

## OSSERVAZIONE

*ai sensi dell'art. 10 delle legge 7 agosto 1990 n. 241*

*nonché ai sensi dell'art. 14, comma 3, legge Regione Lombardia 11 marzo 2005 n. 12*

in relazione alla delibera G. C. del 8 giugno 2017 n. 132 avente come titolo «Prosecuzione della procedura ex art. 14 l.r. 12/05 in merito alla proposta di variante al vigente PII relativo all'ambito denominato "Bettola", adottata con determina G.C. 57/2016. Proponenti: Immobiliareuropea s.p.a. - Patrimonio Real Estate s.p.a. - Auchan s.p.a. - Galleria Cinisello s.r.l. ».

\* \* \* \*

La società **Fondi Rustici Nord Milano S.p.A.** (P. IVA 03510040151), con sede legale in Cinisello Balsamo, in via Frova n. 34, in persona del suo legale rappresentante dott. Giovanni Cipelletti, proprietaria della maggior parte delle aree private site in Comune di Cinisello Balsamo (MI) ed inserite nel PLIS Grugnotorto Villorese, presenta le osservazioni che seguono.

### PREMESSA

Nella variante urbanistica oggetto della delibera in epigrafe l'azione di compensazione ambientale, come prevista, costituisce un elemento essenziale ai fini della stessa legittimità.

Essa è stata oggetto di attenta considerazione in molti elaborati e nelle attività istruttorie nel presupposto che un così intensivo e cospicuo intervento edificatorio, di per sé in contrasto con le politiche di rigenerazione urbana e di contenimento del

consumo di suolo, sia ammissibile in quanto mitigato da una significativa azione di compensazione ambientale.

Tale azione, proprio perché parte coesistente della variante, deve essere certa e determinata e non ridotta ad una mera eventualità futura.

Il tema è chiaramente disciplinato dall'art. 16 della Convenzione (EL. N), nel modo seguente.

*«Si richiamano le disposizioni del PGT vigente relative all'esecuzione, in connessione con lo strumento attuativo di che trattasi, di "azioni compensative (...) funzionali ad attuare strategie di rilevanza ambientale definite dal PGT", tramite la "corresponsione di risorse economiche da destinarsi ad aree a verde di rilevanza ambientale, derivanti dai corrispettivi per eventuali retrocessioni e valorizzazioni di aree e/o opere urbanizzative già cedute, per la valorizzazione delle opere previste nel PII e non ancora realizzate e per l'eventuale monetizzazione di aree a servizi e per la quota parte degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria non oggetto di scomputo" (cfr. scheda Ambito AT-F di Documento di Piano, e scheda Ambito PA6-TP04 di Piano delle Regole)» (vedi art. 16, punto 1).*

A tale effetto è emersa, a seguito di specifici studi contenuti nel Documento di analisi ed indirizzi preliminari allegato alla Proposta Preliminare di variante al PII l'individuazione, quale misura privilegiata di compensazione ambientale, l'acquisizione al patrimonio comunale di aree a valere nel "Parco del Grugnotorto" (APS 4 di PGT vigente).

*«5. In accordo con le indicazioni ricevute, a valere sul complessivo importo di 22.995.169, la quota massima di € 16.000.000 è destinata all'acquisizione al patrimonio comunale, dai terzi proprietari interessati, delle aree del Parco del Grugnotorto, senza oneri per il Comune. Detta quota corrisponde all'importo degli oneri di urbanizzazione (art. 15), oltre a quota parte dell'importo per la retrocessione*

delle aree del sedime stradale dismesso. Il residuo importo di (€ 22.995.169 - € 16.000.000 =) € 6.995.169 è destinato nei termini indicati al successivo comma 8.

6. Per l'effetto, il soggetto attuatore si impegna, con la sottoscrizione della presente convenzione, a versare al Comune l'importo di € 16.000.000» con le modalità ivi previste (vedi art. 16, punti 5 e 6 cpv.).

«...7. Qualora si verificano le condizioni, su indicazione del Comune e alle condizioni indicate da quest'ultimo, il soggetto attuatore procederà alla sottoscrizione di contratto che preveda il trasferimento delle aree di cui in oggetto dai terzi proprietari al Comune (quale contratto a favore di terzo), il cui prezzo si deve intendere comprensivo di ogni eventuale onere fiscale e tributario di trasferimento, e con modalità di pagamento corrispondenti ai versamenti » disciplinati dal comma 6 (vedi art. 16, punto 7). In tal caso, il soggetto attuatore si intende liberato dall'obbligo di pagamento sopra indicato, con decorrenza dalla sottoscrizione dell'atto di trasferimento delle aree dai terzi al Comune.

La cessione da parte dei proprietari a favore del Comune, si intende effettuata per aree esenti da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, pesi e contratti agrari e con rinuncia del cedente ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale e/o convenzionale. Il soggetto attuatore inserirà, nel contratto con i proprietari, le clausole opportune e necessarie a tutela del Comune, in qualità di terzo cessionario, al fine di tenere l'Amministrazione indenne ed esente da ogni danno, vizio, efficacia deteriorata della cessione. Si impegna, inoltre, sempre per l'eventualità di cui al presente comma, ad avvalersi di ogni azione gli spetti ai sensi del contratto con i proprietari delle aree, per la migliore tutela del Comune.

Il Comune, nel caso di acquisizione di dette aree secondo le modalità di cui al presente comma del presente articolo resterà titolare dei diritti edificatori delle aree di compensazione la cui espressione è riferita all'art. 12 delle Disposizioni del Documento di Piano.

*Alle finalità di cui al presente comma, il soggetto attuatore si impegna a notificare ai terzi proprietari proposta di acquisto a favore del terzo (Comune di Cinisello Balsamo), o con altra modalità, delle aree suddette **alle condizioni di prezzo indicate dal Comune medesimo** (grassetto nostro, n.d.r.), tramite invio a mezzo raccomandata o PEC.*

*In caso di decorso di termine di venti giorni da detta notifica, non seguita da formale accettazione della proposta, da parte dei proprietari delle aree, s'intende che l'offerta sia respinta. In caso di accettazione della proposta da parte dei proprietari delle aree, il Comune di Cinisello Balsamo ha il diritto, entro trenta giorni dalla comunicazione in tal senso da parte del soggetto attuatore, di accettare ovvero rifiutare la cessione a suo favore delle aree.*

*Qualora, per mancata accettazione della proposta da parte dei proprietari o per rifiuto della cessione da parte del Comune, risulti l'impossibilità di pervenire all'acquisizione delle aree al patrimonio comunale, si darà luogo esclusivamente all'applicazione delle modalità di versamento di cui al comma 6» della Convenzione.*

Orbene, a fronte della natura essenziale della compensazione ambientale e delle stesse previsioni dell'art. 16 della Convenzione, l'osservante Società, proprietaria della gran parte delle aree, non è stata sin qui coinvolta adeguatamente nella procedura di negoziazione, neppure ai fini di uno schema di accordo preliminare, come previsto dall'art. 11 della legge n. 241/1990.

Abbiamo più volte espresso perplessità e critiche per il carente e disordinato coinvolgimento della Società Fondi Rustici Nord Milano nel procedimento di approvazione della variante urbanistica in oggetto indicata.

Come ricostruito in uno specifico atto (si veda nostra comunicazione PEC del 22 marzo 2017 con oggetto: "Compensazione Ambientale per PII Bettola"), le trattative

negoziali hanno preso le mosse da una valutazione del consulente tecnico di codesta Amministrazione, prof. Ezio Micelli, ordinario di estimo presso lo IUAV di Venezia, che ha stabilito una prima valutazione di stima. L'Amministrazione ha successivamente richiesto un aggiornamento e verifica della suddetta perizia al prof. arch. Bisulli, che ha confermato la congruità della stima, riferita a tutte le aree comprese nel PLIS Grugnotorto, destinate a servizi od all'agricoltura.

Con l'auspicio di un concordamento del prezzo in tempi molto più brevi di quelli conseguenti alle lunghe e complesse procedure d'esproprio, le stime del prof. Micelli e del prof. Bisulli sono state ritenute per alcuni anni dalla parte pubblica come base di riferimento della negoziazione, pur in presenza di comparabili e di stime che prevedevano, in caso di esproprio, importi molto maggiori.

Il prezzo eventualmente concordato con il privato, avrebbe dovuto essere comunque successivamente sottoposto, per il parere di congruità di legge all'Agenzia del Demanio.

Il Comune ha invece chiesto un parere tecnico consultivo all'Agenzia delle Entrate di Milano che, sulla base di una documentazione carente e di un ragionamento, a nostro avviso, erroneo sia nella valutazione dei dati di fatto che nella tecnica estimativa, ha proposto una stima diversa, più bassa rispetto a quella della perizia Micelli-Bisulli, del tutto inadeguata e peraltro contestata dallo stesso Comune.

Comprendiamo l'esigenza dell'Amministrazione comunale di poter contare su una valutazione estimativa avvalorata dall'Autorità pubblica competente.

Non comprendiamo però la colpevole inerzia nonostante i numerosi solleciti e le diffide.

L'Autorità pubblica competente è, come noto, l'Agenzia del Demanio, e non più l'Agenzia delle Entrate, a far data dall'entrata in vigore della legge n. 228/2012 (cd. Legge di stabilità 2013).

Il procedimento è chiaro e **doveroso** per gli enti locali e lo abbiamo richiamato, nell'atto citato (PEC del 22 marzo 2017), sulla base della stessa circolare dell'Agenzia del Demanio (prot. n. 29348 del 9 dicembre 2013).

*«Come noto, l' art. 1, comma 138 della legge n. 228/2012 (Legge di stabilità 2013), nell'introdurre il comma 1-ter all' art. 12 del D.L. n. 98/2011, ha disposto per gli Enti Territoriali e gli Enti del servizio sanitario nazionale, a far data dal 1° gennaio 2014, la possibilità di effettuare operazioni di acquisto di immobili solo ove ne siano comprovate documentalmente l'indispensabilità e l'indilazionabilità attestate dal responsabile del procedimento, incardinando in capo a questa Agenzia la competenza ad attestare la congruità del prezzo, previo rimborso delle spese.*

*Con la richiamata previsione il Legislatore ha inteso non solo garantire il massimo rispetto dei principi di contenimento della spesa limitando le operazioni d'acquisto a quelle strettamente necessarie ed improrogabili, ma anche tutelare l'Amministrazione "precedente" con riferimento alla puntuale determinazione del prezzo d'acquisto, affidando la congruità dell'importo ad un soggetto terzo e altamente qualificato in materia di attività tecnico - estimative.*

*Al fine di garantire piena operatività alle citate disposizioni, sin dal 1° gennaio 2014 ed allo scopo di consentire la prevista verifica di congruità, è necessario che codesti Enti presentino formale istanza all'Agenzia del demanio, tramite l'indirizzo di posta elettronica certificata [AcquistiEnti@pce.agenziademanio.it](mailto:AcquistiEnti@pce.agenziademanio.it), comunicando l'offerta d'acquisto prescelta in via provvisoria e trasmettendo una perizia del bene che potrà essere redatta sulla base del modello estimale disponibile sul sito internet di questa Agenzia, ovvero contenere gli elementi riportati nel citato modello.*

In mancanza del procedimento di verifica della congruità del prezzo con attestazione dell'autorità per legge competente, il Comune non può nemmeno procedere all' "indicazione delle condizioni di prezzo", ai fini dell'acquisto delle aree per il Parco del Grugnotorto, come previsto dall'art. 16, punto 7 della Convenzione urbanistica.

Senza la determinazione del prezzo non possono essere definite quantità e ubicazione di aree da acquisire. Di conseguenza

1. l'azione di compensazione ambientale prevista dal PGT e dalla variante urbanistica in oggetto, diviene incerta e aleatoria; all'impatto certo del notevole aumento dell'edificazione (triplicata) non corrisponde una compensazione ambientale altrettanto certa, perché espressa in moneta, e non in beni od opere.
2. l'indeterminatezza delle previsioni relative alle aree da acquisire per la compensazione ambientale (a che prezzo, quante, quali, quando?) crea una situazione di incertezza dannosa per l'attività imprenditoriale sulle aree che possono essere oggetto di acquisizione. Questa incertezza si traduce o in un freno per gli investimenti (di fatto in una sorta di "vincolo/asservimento" e quindi in un danno per il privato) o un maggior onere per il Comune, nel caso in cui acquisisca aree oggetto di nuovi investimenti (con corrispondente maggior costo di acquisizione).

Il PII sembra dare per scontata l'acquisizione delle aree occorrenti per l'azione di compensazione ambientale, ma ciò in totale assenza dei presupposti indefettibili, sia della volontà della parte venditrice e sia di un'eventuale procedimento di espropriazione per pubblico interesse, del tutto incerto, di cui non vi è neppure traccia in atti.

La scrivente Società non si oppone, in via di principio, alla realizzazione di un progetto di sviluppo territoriale e dei servizi infrastrutturali che può e deve avere un positivo effetto sul territorio del Comune di Cinisello Balsamo e dell'intera area metropolitana milanese.

Osserva ed auspica, però, che l'azione di sviluppo urbanistico - edilizio e commerciale e quella di compensazione ambientale, prevista dagli strumenti urbanistici, vadano di pari passo e che, sul piano privatistico, non siano ingiustamente lesi i legittimi interessi proprietari.

\* \* \*

Tutto ciò premesso e considerato, la scrivente Società :

- *rileva la carenza degli atti della delibera di variante in epigrafe sotto il profilo della certezza dell'azione di compensazione ambientale stabilita dalle previsioni del PGT richiamate, nonché delle attività amministrative necessarie ai fini di una corretta negoziazione per l'acquisizione delle aree destinate all'ampliamento del Parco del Grugnotorto;*
- *ferme restando le riserve sul procedimento in atto, propone di seguito alcune modifiche puntuali alla Convenzione urbanistica (o chiede equivalenti modifiche che ottengano lo stesso risultato), al fine di facilitare e rendere fattibili le complesse procedure di attuazione della compensazione ambientale previste dal PII, tutelando l'interesse pubblico.*

---

## OSSERVAZIONE 1

### **Osservazione all'art. 16.7 della Convenzione**

L'osservazione riguarda tre diverse questioni trattate dall'art. 16.7. Di seguito sono trattate le tre questioni. Alla fine è proposto un testo modificato dell'art. 16.7, che coordina le tre diverse osservazioni.

## OSSERVAZIONE 1.1

Il meccanismo previsto, implicitamente ed esplicitamente, dal PII per l'acquisizione delle aree destinate alla compensazione ambientale può comportare un procedimento complesso, di lunga durata e di incerto esito.

Le procedure possibili sono due:

- Esproprio
- Acquisto al prezzo concordato con la proprietà, la cui congruità deve essere attestata dall'Agenzia del Demanio

### *Acquisizione mediante esproprio*

La procedura d'esproprio, disciplinata dalla legge, può essere attuata:

- acquisendo l'intera area con un'unica procedura d'esproprio, a seguito del versamento di tutte le somme destinate a questo scopo dal PII, previa approvazione di un progetto dell'opera pubblica che motivi l'esproprio, trascorsi quindi anche oltre 5 anni dalla stipula della Convenzione del PII.
- acquisendo le aree per stralci, con più procedure d'esproprio, corrispondenti agli importi delle rate previste dall'art. 16.1 della convenzione, previa approvazione di un progetto generale dell'opera, o di una pluralità di progetti, corrispondenti alle aree acquisite con ciascuno stralcio.

Sull'indennità di esproprio Fondi Rustici Nord Milano S.p.A. ha già espresso il suo parere in diverse occasioni; in particolare con le "Osservazioni alla stima redatta dall'arch. Mirko Bisulli in data 30.06.2014 su incarico del comune di Cinisello Balsamo ed alla "Relazione di stima per la congruità del valore venale di terreni siti nel "Parco Del

Grugnotorto” in Cinisello Balsamo (MI) Redatta Dalla Agenzia Delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano Territorio in data 27.01.2016”

Ricordiamo che trattasi di **aree in gran parte con destinazione a Servizi** per le quali, oltre alle nostre stime, esistono diversi comparabili e diverse stime ufficiali, compresa la stima fatta dal comune di Cinisello Balsamo nel documento che stabilisce il valore minimo della monetizzazione delle aree per servizi non reperite all'interno di un PA. Nella zona 4 Borgomisto Nigozza (che comprende l'ambito APS 4.1, quindi le aree del Grugnotorto destinate a servizi) questo valore minimo, che quantifica il “*criterio di chiusura, di cui al comma 1 lettera b) art. 46 della L.R. 12/2005 ("comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree"*, quindi all'indennità di esproprio) è stimato pari a 135 €/mq. È evidente che, in sede di giudizio, il prezzo pagato dai privati al Comune per acquisire aree per servizi non può essere sostanzialmente diverso dal prezzo pagato dal Comune ai privati per acquisire le stesse aree.

### **Acquisizione a prezzo concordato**

La procedura di acquisizione a un prezzo concordato, attestato dall'Agenzia del Demanio, in caso di accordo può essere conclusa in pochi mesi, definendo costi e tempi certi. La procedura è stata più volte oggetto di richiesta da parte di Fondi Rustici Nord Milano S.p.A. di contraddittorio con il Comune, purtroppo mai dallo stesso concretamente avviato.

La conclusione di questa procedura è il presupposto necessario per attuare la successiva procedura prevista dall'art. 16.7 della Convenzione ed in ogni caso per procedere come previsto all'acquisto dell'aree, come previsto dall' art. 16.5 della

Convenzione, a prezzo concordato. Ragionevolmente la fattibilità di un'acquisizione a prezzo concordato dovrebbe essere verificata prima della stipula della convenzione urbanistica, o comunque prima del versamento della prima rata dei corrispettivi previsti dall'art. 16.6 per l'acquisizione delle aree del Grugnotorto.

### **Valutazione**

Fermo restando che sarebbe stato conforme all'interesse generale prevedere la cessione delle aree per compensazione ambientale all'atto della stipula della convenzione, previa loro acquisizione da parte del Soggetto Attuatore o previa partecipazione al PII dei proprietari delle aree oggetto della compensazione ambientale, la procedura di acquisizione a prezzo concordato, se esperita con esito positivo, consente di operare con tempi più brevi dei tempi di esproprio e con costi certi.

### **Proposta**

È opportuno disciplinare con maggiore precisione il procedimento di acquisizione mediante “contratto a favore di terzo”, prevedendo:

- la possibilità del Comune di esercitare questa opzione all'atto della stipula della convenzione e, anche successivamente, in caso di avvenuto pagamento di rate previste dall'art. 16.6, a valere sulle rate residue;
- prevedendo la conseguente gestione delle garanzie:
  - nel caso in cui le aree siano cedute dalle proprietà con un unico atto, ferma restando la rateizzazione di pagamenti prevista dalla convenzione, le corrispondenti garanzie fideiussorie (rif. art. 18 Convenzione) devono essere trasferite dal Comune ai venditori;

- nel caso in cui le aree siano cedute in più stralci, corrispondenti alla rateizzazione prevista, le garanzie fideiussorie restano a favore del Comune.

Ovviamente questa scelta comporta l'immediato avvio della procedura per verificare la possibilità di acquisizione delle aree a prezzo concordato, con attestazione di congruità dell'Agenzia del Demanio.

## **OSSERVAZIONE 1.2**

L'art. 16 comma 7 prevede che

*«...7. Qualora si verificano le condizioni, su indicazione del Comune e alle condizioni indicate da quest'ultimo, il soggetto attuatore procederà alla sottoscrizione di contratto che preveda il trasferimento delle aree di cui in oggetto dai terzi proprietari al Comune (quale contratto a favore di terzo), **il cui prezzo si deve intendere comprensivo di ogni eventuale onere fiscale e tributario di trasferimento**, e con modalità di pagamento corrispondenti ai versamenti disciplinati dal comma 6. In tal caso, il soggetto attuatore si intende liberato dall'obbligo di pagamento sopra indicato, con decorrenza dalla sottoscrizione dell'atto di trasferimento delle aree dai terzi al Comune » disciplinati dal comma 6 (vedi art. 16, punto 7). In tal caso, il soggetto attuatore si intende liberato dall'obbligo di pagamento sopra indicato, con decorrenza dalla sottoscrizione dell'atto di trasferimento delle aree dai terzi al Comune.*

Il contratto a favore di terzo (Comune), se si tratta di società, è normalmente soggetto ad IVA<sup>1</sup> versata al promittente dallo stipulante, che ha titolo alla detrazione

---

<sup>1</sup> Fatte salve possibili interpretazioni che riconducano questo contratto alla fattispecie, con regime agevolato, della cessioni di aree o di opere di urbanizzazione, effettuate nei confronti dei Comuni, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, o in esecuzione di convenzioni urbanistiche

dell'imposta pagata sull'imposta addebitata. Per effetto della detrazione, se l'onere dell'IVA è scomputato dal corrispettivo dovuto al Comune (€ 16.000.000) il Soggetto Attuatore / Stipulante, ne trarrà un (non dovuto) vantaggio economico pari all'IVA, cioè pari a € 3.520.000 scomputati dall'importo dovuto al Comune e contestualmente detratti dall'IVA a debito nei confronti dello Stato<sup>2</sup>.

Nel rispetto dell'interesse pubblico, di conseguenza, l'eventuale IVA dovuta, per l'acquisto con contratto a favore di terzo, deve essere considerata un importo aggiuntivo, non un importo detraibile dal complessivo importo dovuto per l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree del Parco del Grugnotorto.

L'importo totale corrispondente all'IVA, in caso di cessione con un unico atto, dovrà inoltre essere corrisposto in sede di rogito, qualunque sia la rateazione del corrispettivo, perché dovrà essere poi versato in tempi pressoché immediati dalla parte venditrice allo Stato.

Questo criterio è coerente anche con la natura delle fonti di finanziamento della compensazione ambientale (oneri di urbanizzazione e corrispettivo per retrocessione di aree):

- le aree oggetto di retrocessione sono computate al netto dell'IVA;
- l'importo delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo oneri è normalmente scomputato (da tutti i comuni, nei PA, compresi i PII) al netto dell'IVA;

---

<sup>2</sup> Viceversa il Comune destinerebbe oltre tre milioni di euro al pagamento dell'IVA anziché alla compensazione ambientale

- l'importo delle opere di compensazione ambientale realizzate dal Soggetto Attuatore a scompu (nuovo tracciato ciclabile da Via P. Da Volpedo al Parco del Grugnotorto) è computato al netto dell'IVA, con indubbio vantaggio per l'Amministrazione Comunale, che ne può così massimizzare l'entità.

## **Proposta**

Proponiamo che nell'art. 16 comma 7 sia precisato che, in caso di contratto a favore di terzo, l'eventuale importo dell'IVA sia contabilizzato come importo aggiuntivo all'importo destinato all'acquisto delle aree comprese nel Parco del Grugnotorto (€ 16.000.000), modificando la frase che fa riferimento agli oneri fiscali.

## **OSSERVAZIONE 1.3**

Nell'eventuale procedimento di acquisizione delle aree tramite il Soggetto Attuatore, come previsto dall'art. 16 (procedimento che deve essere integrato col procedimento disciplinato dalla legge 228/2012 che prevede il parere di congruità del Demanio) sono disciplinati i termini che tutelano, il Soggetto Attuatore:

- il termine entro il quale i terzi proprietari devono comunicare al Soggetto Attuatore la formale accettazione della proposta di acquisto (venti giorni dalla notifica);
- il termine (trenta giorni dalla comunicazione) entro il quale il Comune può esercitare il diritto di accettare ovvero rifiutare la cessione a suo favore delle aree;

ma non sono disciplinati i corrispondenti termini che tutelano il Comune:

- il termine, dall'”indicazione del Comune” entro il quale il Soggetto Attuatore deve comunicare ai terzi proprietari la proposta d'acquisto;

- il termine, dalla comunicazione di accettazione fatta dal Comune, entro il quale il Soggetto Attuatore “*procederà alla sottoscrizione di contratto che preveda il trasferimento delle aree di cui in oggetto*”.

In mancanza di questi termini il procedimento è affidato alla completa discrezionalità del Soggetto Attuatore.

## **Proposta**

Proponiamo che nell’art. 16 comma 7 siano previsti:

- il termine di 15 giorni, dall’”indicazione del Comune”, entro il quale il Soggetto Attuatore deve comunicare ai terzi proprietari la proposta d’acquisto;
- il termine di 15 giorni entro il quale il Soggetto Attuatore deve notificare al Comune l’accettazione della proposta da parte dei proprietari delle aree;
- il termine di 30 giorni, dalla comunicazione del Comune di accettazione “*della cessione a suo favore delle aree*”, entro il quale il Soggetto Attuatore “*procederà alla sottoscrizione di contratto che preveda il trasferimento delle aree di cui in oggetto*”.

\* \* \* \*

### ***PROPOSTA DI MODIFICA AL TESTO DELL’ART. 16.7***

In coerenza con le precedenti **Osservazioni 1.1 - 1.2 - 1.3**, proponiamo di modificare il testo dell’art. 16.7 come segue:

7. Qualora si verificano le condizioni, su indicazione del Comune e alle condizioni indicate da quest’ultimo **dopo aver ottenuto il parere di congruità dall’Agenzia del Demanio (ex art. 1, comma 138 della legge n. 228/2012),**

- o notificate **all’atto della stipula della presente Convenzione**

- **o notificate successivamente, nel caso non fosse ancora espletata la procedura prevista dall’art. 1, comma 138 della legge n. 228/2012, a valere per gli importi previsti dal precedente art. 16.6 e non ancora corrisposti,**

il soggetto attuatore procederà alla sottoscrizione di contratto che preveda il trasferimento delle aree di cui in oggetto dai terzi proprietari al Comune (quale contratto a favore di terzo). **Il prezzo delle aree di cui in oggetto si deve intendere comprensivo di ogni eventuale onere fiscale e tributario di trasferimento, esclusa l'IVA, che costituisce un importo aggiuntivo che resta a carico del soggetto attuatore / stipulante, da versarsi in ogni caso nella sua totalità in sede di rogito. Le restanti modalità di pagamento corrisponderanno** ai versamenti di cui al precedente comma 6. In tal caso, il soggetto attuatore si intende liberato dall'obbligo di pagamento sopra indicato, con decorrenza dalla sottoscrizione dell'atto di trasferimento delle aree dai terzi al Comune.

**Nel caso in cui la cessione di tutte le aree avvenga con un unico atto, ferma restando la rateazione dei versamenti prevista dall'art. 16.6, l'IVA dovrà essere versata nella sua totalità in sede di rogito e il soggetto attuatore / stipulante dovrà trasferire a favore dei soggetti venditori le corrispondenti garanzie fideiussorie originariamente previste a favore del Comune (rif. Art. 18). Nel caso in cui la cessione delle aree avvenga con più atti, in proporzione all'importo dei corrispettivi previsti dall'art. 16.6, l'IVA sarà corrisposta in proporzione all'importo di ogni rogito e le garanzie fideiussorie resteranno a favore del Comune.**

La cessione .....  
.....riferita all'art. 12 delle Disposizioni del Documento di Piano.

Alle finalità di cui al presente comma, il soggetto attuatore si impegna a notificare ai terzi proprietari, **entro quindici giorni dalla notifica dell'indicazione del Comune (di cui al primo capoverso del presente comma)** la proposta di acquisto a favore del terzo (Comune di Cinisello Balsamo), o con altra modalità, delle aree suddette alle condizioni di prezzo indicate dal Comune medesimo, tramite invio a mezzo raccomandata o PEC.

In caso di decorso di termine di venti giorni da detta notifica, non seguita da formale accettazione della proposta, da parte dei proprietari delle aree, s'intende che l'offerta sia respinta. **In caso di accettazione della proposta da parte dei proprietari delle aree, il Soggetto Attuatore deve notificarla entro quindici giorni dal ricevimento al** Comune di Cinisello Balsamo **che** ha il diritto, entro trenta giorni dalla comunicazione in tal senso da parte del soggetto attuatore, di accettare ovvero rifiutare la cessione a suo favore delle aree. **In caso di accettazione il soggetto attuatore è tenuto a procedere, entro 30 giorni dalla comunicazione in tal senso del Comune, alla sottoscrizione del contratto che prevede il trasferimento delle aree di cui in oggetto dai terzi proprietari al Comune.**

Qualora, per mancata accettazione della proposta da parte dei proprietari o per rifiuto della cessione da parte del Comune, risulti l'impossibilità di pervenire all'acquisizione delle aree al patrimonio comunale, si darà luogo esclusivamente all'applicazione delle modalità di versamento di cui al comma 6.

## OSSERVAZIONE 2

### Osservazione all'art. 16.6 della Convenzione

Nel contesto dei complessi meccanismi di versamento degli importi dovuti dal soggetto attuatore a seguito della sottoscrizione della convenzione, l'art. 16.6 che disciplina il versamento di € 16.000.000 per l'acquisizione di aree comprese nel PLIS del Grugnotorto), alla lettera "a)" prevede una scadenza che può essere oggetto di diverse interpretazioni:

*"a) al rilascio/perfezionamento del titolo edilizio dell'Edificio "A-C/D" e Lotto "B": € 802.000, di cui € 718.000 per quota oneri di urbanizzazione Lotto "A-C/D - B", € 84.000 per quota retrocessione aree ex sedime stradale;"*

La diversa interpretazione è possibile perché il rilascio del titolo edilizio dell'Edificio "A-C/D" e il rilascio del titolo edilizio del lotto B possono intervenire in tempi diversi, come previsto dall'art. 4.5.Fase2. b) "Opere inerenti l'Edificio "A-C/D e il "LottoB", che disciplinano i termini di "inizio lavori" e, di conseguenza, dei relativi provvedimenti edilizi. In particolare l'inizio lavori relativo al "Lotto B" deve intervenire *"entro 18 mesi dal rilascio del titolo dell'Edificio "A-C/D"*. Si può quindi supporre che anche il titolo edilizio del "Lotto B" con conseguente **perfezionamento** del titolo edilizio dell'Edificio "A-C/D" e Lotto "B" possa essere richiesto/rilasciato *"entro (circa) 18 mesi dal rilascio del titolo dell'Edificio "A-C/D"*.

In coerenza coll'art. 16 DPR 380/2001, che prevede la corresponsione del contributo all'atto del rilascio del titolo edilizio, sembra evidente che, in caso di accorpamento del versamento del corrispettivo dovuto per due diversi titoli edilizi (come previsto dall'art. 16.6), la corresponsione, salvo rateizzazione, debba avvenire al rilascio del primo titolo. Di conseguenza, ai fini di una maggiore chiarezza della procedura, proponiamo una modifica parziale del testo dell'art. 16.6 commi a) b) c) d) e) f) come segue:

- a) al rilascio/perfezionamento **del primo titolo edilizio relativo all'Edificio "A-C/D" o al Lotto "B":** € 802.000, di cui € 718.000 per quota oneri di urbanizzazione Lotto "A-C/D - B", € 84.000 per quota retrocessione aree ex sedime stradale;
- b) entro 12 mesi dall'inizio dei lavori dell'Edificio "AC/D" **o del** Lotto "B": € 3.039.600, di cui € 2.703.528 per quota oneri di urbanizzazione Lotto "A-C/D - B", € 336.072 per quota retrocessione aree ex sedime stradale;
- c) entro 12 mesi dalla scadenza della 1° rata di cui al punto b) del Lotto "A-C/D" **o del** Lotto "B": € 3.039.600, di cui € 2.703.528 per quota oneri di urbanizzazione Lotto "A-C/D - B", € 336.072 per quota retrocessione aree ex sedime stradale;
- d) entro 24 mesi dalla scadenza della 1° rata di cui al punto b) del Lotto "A-C/D" **o del** Lotto "B": € 3.039.600, di cui € 2.703.528 per quota oneri di urbanizzazione Lotto "A-C/D - B", € 336.072 per quota retrocessione aree ex sedime stradale;
- e) entro 36 mesi dalla scadenza della 1° rata di cui al punto b) del Lotto "A-C/D" **o del** Lotto "B": € 3.039.600, di cui € 2.703.528 per quota oneri di urbanizzazione Lotto "A-C/D - B", € 336.072 per quota retrocessione aree ex sedime stradale;
- f) entro 48 mesi dalla scadenza della 1° rata di cui al punto b) del Lotto "A-C/D" **o del** Lotto "B": € 3.039.600, di cui € 2.703.528 per quota oneri di urbanizzazione Lotto "A-C/D - B", € 336.072 per quota retrocessione aree ex sedime stradale.
- E, così, per complessivi € 16.000.000.

Ciniselto Balsamo, 20 luglio 2017

In fede

Fondi Rustici Nord Milano S.p.A.

Amministratore Unico

