

## **ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE " EX PORTINERIA BREDA".**

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

- Vista la relazione del Settore Impianti Opere Pubbliche che fa parte integrante del presente provvedimento e condividendone le conclusioni;
- Vista la relazione giurata di stima dell'immobile in oggetto, allegata alla presente come parte integrante e sostanziale;
- Richiamato l'art. 6, comma 2 lett. d) del vigente Regolamento delle alienazioni del patrimonio immobiliare, approvato con delibera C.C.n. 50 del 19/12/2005 ;
- Richiamato l'art. 42, comma 2 lettera l) del D Lgs 18 agosto 2000 n. 267;
- Visti i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, come da foglio pareri allegato;
- Richiamato l'art.134, comma 4 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n.267;

### **DELIBERA**

- 1) di autorizzare l'alienazione dell'immobile denominato "ex portineria Breda", sito in Sesto San Giovanni, foglio 25 mappale 310, con esclusione delle due tettoie sovrastanti il sedime stradale, alla Società Milano Metropoli Agenzia di Sviluppo SpA, per l'importo di € 312.810,00;
- 2) di dare atto che l'immobile sarà destinato a struttura di supporto delle attività di incubazione per nuove imprese, attività di sostegno allo sviluppo ed all'innovazione, già svolte presso l'adiacente Laboratorio Innovazione Breda;
- 3) di stabilire che il pagamento verrà effettuato entro il 31/12/2008 e che verrà prestata garanzia fideiussoria;
- 4) di introitare la somma di € 312.810,00 al tit. IV, Cat. 01, Ris. 512, Cap. 781 "Alienazione Immobili" del Bilancio 2007, che presenta la voluta disponibilità;
- 5) di dare atto che la Società Milano Metropoli Agenzia di Sviluppo S.p.A. si impegna, altresì, a farsi carico della ristrutturazione e manutenzione delle due tettoie che sovrastano il sedime stradale e che restano di proprietà comunale;
- 6) di dare atto che per l'immobile in oggetto è venuta meno la destinazione e la finalità pubblica comunale;
- 7) di dare mandato al Dirigente competente di disporre tutti gli atti inerenti il trasferimento dell'immobile, ivi inclusa una eventuale più precisa definizione catastale dello stesso, astraendo le due tettoie;
- 8) di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - comma 4° del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

La delibera è stata approvata all'unanimità con i voti favorevoli dei gruppi: ULIVO, PRC, VERDI, COMUNISTI ITAL., SIN. DEMOCRATICA, FI, LN, AN, LISTA PASINI. Assenti: IDV.



CITTA' DI SESTO SAN GIOVANNI  
Medaglia d'oro al Valor Militare

Settore Impianti - Opere Pubbliche

OGGETTO: ALIENAZIONE DELL' IMMOBILE "EX PORTINERIA BREDA"

RELAZIONE

Il Consiglio Comunale con delibera n. 35 del 14/06/2006, integrata dalla delibera n. 46 del 13/07/2006 procedeva all'approvazione degli indirizzi per la concessione in comodato di alcuni immobili di proprietà comunale, tra i quali l' " ex portineria Breda", a soggetti di cui all'art. 32 della L. 383/2000. Con determinazione dirigenziale n. 179 del 18/08/2006 veniva approvato il bando di asta pubblica: la procedura esperita, però, ha dato esito negativo essendo la gara stata dichiarata infruttuosa.

La Società Milano Metropoli Agenzia di Sviluppo S.p.A., a prevalente capitale pubblico, con nota di cui al Ns. Prot. Gen. n. 6235 del 23/01/2007, ha manifestato interesse per l'immobile denominato "ex portineria Breda,", al fine di destinarlo ad estensione del Laboratorio Innovazione Breda, con spazi di incubazione per nuove imprese, attività di sostegno allo sviluppo ed all'innovazione.

Con delibera di G.C. n. 51 del 06/03/2007 si disponeva di procedere alla richiesta al Tribunale di Monza della nomina di un perito per la valutazione dell'immobile suddetto e successivamente è stata acquisita la relativa relazione giurata di stima, che si allega al presente atto, come parte integrante e sostanziale.

La Società Milano Metropoli Agenzia di Sviluppo SpA, con successiva comunicazione di cui al Ns. Prot. Gen. n. 63860 del 31/07/2007, ha confermato il proprio interesse all'acquisizione dell'immobile in questione, con esclusione però delle due tettoie sovrastanti il sedime stradale. Sulla base della valutazione effettuata dal perito, il valore dell'immobile, decurtato delle due tettoie, ammonta a € 312.810,00.

Con nota del 18 ottobre scorso, la Società Milano Metropoli Agenzia di Sviluppo S.p.A. ribadisce l'intenzione di acquistare l'immobile in questione al prezzo di stima come sopraindicato, impegnandosi a pagare l'intera somma entro il 31/12/2008 prestando garanzia fideiussoria e facendosi carico della ristrutturazione delle due tettoie e della manutenzione delle stesse.

Considerato che ricorrono i presupposti per l'applicazione dell'art 6 comma 2 lett. d) del vigente Regolamento delle alienazioni del patrimonio immobiliare, approvato con delibera di C.C. n. 50 del 19 /12/2005, il quale consente il ricorso a trattativa privata in caso di alienazione a società, consorzi, associazioni, fondazioni o altri Enti a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o per l'esecuzione di servizi pubblici o di pubblico interesse o di utilità sociale, si esprime parere favorevole all'alienazione dell'immobile in questione, secondo le modalità soprariportate.

Ai sensi dell'art 42, comma 2 lett. l) del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267 si rimette al Consiglio Comunale l'autorizzazione all'alienazione alla Società Milano Metropoli Agenzia di Sviluppo SpA dell'immobile denominato "ex portineria Breda" , sito in Sesto San Giovanni, foglio 25 mappale 310, con esclusione delle due tettoie sovrastanti il sedime stradale, per la realizzazione di una struttura a supporto delle attività di incubazione già svolte presso l'adiacente Laboratorio Innovazione Breda, alle condizioni sopradescritte.

**Sesto S.G., 9/11/2007**

**Il Direttore del Settore  
Impianti Opere Pubbliche  
Dott. Ing. Andrea Zuccoli**

### **RELAZIONE GIURATA DI STIMA**

Proprietà Comune di Sesto San Giovanni  
Edificio ingresso/portineria aree ex Breda  
viale Sarca n° 336-Sesto San Giovanni (MI)  
**revisione del 12/06/2007**

## PREMESSA

L'Amministrazione del Comune di Sesto San Giovanni (MI) ha espresso l'intenzione di conferire nella Società A.S.M.M. Agenzia Sviluppo Milano Metropoli s.p.a., con sede in Milano via Vivaio n° 1, un immobile facente parte dell'originario comprensorio industriale ex Breda, situato in viale Sarca n° 336 in Sesto San Giovanni.

In data 14/03/2007 è stata inoltrata istanza presso il Tribunale di Monza per la nomina di un perito estimatore ai sensi ex articolo 2343 del Codice Civile, da parte del Comune di Sesto San Giovanni (MI) in qualità di proprietario dei beni oggetto di stima, per la valutazione dell'immobile *de quo* al fine del conferimento dello stesso oppure, in alternativa, del diritto di superficie.

Il Presidente del Tribunale di Monza Ill.mo Dr. Nicola Laudisio, in data 17/03/2007 ha nominato il sottoscritto Architetto Davide Brambilla con studio in Monza (MI) viale Regina Margherita n° 1/b, iscritto all'Ordine degli Architetti di Monza e Brianza al n° 2182, quale esperto designato per la stima dei beni di cui al ricorso.

A seguito dei sopralluoghi effettuati in data 03/04/2007, alle verifiche urbanistiche, catastali ed alle indagini relative al mercato immobiliare della zona, si è proceduto alla redazione della seguente relazione di stima con criterio sintetico-comparativo ed alla determinazione del diritto di superficie.

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

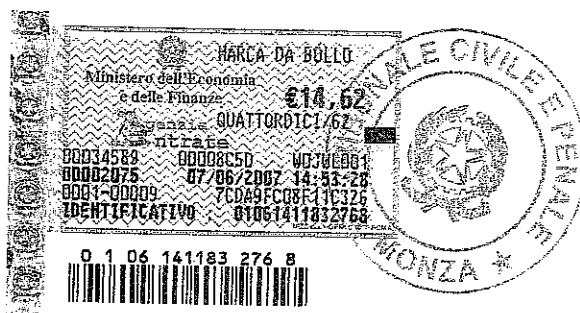
L'immobile oggetto della presente stima è ubicato nel Comune di Sesto San Giovanni, in viale Sarca n° 336, in zona industriale periferica posta a sud del territorio comunale, in prossimità del confine con il Comune di Milano e denominata zona Torretta.

L'edificio è inserito nel contesto di rivalutazione dell'ex-area siderurgica Breda, "Piano Attuativo ambito M.1 Breda", la quale è stata oggetto dell'Accordo di Programma per la reindustrializzazione dell'area di Sesto San Giovanni, approvato nel febbraio 1997 ai sensi della legge regionale n. 30/94, in variante al Piano Regolatore.

Il Distretto artigianale Breda-Cimimontubi è situato tra via Carducci e via Milanese, accoglie aziende artigiane di piccole dimensioni insediate in laboratori e capannoni adeguati alle specifiche esigenze.

Inoltre, l'area in cui è sito l'immobile in questione è stata oggetto di nuove edificazioni per l'insediamento di piccole e medie imprese, di attività commerciali al dettaglio, terziarie e di servizio alle persone e alle imprese.

L'intervento comprende anche la realizzazione di importanti infrastrutture pubbliche tra le quali si annoverano il Parco della Torretta - un ampio parco urbano a servizio della città - e la Strada del Parco - un asse viario di attraversamento veloce dell'area che collega Viale Sarca e Via Milanese ad Ovest con Via Carducci ed il centro città.



Trattasi di una vetusta costruzione posta in prossimità della via Carducci e con accesso dalla stessa, con sedime in fregio alla sede viaria interna al compendio, originariamente destinata ad ingresso/portineria del comprensorio industriale ex Breda.

La zona è dotata dei principali servizi di normale necessità ed in prossimità delle principali vie di comunicazione veicolare.

Il fabbricato è costituito da corpo a stecca su due livelli, da un semiportico quale estensione dell'edificio e da due tettoie poste in corrispondenza del predetto portico ed elevate al di sopra della sede stradale a doppia corsia.

In corrispondenza del fronte sud è ubicata un'area destinata a parcheggio pubblico, mentre il fronte est è caratterizzato da un percorso pedonale.

L'intero stabile ha un'altezza minima pari a 6,00 m circa ed un'altezza di colmo pari a circa 8,30 m. Le due tettoie sono pressochè identiche e risultano poste ortogonalmente all'estremità sud della costruzione, conferendo all'insieme del compendio una conformazione ad L.

Lo stato attuale di conservazione dell'immobile è complessivamente scarso a seguito di un prolungato inutilizzo ed alla occupazione abusiva da parte di homeless, che ha notevolmente contribuito al degrado dello stesso.

Si evince l'attuazione di opere di manutenzione straordinaria in epoca relativamente recente in merito agli spazi interni con finiture di basso/medio livello, alla formazione dei principali impianti tecnologici ed al ripristino di buona parte degli intonaci di facciata.

Tutti gli accessi risultano tamponati da blocchi prefabbricati in cemento, in origine costituiti da portali di grande dimensione lungo i fronti est ed ovest, oltre ad un'apertura verso il fronte sud in corrispondenza del semiportico.

Il piano terreno, di altezza interna pari a circa 3,00 m, è costituito da diversi locali comunicanti fra loro ed una zona destinata ai servizi igienici, al centro del corpo di fabbrica si eleva una scala rettilinea di collegamento al sovrastante piano primo costituito da un unico vano a pianta libera con copertura a vista e considerevole altezza di colmo (circa 5,20 m).

Lungo il fronte sud dell'edificio principale, senza soluzione di continuità e con medesimo allineamento, si eleva un unico corpo di fabbrica a tutta altezza di dimensioni pari a circa i 2/3 rispetto al precedente.

Tale porzione costituisce di fatto un semiportico completamente aperto sul lato ovest (attualmente delimitato da una recinzione in metallo) lungo la sede stradale e posto in corrispondenza delle due tettoie che la sovrastano.

Queste ultime hanno altezza e struttura di copertura pressochè identiche a quelle del fabbricato principale, venendone così a costituire l'effettiva prosecuzione dello stesso, in particolare dal punto di vista compositivo e architettonico.

Le strutture verticali sono costituite da elementi in cemento armato e da muratura portante, le pareti esterne di tamponamento e divisorie interne in laterizio, solai in latero-cemento, serramenti in alluminio colore testa di moro privi di protezione esterna.



Il solaio di copertura è realizzato con capriate in ferro ed orditura in legno (allo stesso modo delle due tettoie), con tetto a due falde e manto di copertura in pannelli di lamiera grecata preverniciata, dotati di materassino coibente.

Le strutture delle tettoie sono costituite da una pilastratura con caratteristiche colonne in ghisa risalenti all'epoca di costruzione, un fronte di chiusura verso ovest in muratura con aperture ad arco ed elementi di copertura come già descritto per il fabbricato principale.

### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Settore Urbanistica del Comune di Sesto San Giovanni, attesta e certifica che l'immobile *de quo* risulta avere la seguente destinazione urbanistica vigente:

- **art. 45, N.T.A. "Aree oggetto di piani urbanistici attuativi, programmi integrati di recupero e accordi di programma"**

Sottoposto al "Piano Attuativo ambito M.1 Breda" conseguente all'Accordo di Programma per la reindustrializzazione dell'area di Sesto San Giovanni, in attuazione degli "Interventi regionali per il recupero, la qualificazione e la promozione delle aree da destinare a nuovi insediamenti produttivi".

Il suddetto Piano Attuativo è stato modificato mediante "Modifiche planivolumetriche ex art. 7 comma 10 della L.R. 23 giugno 1997 n° 23 al Piano Attuativo Vigente Breda-Cimimontubi".

Inoltre risulta essere sottoposto ai seguenti vincoli:

- **art. 715, Legge 4/02/1963 n° 58 "Codice della Navigazione", vincolo aeroportuale di Bresso**
- **area interessata da progetti o interventi di bonifica: Cimimontubi**

Si precisa che l'area in oggetto risulta bonificata con limiti di riferimento commerciale/industriale.

Ad oggi tuttavia non risulta concluso l'iter amministrativo in assenza del verbale di conformità delle attività eseguite in ordine al piano originale di bonifica e recupero ambientale approvato dalla Regione Lombardia.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Dalle visure effettuate presso il Catasto Fabbricati si sono riscontrati i seguenti identificativi:

- Foglio n° 29 - Mappale n° 310 - Categoria in corso di definizione  
viale Sarca n° 336 piano: T-1

Dalle visure effettuate presso il Catasto Terreni si sono riscontrati i seguenti identificativi:

- Foglio n° 29 - Mappale n° 310 -Qualità Classe: Ente urbano - Superficie: 960 mq

N.B. dalle verifiche effettuate non è stato possibile reperire le planimetrie catastali degli immobili.

### CONSIDERAZIONI

Al fine della valutazione dei beni, è utile precisare alcune considerazioni in merito a quanto riscontrato in luogo ed a seguito delle verifiche effettuate.

Il fabbricato versa in un notevole stato di degrado, come già indicato precedentemente, sia per la vetustà dello stesso che in conseguenza allo scarso ed improprio utilizzo.

Ciò comporta l' indispensabile e radicale necessità di ristrutturazione in ogni sua parte, a prescindere dalla futura destinazione d' uso.

Le strutture richiedono un risanamento, le coperture sono completamente da sostituire, si deve provvedere alla riapertura degli accessi e finestrate con la conseguente posa in opera dei serramenti, la realizzazione delle dotazioni impiantistiche e le finiture occorrenti per rendere agibile l' immobile.

La particolare ubicazione in fregio ad una sede stradale a doppia corsia e duplice senso di marcia, ne condiziona e limita notevolmente la destinazione d' uso.

In effetti la vocazione originaria dell' edificio è di particolare natura, in quanto fabbricato di servizio e di esclusiva pertinenza quale ingresso/portineria del comprensorio industriale ex Breda, evidenziato dalla presenza delle due tettoie che attraversano la sede viaria con il preciso scopo di consentire la sosta degli automezzi in transito al plesso.

E' evidente che ad oggi la funzione dei suddetti manufatti viene meno con la cessazione dell' attività industriale, se non la conservazione di tali architetture industriali quali testimonianza del passato e memoria storica delle origini dell' utilizzo del territorio e delle attività su di esso svolte.

Come si evince dai documenti catastali, la categoria del fabbricato è ancora in corso di definizione, come del resto lo stesso in riferimento alle prescrizioni urbanistiche vigenti, non risulta avere una specifica e precisa destinazione d' uso.

### VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE

Il più probabile valore di mercato dei beni sopra descritti è definito per comparazione ad immobili aventi i medesimi requisiti quali la tipologia, l' ubicazione, la consistenza, la destinazione urbanistica e dall' andamento generale del mercato immobiliare.

In riferimento a tali aspetti ed in particolare alle suddette considerazioni e quindi in via prudenziale, si ritiene congruo stimare i beni come segue:

# PIANO TERRA

330,50 mq x Euro 420,00/mq

Euro 138.810,00

# PIANO PRIMO

296,00 mq x Euro 420,00/mq

Euro 124.320,00

# SEMIPORTICO PIANO TERRA

mq 216,00 x Euro 230,00/mq

Euro 49.680,00

# TETTOIA 1

mq 194,50 x Euro 140,00/mq

Euro 27.230,00

# TETTOIA 2

mq 210,00 x Euro 140,00/mq

Euro 29.400,00

# VALORE COMPLESSIVO STIMATO

Euro 369.440,00

## VALUTAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

In alternativa si è richiesta la valutazione del diritto di superficie del medesimo immobile.

L' art. 952 del Codice Civile consente al proprietario di un fondo di costituire a favore di un terzo il diritto di fare e mantenere al di sopra del suolo una costruzione a favore di altri, che ne acquista la proprietà.

Del pari può alienare la proprietà della costruzione già esistente, separatamente dalla proprietà del suolo( art. 956), come nello specifico caso in analisi.

Nel quesito posto non si è specificata la durata del diritto e quindi in caso di costituzione dello stesso a tempo indeterminato viene a mancare il fattore temporale, fondamentale per l' analisi ed il calcolo degli incrementi/decrementi riferiti al bene.

Vi è inoltre un' importante considerazione da farsi in quanto il bene *de quo* non è attualmente in condizioni agibili e quindi utilizzabile da parte del superficiario, se non a seguito di una radicale ristrutturazione che, come già espresso, comporta notevoli costi oggetto di una ulteriore analisi e valutazione che esula dalla presente stima.

Per le suddette motivazioni è possibile, in caso di diritto di superficie a tempo **indeterminato** corrisposto una tantum, giungere alla definizione che tale diritto coincida con il valore attuale della piena proprietà, quindi del suolo e del fabbricato eretto sullo stesso, come già stimato in precedenza:

- diritto di superficie a tempo indeterminato = Euro 369.440,00



Anche se non espressamente richiesto, al fine di una più approfondita analisi della questione si ritiene utile ipotizzare un valore del diritto di superficie a tempo **determinato**.

In tale caso alla scadenza del termine, il diritto di superficie si estingue e l'intera proprietà rientra in possesso del concedente.

E' utile considerare una prima ipotesi relativa ad un fattore tempo in uso per effetto della L. 22 ottobre 1971 n° 865, detta "legge per la casa" che prevede la possibilità per i Comuni di concedere, a favore di determinati soggetti, il diritto di superficie per la costruzione di case economiche e popolari per un periodo fino a **99 anni**.

Vi è inoltre autorevole dottrina che attesta il periodo di 99 anni quale termine massimo, in particolare se il superficiario è identificabile in un ente di natura privata.

E' in questo caso congruo ed in via equitativa equilibrato scindere il valore dell'area dal valore del fabbricato.

Nel caso in analisi il valore dell'area non può essere considerata con parametri di edificabilità specifici in quanto in termini urbanistici e volumetrici il fabbricato non è riscontrabile con nessuno degli attuali parametri edificatori (distanze dai confini, dalle strade, superfici permeabili, fondiari e di pertinenza, ecc.).

A prescindere dai suddetti elementi tecnici, in genere proporzionalmente l'area rispetto al valore del fabbricato incide per un range che oscilla tra il 20% ed il 24% a seconda della ubicazione.

Deducendo tale incidenza si otterrà il valore del solo fabbricato che può essere equiparato al valore del diritto di superficie a tempo determinato per il periodo in questione, valore che sarà soggetto ad un proporzionale decremento tendente a zero nel corso degli anni ed all'avvicinarsi della scadenza del termine:

- valore del suolo: Euro 369.440,00 x 20% = Euro 73.888,00

- Euro 369.440,00 - Euro 73.888 = Euro 295.552,00

• **diritto di superficie a tempo determinato 99 anni = Euro 295.552,00**

Al fine di considerare differenti possibilità utili al conferimento dei beni in oggetto, si procede al calcolo del diritto di superficie a tempo determinato per un periodo intermedio riferito ad un termine di **50 anni**.

In questo caso è possibile effettuare una valutazione riferita ad un ipotetico canone annuo corrisposto dal superficiario per la durata del diritto, opportunamente ragguagliato mediante un coefficiente di attualizzazione per il compenso corrisposto sotto forma di una tantum.

Ponendo un canone annuo teorico ed estremamente ridotto, per via delle attuali condizioni del fabbricato, corrispondente ad Euro 8.400,00 ed un coefficiente di attualizzazione per il periodo oggetto di calcolo, derivante e riferito a parametri correnti a base I.S.T.A.T. pari a 0,48, ne consegue la seguente valutazione:

(Euro 8.400,00 x 50 anni) x 0,48 = Euro 201.600,00

- **diritto di superficie a tempo determinato 50 anni = Euro 201.600,00**

Come alternativa ed ultima ipotesi si intende calcolare il diritto di superficie a tempo determinato per un periodo ridotto riferito ad un termine di **30 anni**.

Anche in questo caso è possibile effettuare una valutazione riferita ad un ipotetico canone annuo corrisposto dal superficiario per la durata del diritto, opportunamente ragguagliato mediante un coefficiente di attualizzazione per il compenso corrisposto sotto forma di una tantum.

Ponendo un canone annuo teorico ed estremamente ridotto, per via delle attuali condizioni del fabbricato, corrispondente ad Euro 8.400,00 ed un coefficiente di attualizzazione per il periodo oggetto di calcolo, derivante e riferito a parametri correnti a base I.S.T.A.T. pari a 0,72, ne consegue la seguente valutazione:

(Euro 8.400,00 x 30 anni) x 0,72 = Euro 181.440,00

- **diritto di superficie a tempo determinato 30 anni = Euro 181.440,00**

Considerata la particolarità dei beni in oggetto, allo stato attuale degli stessi e la conseguente complessità circa la determinazione del diritto di superficie, le suddette valutazioni si intendono effettuate in via equitativa e soggette a sensibili variazioni in fase di contrattazione.

La presente relazione è costituita da n° 8 pagine.

in fede

Monza, li 12 giugno 2007

Arch. Davide Brambilla



**Allegati :**

1. Incarico professionale
2. Planimetrie
3. Estratto di mappa
4. Visure catastali
5. Certificato di destinazione urbanistica
6. Estratto di P.R.G. e N.T.A.
7. Fotografie

TRIBUNALE DI MONZA

VERBALE DI GIURAMENTO

L'anno 2007 questo giorno 12 del mese di giugno nella Cancelleria del Tribunale di Monza.

Avanti il sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso l' Arch. Davide Brambilla nato a Monza (MI) il 19/10/1967 con studio in Monza (MI) viale Regina Margherita n° 1/b, il quale presenta la relazione che precede e chiede di asseverarla con giuramento.

Ammonito ai sensi di legge, il comparente presta il giuramento di rito ripetendo le parole:

"Giuro di aver bene fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità".

Detto, confermato e sottoscritto.

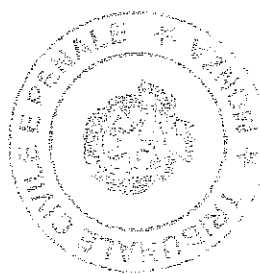
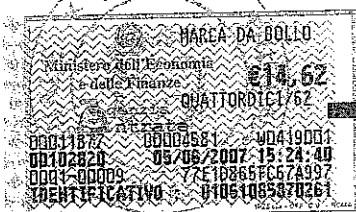
1888 m n

ORDINE DEGLI ARCHITETTI,  
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E  
CONSERVATORI DELLA PROVINCIA  
DI MONZA E DELLA BRIANZA

DAVIDE  
BRAMBILLA  
ARCHITETTO

2182

IL CANCELLIERE CI  
Giacoma CIMINO



# ALLEGATO 1

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a single name.

TRIBUNALE DI MONZA

ISTANZA PER NOMINA PERITO STIMATORE ex art. 2343 c.c.

Ill.mo Signor Presidente,

il sottoscritto, Dott. Ing. Andrea Alfredo Zuccoli, nella sua qualità di  
Direttore del Settore Impianti-Opere Pubbliche del Comune di Sesto San  
Giovanni,

premessò

- è intenzione di questa amministrazione Comunale conferire nella società  
A.S. M.M. - Agenzia Sviluppo Milano Metropoli s.p.a. con sede in  
Milano - via Vivaio n. 1 e sede operativa in Sesto San Giovanni - via  
Venezia n. 23, un immobile;
- che ai sensi di legge è necessario procedere alla stima di un perito  
designato da Codesto Onorevole Tribunale;

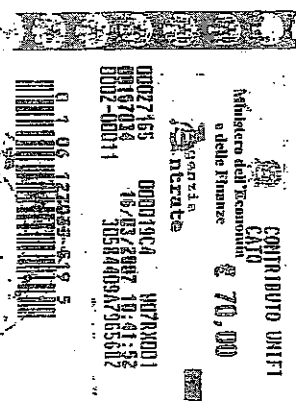
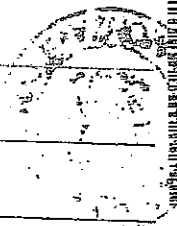
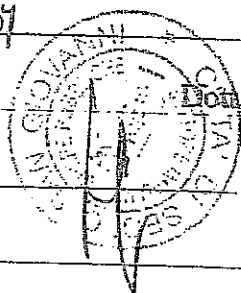
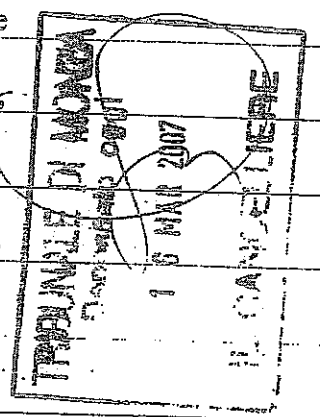
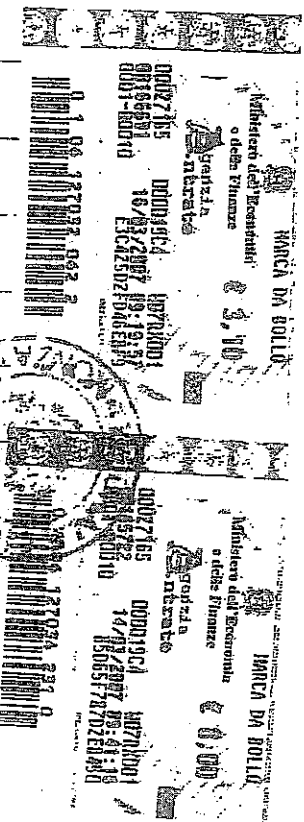
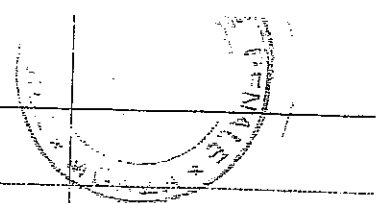
chiede

alla S.V. Ill.ma di voler designare un perito stimatore per la valutazione  
dell'immobile sito a Sesto San Giovanni - via di Piano Regolatore,  
identificato al catasto come segue: fg. 29, mapp. 310, v.le Sarca 336 Piano T  
1 in corso di definizione, al fine del conferimento dell'immobile stesso  
oppure, in alternativa, del diritto di superficie.

Con osservanza.

Sesto San Giovanni, 14/3/07

Dott. Ing. Andrea Alfredo Zuccoli



# Il Presidente del Tribunale

ricorso che precede;  
 ato che trattasi di procedimento nei confronti di una sola parte ex artt. 28 e 29 del  
 7 gennaio 2003 n.5;  
 lutazione di tale ricorso, per il quale non è richiesta assistenza tecnica, è affidata al  
 le, in funzione di giudice monocratico;

p.q.m.

artt. 28 e 29 del D.Lgs. 17.1.03 n.5,

designa

simo per la decisione e

esperto ex art. 2343 c.c. l'ord. D. del Tribunale, con studio  
 sum, vide Azione Hargrave n. 1/B-

inichi.

Il, 13.3.07

IL PRESIDENTE DEL TRIBUNALE  
 Dott. Nicola Landisio

IL CANCELLIERE C.  
 Lorenza CIACCIO

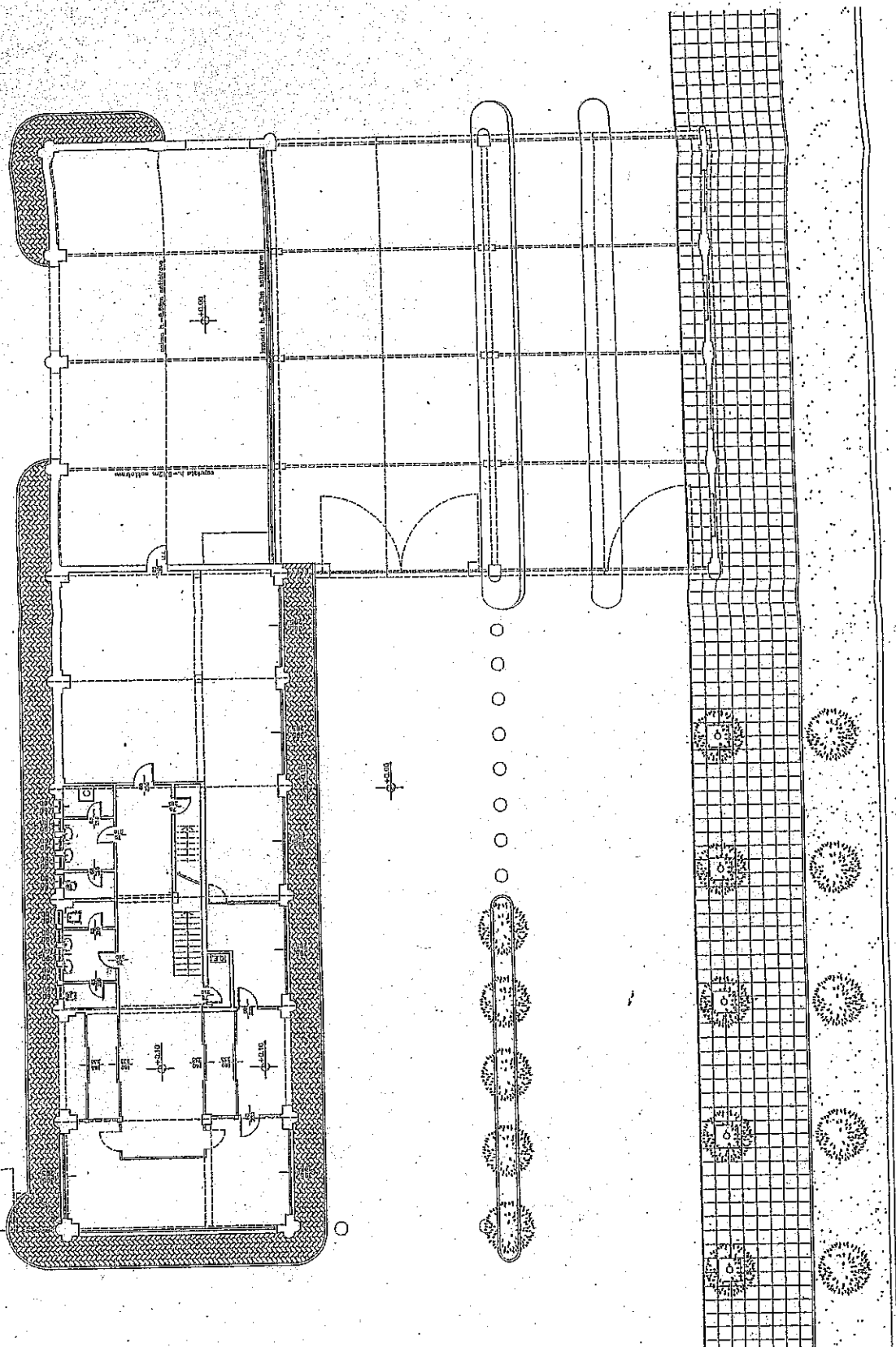
ALLEGATO 2

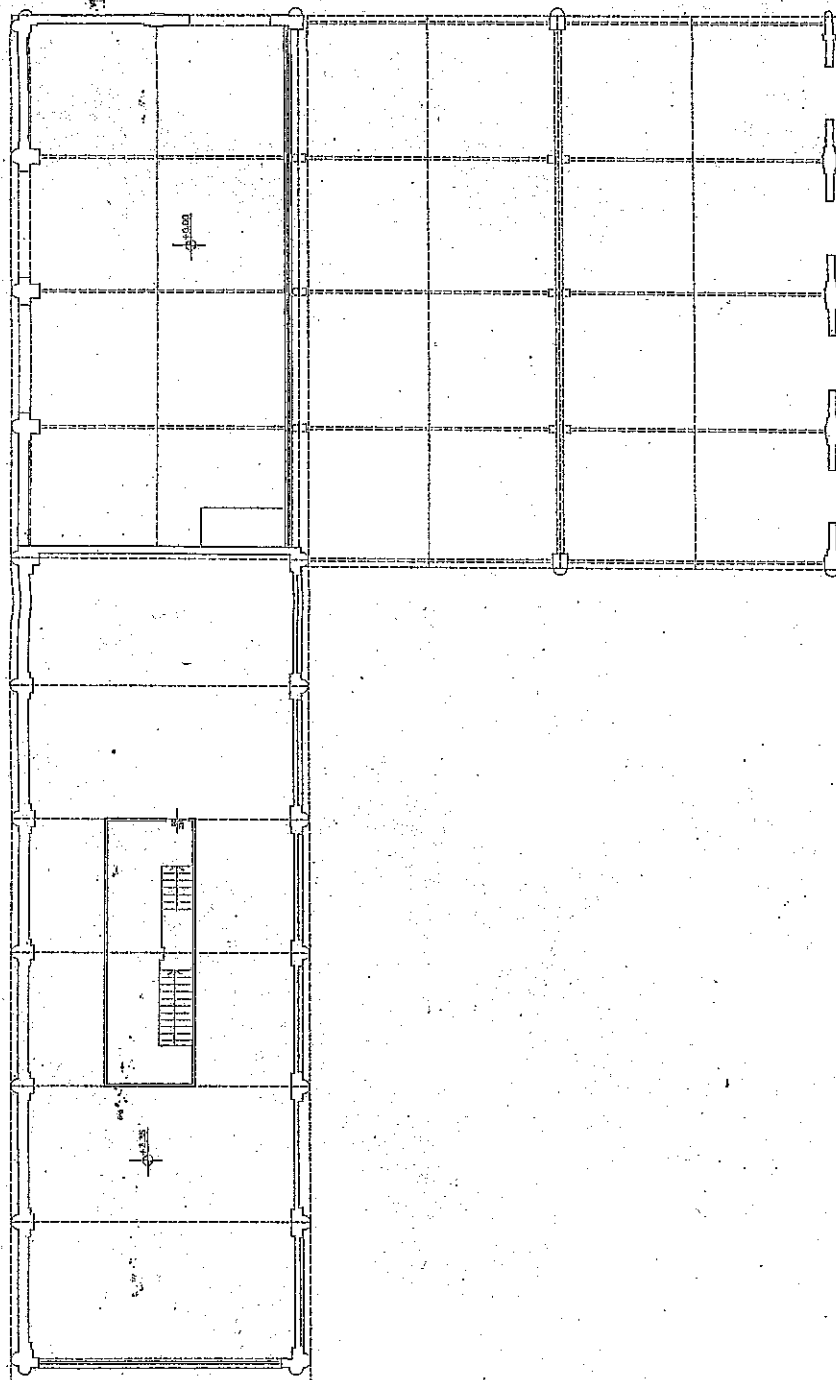
A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page. The signature is stylized and appears to be a single name.



NORD

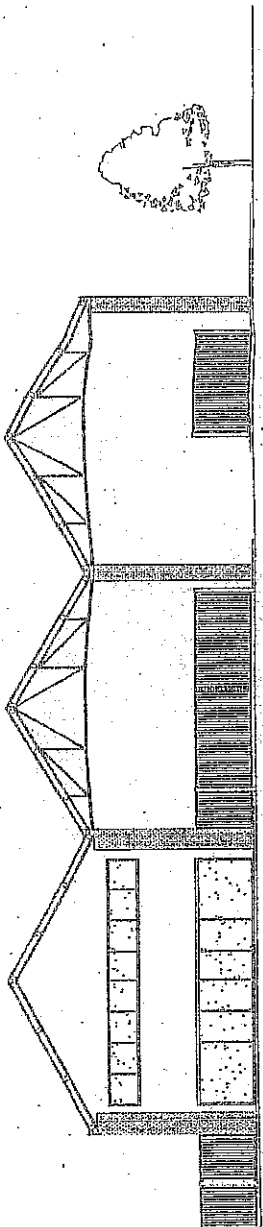
|                                                                                                                                                |       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| COMUNE DI ESTO SANT'ESPANIE<br>Piazzale S. Maria della Pace, 2200<br>41012 ESTO SANT'ESPANIE (MO)                                              |       |
| PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE<br>e adeguamento dell'edificio scolastico<br>D.P.M. 2002/2 e C.M. 2002/2<br>Assessorato Edilizia<br>L. 12/02/2002 |       |
| RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO<br>SICILIANO ANNE DE BREA<br>VIA CARLUCCI                                                                            |       |
| PROGETTO PRELIMINARE                                                                                                                           |       |
| 01                                                                                                                                             |       |
| PIANTA PIANO TERRA<br>STATO DI FATTO                                                                                                           |       |
| SCALA                                                                                                                                          | 1:200 |
| DATA LAVORI PRESENTAZIONE                                                                                                                      |       |
| PROGETTO PRELIMINARE                                                                                                                           |       |



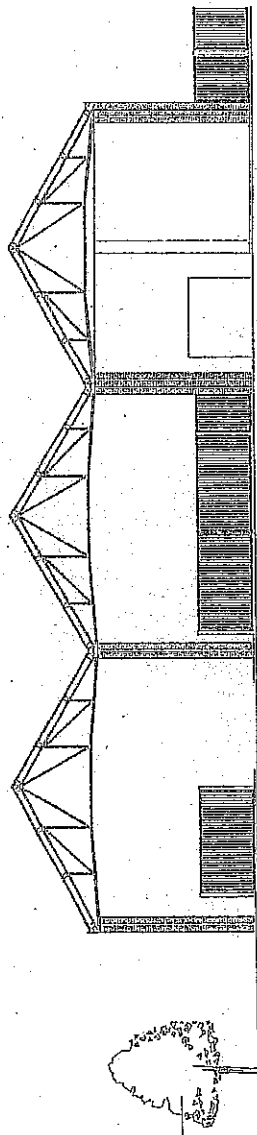


NORD

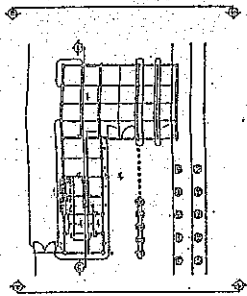
|                                                                                                                                            |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| COMUNE DI Sesto San Giovanni<br>Via della Repubblica, 10 - 20138 Milano<br>Tel. 02/57491 - Telefax 02/57492                                |            |
| <b>COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI</b><br>PIANO DELLA PIAZZA N. 1000<br>IN ESPRESSIONE DI AUTORETÀ                                            |            |
| PROGETTO<br>AUTORETÀ                                                                                                                       |            |
| PROGETTO<br>AUTORETÀ                                                                                                                       |            |
| PROGETTO<br>AUTORETÀ                                                                                                                       |            |
| SCALA                                                                                                                                      | 1:200      |
| DATA INIZIALE PROGETTO                                                                                                                     | 1990/01/01 |
| PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE<br>Intervento di restauro e ristrutturazione<br>D.P.L. 9259 e D.M. 2898<br>Adempimento di legge<br>Legge 4750 |            |
| PROCESSIONE DI SESTO SAN GIOVANNI<br>INTERNO AREA DI SESTO<br>VIA CARLOTTA                                                                 |            |
| PROGETTO PRELIMINARE                                                                                                                       | 02         |
| PIANTE PIANO PRIMO<br>STATO DI FATTO                                                                                                       |            |



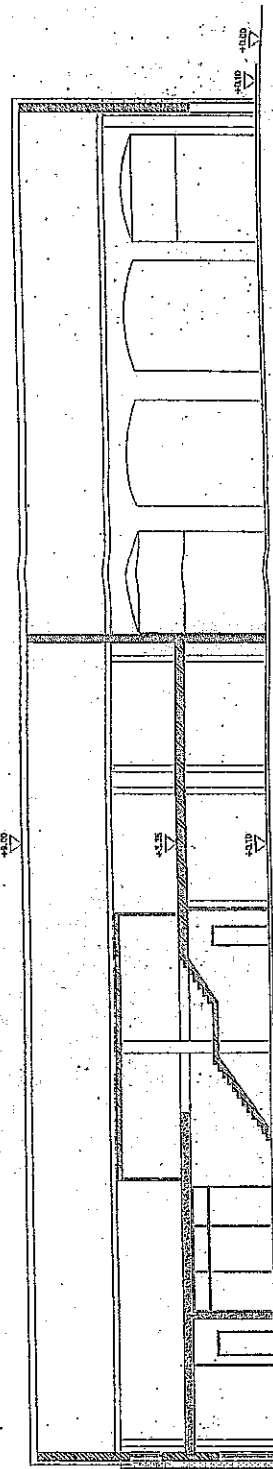
PROSPETTO NORD - A



PROSPETTO SUD - B



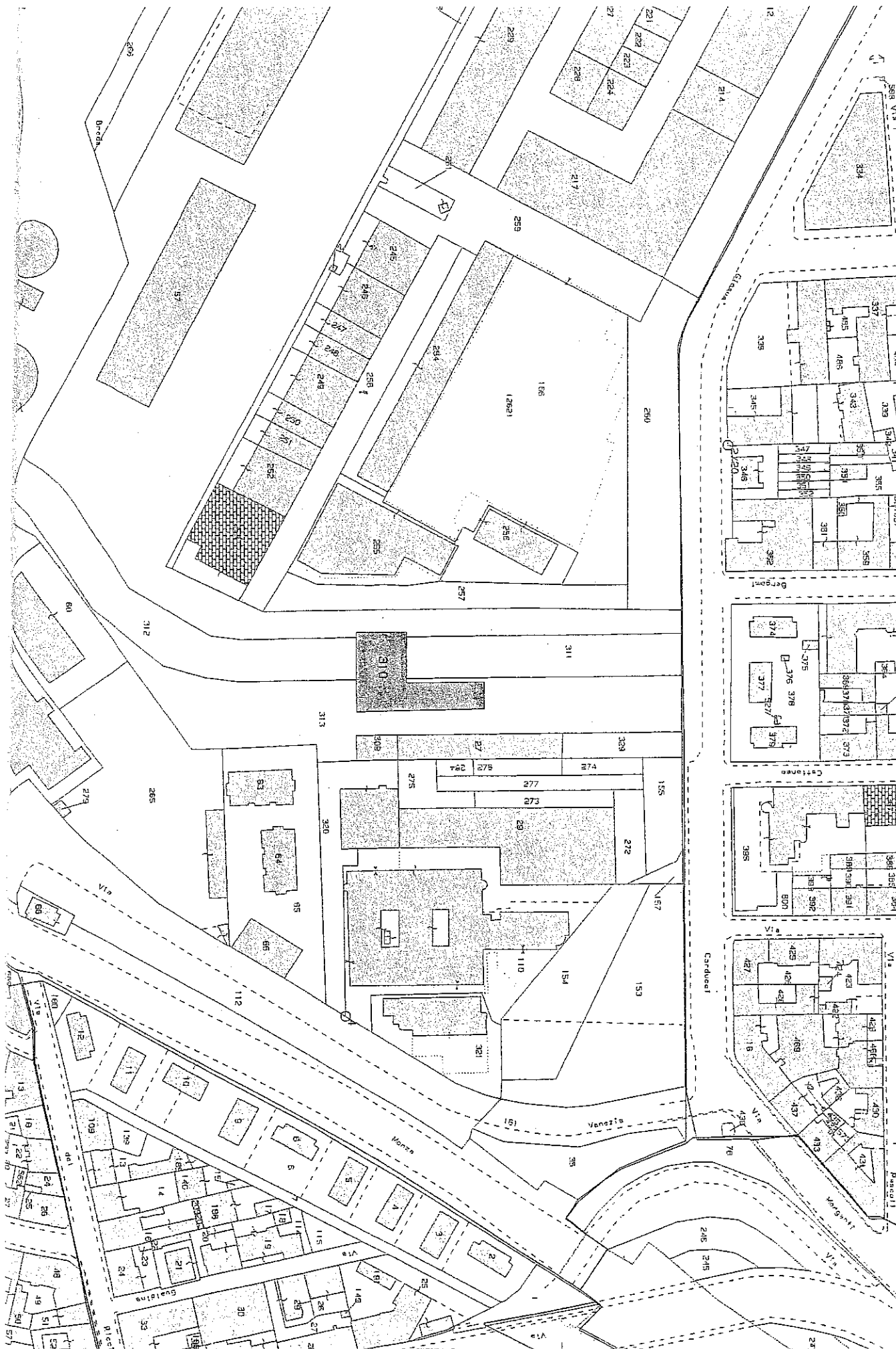
|                                                                                                       |  |                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Studio di Architettura<br>Studio di Architettura                                                      |  | COMUNE DI BUSTO ARSIZIO<br>PIAZZA DELLA LIBERTÀ N. 10<br>20080 BUSTO ARSIZIO (VA)                     |
| PROGETTO<br>PROGETTO                                                                                  |  | PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE<br>E AMPLIAMENTO DEL PALAZZO<br>COMUNALE DI BUSTO ARSIZIO<br>VIA DANUBIO |
| DATA<br>1/2000                                                                                        |  | DATA INIZIO LAVORI<br>luglio '00                                                                      |
| PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE<br>E AMPLIAMENTO DEL PALAZZO<br>COMUNALE DI BUSTO ARSIZIO<br>VIA DANUBIO |  | PROGETTO PRELIMINARE<br>04                                                                            |
| PROGETTO PRELIMINARE<br>04                                                                            |  | PROGETTO<br>STATO DI FATTO                                                                            |



SEZIONE - A

ALLEGATO 3

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*

ALLEGATO 4

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'B' or 'P', located in the bottom right corner of the page.

Data: 06/04/2007 - Ora: 09.42.20

# Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/04/2007

Visura n.: MI0318599 Pag: 1 Fine

|                      |                                              |
|----------------------|----------------------------------------------|
| Dati della richiesta | Comune di SESTO SAN GIOVANNI ( Codice: I690) |
| Catasto Fabbricati   | Provincia di MILANO                          |
| Unità immobiliare    | Foglio: 29 Particella: 310                   |
|                      | Dati relativi all'immobile selezionato       |

| N.        | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |                                | DATI DI CLASSAMENTO |               |                        |        |             |                         | DATI DERIVANTI DA |                                                                                                                                  |
|-----------|---------------------|--------|------------|--------------------------------|---------------------|---------------|------------------------|--------|-------------|-------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           | Sezione<br>Urbana   | Foglio | Particella | Sub                            | Zona<br>Cens.       | Micro<br>Zona | Categoria              | Classe | Consistenza | Superficie<br>catastale | Rendita           |                                                                                                                                  |
| 1         |                     | 29     | 310        |                                |                     |               | in corso di<br>defniz. |        |             |                         |                   | VARIAZIONE del 04/10/2002 n . 51065 .1/2002 in atti dal<br>04/10/2002 (protocollo n . 747999) DIVISIONE<br>-DEMOLIZIONE PARZIALE |
| Indirizzo |                     |        |            | VIALE SARCA n. 336 piano: T-1; |                     |               |                        |        |             |                         |                   |                                                                                                                                  |
| INTESTATO |                     |        |            |                                |                     |               |                        |        |             |                         |                   |                                                                                                                                  |

Indirizzo VIALE SARCA n. 336 piano: T-1;

INTESTATO

|                   |                                                                                                                                                                                                                    |                                         |                        |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------|
| N.                | DATI ANAGRAFICI                                                                                                                                                                                                    | CODICE FISCALE                          | DIRITTI E ONERI REALI  |
| 1                 | COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI con sede in SESTO SAN GIOVANNI                                                                                                                                                        | 02253930156                             | (1) Proprieta' per 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/05/2003 Trascrizione n. 58469 .1/2003 in atti dal 26/06/2003 Repertorio n.: 19286 Rogante: FABIANO PIETRO Sede: SESTO SAN GIOVANNI ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE E MODIFICHE | Rogante: FABIANO PIETRO Sede: SESTO SAN |                        |

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 101212 Tributi erariali: 0,00

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di MILANO Richiedente: BRAMBILLA

Data: 06/04/2007 - Ora: 09.43.02

# Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/04/2007

Visura n.: MI0318611 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta

Comune di SESTO SAN GIOVANNI ( Codice: I690)

Provincia di MILANO

Catasto Terreni

Foglio: 29 Particella: 310

Area di enti urbani e promiscui

| N.       | DATI IDENTIFICATIVI |            |     | DATI CLASSAMENTO |                |                    |       |                       | DATI DERIVANTI DA                                                                           |  |
|----------|---------------------|------------|-----|------------------|----------------|--------------------|-------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|          | Foglio              | Particella | Sub | Porz             | Qualità Classe | Superficie(m²)     | Deduz | Reddito               |                                                                                             |  |
| 1        | 29                  | 310        |     | -                | ENTE<br>URBANO | ha are ca<br>09 60 |       | Dominicale<br>Agrario | Tipo mappale del 27/06/2002 n. 4737.1/2002 in atti dal<br>27/06/2002 (protocollo n. 493165) |  |
| Notifica |                     |            |     | Annotazioni      |                |                    |       | Partita               |                                                                                             |  |
|          |                     |            |     | SR               |                |                    |       | 1                     |                                                                                             |  |

Unità immobiliari n. 1

Ricordo n. 101312

F.lli

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 101212

Tributi erariali: 0,00

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di MILANO

Richiedente: BRAMBILLA

ALLEGATO 5

13





## CITTA' DI SESTO SAN GIOVANNI

Medaglia d'Oro al Valor Militare

### SETTORE: URBANISTICA

Servizio: Pianificazione e Attuazione Urbanistica

### IL DIRETTORE

- Vista la richiesta del Settore Impianti, Opere pubbliche
- Prot. Sez. 5009 del 03/04/2007
- Visti gli atti d'ufficio;
- Visto il *Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia* D.P.R. 6 giugno 2001 n. 463, aggiornato con D.lgs n.301/2002, art.30 comma 3.

### ATTESTA E CERTIFICA

che l'immobile sito in Sesto San Giovanni ed individuato nel N.C.U. del Comune stesso (come indicato nella richiesta ed identificato nello stralcio di foglio catastale allegato) al Foglio 29 mappale 310 risulta avere, tra gli strumenti urbanistici vigenti, la destinazione urbanistica sotto riportata.

**PRG 2000**, strumento urbanistico vigente, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 47 del 18/07/2000 e successiva Variante Tecnica di adeguamento alle disposizioni di cui alle Leggi Regionali 1/2001 e 14/1999, Regolamento Regionale 3/2000 (adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 44 del 18/07/2000) controdedotta con deliberazione del Consiglio Comunale n.37 del 09/07/03 e approvato con deliberazione Consiglio Comunale n.14 del 05/04/2004 (Avviso di deposito pubblicato sul BURL Serie Inserzioni n.19 05/05/2004)

### DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Mapp. 310

- art.45, N.T.A., "Aree oggetto di piani urbanistici attuativi, programmi integrati di recupero e accordi di programma"

Il suddetto mappale è infatti sottoposto al "Piano Attuativo ambito M.1 Breda" approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.51674 del 20/02/1997 "Approvazione, ai sensi dell'art.5, comma 3 della L.R. 15 maggio 1993, n.14, dell'Accordo di Programma per la reindustrializzazione dell'area di Sesto San Giovanni in attuazione della L.R. 5 novembre 1994 n.30 - "Interventi regionali per il recupero, la qualificazione e la promozione delle aree da destinare a nuovi insediamenti produttivi" - e della Deliberazione Consiliare 7 marzo 1995, n.V/1419" pubblicato sul B.U.R.L. il 17/03/97-serie ordinaria n.12. Il suddetto Piano Attuativo è stato modificato con deliberazione Consiglio Comunale n.56 del 9/07/2002 "Modifiche planivolumetriche ex art.7 comma 10 della Legge Regionale giugno 1997 n°23 al Piano Attuativo vigente Breda - Cimimontubi"

Infine risulta essere sottoposto, secondo quanto riportato dalla "Tavola Vincoli Sopraordinati", allegata al PRG 2000; ai seguenti vincoli:

### VINCOLI SOPRAORDINATI

Mapp. 310

- Art.715, Legge 4/02/1963 n.58 "Codice della Navigazione", vincolo aeroportuale di Bresso
- Area interessata da progetti o interventi di bonifica: Cimimontubi - Decreto Regionale n. 25 del 25/06/1997 di approvazione del Piano di bonifica relativo al progetto di recupero ambientale dell'area e successive varianti in corso d'opera.

Responsabile del procedimento

arch. S. Capurro

Tel.int.

Pratica trattata da

arch. F. Prada

Tel.int. 461



## ALLEGATO 6

consolidate e di completamento

-  Zona residenziale (art. 23)
-  Zona per le attività terziarie (art. 24) DC - Distribuzione Commerciale  
UF - Uffici
-  Zona di verde privato (art. 25)
-  Zona per le attività produttive industriali e artigianali (art. 26)

di trasformazione urbanistica

di trasformazione urbanistica 1 (art. 27)

-  perimetro e numerazione comparti di trasformazione
-  area di preferibile concentrazione fondiaria
-  area di preferibile concentrazione degli standard
-  area per la viabilità principale
-  parco urbano centrale
-  area di compensazione per la realizzazione di servizi urbani

di trasformazione urbanistica 2 (art. 28)

-  area di concentrazione fondiaria
-  area per la viabilità principale
-  area per servizi
-  area di compensazione per la realizzazione di servizi urbani

di trasformazione urbanistica 3 (art. 29)

-  area di concentrazione fondiaria
-  area per la viabilità principale
-  area per servizi

di trasformazione urbanistica 4 -

strutturale di ristrutturazione (art. 30)

-  area di concentrazione fondiaria
-  area per la viabilità principale
-  area per servizi

di trasformazione urbanistica 5 (art. 31)

-  area di concentrazione fondiaria
-  area per la viabilità principale
-  area per servizi

a speciale per la realizzazione  
parchi e servizi (art. 32)

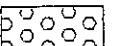
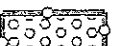
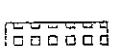
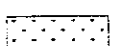
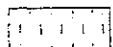
-  perimetro della ST dell'ambito di perequazione
-  area di concentrazione fondiaria
-  area per servizi
-  area per la viabilità principale
-  area di compensazione per la realizzazione di servizi urbani

e oggetto di piani urbanistici attuativi,  
grammi integrati di recupero e accordi  
programma (art. 45)

-  area di concentrazione fondiaria
-  area per la viabilità principale
-  area per servizi

nti interessati in caso di decadenza dell'efficacia di piani, programmi, accordi o  
zioni succeduti sono da considerarsi sottoposti alla disciplina dei seguenti ambici  
e per gli ambiti: M 5 Sicilia, H 4 Fogagnolo, E 2 Ring Nord, E 4 Matteotti, Garelli,  
ncelli, Guerra, I 1 Ring Grandi, N 4 Ring Sud ed N 7 Giardini Italia,  
e per gli ambiti: M 1 Breda e B Concordia Sud  
e per l'ambito B 1 Vulcano

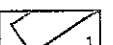
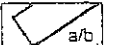
Zone per attrezzature pubbliche e private di  
interesse pubblico

-  Aree per attrezzature, servizi pubblici e parcheggi (art. 33)  
(destinazioni aree A I R B S P S H U L T C RT)
-  Aree per attrezzature e servizi pubblici e per attrezzature e servizi privati di uso e di interesse pubblico o di interesse generale integrate ad interventi di edilizia residenziale pubblica (art. 33 bis)
-  Aree per parchi ed impianti sportivi all'aperto (art. 33)  
(destinazioni aree V M)
-  Zona per attrezzature pubbliche di interesse generale (art. 37)  
(destinazioni aree S H T)
-  Zona per parchi di interesse generale (art. 37)  
(destinazione aree V)
-  Zona per attrezzature private di interesse o di uso pubblico (art. 38)  
(destinazioni aree A I R B S H L T RT)

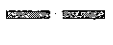
Destinazione d'uso principale delle aree per attrezzature e servizi

- |                                                                           |                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| A attrezzature di interesse comune                                        | R attrezzature religiose                                          |
| I attrezzature per istruzione primaria                                    | P parcheggi                                                       |
| B attrezzature sportive e ricreative                                      | T impianti tecnologici                                            |
| H attrezzature sanitarie                                                  | C cimiteri                                                        |
| S attrezzature per istruzione secondaria superiore e professionale        | L case per anziani, studenti e residenza temporanea di lavoratori |
| U attrezzature per attività amministrative pubbliche, attrezzature urbane | V parchi verde attrezzato                                         |
| M attrezzature sportive e ricreative all'aperto                           | RT residenza temporanea                                           |

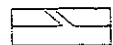
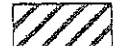
Aree di tutela e valorizzazione dei beni  
storico-documentali e testimoniali

-  Beni storico-documentali nella città consolidata (art. 40)  
Scheda di piano
-  Beni storico-documentali nelle zone di trasformazione (art. 41)  
Categoria di valore
-  Tutela e sviluppo del verde (art. 18)  
Albero di interesse monumentale

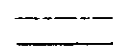
I presidi ambientali

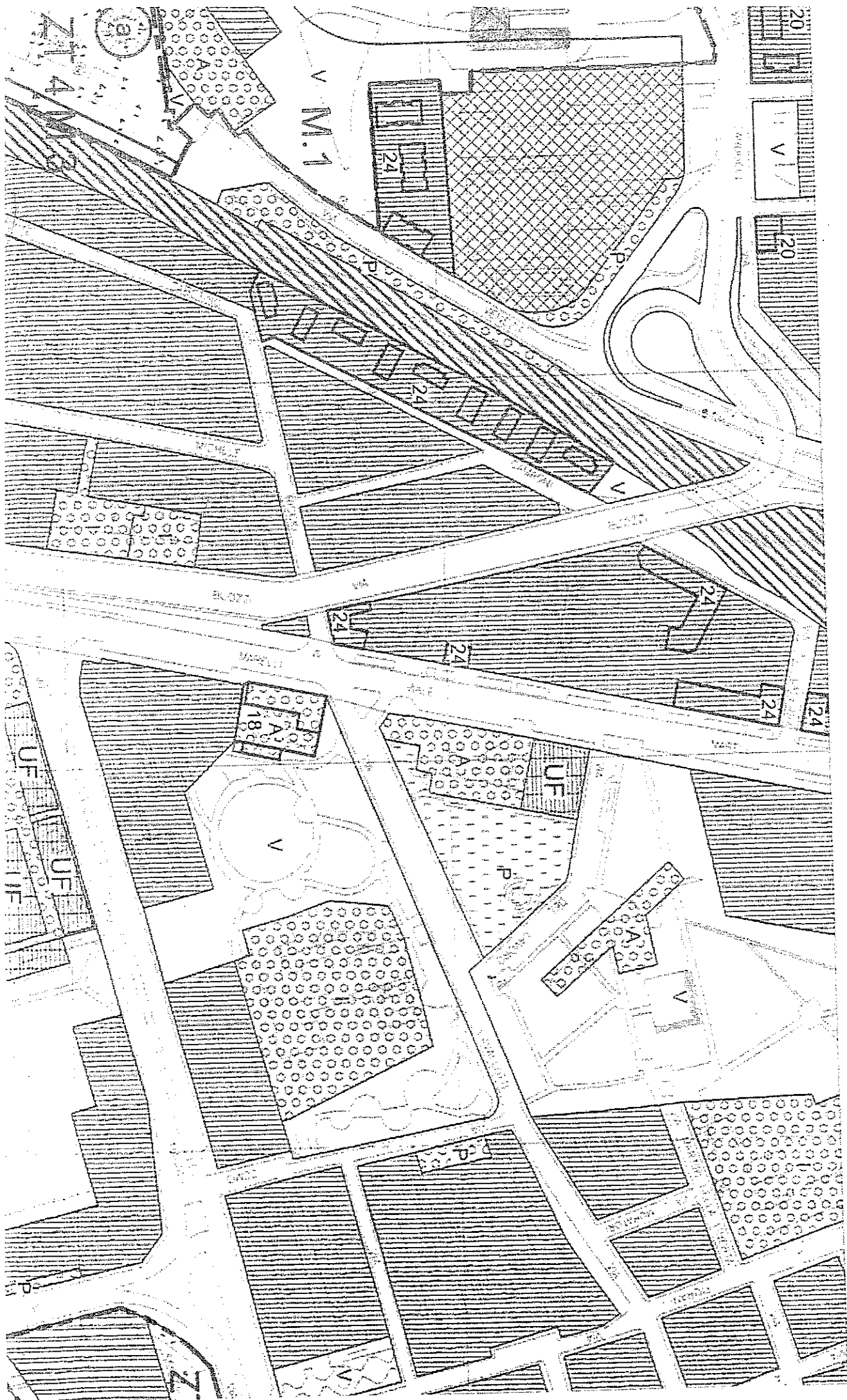
-  Parco Nord (art. 34)
-  Zone edificate all'interno del Parco Nord (art. 34)
-  Parco locale di interesse sovracomunale della Media Valle del Lambro (art. 35)

Altre aree normative

-  Aree per sedi stradali (art. 36)  distributori di carburante
-  Aree per impianti ferroviari (art. 39)

Altre prescrizioni

-  Limite di rispetto cimiteriale





**Art.45 Aree oggetto di piani urbanistici attuativi, programmi integrati di recupero e accordi di programma**

1 Per gli ambiti interessati da piani urbanistici attuativi ordinari, programmi integrati di recupero e accordi di programma e convenzioni preliminari di cui all'art. 4 della legge regionale n. 30/94, ancora efficaci alla data di entrata in vigore del presente piano, (ambiti indicati tutti sulla tavola ...) rimangono ferme le previsioni e prescrizioni dei piani, programmi, accordi e convenzioni stesse.

2. Nei suddetti ambiti sono da considerare non ammissibili, ai sensi del secondo comma dell'art.1 della legge reg. 15.01.2001, n.1, tutte le funzioni comprese nelle varie categorie di cui all'art.4.2 il cui insediamento non risulta previsto dai piani, programmi ed accordi suddetti.

Le funzioni ammesse dagli strumenti attuativi stessi debbono considerarsi, ai sensi della suddetta disposizione della legge reg. n.1 del 2001, non ammissibili oltre i limiti fissati.

.Quando sarà venuta meno l'efficacia dei piani, programmi, accordi e convenzioni suddetti, gli ambiti da essi interessati dovranno considerarsi sottoposti alla disciplina della zona in cui ricadono.

## Art.4 Funzioni

1. Secondo la definizione contenuta nell'art. 2 della L.R. Lombardia 9/5/1992, n. 19, anche ai fini dell'applicazione delle prescrizioni e dell'attuazione delle previsioni del presente piano, deve assumersi come destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso di funzioni ammesse dallo strumento urbanistico.

Si considera principale la destinazione d'uso che qualifica la zona; si considerano complementari od accessorie o compatibili le destinazioni che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.

Negli articoli contenenti la disciplina relativa delle varie zone vengono indicate, ai sensi del secondo comma dell'art. 1 della L. reg. 15.01.2001, n. 1, le categorie di funzioni e/o le singole funzioni non ammesse.

Nelle varie zone debbono considerarsi non ammesse tutte le funzioni non espressamente contemplate dal presente articolo; oltre i limiti fissati dalle norme ad esse relative e quelli derivanti dalle disposizioni del presente articolo dalle stesse in alcuni casi richiamate, le funzioni ammesse debbono considerarsi escluse.

2. Di seguito vengono individuate, per ogni categoria funzionale, le funzioni accessorie o complementari o compatibili; in alcuni casi risultano indicati i limiti quantitativi entro i quali le funzioni compatibili sono ammesse.

In assenza di diverse disposizioni relative alle singole zone o sottozone, le funzioni compatibili stesse sono ammesse nella misura consentita da detti limiti.

### A. Residenza

#### Funzione principale – residenza

Sono considerate compatibili le destinazioni a:

- attività ricettive di cui al successivo punto B;
- attività commerciali e le altre attività di cui al successivo punto D1;
- attività terziarie-uffici di cui al punto E2;
- attrezzature per il tempo libero;
- attrezzature pubbliche, di uso e di interesse pubblico o di interesse generale;
- attività artigianale non molesta insediata in edifici con tipologia assimilabile a quella degli edifici residenziali del contesto urbano in cui essi debbono essere inseriti.

In assenza di diverse disposizioni relative alle varie zone, alle suddette funzioni compatibili con la residenza, eccezion fatta solo per quelle ricettive, potrà essere destinata una parte della complessiva superficie lorda di pavimento non superiore al 20%.

### B. Attività ricettive

Funzione principale - Alberghi, pensioni, locande, pensionati, case per studenti, collegi.

Sono considerate compatibili con la destinazione principale, le attività di cui al successivo punto F relative al tempo libero nonché per una quota non superiore al 20% della superficie lorda di pavimento, le attività commerciali e le altre attività di cui al successivo punto D1.

#### C. Attività produttive

Funzioni principali - Attività industriali e artigianali di produzione e trasformazione di beni.

Si considerano accessori gli spazi di servizio quali mense, nursery, infermerie, laboratori, depositi, locali per l'istruzione del personale etc.

Sono ammesse per ogni unità produttiva una abitazione per il custode ed una foresteria, la prima con S.l.p. non superiore a 150 mq. e la seconda con S.l.p. non superiore ad 1/10 della S.l.p. complessiva con un minimo di 150 mq. di S.l.p.

Sono anche ammessi gli uffici occorrenti per la funzionalità dell'attività produttiva insediata o da insediare e locali per l'esposizione e la commercializzazione dei beni prodotti.

Tutti gli spazi destinati alle funzioni di cui ai precedenti periodi si dovranno configurare come parti integranti delle varie unità produttive.

I suddetti spazi destinati ad uffici e locali di esposizione e commercializzazione non potranno globalmente avere una S.l.p. superiore al 50% di quella complessiva.

Non sono ammesse le costruzioni destinate esclusivamente ad attività di deposito, stoccaggio e magazzinaggio di beni non prodotti da unità insediate nella zona.

Il rilascio della concessione edilizia e l'adozione del Piano Attuativo sono subordinati alla previa stipula di una convenzione avente ad oggetto l'impegno a mantenere tutti gli spazi suddetti al servizio dell'unità produttiva della quale fanno parte. Detta convenzione dovrà prevedere la prestazione, da parte del concessionario, di idonee garanzie relative all'ottemperanza a detto impegno.

Se l'Amministrazione Comunale approverà una bozza tipo di convenzione, alla stessa dovranno risultare conformi le convenzioni da stipulare in forza della previsione di cui ai commi precedenti.

La stipulazione della suddetta convenzione potrà essere omessa solo se, a monte del rilascio delle singole concessioni edilizie, il suddetto impegno, assistito da idonee garanzie, risulterà in modo soddisfacente assunto, con riferimento agli edifici da assentire, con le convenzioni relative ai piani attuativi in esecuzione dei quali le concessioni suddette vengono rilasciate.

#### D. Attività commerciali

Funzioni principali:

D1. Esercizi di vicinato di cui all'art. 4, primo comma, lett. d del D. lgs. n. 114/98, attività per la ristorazione e pubblici esercizi, attività artigianali di servizio;

D2. Medie strutture di vendita di cui al primo comma, lett. e del D. lgs. n. 114/98, attività per la ristorazione e pubblici esercizi, attività artigianali di servizio;

D3. Grandi strutture di vendita di cui al primo comma, lett. f dell'art. 1 del D. lgs. n. 114/98, attività per la ristorazione e pubblici esercizi, attività artigianali di servizio;

D4. Centri commerciali di cui al primo comma, lett. g del D. lgs. n. 114/98;

D5. Attività per il commercio all'ingrosso.

Sono ammessi gli spazi destinati a funzioni di supporto strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale (una abitazione di S.I.p. non superiore a 150 mq. per ogni unità non destinata all'insediamento di un esercizio di vicinato, uffici amministrativi dell'unità insediata o da insediare, infermerie etc.).

Sono considerate compatibili con la destinazione principale, ma ad esse non potrà risultare destinata una parte della S.I.p. complessiva superiore al 30%, le attività terziarie-uffici di cui al successivo punto E2 e le attività di cui al successivo punto F relative al tempo libero.

#### E. Attività terziarie-uffici

##### Funzioni principali:

E1. Attività direzionali pubbliche e private, attività amministrative in genere, (bancarie, finanziarie etc.) – Sedi di enti pubblici, istituzioni ed associazioni;

E2. Studi professionali ed agenzie (turistiche, immobiliari, bancarie, assicurative, ecc.).

Sono ammessi gli spazi dedicati a funzioni di supporto strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale, quali una residenza per il custode di S.I.p. non superiore a 150 mq. per ogni unità insediata o da insediare.

Sono considerate compatibili con la destinazione principale, ma ad esse non potrà risultare destinata una parte della S.I.p. complessiva superiore al 20%, le attività commerciali e le altre attività di cui al punto D1 e le attività di cui al successivo punto F.

#### F. Attrezzature private non appartenenti alla categoria del terziario

##### Funzioni principali:

Attrezzature destinate allo spettacolo, alla ricreazione, all'istruzione, all'attività culturale, alla salute ed all'igiene, all'esercizio di attività sportive ed altre attrezzature private non facenti parte di quelle di cui al D.M. n. 1444/68, art. 5 sub 2 e di quelle di cui all'art. 10, secondo comma, della L. 28.01.1977, n. 10.

Sono ammessi gli spazi destinati all'esercizio di funzioni di servizio e di supporto strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale, quali uffici, laboratori, attività di ristorazione e servizi in genere riservati al personale e agli utenti delle attrezzature stesse, ecc. tali destinazioni possono impegnare una quota non superiore al 30% della slp complessiva delle

singole attrezzature. e' altresì consentita la residenza del custode con una slp non superiore, per ogni attrezzatura, a più di 150 mq.

#### G. Impianti tecnologici

Funzioni principali: Impianti di smaltimento rifiuti e di depurazione, piattaforme ecologiche, impianti acquedotto, cabine di smistamento energia elettrica, impianti di distribuzione di energia elettrica, impianti di teleriscaldamento, impianti di telecomunicazione ed altri impianti, escluse la Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

Sono ammesse le attrezzature a servizio del personale addetto, la residenza per il personale di custodia e gli uffici strettamente inerenti alle funzioni svolte, per una quota non superiore al 20% della slp.

#### H. Impianti per la telefonia mobile

Funzioni principali: Impianti e Stazioni Radio Base per la telefonia mobile e cellulare.

Si intendono incluse nella precedente definizione tutte le antenne, parabole, ed i ripetitori che i diversi gestori di telefonia necessitino di porre in essere allo scopo di erogare servizi di telecomunicazione cellulare sul territorio. Si intende altresì compresa la più recente tecnologia UMTS e le nuove tecnologie di prossima generazione che dovessero presentarsi sul mercato anche successivamente all'entrata in vigore del presente PRG.

3. Nelle zone di trasformazione soggette a Piano Esecutivo risultano ammessi dal presente piano insediamenti destinati alla produzione sia di beni sia di servizi, ivi compresa la produzione di beni anche immateriali eccezion fatta per quelli destinati alle seguenti funzioni:

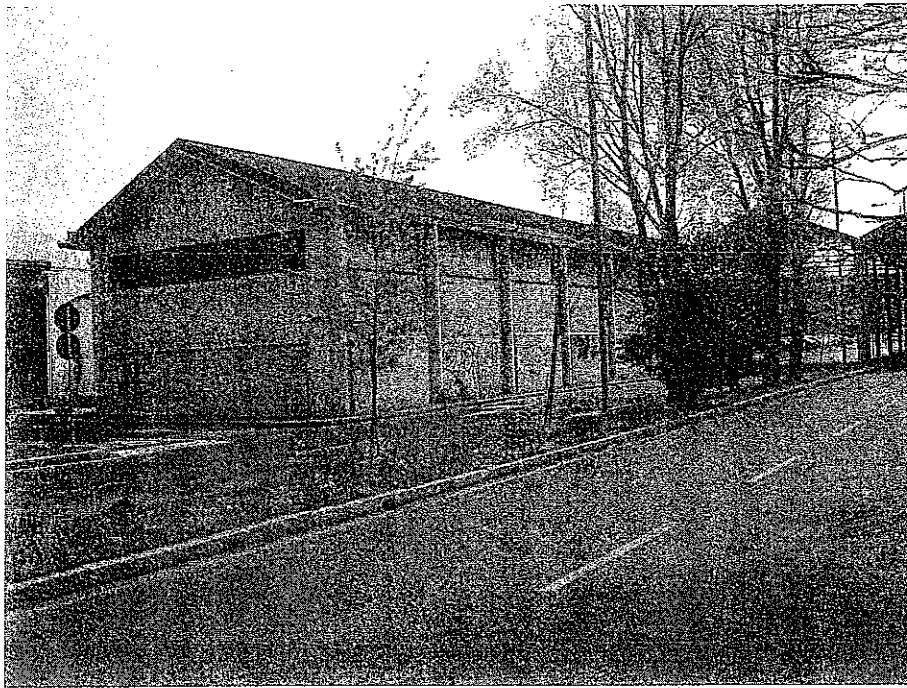
- medie e grandi strutture di vendita e centri commerciali di cui all'art. 4 del D. lgs. n. 114/98;
- attività di deposito, magazzinaggio e stoccaggio merci non al servizio di attività insediate nell'ambito;
- attività comunque relative al trattamento, allo stoccaggio e allo smaltimento rifiuti

-attività industriali insalubri di prima classe, salvo che sia adeguatamente garantito, con le convenzioni relative all'attuazione dei piani esecutivi, che trattasi di attività non comportanti emissioni e scarichi pericolosi o molesti. Le norme relative a dette zone indicano altre attività delle quali si esclude l'insediamento e prevedono l'ammissibilità, in alcuni casi, di deroghe alle limitazioni di cui alla precedente disposizione.

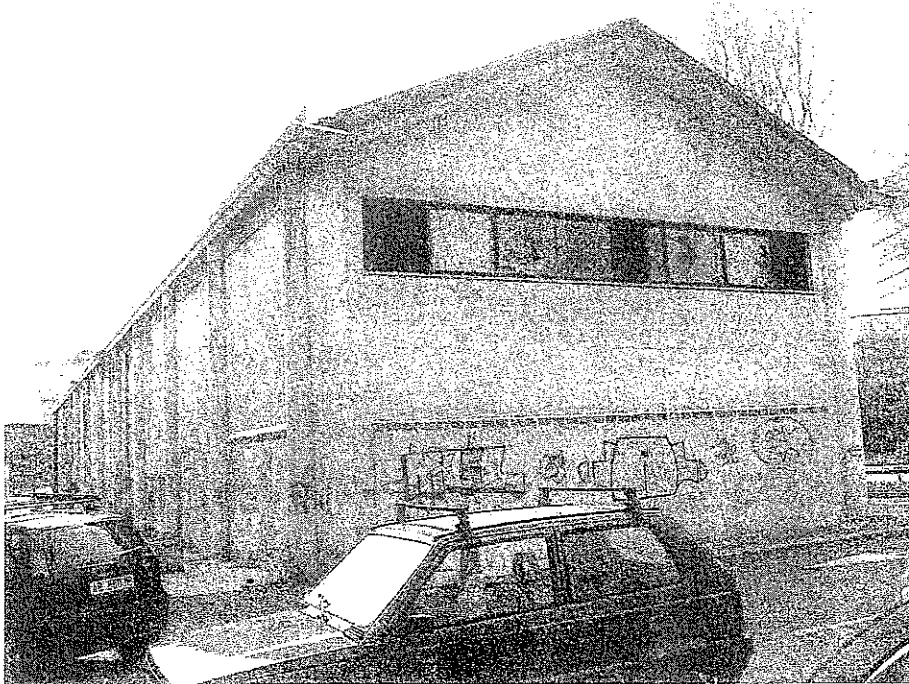
I piani urbanistici attuativi aventi ad oggetto insediamenti destinati ad attività di produzione di beni e servizi debbono garantire uno standard minimo di 100 mq. di aree per attrezzature urbanistiche secondarie per ogni 100 mq. di superficie lorda pavimentata degli edifici destinati a tutte le suddette attività. Tale disposizione non trova applicazione per le costruzioni destinate a produzione manifatturiera aventi tipologie edilizie industriali con altezza inter piano non inferiore a m. 3.50.



## ALLEGATO 7

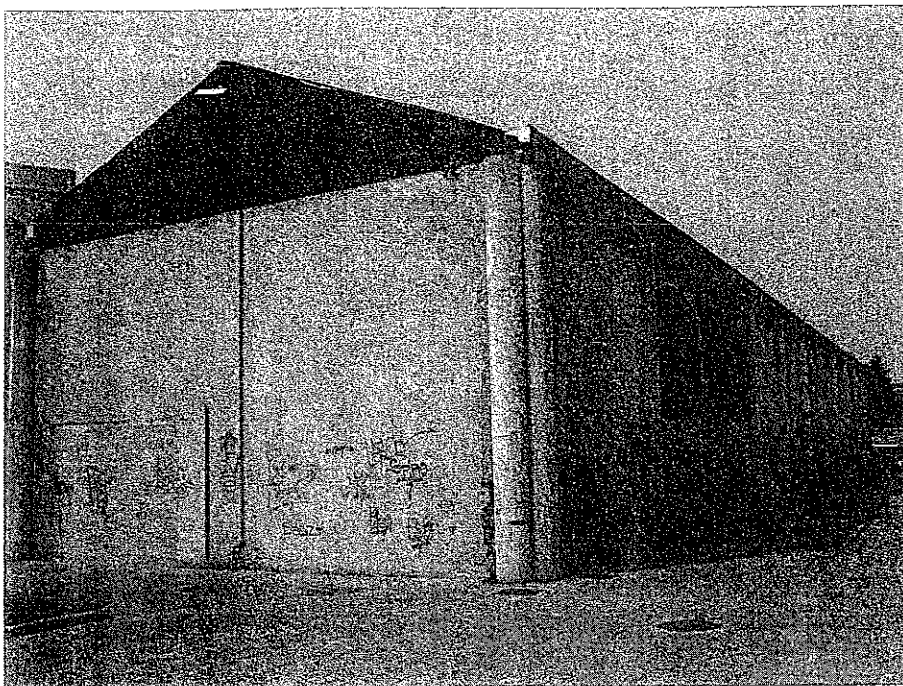


fotografia 1

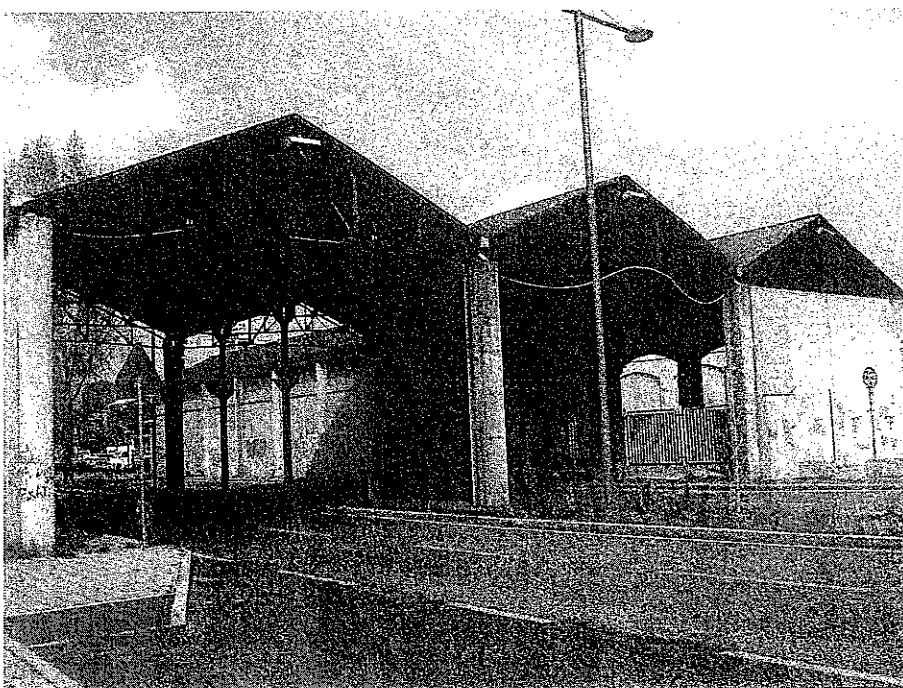


fotografia 2

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'V' or 'W', located in the bottom right corner of the page.



fotografia 3



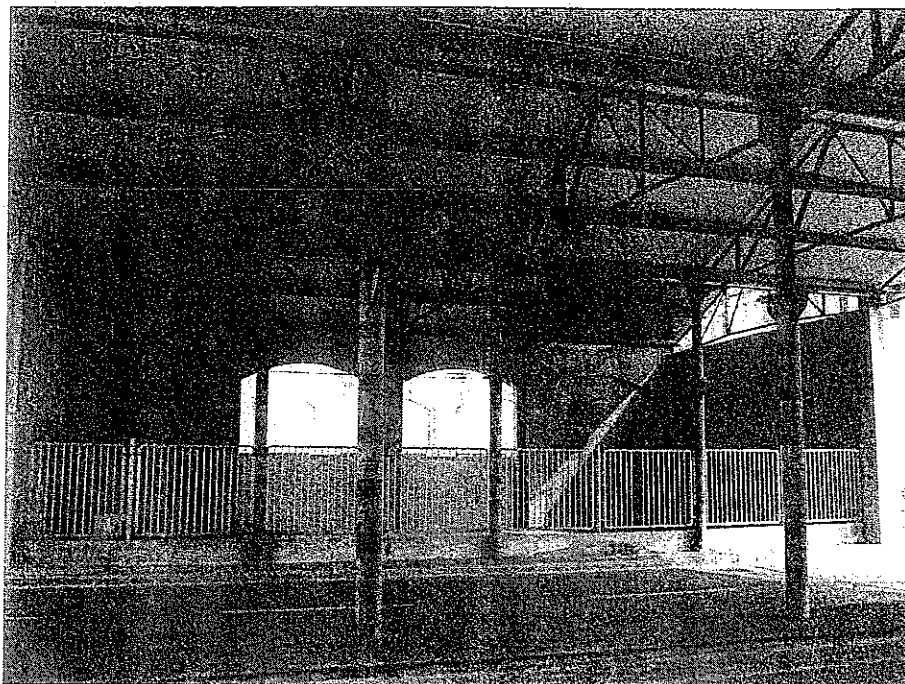
fotografia 4

*[Handwritten signature]*

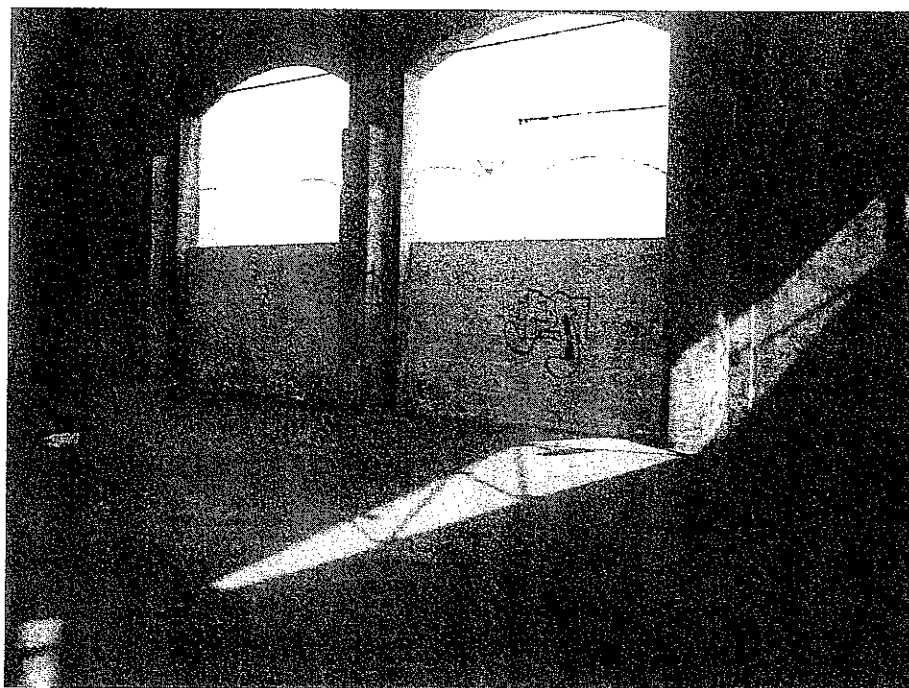


**fotografia 5**

*[Handwritten signature]*



fotografia 6



fotografia 7

*[Handwritten signature]*