il progetto approvato in superficie dei parcheggi realizzati in superficie risultava in difetto e che aveva provveduto a colmare tale difetto realizzando un quantitativo maggiore di parcheggi al piano interrato.													
art. 3.1.5	Realizzazione dei parcheggi ad uso pubblico a servizio degli insediamenti terziari	52.500	PARCHEGGI EDIFICIO DIREZIONALE AGIP TORRI 1+2+3 PARCHEGGI LOTTO CENTRALE	URBANIZZAZIONE SECONDARIA	SERVIZIO AD USO PUBBLICO	53.929,62	1.428,02														
art. 3.1.6	Sede della Polizia Stradale		SEDE POLIZIA STRADALE	URBANIZZAZIONE SECONDARIA	SERVIZIO AD USO PUBBLICO																OPERE REALIZZATE

17-11-1911

FOGLIO 13



COMUNE DI MILANO

COMUNE DI MILANO

COMUNE DI MILANO

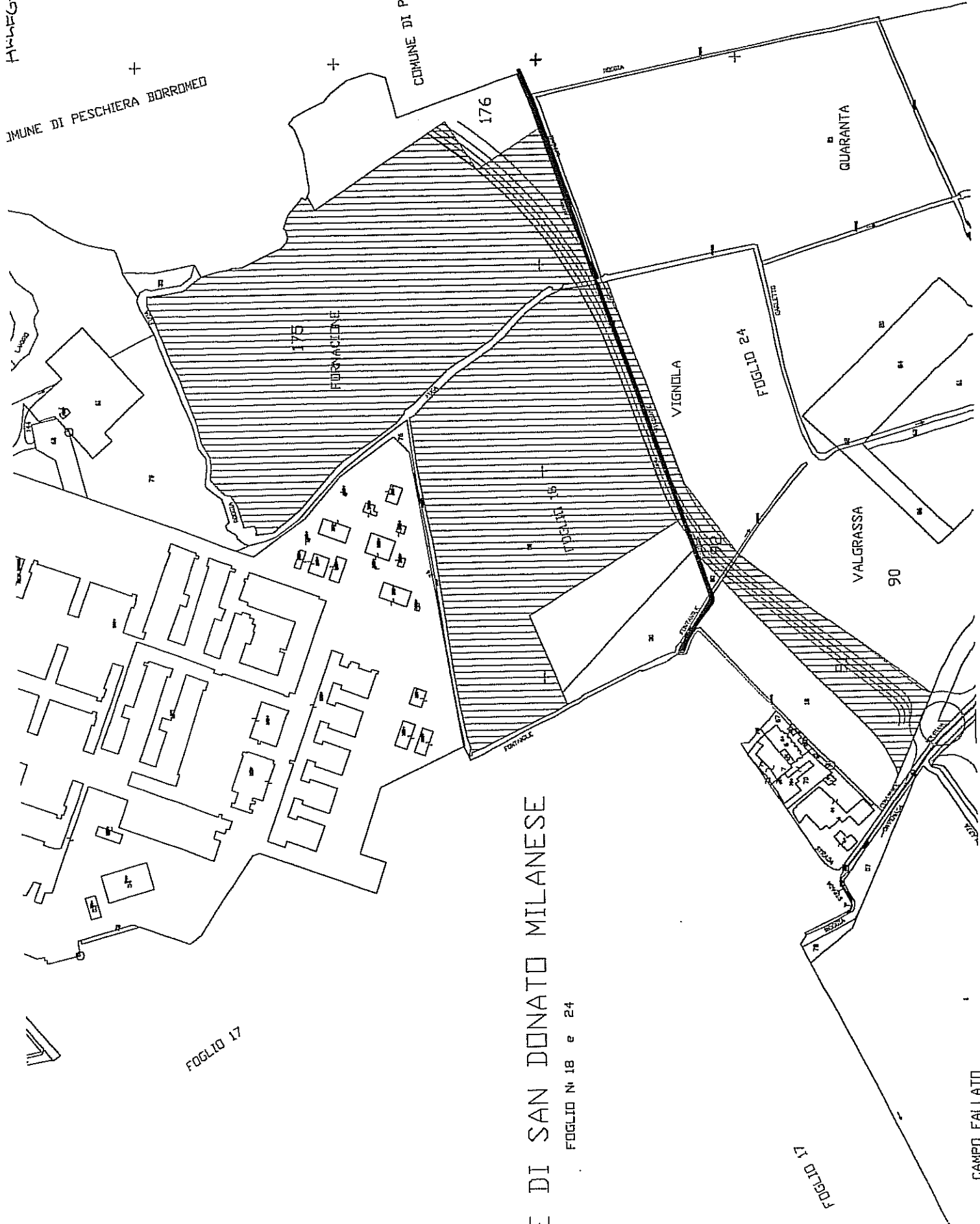
1
CANTIERI

COMUNE DI PESCHIERA BORROMEO

SPIANADELLA

COMUNE DI PESCHIERA BORROMEO

COMUNE DI PESCHIERA BORROMEO



FOGLIO 17

E DI SAN DONATO MILANESE

FOGLIO N° 18 e 24

FOGLIO 17

CAMPO FAI LATTI

SAN DONATO - LOTTIZZAZIONE - QUARTIERE AFFARI

25.05.2010

A - Aree da reperire per il completamento dello standard

- 1 - Ambito Quartiere Affari
- 2 - Ambito San Francesco

mq. 3.492,38
mq. 45.149,00

totale mq. 48.641,38

B - Cessioni

- 1 - Ambito San Francesco

Residuo mq. 48.641,38 - 22.500,00 = 26.141,38

mq. 22.500,00
mq. 26.141,38

C - Valorizzazione Cessioni Residue e indennità per la mancata attrezzatura a verde e contributo per l'acquisizione aree Comune di Milano - Re de Fossi

- 1 - Monetizzazione standard **Residuo** mq. 26.141,38 x 248,240 euro/mq. =
- 2 - Indennizzo per la non realizzazione dell'Attrezzatura verde sull'Area ceduta nell'ambito San Francesco mq. 22.500,00 x 32,00 =
- 3 - Contributo per l'acquisizione aree Comune Milano

euro 6.489.336,17

euro 720.000,00

euro 230.547,00

totale euro 7.439.883,17

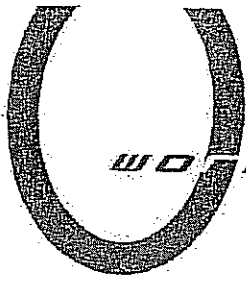
d

D – Assolvimento della valorizzazione di cui alla lett. C

1 – Cessione Area nel Comparto Monticello mq. 10.000,00 x 111 euro/mq =	euro 1.110.000,00
2 – Cessione Area per Viabilità Monticello mq. 24.965,00 x 10 euro/mq. =	euro 249.650,00
3 – Monetizzazione	euro 6.080.233,17

totale euro 7.439.883,17

d



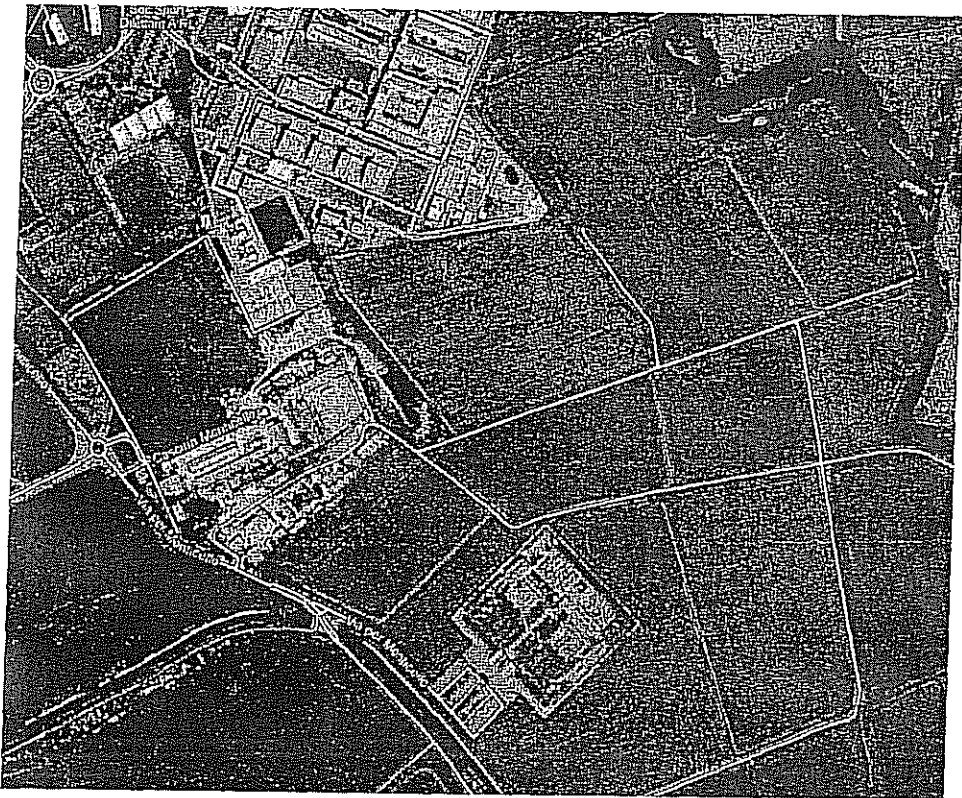
work in progress
a r c h i t e t t i

ALLEGATO SUB "D"

COMUNE DI SAN DONATO MILANESE

CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE FRA
COMUNE DI SAN DONATO E SOCIETA' SNAM SpA
Per la realizzazione di un intervento edilizio residenziale e direzionale denominato
"Quartiere Affari"

PERIZIA DI STIMA



PORZIONE DI TERRENO A DESTINAZIONE TS - "TECNOLOGICA SPECIALIZZATA"

AREA MONTICELLO - SAN DONATO MILANESE

Premessa e obiettivi

La presente perizia è stata elaborata dal sottoscritto Geometra Giuseppe Garbetta, nato a Cerignola il 22-11-1973, residente in Cesano Boscone in Via R. Sanzio n°1, con studio in San Donato M.se (MI), Via Emilia 22 bis, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Milano con il numero 10.568 in qualità di perito indipendente dalla parte Committente.

L'incarico è stato ricevuto in data 20/05/2010 da Asio S.r.l. a scopo effettuare una valutazione estimativa di una porzione di terreno ubicata in san Donato Milanese.

Finalità della stima

Lo scopo della presente valutazione è quello di stabilire il più probabile valore di mercato al bene analizzato, nel momento attuale. In questa ottica la valutazione è stata eseguita nel modo più obiettivo, tenendo presente che l'autore della presente valutazione non ha alcun diritto né interesse, attuale o futuro, nella proprietà che gli è stata sottoposta; inoltre gli onorari non si sono basati su di una proporzione con il valore del bene peritato.

Per VALORE di MERCATO si intende l'ammontare per cui l'immobile potrebbe essere ceduto dalla parte venditrice alla parte acquirente, entrambe aventi piena conoscenza di tutti i fattori ad essi inerenti e pari volontà di vendere ed acquistare.

In relazione alla categoria del bene, la stima del valore di mercato è stata determinata facendo riferimento alle quotazioni di mercato di terreni aventi la medesima destinazione, con particolare attenzione alle caratteristiche intrinseche del bene oggetto della presente valutazione.

Limite di Indagine

Non sono stati richiesti dalla committenza accertamenti di carattere fiscale o legale.

Sono stati attentamente esaminati ed utilizzati per la stima i seguenti documenti: planimetrie catastali e visura catastale, documentazione tecnica relativa al P.R.G. del Comune di San Donato comprendente Planimetrie Tecniche di Azionamento e N.T.A.

Non sono state effettuate verifiche alcune circa la veridicità dei titoli di proprietà dell'immobile stimato, né circa l'eventuale esistenza di diritti o gravami pregiudizievoli su di esso.

Descrizione dell'area

L'area oggetto di stima è costituita da un terreno edificabile con destinazione "TS" – Tecnologica Specializzata, di forma trapezoidale, confinante sul lato Sud con una strada sterrata e sugli altri lati da altre porzioni di terreno con la medesima destinazione d'uso e parzialmente insistente su una fascia di rispetto cimiteriale.

L'area è posizionata in zona periferica a est del comune di San Donato Milanese, confinante con una zona destinata a uffici e laboratori (Laboratori Assoreni), nelle vicinanze del cimitero e della strada Statale Paullese.

Superficie complessiva

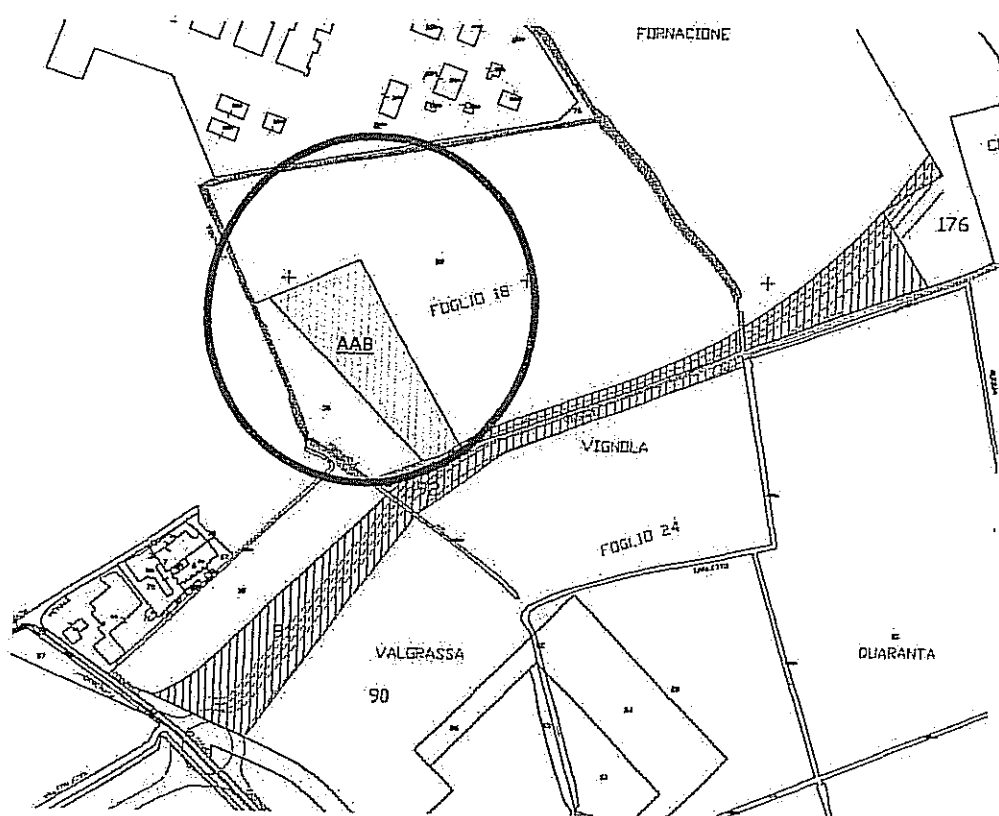
Effettuato il rilievo celerimetrico della superficie dell'appezzamento di terreno, si calcola tale superficie in mq 10.000.

Identificazione catastale

L'area per cui si redige la presente perizia estimativa è una parte del terreno identificato nel Nuovo Catasto Terreni di San Donato Milanese al foglio 18, mappale 80; l'unità risulta di mq 10.000. La pratica catastale di frazionamento per identificare tale area in un'unica particella è al momento in corso e provvisoriamente l'unità è identificata con il codice "AAB"

L'unità immobiliare risulta intestata catastalmente a "Asio s.r.l."

Si allega qui sotto una rappresentazione grafica dell'area (zona campita in giallo con codice AAB).



Destinazione Urbanistica

Il terreno oggetto di perizia è destinato nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di San Donato Milanese, 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, redatto ai sensi delle leggi statali n. 1150/1942 e D.P.R. 380/2003 e s.m.i., della legge regionale n. 51/75 e delle rispettive successive modificazioni, come segue:

- Zona TS – TECNOLOGICA SPECIALIZZATA

Le prescrizioni urbanistiche desunte dalle vigenti N.T.A. (art. 21) sono le seguenti:

Campo di applicazione

Queste norme riguardano aree occupate interamente o parzialmente da laboratori di ricerca, attrezzature speciali per la regolazione delle reti di distribuzione di fluidi energetici, stoccaggio di manufatti relativi alle stesse reti, ecc.

Attuazione

La ristrutturazione edilizia e l'adeguamento tecnologico, così come gli ampliamenti entro gli indici edilizi consentiti si effettuano con Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività a seconda dei casi previsti dal D.P.R. 380/2001. La ristrutturazione urbanistica e la nuova edificazione sono consentiti per mezzo di P.E. unitari per l'intero comparto.

Destinazione d'uso

Laboratori di ricerca e produzione specializzata, uffici, attrezzature tecnologiche, magazzini, depositi anche a cielo aperto, servizi per il personale addetto, abitazioni per il solo personale di sorveglianza.

Indici edilizi

Slp \leq 0,5/1

H \leq m. 20; m. 30 nel caso di P.E. di ristrutturazione urbanistica

Rc <= 1/3
Di >= m. 10
Dm >= m. 10
Ds >= m. 10

Aree per l'urbanizzazione

In fase di pianificazione attuativa dovranno essere cedute aree a standard ai sensi dell'art. 22 della L.R. 51/75, nella misura del 100% della S_{lp}, con esclusione delle sedi viarie, degli spazi di sosta e parcheggio e di verde attrezzato, definite opere di urbanizzazione primaria. All'interno del piano, dovranno realizzarsi parcheggi ai sensi della L. 122/89.

Aree scoperte

Come all'art. 15.

Metodologia estimativa

Il procedimento di stima adottato è basato sui parametri qui sotto riportati:

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore venale

Indici ammessi (P.R.G. vigente)
Utilizzazione territoriale (U_t): U_t = 0,5 mq/mq

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto

- superficie del terreno da stimare (S): S = 1 mq
- Superficie lorda vendibile di pavimento ricavabile (S_{lvp}): S_{lvp} = S x U_t = 0,5 mq

C – Determinazione del valore di stima del Terreno

(da assumersi pari alla differenza tra il valore di mercato dell'immobile edificabile sull'area ed i costi complessivi di trasformazione)

Il valore del terreno è dato dalla seguente formula:

$$V_a = [RI \times (1 - U) - (K_c + K_u)] \div [0,105 + (1 + r)^n]$$

dove :

RI	Ricavi di mercato definiti con riferimento al prezzo di Fabbricati di nuova edificazione (P), rilevato in loco e riferito alle tipologie edilizie più diffuse	P = 1.000,00 €/mq RI = P x S _{lvp} = 500,00 €
K _c	costo medio di costruzione per edifici, di definita destinazione funzionale, compresi oneri professionali e demolizioni e bonifica = (1.331,00 + 150,00) (assunto uguale al valore unitario per S _{lvp} utile).	K _c = 400,00 €/mq x S _{lvp} K _c = 200,00 €
K _u	costo di urbanizzazione, comprensivo di tutti gli oneri di convenzione e sistemazioni esterne (assunto uguale al valore unitario per S _{lvp})	K _u = 61,60 €/mq. x S _{lvp} K _u = 30,80 €
U	profitto lordo del promotore immobiliare attore della trasformazione (da assumere, in percentuale sui ricavi, con riferimento alla specificità del mercato locale per un valore compreso tra 0,00 ≤ U ≤ 0,30)	U = 0,20

r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine	$r = 0,06$
$0,105$	spese di acquisto dell'area pari al 10,5% del valore dell'area medesima	$0,105$
n	numero di anni necessari per la trasformazione ed i ricavi finanziari	$n = 5$

VALORE DI STIMA DEL TERRENO: $V_a = 111,05 \text{ €/mq}$ - ARROTONDATO A $111,00 \text{ €/mq}$

INCIDENZA DEL VALORE DEL TERRENO SUL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE RICAVABILE SULL'AREA:

$$I_a = (V_a \times 100) : R_I = 22,2\%$$

Note.

- 1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria è disponibile un'apposita scheda.
- 2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$V_a = [(S_{lvp} \times P) - (K_c + K_u + R_I \times U + V_a \times 0,105)] + (1 + r)^n$$

- 3) Definizione di tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
 - $n = 0$ per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
 - $n = 1,5$ per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmata; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
 - $n = 3,00$ per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
 - $n = 5,00$ per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
 - $n = 7,00$ per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
 - $n = 10,00$ per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi.

VALORE COMMERCIALE COMPLESSIVO

mq 10.000,00 x €/mq 111,00 = € 1.110.000,00

Conclusioni

Il più probabile Valore di Mercato per la proprietà oggetto della presente valutazione si può attestare intorno a €. 1.110.000,00 (unmilionecentodiecimila/00).

In una reale e concreta fase di trattativa il predetto Valore di Mercato potrà subire oscillazioni ragionevoli nell'ordine del 5 %. Tale percentuale rappresenta una normale tolleranza tra l'incontro della libera domanda e della libera offerta.

San Donato Milanese , 28 Maggio 2010

Il Perito
Geom. Giuseppe Garbetta

000***000

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE

DI MILANO

Cron. n.

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

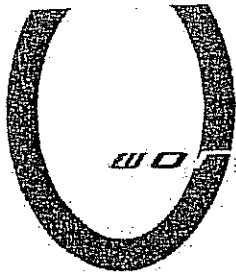
L'anno duemiladieci il giorno ventinove del mese di maggio nella Cancelleria dell'Ufficio del Giudice di Pace di Milano, avanti al sottoscritto Funzionario di Cancelleria è personalmente comparso il Sig. Garbetta Giuseppe – C.I. n. AO2948099 – COMUNE DI CESANO BOSCONI – il quale chiede di asseverare con giuramento la perizia che precede.

A tale scopo, ammonito ai sensi di Legge pronuncia la formula **"GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALL'INCARICO AFFIDATOMI E DI NON AVER AVUTO ALTRO SCOPO CHE QUELLO DI FAR CONOSCERE AL GIUDICE LA VERITA"**.

L.C.S.

Il perito

Geom. Giuseppe Garbetta



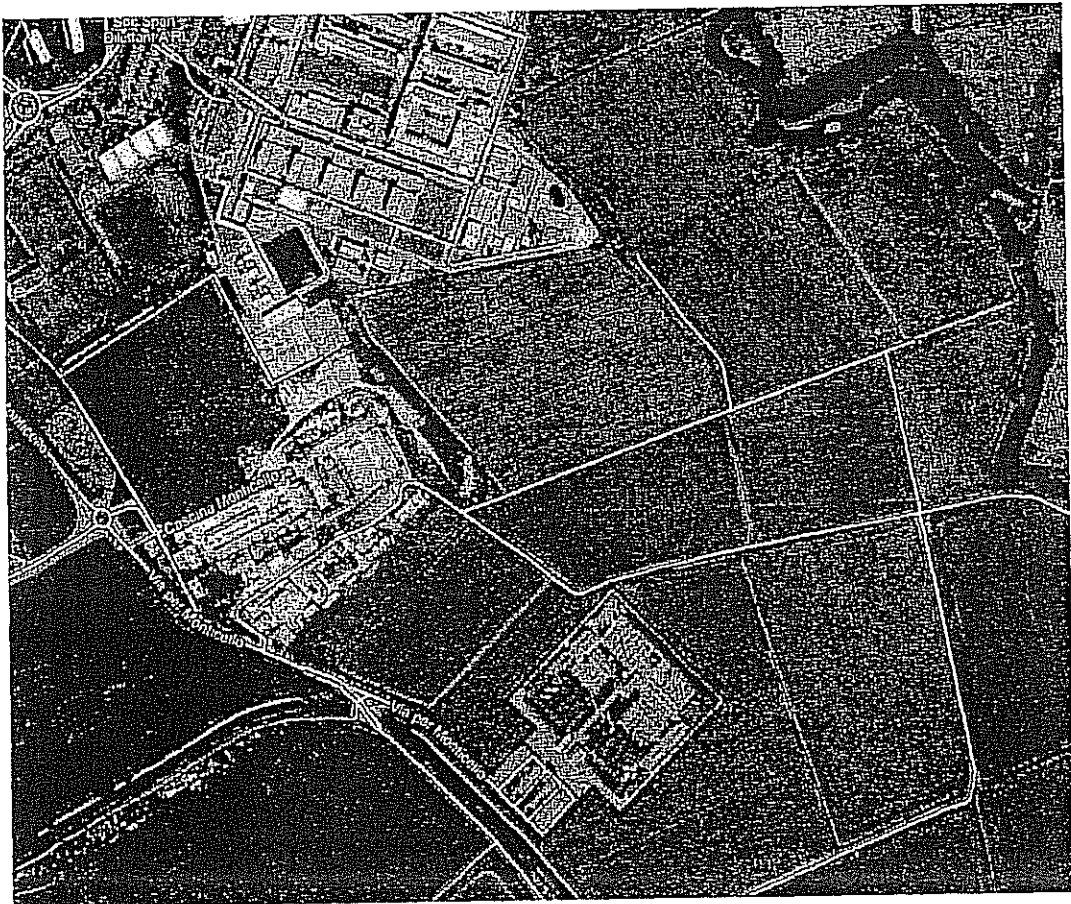
work in progress
a r c h i t e t t i

ALLEGATO SUB "E"

COMUNE DI SAN DONATO MILANESE

CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE FRA
COMUNE DI SAN DONATO E SOCIETA' SNAM SpA
Per la realizzazione di un intervento edilizio residenziale e direzionale denominato
"Quartiere Affari"

PERIZIA DI STIMA



PORZIONE DI TERRENO A DESTINAZIONE F - "ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE"
E IN PARTE TS - "TECNOLOGICA SPECIALIZZATA" - FUTURA SEDE STRADALE
AREA MONTICELLO - SAN DONATO MILANESE



d

Premessa e obiettivi

La presente perizia è stata elaborata dal sottoscritto Geometra Giuseppe Garbetta, nato a Cerignola il 22-11-1973, residente in Cesano Boscone in Via R. Sanzio n°1, con studio in San Donato M.se (MI), Via Emilia 22 bis, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Milano con il numero 10.568 in qualità di perito indipendente dalla parte Committente.

L'incarico è stato ricevuto in data 20/05/2010 da Asio S.r.l. a scopo effettuare una valutazione estimativa di una porzione di terreno ubicata in san Donato Milanese.

Finalità della stima

Lo scopo della presente valutazione è quello di stabilire il più probabile valore di mercato al bene analizzato, nel momento attuale. In questa ottica la valutazione è stata eseguita nel modo più obiettivo, tenendo presente che l'autore della presente valutazione non ha alcun diritto né interesse, attuale o futuro, nella proprietà che gli è stata sottoposta; inoltre gli onorari non si sono basati su di una proporzione con il valore del bene peritato.

Per VALORE di MERCATO si intende l'ammontare per cui l'immobile potrebbe essere ceduto dalla parte venditrice alla parte acquirente, entrambe aventi piena conoscenza di tutti i fattori ad essi inerenti e pari volontà di vendere ed acquistare.

In relazione alla categoria del bene, la stima del valore di mercato è stata determinata facendo riferimento alle quotazioni di mercato di terreni aventi la medesima destinazione, con particolare attenzione alle caratteristiche intrinseche del bene oggetto della presente valutazione.

Limite di Indagine

Non sono stati richiesti dalla committenza accertamenti di carattere fiscale o legale.

Sono stati attentamente esaminati ed utilizzati per la stima i seguenti documenti : planimetrie catastali e visura catastale, documentazione tecnica relativa al P.R.G. del Comune di San Donato comprendente Planimetrie Tecniche di Azzonamento e N.T.A.

Non sono state effettuate verifiche alcune circa la veridicità dei titoli di proprietà dell'immobile stimato, né circa l'eventuale esistenza di diritti o gravami pregiudizievoli su di esso.

Descrizione dell'area

L'area oggetto di stima è costituita da una porzione di terreno con destinazione "F" – Per attrezzature di livello intercomunale e in parte con destinazione "TS" – Tecnologica Speciale, di forma allungata, confinante su tutti i lati con altre porzioni di terreno e parzialmente insistente su una fascia di rispetto cimiteriale. L'area in oggetto sarà destinata a futura sede stradale.

L'area è posizionata in zona periferica a est del comune di San Donato Milanese, nelle vicinanze di una zona destinata a uffici e laboratori (Laboratori Assoreni) e nelle vicinanze del cimitero e della strada Statale Paullese.

Identificazione catastale

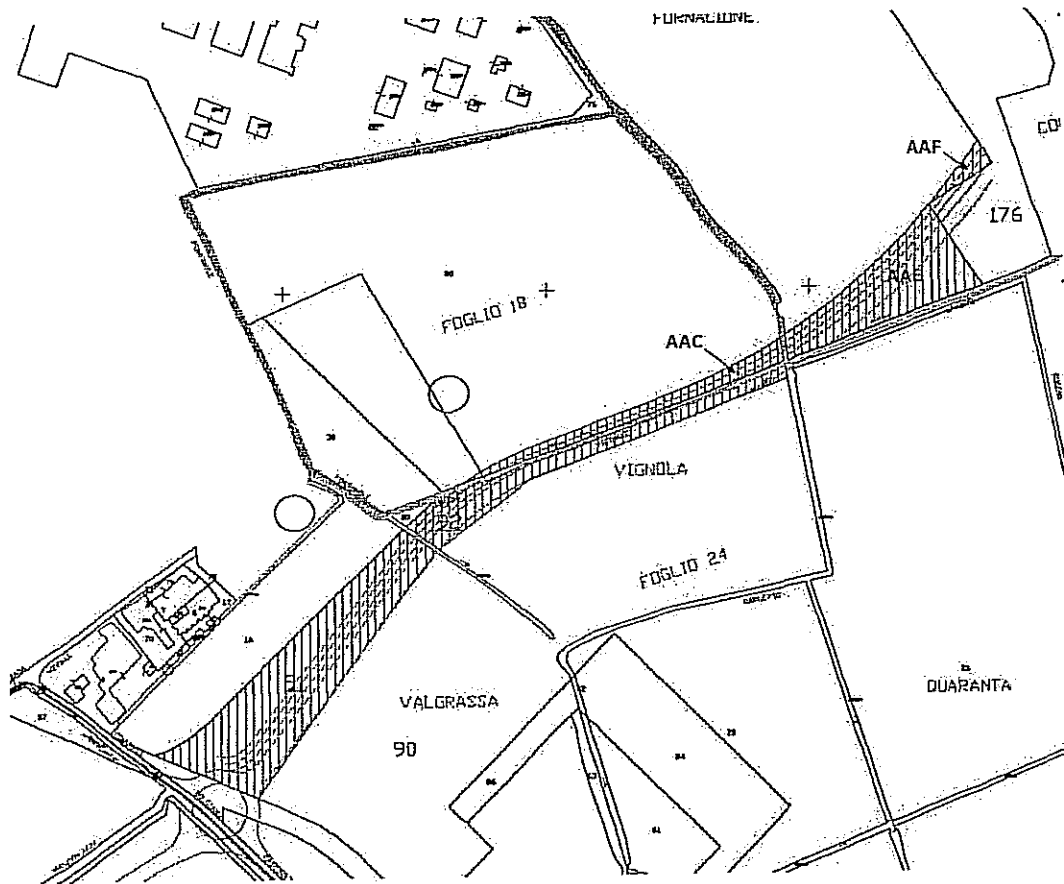
L'area per cui si redige la presente perizia estimativa è una porzione di terreno identificato nel Nuovo Catasto Terreni di San Donato Milanese come segue:

- Foglio 24 – mappale 91
- Foglio 24 – mappale 92
- Foglio 18 – mappale 80, IN PARTE
- Foglio 18 – mappala 175, IN PARTE

l'unità risulta di mq 24.965. La pratica catastale di frazionamento per identificare tale area in un'unica particella è al momento in corso e provvisoriamente l'unità è identificata con le particelle 91 e 92 e con i codici "AAC", "AAE" e "AAF".

L'unità immobiliare risulta intestata catastalmente a "Asio s.r.l."

Si allega qui sotto una rappresentazione grafica dell'area (zona campita con le indicazioni 91, 92, AAC, AAE e AAF).



Destinazione Urbanistica

Il terreno oggetto di perizia è destinato nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di San Donato Milanese, 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, redatto ai sensi delle leggi statali n. 1150/1942 e D.P.R. 380/2003 e s.m.i., della legge regionale n. 51/75 e delle rispettive successive modificazioni, come segue:

- Zona F – PER ATTREZZATURE DI LIVELLO INTERCOMUNALE
Per le particelle 91 e 92 e per le aree contrassegnate dal codice AAE e AAF
- Zona TS - TECNOLOGICA SPECIALIZZATA
Per l'area contrassegnata con il codice AAC

Le prescrizioni urbanistiche desunte dalle vigenti N.T.A. per la zona F (art. 25) sono le seguenti:

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 $= 5\%$ 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

$R_c \leq 1/3$

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

$R_c \leq 1/3$

$R_i \geq 1/1$

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), $R_c \leq 1/3$.

- Le prescrizioni urbanistiche desunte dalle vigenti N.T.A. per la zona TS (art. 21) sono le seguenti:

Campo di applicazione

Queste norme riguardano aree occupate interamente o parzialmente da laboratori di ricerca, attrezzature speciali per la regolazione delle reti di distribuzione di fluidi energetici, stoccaggio di manufatti relativi alle stesse reti, ecc.

Attuazione

La ristrutturazione edilizia e l'adeguamento tecnologico, così come gli ampliamenti entro gli indici edilizi consentiti si effettuano con Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività a seconda dei casi previsti dal D.P.R. 380/2001. La ristrutturazione urbanistica e la nuova edificazione sono consentiti per mezzo di P.E. unitari per l'intero comparto.

Destinazione d'uso

Laboratori di ricerca e produzione specializzata, uffici, attrezzature tecnologiche, magazzini, depositi anche a cielo aperto, servizi per il personale addetto, abitazioni per il solo personale di sorveglianza.

Indici edilizi

$Slp \leq 0,5/1$

$H \leq m. 20$; $m. 30$ nel caso di P.E. di ristrutturazione urbanistica

$R_c \leq 1/3$

$Di \geq m. 10$

Dm >= m. 10
Ds >= m. 10

Aree per l'urbanizzazione

In fase di pianificazione attuativa dovranno essere cedute aree a standard ai sensi dell'art. 22 della L.R. 51/75, nella misura del 100% della Slp, con esclusione delle sedi viarie, degli spazi di sosta e parcheggio e di verde attrezzato, definite opere di urbanizzazione primaria.

All'interno del piano, dovranno realizzarsi parcheggi ai sensi della L. 122/89.

Aree scoperte

Come all'art. 15.

Superficie complessiva

Effettuato il rilievo celerimetrico della superficie dell'appezzamento di terreno, si calcola tale superficie in mq **24.965,00**.

In dettaglio:

- la superficie delle particelle 91 e 92 e delle aree contrassegnate dal codice AAE e AAF è in totale di mq **22.638** (Zona F).
- la superficie dell'area contrassegnate dal codice AAC è di mq **2.327** (Zona TS).

Metodologia estimativa

In considerazione del fatto che l'area oggetto di perizia è composta da due appezzamenti di terreno con destinazioni urbanistiche differenti verrà fatta una stima per ciascun appezzamento separatamente, i due valori ottenuti verranno sommati per avere il valore finale complessivo dell'intera area.

- Il procedimento di stima adottato per l'area con destinazione urbanistica F di mq 22.638 è basato su una ricerca di mercato su terreni simili per forma e dimensione, attraverso la verifica dei valori indicati negli atti di transazione con riferimento all'ultimo semestre del 2009 e al primo semestre del 2010. Il prezzo medio di mercato terrà conto che l'area è destinata esclusivamente a strutture o infrastrutture di uso pubblico e che è inserita nell'ambito del Parco Agricolo Sud Milano - P.T.C. di Parco Approvato con deliberazione Giunta Regione Lombardia n. 7/818 del 03 agosto 2000 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, Supplemento Straordinario - n. 38 - 21 settembre 2000 (a cura della Provincia di Milano), si ritiene pertanto congruo un valore stimato in **10 €/mq**.

VALORE COMMERCIALE AREA A DESTINAZIONE F

mq 22.638,00 x €/mq 10,00 = € 226.380,00

- Il procedimento di stima adottato per l'area con destinazione urbanistica TS di mq 2.327 è basato sui parametri qui sotto riportati:

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore venale

Indici ammessi (P.R.G. vigente)

Utilizzazione territoriale (Ut): Ut = 0,5 mq/mq

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto

- superficie del terreno da stimare (S): S = 1 mq
- Superficie lorda vendibile di pavimento ricavabile (Slvp): $S_{lvp} = S \times Ut = 0,5 \text{ mq}$

C – Determinazione del valore di stima del Terreno

(da assumersi pari alla differenza tra il valore di mercato dell'immobile edificabile sull'area ed i costi complessivi di trasformazione)

Il valore del terreno è dato dalla seguente formula:

$$Va = [RI \times (1 - U) - (Kc + Ku)] \div [0,105 + (1 + r)^n]$$

dove:

<i>RI</i>	Ricavi di mercato definiti con riferimento al prezzo di Fabbricati di nuova edificazione (P), rilevato in loco e riferito alle tipologie edilizie più diffuse	$P = 1.000,00 \text{ €/mq}$ $RI = P \times S_{ivp} = 500,00 \text{ €}$
<i>Kc</i>	costo medio di costruzione per edifici, di definita destinazione funzionale, compresi oneri professionali e demolizioni e bonifica = (1.331,00 + 150,00) (assunto uguale al valore unitario per S_{ivp} utile).	$Kc = 400,00 \text{ €/mq} \times S_{ivp}$ $Kc = 200,00 \text{ €}$
<i>Ku</i>	costo di urbanizzazione, comprensivo di tutti gli oneri di convenzione e sistemazioni esterne (assunto uguale al valore unitario per S_{ivp})	$Ku = 61,60 \text{ €/mq} \times S_{ivp}$ $Ku = 30,80 \text{ €}$
<i>U</i>	profitto lordo del promotore immobiliare attore della trasformazione (da assumere, in percentuale sui ricavi, con riferimento alla specificità del mercato locale per un valore compreso tra $0,00 \leq U \leq 0,30$)	$U = 0,20$
<i>r</i>	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine	$r = 0,06$
<i>0,105</i>	spese di acquisto dell'area pari al 10,5% del valore dell'area medesima	$0,105$
<i>n</i>	numero di anni necessari per la trasformazione ed i ricavi finanziari	$n = 5$

VALORE DI STIMA DEL TERRENO: $Va = 111,05 \text{ €/mq}$
N.B.: PER LA PARTICOLARE CONFORMAZIONE DELL'APPEZZAMENTO DI TERRENO OGGETTO DI STIMA (vedi rappresentazione grafica più sopra nella presente relazione) DEL TUTTO INADATTA ALL'EDIFICAZIONE, IL VALORE DEL TERRENO VIENE COMPARATO A QUELLO ADIACENTE A DESTINAZIONE F, SI RITIENE PERTANTO CONGRUO UN VALORE STIMATO IN 10 €/mq
VALORE FINALE DI STIMA DEL TERRENO: 10 €/mq

Note.

- 1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria è disponibile un'apposita scheda.
- 2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$Va = [(S_{ivp} \times P) - (Kc + Ku + RI \times U + Va \times 0,105)] \div (1 + r)^n$$

- 3) Definizione di tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
 - n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
 - n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmata; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
 - n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da

programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;

n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;

n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;

n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi.

VALORE COMMERCIALE AREA A DESTINAZIONE TS

mq 2.327,00 x €/mq 10,00 = € 23.270,00

VALORE COMMERCIALE COMPLESSIVO

mq	22.638,00	x	€/mq	10,00	=	€	226.380,00 (area a dest. F)
mq	2.327,00	x	€/mq	10,00	=	€	23.270,00 (area a dest. TS)

VALORE TOTALE € 249.650,00 (area totale)

Conclusioni

Il più probabile Valore di Mercato per la totalità della proprietà oggetto della presente valutazione si può attestare intorno a € 249.650,00 (duecentoquarantanovemilaseicentocinquanta/00).

In una reale e concreta fase di trattativa il predetto Valore di Mercato potrà subire oscillazioni ragionevoli nell'ordine del 5 %. Tale percentuale rappresenta una normale tolleranza tra l'incontro della libera domanda e della libera offerta.

San Donato Milanese , 28 Maggio 2010

Il Perito
Geom. Giuseppe Garbetta



000***000

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE

DI MILANO

Cron. n.

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

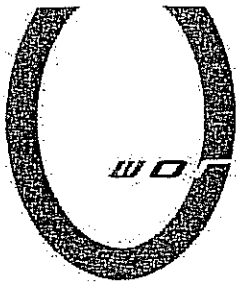
L'anno duemiladieci il giorno ventinove del mese di maggio nella Cancelleria dell'Ufficio del Giudice di Pace di Milano, avanti al sottoscritto Funzionario di Cancelleria è personalmente comparso il Sig. Garbetta Giuseppe – C.I. n. AO2948099 – COMUNE DI CESANO BOSCONO – il quale chiede di asseverare con giuramento la perizia che precede.

A tale scopo, ammonito ai sensi di Legge pronuncia la formula **"GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALL'INCARICO AFFIDATOMI E DI NON AVER AVUTO ALTRO SCOPO CHE QUELLO DI FAR CONOSCERE AL GIUDICE LA VERITA"**.

L.C.S.

Il perito

Geom. Giuseppe Garbetta

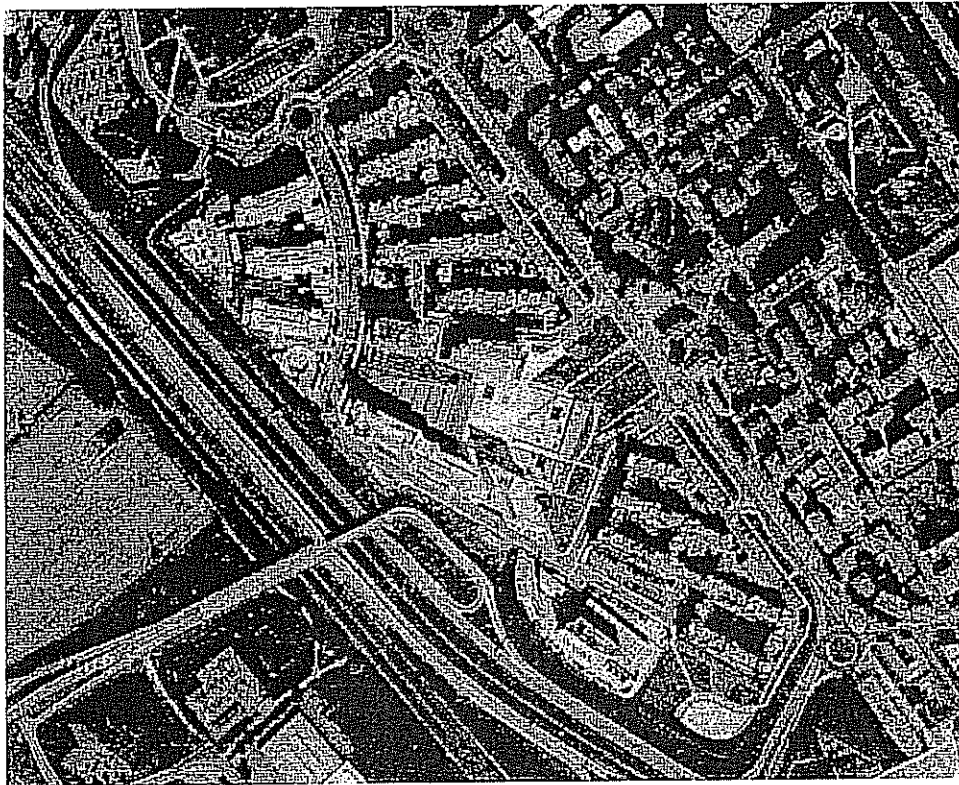


work in progress
ARCHITETTI

COMUNE DI SAN DONATO

CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE FRA
COMUNE DI SAN DONATO E SOCIETA' SNAM SpA

Per la realizzazione di un intervento edilizio residenziale e direzionale denominato "Quartiere Affari"



San Donato Milanese, 27/05/2010

RELAZIONE DI STIMA

"per la determinazione del più probabile valore di monetizzazione delle aree a standard non reperite all'interno del PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO QUARTIERE AFFARI in SAN DONATO MILANESE"

d

PREMESSE: trattasi della valutazione, a valore di mercato, di terreni, destinati a standard urbanistici, monetizzati in attuazione di P.A. denominato. "PL QUARTIERE AFFARI". La valutazione è, pertanto, operata con riferimento al presunto costo di espropriazione che l'amministrazione dovrebbe sostenere nell'ipotesi di acquisizione di terreni da destinare alla realizzazione di servizi pubblici come definiti dalla vigente normativa sulla dotazione di opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi dei criteri stabiliti dalla delibera del Consiglio Comunale n. 53 del 11/09/2008 divenuta esecutiva ai sensi di legge. Nel caso, trattandosi di interventi aventi destinazione prevalentemente produttiva, la valutazione è riferita al costo di espropriazione di standard da realizzare a servizio di nuovi insediamenti produttivi. Il costo di espropriazione, a seguito delle modifiche apportate all'art. 37 del D.P.R. n. 327/2001 con la legge n. 244/2007, corrisponde al valore venale, in libero mercato, dei terreni stessi.

I – DEFINIZIONE DEI TERRENI OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

La valutazione è riferita, per le motivazioni riportate in premessa, all'accertamento del valore di terreni che dovrebbero essere ceduti, in qualità di standard di urbanizzazione secondaria, nell'attuazione di piani esecutivi di iniziativa privata. Il valore ricercato corrisponde al prezzo che l'operatore privato avrebbe sostenuto nell'ipotesi che, per garantire la cessione di tutto lo standard richiesto, avesse dovuto acquisire sul mercato privato terreni in misura corrispondente alla superficie di standard monetizzata. Tale valore, sempre per le motivazioni richiamate in premessa, corrisponde al costo che l'amministrazione dovrebbe sostenere nell'eventuale espropriazione di terreni necessari alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria. Il valore di tali terreni, che dovrebbero essere individuati all'interno del perimetro del piano attuativo, dipende dall'indice di utilizzazione territoriale che il piano esecutivo prevede per la trasformazione edificabile ammessa (nel caso edilizia residenziale e terziario/commerciale).

II – DEFINIZIONE DEL REQUISITO DI EDIFICABILITÀ LEGALE DI TERRENI DESTINATI A STANDARD COMPRESI IN PIANI ATTUATIVI

Ai fini della definizione del requisito di edificabilità legale di terreni ricadenti all'interno di piani esecutivi, si è assunta come riferimento la proposta di un piano attuativo, ai sensi della legge regionale 12/2005, denominata "P.L. Quartiere Affari".

I dati urbanistici rilevabili dalla proposta di P.A. sono i seguenti:

- Superficie territoriale di proprietà privata ricadente nel perimetro: mq 315.300,00;

- Volume convenzionale:

V residenziale	215 818,50	mc
Slp direzionale/commerciale	104 996,96	mq

superficie totale a standard quantificata nella proposta di PL: mq 222.316

superficie a standard ceduta o asservita all'interno del PL: mq 173.674,62

superficie a standard ceduta all'interno del Comparto S. Francesco: mq 22.500

superficie a standard da monetizzare: mq 26.141,38

La superficie territoriale totale, nell'ipotesi di individuare di tutto lo standard dovuto all'interno del perimetro del P.A., sarebbe stata pari a complessivi mq. 341.441,38. Il computo del volume territoriale virtuale, al quale fare riferimento per la stima del valore di monetizzazione, deve essere riferito ai seguenti elementi:

- alla superficie territoriale complessiva (superficie ricadente nel P.A., più superficie monetizzata), poiché la monetizzazione ha lo stesso valore economico dell'acquisizione a cura del privato (con conseguente cessione gratuita) o, in via sostitutiva, dell'espropriazione per pubblica utilità a cura dell'amministrazione pubblica;

- al volume edificabile in libero mercato.

Pertanto, con riferimento ai dati rilevati, si può calcolare il seguente **Volume territoriale virtuale (Vt)**:

$$V_t = V / S_t = 530.809,38 / 341.441,38 = 1,55 \text{ mc/mq}$$

A seguito di quanto accertato, per la stima del valore venale dei terreni monetizzati, si assume il seguente requisito di edificabilità:

- terreno edificabile con destinazione produttiva prevalente, obbligo di pianificazione esecutiva, indice territoriale di edificabilità: $V_t = 1,55 \text{ mc/mq}$

III - DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEI TERRENI

Accertato il requisito di edificabilità dei terreni in oggetto è possibile definire il valore venale, in una libera trattativa di compravendita. Trattasi di terreni da considerarsi ricadenti in zona BR1- Residenziale saturata, con un **indice volumetrico territoriale virtuale** di $1,55 \text{ mc/mq}$. Assunto tale requisito il terreno può essere stimato con la metodologia della stima a costo di trasformazione. Tale metodo consente di stimare il valore di mercato, imputabile a terreni con tale destinazione, assumendo i dati economici effettivamente rilevabili dal processo di trasformazione edilizia e dal mercato immobiliare (*ricavi dell'operazione edilizia meno i costi di trasformazione*). Il procedimento di valutazione può, pertanto, essere svolto come segue:

- **Quantificazione della superficie lorda vendibile di pavimento (Slvp):**

la superficie lorda vendibile di pavimento (Slvp), definito il volume edificabile, può essere calcolata come segue:

$$Slvp = (V_t \times I1 \times I2) \div 3$$

Dove:

I1 riduzione Slvp per parti comuni non vendibili assunto in rapporto alle tipologie edilizie più diffuse nella zona = $I1 = 0,90$

I2 maggiorazione Slvp per accessori vendibili definita applicando coefficienti di virtualizzazione assunta in rapporto al valore di mercato degli appartamenti = $I2 = 1,25$

$$Slvp = (1,55 \times 0,90 \times 1,25) \div 3 = 0,58 \text{ mq/mq}$$

- Determinazione del valore di stima del terreno (Va)

Lo schema di calcolo dell'incidenza del valore dell'area sul prodotto ricavabile dalla trasformazione edilizia ipotizzata, da valori stimati in funzione dei tempi attesi per la trasformazione stessa che prevede prima l'acquisto del terreno da parte del promotore immobiliare, poi la costruzione e, in ultimo, la vendita del prodotto ricavato. Il valore dell'area è pari alla differenza tra ricavi e costi e, poiché calcolato alla fine del ciclo, deve essere anticipato in rapporto alla durata del ciclo stesso (espressa dalla variabile n = numero di anni).

Il valore del terreno, pertanto, è dato dalla seguente formula:

$$Va = [RI \times (1 - U) - (Kc + Ku + KI)] \div [0,105 + (1 + r)^n]$$

dove:

<i>RI</i>	i ricavi della trasformazione edilizia ipotizzata (RI) sono dati dal prezzo medio di mercato di fabbricati residenziale /direzionali commerciali nuovi (P), rilevato in loco e riferito alle tipologie edilizie più diffuse, moltiplicato per la <i>Slvp</i> . Nel caso si adotta il prezzo rilevabile dall'allegata pubblicazione della Borsa Immobiliare di Milano per il comune di San Donato Milanese (allegato n. 35/2009)	$Pres = 2.450,00 \text{ €/mq.}$ $P \text{ dir} = 2.450,00 \text{ €/mq}$ $RI = P \times Slvp =$ $RI = 1.428,30 \text{ €.}$
<i>Kc</i>	costo medio di costruzione per edifici, di definita destinazione funzionale, compresi oneri professionali (assunto uguale al valore unitario per <i>Slvp</i>). Nel caso si adotta il costo riportato nella Determinazione n.299/08 del Comune di SDM e dalla pubblicazione del collegio Ingegneri e Architetti di Milano Tip. Edil. 2007 rispettivamente di € 373,95 per il volume residenziale e € 362,00 per il volume commerciale/direzionale, aumentato delle spese tecniche pari all'8%	$Kcr = 88,96 \text{ €.}$ $Kcd = 125,69 \text{ €.}$ $Kc = 214,65 \text{ €.}$
<i>Ku</i>	costo di urbanizzazione, comprensivo di tutti gli oneri di convenzione e sistemazioni esterne (assunto uguale al valore unitario per <i>Vt</i>), derivante dagli importi certificati redatti dal Collaudatore	$Ku = 147,96 \text{ €/mc.} \times Vt$ $Ku = 230,02 \text{ €.}$
<i>U</i>	profitto lordo del promotore immobiliare attore della trasformazione (da assumere, in percentuale sui ricavi, con riferimento alla specificità del mercato locale per un valore compreso tra $0,00 \leq U \leq 0,30$)	$U = 0,285$
<i>r</i>	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine	$r = 6,27\%$
<i>0,105</i>	spese di acquisto dell'area pari al 10,5% incidenti sul valore dell'area a destinazione prevalente produttiva	0,105

n	numero di anni necessari per la trasformazione ed i ricavi finanziari (i 13 anni sono gli anni "effettivi", in quanto l'operazione in generale si è conclusa nel 2006 con l'ultimo collaudo)	n = 13
---	---	--------

- Valore del terreno, stimato a costo di trasformazione:

$$V_a = 248,24 \text{ €/mq}$$

Il valore stimato, riferito ad un terreno in zona di espansione, corrisponde, a parere del sottoscritto perito, al valore di monetizzazione da applicare per la cessione di aree a standard, dovuto in attuazione del P.A. in oggetto.

CONCLUSIONE: con riferimento alle valutazioni operate nei paragrafi precedenti, si ritiene che il valore di mercato, attribuibile ai terreni monetizzati in attuazione del piano esecutivo denominato "PL QUARTIERE AFFARI", possa essere stimato come segue:

- Superficie da monetizzare:	26.141,38	mq
- Valore unitario:	248,24	€/mq
- Importo totale monetizzato (26.141,38 x 248,24):	6.489.336,17	€

Ritenendo congrui i valori stimati, si resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Allegati:

1. copie visure catastali N.C.T.;
2. estratto di mappa N.C.T. dell'area in questione;
3. estratto P.R.G. Vigente.

San Donato Milanese, lì 01/06/2010

Il Perito
Arch. Nicola Di Troia

000***000

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE

DI MILANO

Cron. n.

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

L'anno duemiladieci il giorno del mese di settembre nella Cancelleria dell'Ufficio del Giudice di Pace di Milano, avanti al sottoscritto Funzionario di Cancelleria è personalmente comparso il Sig. Nicola Di Troia – C.I. n. – COMUNE DI SAN DONATO MILANESE – il quale chiede di asseverare con giuramento la perizia che precede.

A tale scopo, ammonito ai sensi di Legge pronuncia la formula **“GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALL'INCARICO AFFIDATOMI E DI NON AVER AVUTO ALTRO SCOPO CHE QUELLO DI FAR CONOSCERE AL GIUDICE LA VERITA”**.

L.C.S.

Il perito

Arch. Nicola Di Troia

