



COMUNE DI LIMBIATE
SETTORE TERRITORIO
SERVIZIO LAVORI PUBBLICI
E PATRIMONIO IMMOBILIARE

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI INSERITI NEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI RIFERITI IN PARTICOLARE A QUELLI PER LA DETERMINAZIONE DELL'INDICE DI PEREQUAZIONE RIFERITE ALL'AMBITO STRATEGICO DI RIQUALIFICAZIONE ASR

distinti al catasto N.C.T. come segue:

Foglio 38 mappale 47	mq.	<u>2.460,00</u>
TOTALE SUPERFICIE	mq.	2.460,00

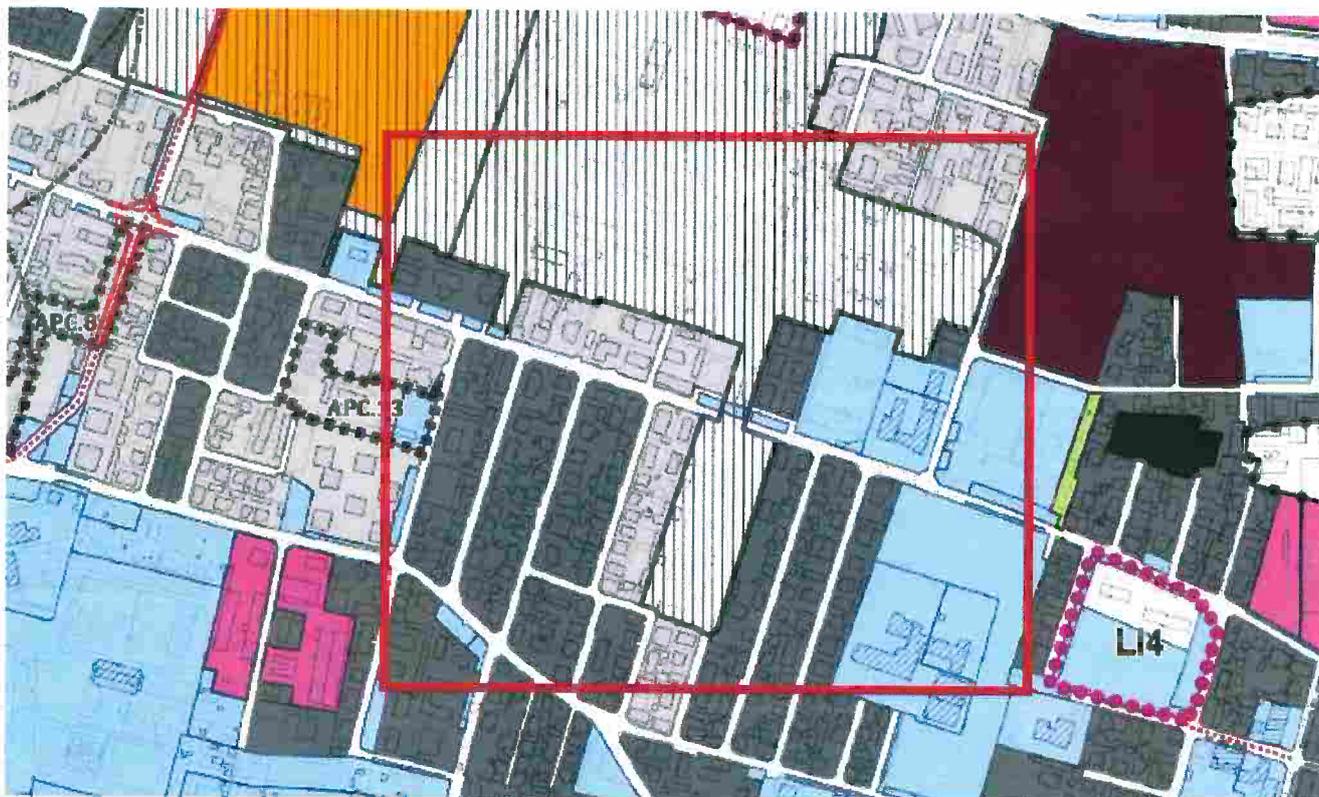
ESTRATTO MAPPA CATASTALE



ESTRATTO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 8 del 27.03.2014

approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 62 del 10.10.2014



INDICE

1. Premessa

Parte I : identificazione delle aree e descrizione dei beni

2.1 descrizione aree notizie di carattere generale

2.2 caratteristiche delle aree, definizione dei confini e consistenza catastale

2.3 elementi e dati urbanistici

2.4 stato di possesso

2.5 verifica urbanistica ed edilizia

2.6 determinazioni superfici

Parte II : processo di valutazione e di stima

3.1 criteri e metodologia estimativa

3.2 analisi dell'andamento del mercato immobiliare

3.3 scopo della stima

- 3.4 metodologia di stima adottata
- 3.5 valutazione economica finale e conclusioni
- 3.6 elenco degli allegati al procedimento di stima

1. Premessa

La presente relazione di stima viene prodotta e formulata su incarico conferito al sottoscritto, dal Dirigente Settore Territorio dott. Arch. Paola Taglietti del Comune di Limbiate – MB in riferimento al piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, con lo scopo di determinare la congruità del prezzo per gli immobili in esame mediante il più probabile valore di mercato:

- considerata l'adozione del Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 8 del 27.03.2014 ed approvazione definitiva n° 62 del 10.10.2014

La valutazione viene effettuata in riferimento all'attualità, gli immobili sono stati oggetto di sopralluogo di verifica e sono state eseguite contestualmente anche verifiche di ispezione ipotecaria presso l'Ufficio tributi comunale mediante ispezione telematica dei beni oggetto di stima in data 16 Febbraio 2015 (eseguita c/o ufficio tributi dell'Ente) per determinarne la effettiva provenienza.

Il sottoscritto Geom. Ivan Giuseppe Cadei dipendente di ruolo del Comune di Limbiate con qualifica di Funzionario tecnico D6 responsabile del settore Lavori Pubblici e Patrimonio, con la collaborazione di GPietro geom. Marinoni dipendente di ruolo del Comune di Limbiate con qualifica di Istruttore Tecnico C5 presso il settore Territorio Gestione del Patrimonio di seguito redigono la seguente perizia di stima, allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato delle aree oggetto della presente ai fini dell'inserimento delle stesse nel piano delle alienazioni bilancio 2015.

Parte I - Identificazione delle aree e descrizione dei beni

2.1 Descrizione aree notizie di carattere generale:

L'immobile, pervenuto al Comune di Limbiate mediante trasferimento a titolo gratuito dall'Agenzia del Demanio nella quota del 1/2, ubicata nel territorio amministrativo del Comune di Limbiate - Provincia di Monza e Brianza, in via Trieste all'altezza del civico 120, al fine di destinare la stessa a bene da valorizzare in ottica di mercato ai fini della messa a reddito o dell'alienazione anche mediante il conferimento ai fondi immobiliari nell'interesse diretto o indiretto della collettività.

Quanto sopra comunque risulta condizionato dal seguente aspetto:

"Trascorsi tre anni dal presente trasferimento, avvenuto in data 20.10.2014, qual'ora l'esito di apposito monitoraggio effettuato dall'agenzia del demanio risultasse che il Comune di Limbiate non utilizzi il compendio oggetto del provvedimento lo stesso rientrerà nella proprietà dello stato nella situazione in cui si trova senza che il comune possa pretendere dallo stato alcunchè a qualsiasi ragione o titolo"

riferimento posto nella nota di trascrizione all'Agenzia delle Entrate alla Sezione D, con trascrizione al registro generale n° 92421 reg. part. N° 63317 presentazione 103 del 20.10.2014

L'area soggetta a stima risulta essere inserita nel PGT tra le aree oggetto dell'ASR (allegato A Certificato di destinazione urbanistica) per determinare le superfici di perequazione con un indice Ip paria a 0,45 mc/mq.

2.2 caratteristiche delle aree, definizione dei confini e consistenza catastale

L'area in oggetto risultano essere un appezzamento di terreno libero che, considerata la sua morfologia, risulta non utilizzabile singolarmente, contraddistinto catastalmente al mappale 47 del fg 38

così coerenziato:

- a Nord con la strada comunale denominata via trieste;
- a Ovest mappale 46 del fg 38;
- a Sud mappale 295 del fg 38 e con la strada comunale denominata via Omero;
- a Est mappale 48 del fg 38

La consistenza catastale del mappale interessato alla stima, risulta essere quella determinata dai documentali in possesso d'ufficio e rilevati dall'Agenzia del Territorio e precisamente:

Foglio	Mapp.	Sup. Catast. mq.	Qualità e classe - reddito	Provenienza
38	47	2.460,00	Seminativo di classe 1 -RD 15,25 RA 13,98-	A mezzo di Atto amministrativo di trasferimento a titolo gratuito dall'Agenzia del Demanio nella quota del 1/2, con trascrizione al registro generale n° 92421 reg. part. N° 63317 presentazione 103 del 20.10.2014
Totale superficie		mq. 2.460,00 in zona ASR (Ambito strategico di riqualificazione della frattura)		

N.B. *Le superfici identificate sono desunte dai certificati catastali e soggette ad eventuali verifiche su rilievo topografico di dettaglio ed identificazione dei punti fissi catastali.*

2.3 elementi e dati urbanistici

Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dall'ufficio territorio in data 18.02.2015, il mappale 47 del fg. 38 ricade in zona ASR Ambito strategico di riqualificazione della frattura, quale superficie di perequazione. Ambiti disciplinati dal documento di piano allegato al PGT.

Gli indici urbanistici sono i seguenti:

- Destinazione principale: Residenziale di cui almeno il 30% da destinarsi in residenza convenzionata;
- Indice fondiario "If" mc/mq 0,45;
- Indice perequazione "Ip" mc/mq 0,45;

il Masterplan per l'ASR prevede l'individuazione dell'area di intervento, nella quale è inserito il lotto in alienazione quale unità minore, a cui farà seguito la redazione dello strumento di pianificazione attuativa (atto di pianificazione negoziata) prevedendo la successiva attuazione attraverso iniziative di paternariato pubblico/privato con priorità agli spazi per attrezzature come aree a verde e il conseguente sviluppo del parco tecnologico didattico.

2.4 stato di possesso

Per quanto concerne il possesso, allo stato attuale l'immobile oggetto della presente risulta pervenuto in possesso del Comune di Limbiate a mezzo A mezzo di Atto amministrativo di trasferimento a titolo gratuito dall'Agenzia del Demanio nella quota del 1/2, con trascrizione al registro generale n° 92421 reg. part. N° 63317 presentazione 103 del 20.10.2014.

2.5 verifica urbanistica ed edilizia

Il mappale 47 del fg. 38 risulta essere libero da pesi, vincoli ed ipoteche e disponibili per la loro messa in vendita mediante bando di gara pubblico da parte del Comune di Limbiate.

2.6 determinazioni superfici

La superficie da includere nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari risulta essere di mq. 2.460,00 totali

Parte II - processo di valutazione e di stima

3.1 criteri e metodologia estimativa

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'area e/o dei volumi di perequazione, in tutta la sua potenzialità ai fini della vendita in una procedura di asta pubblica, attribuendo quel valore che avrebbe la maggiore probabilità tra i possibili valori, di segnare un punto di incontro tra domanda ed offerta in una libera contrattazione di una pluralità di operatori economici in un dato mercato. Il metodo di stima che si intende utilizzare è quello di tipo sintetico comparativo, attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi o similari, attingendo alle seguenti fonti per la determinazione del più probabile valore di mercato:

1. i valori determinati dalla rilevazione della Camera di Commercio dei prezzi degli immobili sulla piazza della Provincia di Monza Brianza Monza e Brianza (periodo di rilevazione dati: II semestre 2015 pubblicati nel mese di marzo 2016 riferiti al Comune di Limbiate);
2. i valori minimi di riferimento ai fini I.M.U. delle aree fabbricabili anno 2016, determinati dal Comune di Limbiate nell'anno in corso ed approvati con deliberazione della C.C. n. 106 del 16.12.2015.

Dall'analisi dei suddetti valori delle aree fabbricabili, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa sono effettuate le opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'area che possono risultare discriminanti, distinti in fattori esterni e fattori specifici, di seguito elencati:

Fattori esterni

- grado di urbanizzazione del territorio
- ubicazione fisico-geografica
- ubicazione nel tessuto urbanistico
- sistema viario di comunicazione
- dinamica del sistema immobiliare
- andamento generale dell'economia
- livello di appetibilità del bene

Fattori specifici

- stato di conservazione e manutenzione
- dimensione ed estensione dell'area
- destinazione produttiva/terziario
- disponibilità accessorie ed oneri gestionali

- urbanizzabilità dell'area con criterio perequativo
- tempistiche di approvazione e convenzionamento del P.L.

3.2 analisi dell'andamento del mercato immobiliare

In questo periodo particolare economico che interessa il paese intero, anche il mercato immobiliare ne risente.

Consultando siti specializzati in materia si può dedurre come sussiste ancora un gap di circa il 20% tra domanda ed offerta, una riconferma, dunque, quella che emerge dall'Osservatorio Nazionale Fiaip, dall'analisi del mercato immobiliare in diverse città della provincia e del capoluogo emerge che nel 2011 e seguenti il "mattoncino" ha vissuto una fase di decisa contrazione, ed il divario tra valori di offerta e prezzi considerati equi dagli acquirenti è ancora molto ampio, di fatto si evidenzia una diminuzione del mercato degli immobili di impresa dell'appetibilità di domanda di spazi terziari, commerciali e soprattutto di immobili per attività produttiva.

Oggi la stagnazione è a tutti i livelli, dal residenziale al commerciale.

Questa è la parola che bolla la situazione di un mercato immobiliare ormai asfittico.

Ad un periodo 2012/2015 di crisi è presumibile che seguirà un primo semestre del 2015 che non si discosterà dall'attuale scenario.

3.3 scopo della stima

Scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in precedenza descritti allo scopo di procedere alla sua alienazione e valorizzazione immobiliare, anche in funzione delle previsioni di piano ASR per la perequazione dei volumi nell'area di piano

3.4 metodologia di stima adottata

Utilizzando il metodo della stima sintetica comparativa, esso si basa su una considerazione semplicissima: se sul mercato immobiliare un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo.

Il prezzo che si deve determinare è infatti un prezzo futuro.

Si possono reperire prezzi di immobili assimilabili per tipologia, posizione, caratteristiche, finiture impianti ecc.ecc., ovviamente non si può presumere che un solo prezzo fatto possa rappresentare validamente l'andamento del mercato; occorre la presenza di una pluralità di prezzi tali da poter formare una "scala di valori".

Ci vengono incontro a tal fine le mercuriali, che altro non sono che dei valori modali pubblicati da Enti di ricerca, Camere di Commercio, Società Immobiliari, Istituti Bancari ecc.ecc. che sulla base di moltissime esperienze di mercato di cui sono in possesso per l'attività che loro stessi svolgono, determinano i valori modali e li intabulano in apposite tabelle denominate mercuriali, tali tabelle sono regolarmente reperibili sul mercato ed utilizzabili allo scopo, quindi la mercuriale non può dare che un riferimento di massima per la valutazione che si vuole operare.

Il procedimento analitico utilizzato viene definito "**procedimento di stima basato sui costi di costruzione**" il costo, seguendo l'ipotesi che un bene vale per quello che potrebbe costare all'attualità il volerlo riprodurre.

Pertanto, viene presa in considerazione la superficie fondiaria del terreno risultante dagli atti e documenti d'ufficio, della quale si propone l'alienazione del lotto ed altrettante proposte alternative di valutazione ed opportunità, ed applicati i parametri urbanistici desunti **dall'ASR di Attuazione del vigente P.G.T.**, ottenendo precisamente:

Fondo	=	map. 47 del fg. 38
Superficie fondiaria (Sf)	=	2.460,00 mq.
If = (45% Sf)	=	1.107,00 mc.
Ip = (45% Sp)	=	1.107,00 mc.

3.5 valutazione economica finale e conclusioni

Si precisa che l'area oggetto di stima viene valutata non solo in ordine alla medesima superficie fisica risultante dai dati catastali rilevati, ma soprattutto in considerazione della potenzialità edificatoria assegnata in funzione della destinazione urbanistica di previsione nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, mentre i costi sono quelli determinati dalle tabelle mercuriali edite dalla Agenzia del Territorio provincia di Milano,

- fascia :	Periferia;
- codice di zona :	B;
- microzona catastale:	n.1;
- destinazione :	residenziale;
- banca dati quotazioni immobiliari:	anno 2015 – semestre 2 (boll. n° 15/del 3/2016);
- tipologia :	abitazioni civili;
- valore di mercato per vendita terreni residenziali	€/mq (130,00/160,00) 160,00
- superficie:	catastale
- valore aree fabbricabili ai fini accertamento IMU anno 2016	ambito ASR-Cava Ferrari €/mq 150,00 (delibera CC n° 106 del 16/12/2015)

VALUTAZIONE AREE

map. 47 del fg. 38

La superficie utile massima costruibile su l'area in alienazione -mappale 47 del fg. 38 di mq. 2.460,00, tenuti conto dei parametri e previsioni di cui all'ASR di attuazione del vigente PGT, risulta essere $If = mc./mq. 45\% = mc. 1.107,00$ $Ip = mc./mq. 45\% = mc. 1.107,00$.

Occorre evidenziare che dagli atti sopracitati risulta che l'Amministrazione Comunale detiene il possesso del 50% indiviso del bene.

In relazione ai criteri di stima sopra esposti, effettuate le opportune, valutazioni, si può ritenere congruo le seguenti considerazioni:

- valutare l'immobile in questine sul prezzo medio di mercato, determinando sin d'ora l'eventuale valore del volume di perequazione

Pertanto ne consegue che :

• valore area: $mq. 2.460,00 \times €/mq. 150,00 = \quad \quad \quad \text{€} \quad 369.000,00$

Pertanto ne consegue che :

Il valore determinato per il lotto quota dell'Amministrazione Comunale

(369.000,00 : 2) =

€ 184.500,00

(diconsi euro duecentonovantacinquemiladuecento,00);

rappresenta il più probabile valore di mercato delle aree in oggetto, esaminato nella situazione di fatto in cui si trova.

3.7 elenco degli allegati al procedimento di stima

- A) certificato di destinazione urbanistica del 30.06.2016;
- B) visura cartastale del 30.06.2016 e estratto mappa catastale;
- C) Comunicazione del Dirigente Settore Finanziario in merito al trasferimento di bene di proprietà dello stato ai dsensi dell'art. 56 bis DL n° 69/2013;
- D) Visure ipotecarie del 16.02.2015;
- E) estratto banca dati Agenzia del Territorio anno 2016 II semestre 2015 del 03/2016, riferita alle quotazioni immobiliari per destinazione residenziale;
- F) deliberazione Consiglio Comunale n° 106 del 16.12.2015.



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO
(geom. Ivan Cadei)

L'ISTRUTTORE TECNICO
(Gpietro geom. Marinoni)

Limbiate, 30.06.2016



COMUNE DI LIMBIATE
Provincia di Monza e Brianza
SETTORE TERRITORIO
servizio Urbanistica e Ambiente, SUE

notifica: raccomandata a mano

Limbiate, lì 30.06.2016
06.01 – 2016/01

PT/AV/av

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
IL DIRIGENTE DEL SETTORE TERRITORIO

VISTO l'art. 30 del DPR 06 giugno 2001 n. 380, ss.mm.ii.;

VISTO l'art. 107 D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, ss.mm.ii.;

Consultati gli atti d'ufficio,

CERTIFICA

che l'area censita al Catasto Terreni, contraddistinta dal foglio n. **038**, mappale n. **047** ha, nel Piano di Governo del Territorio, vigente, approvato con delibera CC n. 62 del 10/10/2014 e pubblicato sul BURL n. 53 del 31/12/2014, e successiva variante generale adottata con delibera CC n. 25 del 18/04/2016, in salvaguardia, le destinazioni sotto riportate:

foglio **038**; mappale **047**

Piano di Governo del Territorio 2014

documento di piano

- ✓ “ambiti di accessibilità sostenibile” [rif. tav. 1.12]
[tav. 14 del PTCP della Provincia di Monza e Brianza]
- ✓ ASR – Ambito strategico di riqualificazione della
frattura [rif. tav. 1.12]

piano delle regole

- ✓ AMBITO CR “Ambiti disciplinati dal documento di
piano” [rif. tavola 2.12]
[art. 33 delle Disposizioni Attuative del Piano delle Regole]

Piano di Governo del Territorio, variante 2016

- ✓ “ambiti di accessibilità sostenibile” [rif. tav. 1.12]
[tav. 14 del PTCP della Provincia di Monza e Brianza]
ASR – Ambito strategico di riqualificazione della
frattura [rif. tav. 1.12]

- ✓ AMBITO CR “Ambiti disciplinati dal documento di
piano” [rif. tavola 2.12]
[art. 33 delle Disposizioni Attuative del Piano delle Regole]

SETTORE TERRITORIO – servizio Urbanistica e Ambiente, SUE
via Monte Bianco n. 02, 20812 Limbiate (MB) – tel.: 0299097362/364/310; fax: 0299097641
PEC: comune.limbiate@pec.regione.lombardia.it – Email: servizio.territorio@comune.limbiate.mb.it

piano dei servizi

✓ ASR – Ambito strategico di riqualificazione della frattura (ASRb) [rif. tav. 3.10]

✓ area non interessata [rif. tav. 3.10]

documento di piano – studio geologico

✓ classe di FATTIBILITÀ: *classe 1* “fattibilità senza particolari limitazioni” [rif. tavola 4.08]

✓ classe di FATTIBILITÀ: *classe 1* “fattibilità senza particolari limitazioni” [rif. tavola 4.08]

✓ classe di SISMICITÀ: *zona Z4a* “zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi” [rif. tavola 4.05]

✓ classe di SISMICITÀ: *zona Z4a* “zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi” [rif. tavola 4.05]

✓ classe di VULNERABILITÀ: *vulnerabilità media* [rif. tavola 4.03]

✓ classe di VULNERABILITÀ: *vulnerabilità media* [rif. tavola 4.03]

La presente certificazione consta di **nr. 31 pagine** e viene rilasciata per gli usi consentiti dalla legge.

La presente certificazione non può essere prodotta agli organi della Pubblica Amministrazione ed ai privati gestori di pubblici servizi.



IL DIRIGENTE DEL
SETTORE TERRITORIO
dott. arch. Paola Taglietti

per ricevuta:

data: _____

firma: _____

PRATICA trattata
 istruita
 responsabile settore

dott. arch. Alfredo Villa,
dott. arch. Paola Taglietti

int. 292

ATTENZIONE:

SETTORE TERRITORIO
servizio Urbanistica e Ambiente, SUE

questa comunicazione è destinata unicamente ai soggetti sopra indicati. E' confidenziale e può contenere informazioni la cui riservatezza è tutelata legalmente dal D.Lgs. 196/03. E' espressamente proibito leggere, riprodurre, usare questa lettera o diffonderne il contenuto senza esplicita autorizzazione. Se avete ricevuto questa lettera per errore, Vogliate cortesemente distruggerla e contattarci tempestivamente via telefono e/o fax.

x=1510548, y= 5049080

Scale 1:1'481



Page 1/1

x = 1510799, y = 5048700

Comune di Limbiate

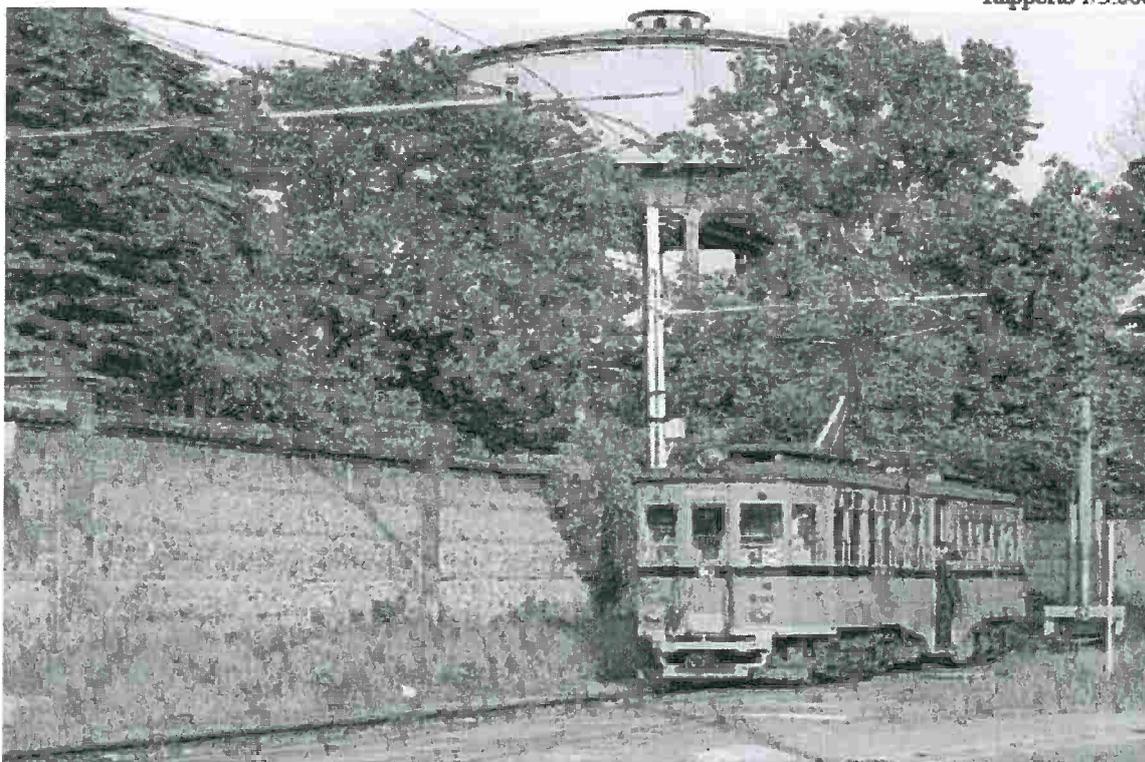


Documento di piano del Piano di governo del territorio ex art. 8 della Lr. 12/2005 s.m.i.

Modificato a seguito di accoglimento delle controdeduzioni
alle osservazioni e pareri degli Enti

12. Carta delle previsioni di Piano

Rapporto 1/5.000



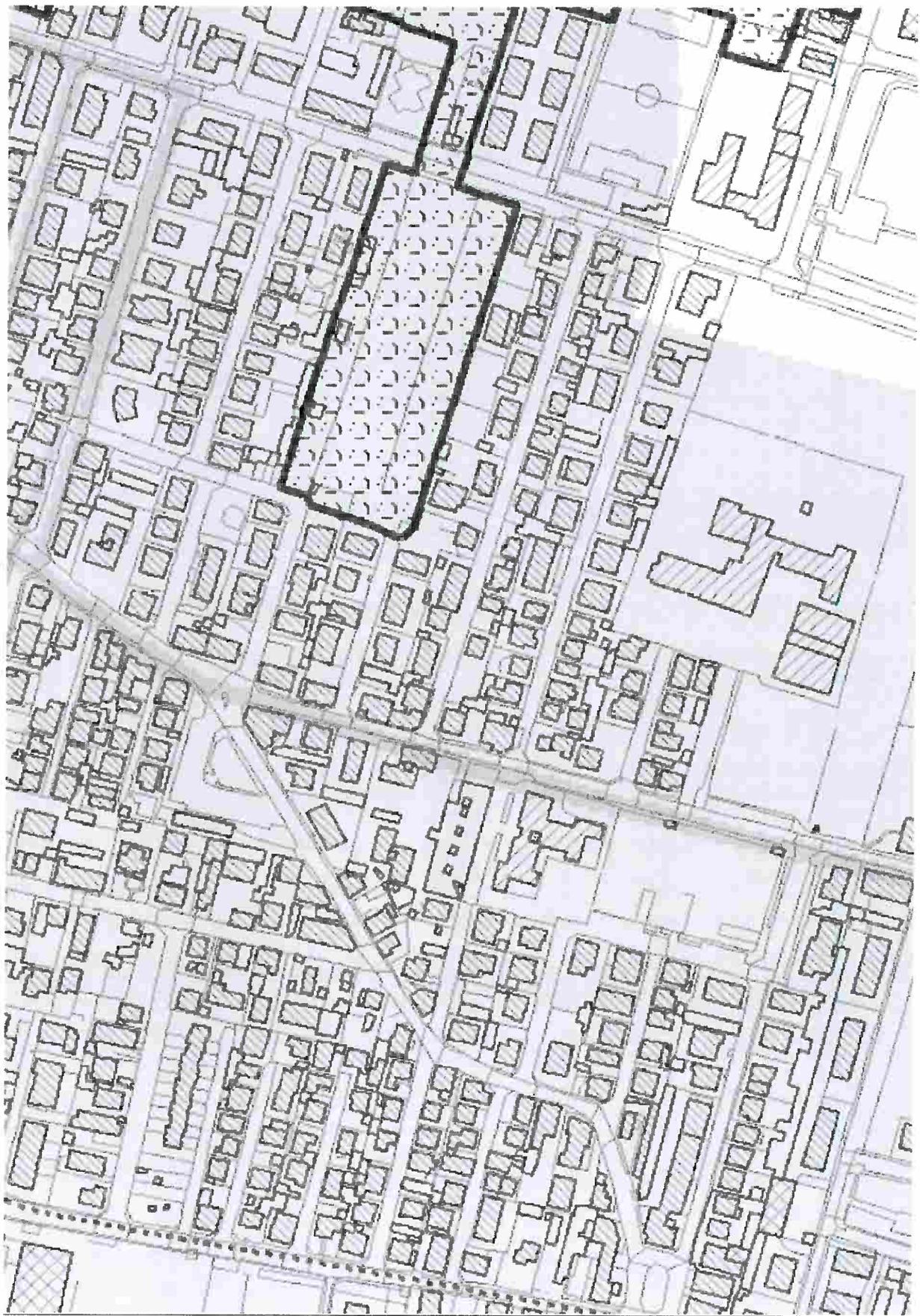
Ufficio comunale di Piano:

dott. Raffaele De Luca (sindaco)
arch. Paolo Ferrante (assessore all'Urbanistica e Edilizia Privata)
arch. Paola Taglietti (dirigente del Settore territorio)
arch. Enrico Galbiati (coordinatore tecnico)
prof. Pier Luigi Paolillo (coordinatore scientifico)

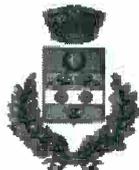
Supporto tecnico:

strutture comunali di Limbiate, incaricati esterni al Comune di Limbiate

Convenzione stipulata il 06 aprile 2011 tra il Comune di Limbiate e il Dipartimento di Architettura e pianificazione del Politecnico di Milano.



Comune di Limbiate

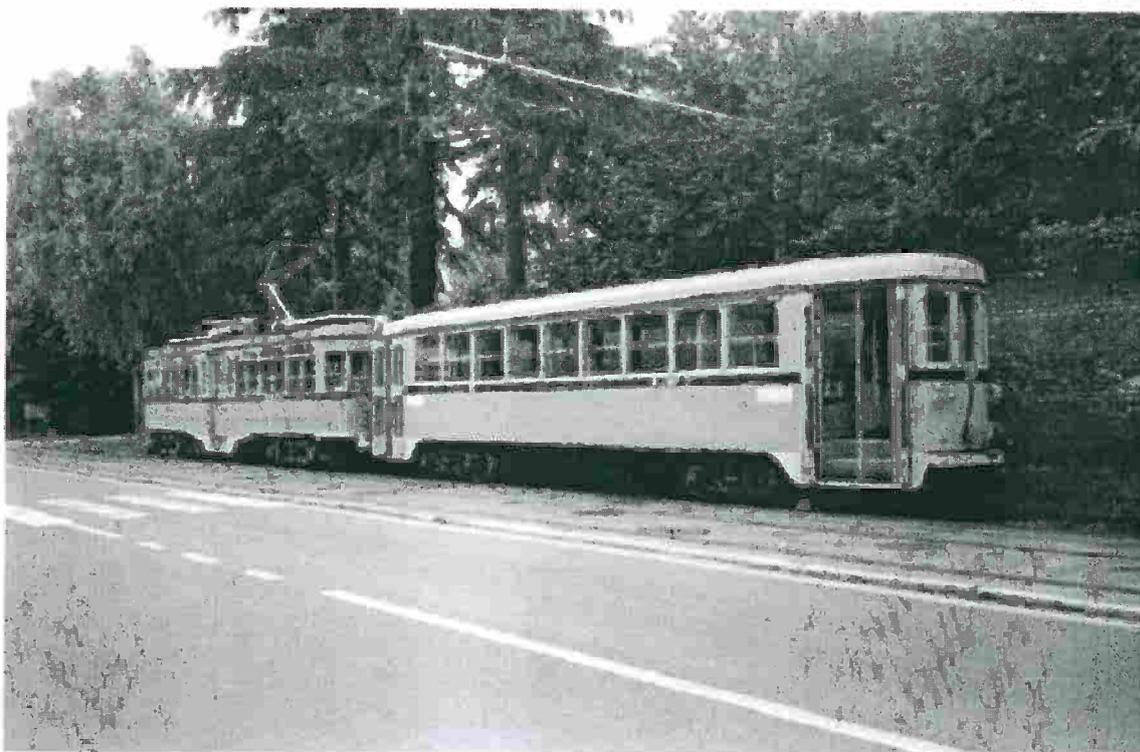


Piano delle regole del Piano di governo del territorio ex art. 10 della Lr. 12/2005 s.m.i.

Modificato a seguito di accoglimento delle controdeduzioni
alle osservazioni e pareri degli Enti

12. Carta della conformazione del regime dei suoli

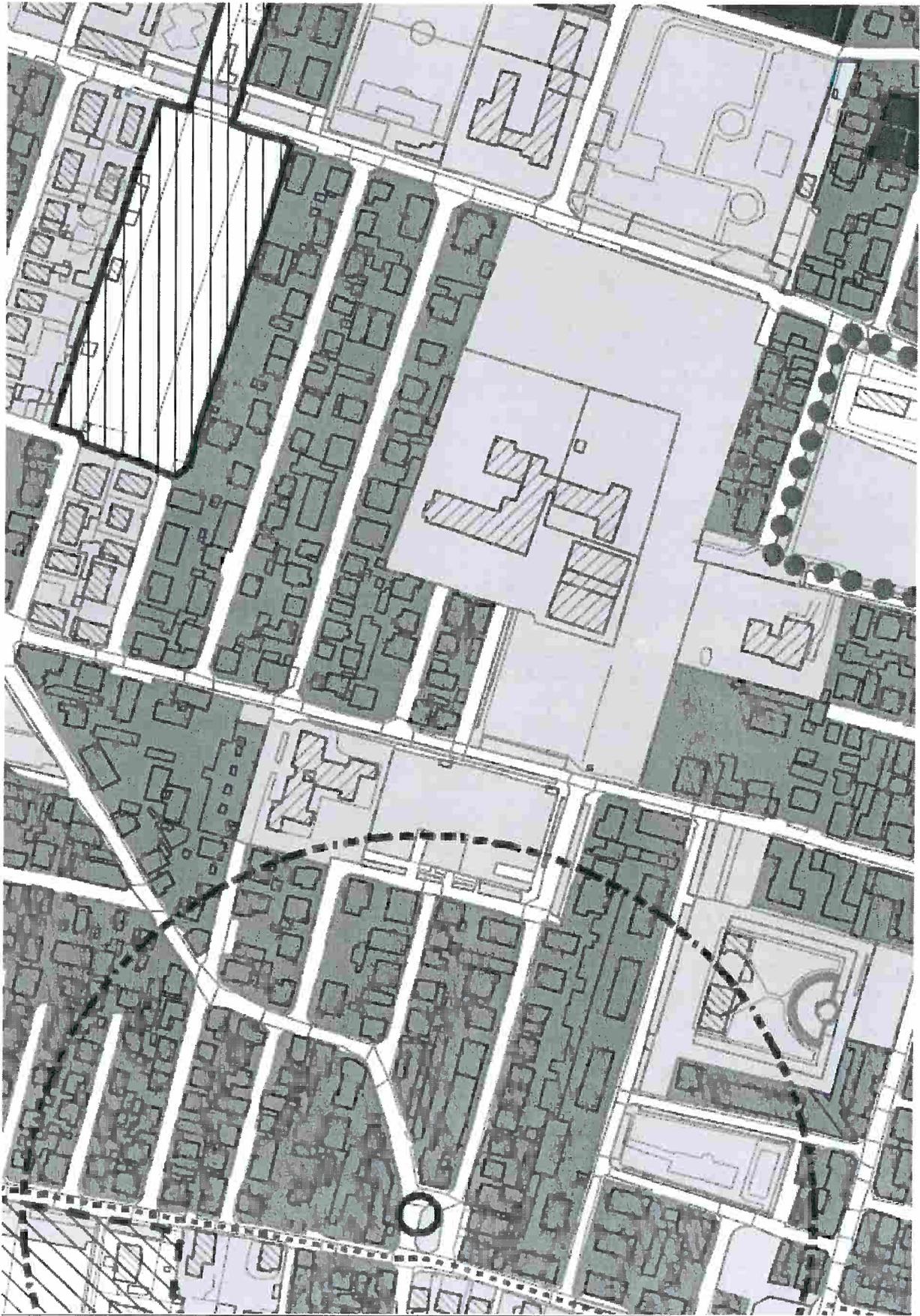
Rapporto 1/5.000



Ufficio comunale di Piano:
dott. Raffaele De Luca (sindaco)
arch. Paolo Ferrante (assessore all'Urbanistica e Edilizia Privata)
arch. Paola Taglietti (dirigente del Settore territorio)
arch. Enrico Galbiati (coordinatore tecnico)
prof. Pier Luigi Paolillo (coordinatore scientifico)

Supporto tecnico:
strutture comunali di Limbiate, incaricati esterni al Comune di Limbiate

Convenzione stipulata il 06 aprile 2011 tra il Comune di Limbiate e il Dipartimento di Architettura e pianificazione del Politecnico di Milano.



Comune di Limbiate

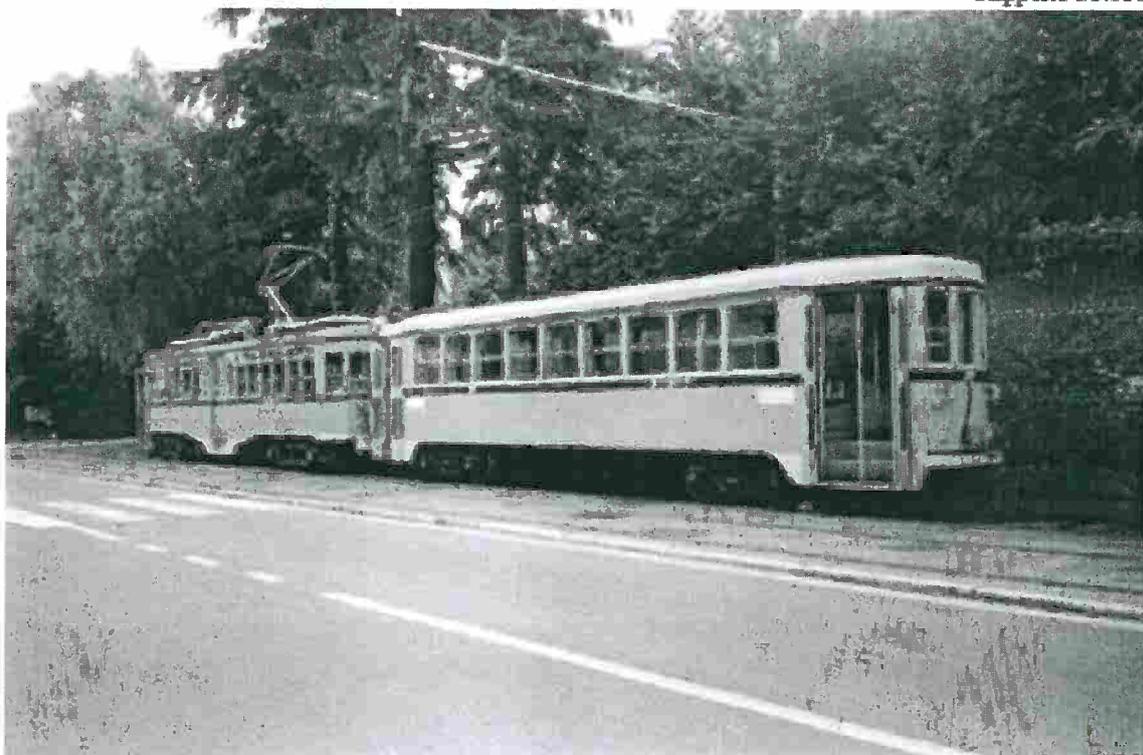


Piano delle regole del Piano di governo del territorio ex art. 10 della Lr. 12/2005 s.m.i.

Modificato a seguito di accoglimento delle controdeduzioni
alle osservazioni e pareri degli Enti

11. Carta dei vincoli diretti o indiretti

Rapporto 1/5.000



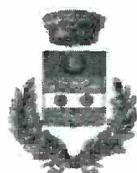
Ufficio comunale di Piano:
dott. Raffaele De Luca (sindaco)
dott. Andrea Pellegata (assessore all'Urbanistica)
arch. Paola Taglietti (dirigente del Settore territorio)
arch. Enrico Galbiati (coordinatore tecnico)
prof. Pier Luigi Paolillo (coordinatore scientifico)

Supporto tecnico:
strutture comunali di Limbiate, incaricati esterni al Comune di Limbiate

Convenzione stipulata il 06 aprile 2011 tra il Comune di Limbiate e il Dipartimento di Architettura e pianificazione del Politecnico di Milano.



Comune di Limbiate

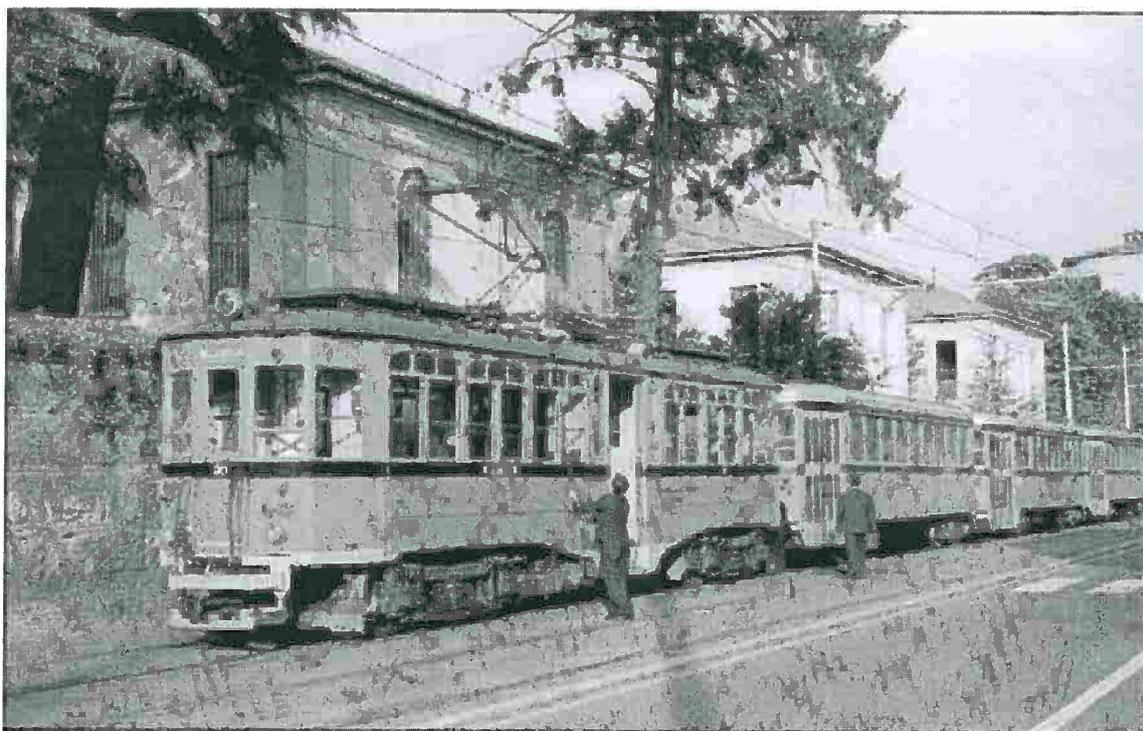


Piano dei Servizi del Piano di governo del territorio ex art. 9 della Lr. 12/2005 s.m.i.

modificato a seguito di accoglimento delle controdeduzioni alle osservazioni e pareri degli enti

10. Carta delle previsioni di piano

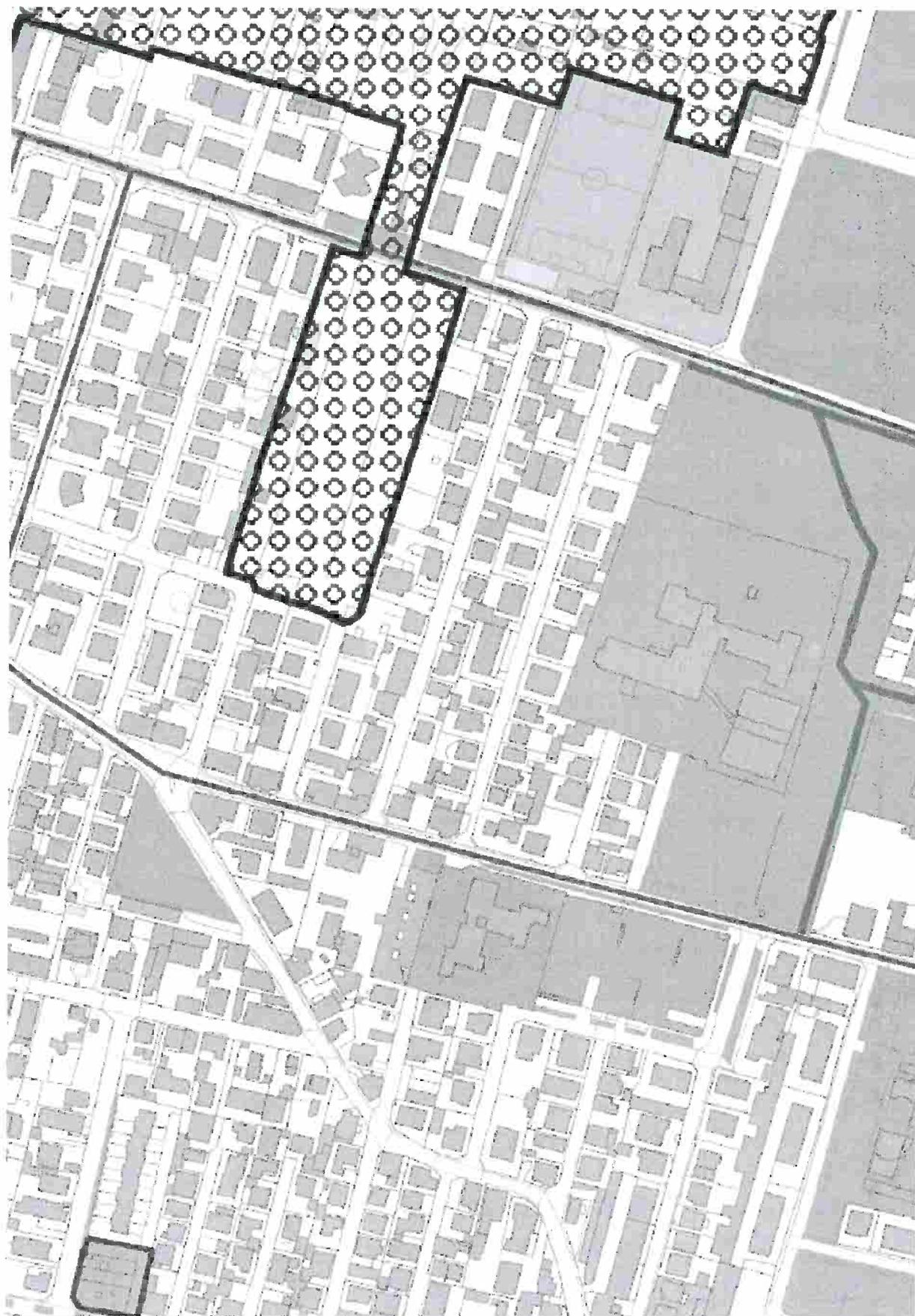
Rapporto 1/5.000



Ufficio comunale di Piano:
dott. Raffaele De Luca (sindaco)
arch. Paolo Ferrante (assessore all'Urbanistica e Edilizia Privata)
arch. Paola Taglietti (dirigente del Settore territorio)
arch. Enrico Galbiati (coordinatore tecnico)
prof. Pier Luigi Paolillo (coordinatore scientifico)

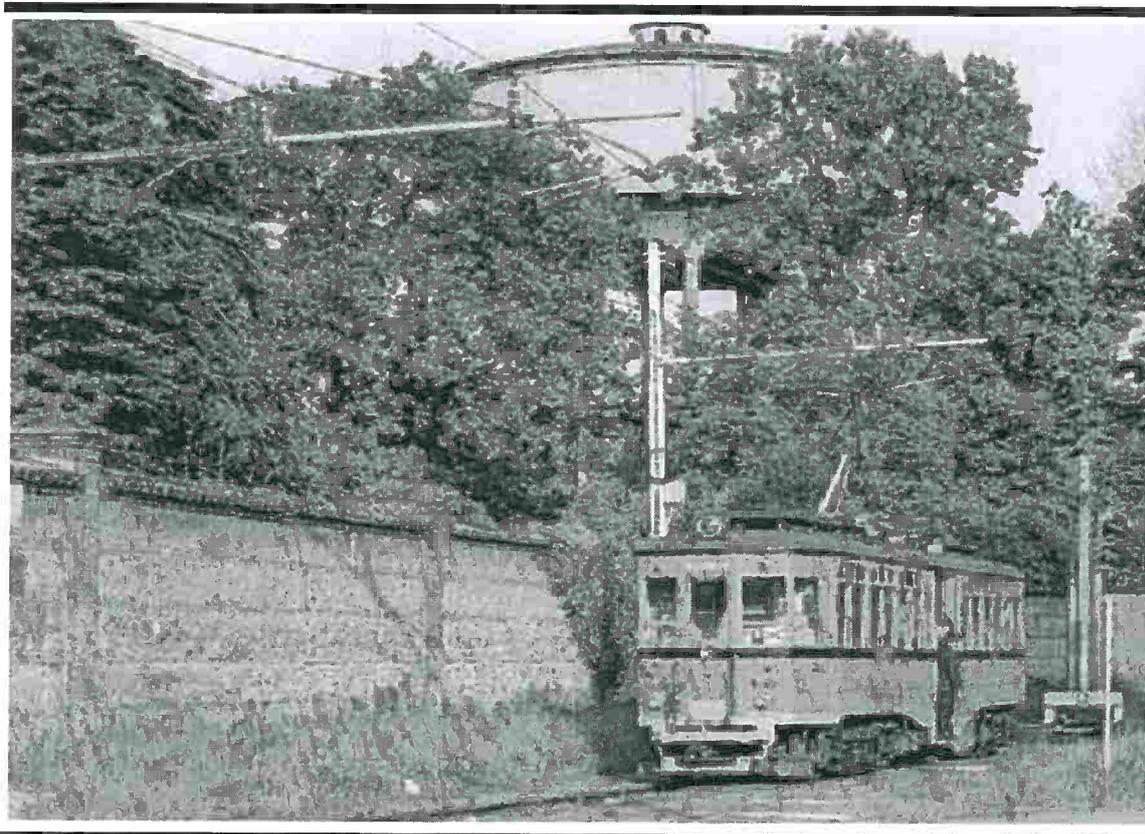
Supporto tecnico:
strutture comunali di Limbiate, incaricati esterni al Comune di Limbiate

Contratto di incarico del 9 maggio 2011 per la redazione del Piano dei Servizi in ambito di Piano di Governo del Territorio - arch. Laura Ferrari





Piano di governo del territorio comunale



Documento di piano

Allegato B

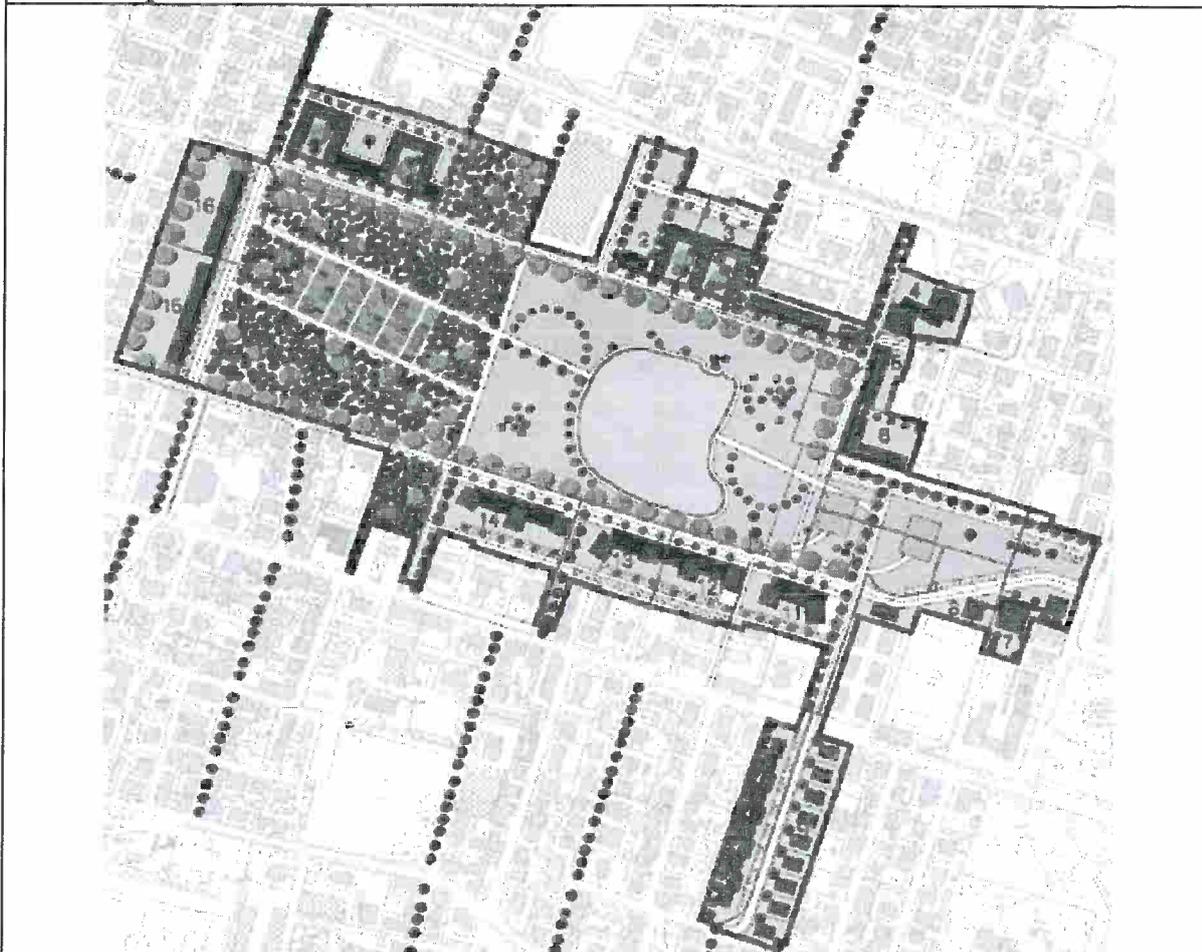
Schede descrittive degli ambiti di

trasformazione

Variante al Piano di Governo del Territorio
Febbraio 2016

N. Ambito		ASR
Localizzazione ecografica:	Località villaggio Giovi/Risorgimento - via Trieste, via Paolo Sarpi, via Ticino, viale dei Mille, via Quarnaro e via Friuli	
Localizzazione catastale:	<i>Sub. A:</i> Foglio 30 Mappali 13, 14, 17, 20, 30, 33, 34, 38, 57, 58, 69, 70, 98, 112, 113, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 242, 254, 282, 376, 377, 378, 379, 380, 382, 384, 386, 389. <i>Sub. B:</i> Foglio 30 Mappali 22, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 62, 85, 108, 222, 235, 279, 280, 318, 319, 320, 321; Foglio 31 Mappali 2, 26, 27, 68, 69, 141, 153, 154, 156, 157, 222, 232, 233, 234, 246, 248, 249, 251, 252, 253, 276, 294, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 320, 323, 343, 344, 347, 384, 385, 397, 400, 405, 409, 411, 469. Foglio 38 Mappali 46, 47, 48, 49, 50, 604.	
Rappresentazione dello stato di fatto dell'Ambito strategico di riqualificazione della frattura: ASR		
		
Descrizione		
L'ex cava Ferrari quale occasione per immaginare un'importante frattura del territorio limbiatese e per creare una nuova polarità mediante la localizzazione di un parco tecnologico didattico che si configuri quale baricentro che permetta di sviluppare una nuova idea di Limbiate quale città intergenerazionale e multiculturale aperta.		
Modalità di intervento	Masterplan per l'intera ASR, mediante il quale verranno individuate unità minime di intervento, a cui farà seguito la redazione di uno strumento di pianificazione attuativa o atto di pianificazione negoziata, prevedendo la successiva attuazione attraverso iniziative di partenariato pubblico/privato con priorità agli spazi per attrezzature come l'area verde "Bosco in città" e il conseguente sviluppo del parco tecnologico didattico (si vedano nel seguito le prescrizioni particolari di scheda d'Ambito).	
Superficie ASR	126.936 mq	
Superficie territoriale (St)	103.250 mq (al netto delle aree cavate e delle aree soggette al vincolo AAS di PTCP)	
Superficie di perequazione (Sp)	76.500 mq (deriva dalla somma della superficie dei singoli ambiti di perequazione AP) a cui si aggiungono la superficie di 3.649 mq relativa alla AP07 ex PL via Jenner e la AP8 con una superficie territoriale di mq. 49.415.	
Indice fondiario (If)	0,45 mc/mq	
Indice di perequazione (Ip)	0,45 mc/mq per le AP da 1 a 6; 0,20 mc/mq per la AP08	
Volumi assegnati	Edificabilità del comparto pari a 104.987 mc incrementabile fino a 120.000 mc con trasferimento delle volumetrie dal tessuto urbano consolidato.	
Destinazioni d'uso ammesse	Residenziale di cui almeno il 30%, della volumetria realizzabile, da destinarsi a residenza convenzionata e/o residenza sociale che sarà disciplinata da specifico Regolamento approvato entro sei mesi dall'entrata in vigore del PGT	

La Variante attua le modalità d'intervento previste dalla scheda ASR, definendo un Masterplan di indirizzo per gli interventi di trasformazione dell'area e individuando sedici unità minime di intervento, ognuna delle quali è oggetto di un autonomo strumento di pianificazione attuativa.



Masterplan dell'ambito ASR

Il Masterplan è vincolante per l'impianto viario generale e nell'individuazione delle superfici a servizi pubblici, ricavate dalla cessione del nuovo ambito di perequazione Ap8 e da altre aree individuate nella porzione più orientale dell'area.

Inoltre:

- è confermata l'individuazione dell'ambito agricolo strategico del PTCIP all'interno dell'area, che resta di proprietà privata con l'obbligo di forestazione lungo il perimetro esterno e la facoltà di realizzare orti urbani con permesso di costruire convenzionato, che definisca le modalità di assegnazione degli stessi e i canoni di locazione;
- è introdotta la previsione di un nuovo ambito di perequazione Ap8 sui mapp. 29, 30 e 38 (parte) del foglio 30 e i mapp. 26 e 68 del foglio 31, ai quali è attribuita un'edificabilità in ragione di 0,2 mc./mq., finalizzati all'acquisizione pubblica dell'area;
- è ammesso il trasferimento di altre volumetrie dal tessuto urbano consolidato in attuazione di nuova apposita norme introdotta nelle Disposizioni Attuative del Piano delle Regole.

Unità minime di intervento

Ogni unità minima di intervento è costituita da una porzione della superficie territoriale dell'ambito (al netto dell'area agricola strategica e dell'ambito di perequazione Ap8), a cui è attribuita un'edificabilità di 0,45 mc./mq. come previsto dal PGT vigente: sulla base della St totale di mq. 121.699, si determina una volumetria "propria" di mc. 54.765.

Sono trasferibili nell'area le volumetrie degli ambiti di perequazione, così definite:

- ambiti originali Ap1 – Ap6, per una superficie territoriale di mq. 76.500, con indice = 0,45 mc./mq. mc., per una volumetria complessiva di mc. 34.425;
- ambito aggiunto in sede di osservazioni Ap7, con una volumetria assegnata di mc. 5.914;
- nuovo ambito Ap8, per una superficie territoriale di mq. 49.415, con indice = 0,2 mc./mq. mc., per una volumetria complessiva di mc. 9.883;
per un totale di volumetrie trasferibili pari a mc. 50.222, che determina un'edificabilità del comparto pari a mc. (54.765 + 50.222) = mc. 104.987.

L'edificabilità totale è ripartita proporzionalmente fra le 16 unità minima di intervento in ragione della loro superficie territoriale e vengono definite per ogni unità un'edificabilità minima (pari a circa il 95% della totale), raggiunta la quale, grazie all'acquisizione di volumetrie trasferite, è possibile per i proprietari presentare proposta di piano attuativo.

Poiché si presume di poter trasferire altre volumetrie dal tessuto urbano consolidato fino ad un'edificabilità massima totale di mc. 120.000, ogni unità avrà un'edificabilità minima ed una massima ammesse, secondo la tabella riportata alla pagina successiva.

Per ogni unità la tabella attribuisce la superficie territoriale, la percentuale della St sulla St totale, le volumetrie "proprie", le volumetrie totali distribuite proporzionalmente, le volumetrie che occorre recuperare dai trasferimenti, la volumetria minima, raggiunta da quale è possibile presentare proposta di PA, la volumetria massima raggiungibile con altri trasferimenti, le tipologie edilizie desunte dal Masterplan (non vincolanti).

EDIFICABILITA' AMMESSA NELLE UNITA' MINIME DI INTERVENTO								
unità	St	%	V x 0,45	V distr %	V trasf.	V min	V max	tipologie d'intervento
1	12.351	10,15	5.558	10.655	5.097	10.150	12.150	corti aperte verso sud
2	8.408	6,91	3.784	7.253	3.470	6.900	8.300	corti aperte verso sud
3	7.729	6,35	3.478	6.668	3.190	6.400	7.625	corti aperte verso sud - edifici in linea su strada
4	5.694	4,68	2.562	4.912	2.350	4.700	5.600	torri
5	3.878	3,19	1.745	3.345	1.600	3.200	3.825	edifici in linea su strada
6	10.846	8,91	4.881	5.357	4.476	8.900	10.700	torri
7	6.130	5,04	2.759	5.288	2.530	5.050	6.050	torri
8	5.129	4,21	2.308	4.425	2.117	4.200	5.050	edifici in linea su strada
9	7.183	5,90	3.132	6.197	2.964	5.900	7.100	edifici unifamiliari
10	6.104	5,02	2.747	5.266	2.519	5.000	6.000	edifici unifamiliari a schiera
11	11.116	9,13	5.002	9.589	4.587	9.100	10.900	torri su edifici in linea su strada
12	7.679	6,31	3.456	6.624	3.169	6.300	7.600	torri su edifici in linea su strada
13	6.002	4,93	2.701	5.178	2.477	4.950	5.950	torri su edifici in linea su strada
14	8.041	6,61	3.618	6.937	3.318	6.600	7.950	torri su edifici in linea su strada
15	8.656	7,11	3.895	7.467	3.572	7.100	8.550	edifici in linea paralleli su strada
16	6.753	5,55	3.039	5.826	2.787	5.500	6.600	edifici in linea paralleli su strada
TOT ASS	121.699	100,00	54.765	104.986	50.222	100.000	120.000	

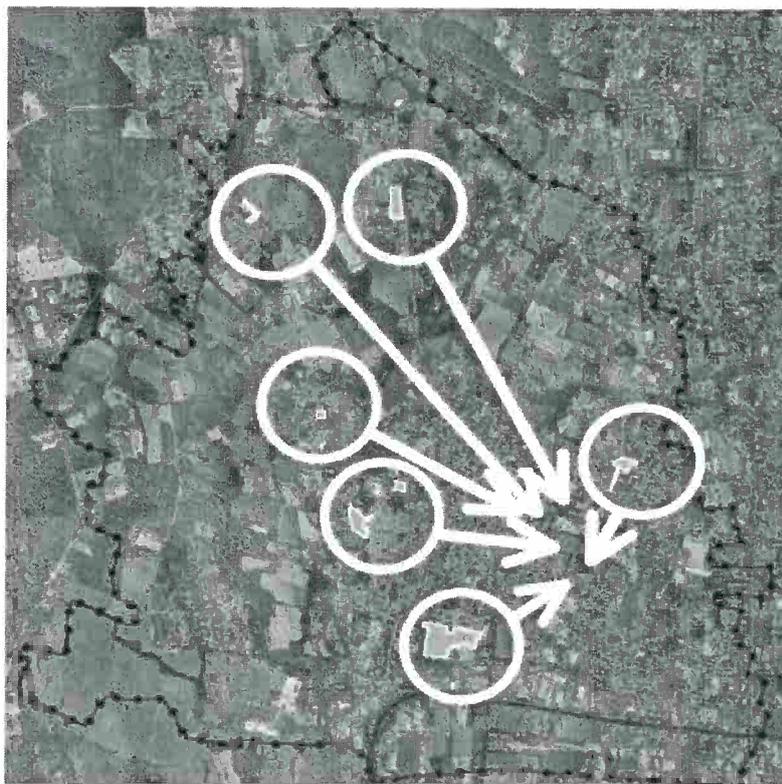
Tutte le unità minime, proporzionalmente ai diritti edificatori assegnati, concorrono alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del comparto; in particolare ogni unità minima di intervento posta in attuazione deve garantire una piena funzionalità del costruito in termini di viabilità e di allacciamenti ai servizi tecnologici in rete.

Ne consegue che in sede di definizione della convenzione di ogni piano attuativo, l'Amministrazione negozia con gli operatori privati la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo dei relativi oneri di urbanizzazione, volte a garantire quanto sopra, anche in anticipazione di opere dovute da altre unità, delle quali deve essere redatto progetto esecutivo con allegato computo metrico estimativo.

Nel testo convenzionale è posto in evidenza l'ammontare di dette anticipazioni, che devono essere restituite, incrementate degli interessi legali, agli operatori che le hanno eseguite dagli attuatori delle unità successive; l'Amministrazione è garante dei risarcimenti dovuti.

Di norma le opere di urbanizzazione secondaria (parco centrale e servizi pubblici diversi previsti nelle unità minime nn. 6, 7, 8 e 11) sono attuate dall'Amministrazione in modo diretto utilizzando gli oneri di urbanizzazione secondaria e gli standard qualitativi versati dagli operatori, che devono essere accantonati su apposito fondo riservato di bilancio.

<i>Prescrizioni particolari</i>	<ol style="list-style-type: none">1. L'Ambito deve essere posto in attuazione mediante il Masterplan contenuto nella presente scheda;2. acquisire il volume generato dagli Ambiti di perequazione diretta (AP01, AP02, AP03; AP04, AP05, AP06 e AP08) con cessione gratuita all'Amministrazione delle aree corrispondenti;3. effettuare l'adeguamento e potenziamento delle infrastrutture tecnologiche nel sottosuolo, nello specifico le reti dell'acqua, della fognatura, del gas, dell'elettricità, verificando la fattibilità della fibra ottica; dedicare particolare attenzione al sistema fognario esistente in funzione dei cambi di destinazione d'uso;4. produrre e distribuire energia elettrica preferibilmente da fonti energetiche rinnovabili, per illuminazione pubblica, con l'eventuale utilizzo del teleriscaldamento per coprire i fabbisogni;5. destinare obbligatoriamente la maggiorazione del costo di costruzione del 5%, a interventi forestali a rilevanza ecologica e incremento della naturalità ex c. 2 bis, art. 43 della Lr. 12/2005, che andrà ad alimentare il fondo aree verdi costituito da Regione Lombardia;6. utilizzare per l'illuminazione esterna lampade conformi ai criteri antinquinamento luminoso, secondo quanto previsto dalle Lr. 17/2000 e 38/2004;7. utilizzare specie arboree e arbustive autoctone, facendo riferimento anche al Repertorio B del Ptcp della Provincia di Milano e/o repertorio equivalente del Ptcp della Provincia di Monza e Brianza;8. identificare per i parcheggi previsti idonei progetti ambientali, in particolare con alberature;9. redigere un piano di caratterizzazione ambientale ai sensi del D.Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4 in vigore dal 13 giugno 2008, Titolo V, Parte IV;10. conformarsi alle prescrizioni di cui agli artt. 31 (Rete verde di ricomposizione paesaggistica) e 34 (Ambiti di interesse provinciale) del vigente Ptcp di Monza e Brianza nel caso di presenza degli stessi;11. si precisa che per qualsiasi intervento previsto dalla presente scheda ci si dovrà conformare a quanto previsto all'art. 6 (Individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico) delle norme del Ptcp di Monza e Brianza e all'art. 10 comma 2 della Lr. 14/98 circa la prevalenza delle previsioni del piano cave sugli strumenti urbanistici comunali;12. in merito al progetto di realizzazione della metro tranvia vi è obbligo di assunzione, in capo ai soggetti attuatori, di specifici impegni convenzionali inerenti la realizzazione di eventuali opere di mitigazione degli impatti che, in aggiunta a quelle già previste nel progetto licenziato positivamente con prescrizioni dalla Commissione VIA regionale si rendessero necessari ai fini della compatibilità ambientale delle trasformazioni.
---------------------------------	---



Ambiti di perequazione diretta AP legati all'Ambito strategico della riqualificazione della frattura.

<p><i>AP01 – Destinazione di massima ampliamento area scolastica</i></p>  <p>Foglio 3 Mappali 62, 63</p>		<p><i>AP02 – Destinazione di massima verde e parcheggi (porta di ingresso in città)</i></p>  <p>Foglio 4 Mappali 27, 184</p>	
<p><i>AP03 – Destinazione di massima ampliamento area scolastica</i></p>  <p>Foglio 20 Mappali 68 (parte), 70</p>	<p><i>AP04 – Destinazione di massima verde e parcheggi</i></p>  <p>Foglio 28 Mappali 177 (parte), 178 (parte), 92, 123, 124, 140, 141, 142, 143, 146, 147</p>	<p><i>AP05 – Destinazione di massima Porta del Parco</i></p>  <p>Foglio 26 Mappali 27, 28, 29 (parte), 30, 31 (parte), 33 (parte), 68, 69, 70 (parte), 85, 86, 87, 88, 89, 91; Foglio 27 Mappali 151 (parte), 155 (parte), 250 (parte), 260 (parte), 261 (parte)</p>	
<p><i>AP06 – Destinazione di massima ampliamento impianti sportivi</i></p>  <p>Foglio 35 Mappali 132, 133, 134, 135, 136, 137, 383, 417, 420, 422, 423, 430, 433, 496, 502, 503, 533, 536, 537, 557, 644, 645, 646 (parte)</p>	<p><i>AP07 – Destinazione di massima ampliamento area scolastica e verde pubblico</i></p>  <p>Foglio 27 Mappali 60 (parte), 61, 63 (parte), 84, 86, 88, 89 (parte), 326, 327</p>	<p><i>AP08 – Destinazione di massima parco urbano</i></p>  <p>Foglio 30 Mappali 29, 30 e 38 (parte); Foglio 31 Mappali 26 e 68</p>	
<p>Acquisizione al demanio comunale di aree strategiche, per un totale di circa 129.592 mq, da valorizzare al fine di tragguardare la realizzazione di spazi gradienti tra lo spazio urbano ed extraurbano e realizzare le "Porte di accesso" al Parco regionale delle Groane, innescando in tal modo un sistema trasversale che consenta la messa in relazione del territorio costruito col grande patrimonio naturale del Parco lombardo delle Groane.</p>			
<p>Zona omogenea Prg. parzialmente verde e sport (art. 20 Nta) e prevalentemente zona E agricola generica (art. 19 Nta).</p>			

Comune di Limbiate

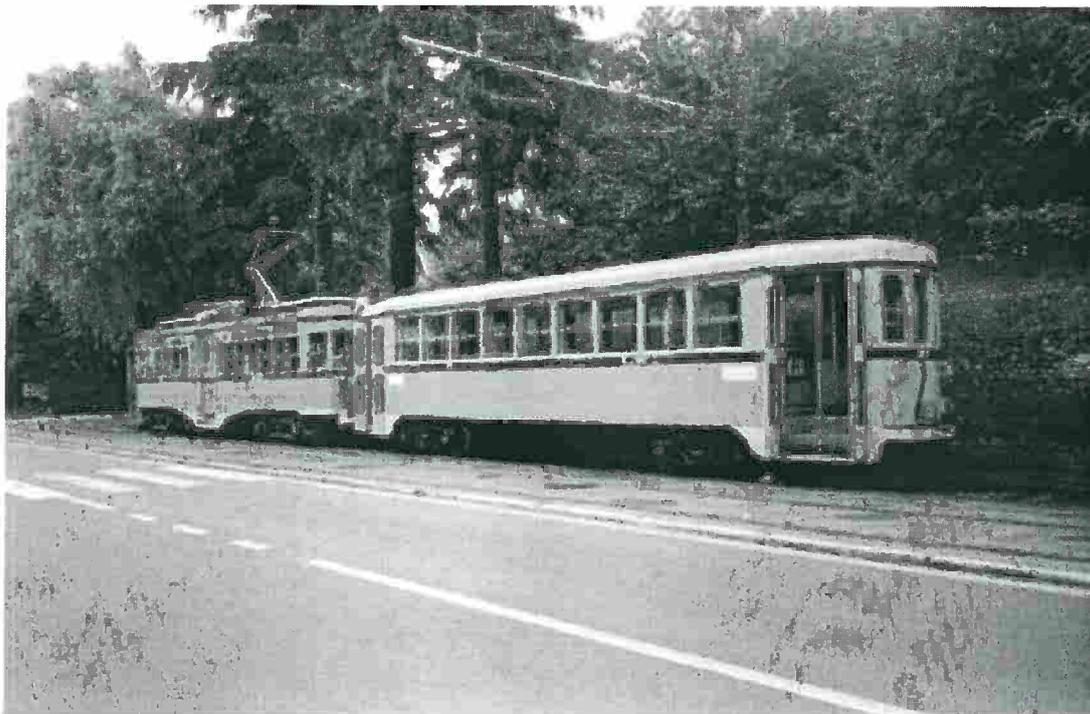


Piano delle regole del Piano di governo del territorio ex art. 10 della Lr. 12/2005 s.m.i.

**Variante al Piano di Governo del Territorio
Febbraio 2016**

12. Carta della conformazione del regime dei suoli

Rapporto 1/5.000



Ufficio comunale di Piano:
dott. Raffaele De Luca (sindaco)
arch. Paolo Ferrante (assessore all'Urbanistica e Edilizia Privata)
arch. Paola Taglietti (dirigente del Settore territorio)
arch. Enrico Galbiati (coordinatore tecnico)

Supporto tecnico:
strutture comunali di Limbiate
dott. p.t. Giorgio Graj (supporto tecnico alla redazione della variante)

- e) nelle fasce di confine con Aree non soggette a trasformazione urbanistica (ANT) o con Ambiti agricoli (AA), quinte alberate e arbustate a foglia persistente generando margini urbani paesaggisticamente qualificati;
- f) in applicazione della Lr. 12/2005 smi, art. 65, nell'ambito ricettivo (CP.4) non è ammesso il recupero dei sottotetti a fini abitativi.

Titolo VII

Disciplina per la città da riorganizzare (CR)

Art. 33 CR – Ambiti disciplinati dal Documento di piano

Gli Ambiti (CR) individuano le parti dello spazio comunale localizzate nella Tav. 12 (*Carta della conformazione del regime dei suoli*) del Piano delle regole, corrispondono agli Ambiti di trasformazione programmati, nel Documento di piano, nell'ottica della riorganizzazione urbana e gli interventi derivanti hanno luogo con le modalità disciplinate nell'art. 5 delle Disposizioni attuative del Documento di piano; fino all'entrata in vigore dei corrispondenti strumenti attuativi, nel patrimonio edilizio esistente sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza cambi della destinazione d'uso in atto alla data di adozione del Piano delle regole.

Titolo VIII

La città dei servizi pubblici e sussidiari (CS)

Art. 34 CS – Ambiti o gli immobili disciplinati dal Piano dei servizi

Gli Ambiti (CS) individuano le parti dello spazio comunale localizzate nella Tav. 12 (*Carta della conformazione del regime dei suoli*) del Piano delle regole, corrispondenti alla disciplina prevista nel Piano dei servizi che rappresenta lo strumento di pianificazione e programmazione attraverso cui il Comune assicura un'adeguata dotazione di servizi pubblici e d'interesse pubblico in rapporto ai fabbisogni della popolazione e alle funzioni insediate e insediabili.

Titolo IX

La disciplina per le aree non soggette a trasformazione urbanistica e per il patrimonio agricolo (ANT – AA)

Art. 35. ANT – Aree non soggette a trasformazione urbanistica

35.1.

Le Aree ANT individuano le parti dello spazio comunale, localizzate nella Tav. 12 (*Carta della conformazione del regime dei suoli*) del Piano delle regole che, per motivi oggettivi e/o per opportunità strategica discrezionale, vengono sottratte a qualsivoglia forma d'utilizzo comportante modifiche urbanisticamente significative dello stato di fatto.

35.2.

In relazione alle differenti specificità derivanti dal complesso analitico del Piano di governo del territorio, le Aree ANT vengono classificate in:

ANT.1 – Aree di riequilibrio ecologico – ambientale, per lo più corrispondenti agli spazi posti in prossimità con il Parco regionale delle Groane;

ANT.2 – Aree che concorrono alla costruzione della rete ecologica comunale, per lo più corrispondenti agli spazi prossimi ai corridoi ecologici regionali e provinciali;

ANT.3 – Aree di rispetto urbano, per lo più corrispondenti agli spazi non urbanizzati prossimi al tessuto urbano consolidato;

in particolare:

COMUNE DI LIMBIATE



IL SINDACO
Dott. Roberto De Luca



PROVINCIA DI MONZA BRIANZA

RELAZIONE GEOLOGICA

ai sensi della D.G.R. 30 novembre 2011
n° IX/2516

Componente geologica, idrogeologica
e sismica del P.G.T.

IL DIRIGENTE SETTORE TERRITORIO
(Arch. Paola Taglietti)



Il Segretario Generale
(Dott. ssa Maria Luizzi)



12. CARTA DELLA FATTIBILITA' GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO

La carta della fattibilità geologica per le azioni di piano è redatta sulla base della cartografia aerofotogrammetria comunale a scala 1:5.000 (vd. Tav. 8) e viene desunta dalla Carta di Sintesi e dalla carta dei Vincoli;

La suddivisione del territorio in zone omogenee mira a definire una scala di crescenti limitazioni fisico – ambientali.

La classificazione fornisce indicazioni generali in ordine alle destinazioni d'uso, alle cautele generali da adottare per gli interventi, agli studi ed alle indagini da effettuare per gli approfondimenti del caso, alle opere di riduzione del rischio ed alla necessità di controllo dei fenomeni in atto (norme geologiche di piano).

Nell'indicazione delle indagini da eseguire per le diverse classi si identificano le principali problematiche lasciando al professionista che dovrà intervenire in fase operativa sulle diverse aree, la discrezionalità (oltre alla responsabilità) sulla quantità e sulla tipologia di indagine da eseguire (sondaggi a carotaggio continuo, prove penetrometriche statiche, prove penetrometriche dinamiche, prove dilatometriche, sismica a rifrazione, indagini georadar, ecc.), nonché sulle metodologie utilizzabili per le diverse tematiche (verifiche di stabilità, studi idrologici e idrogeologici). Le indagini saranno evidentemente condizionate dalle prescrizioni relative alla classe e dall'opera in progetto, mentre la metodologia e le diverse formulazioni utilizzate fanno parte della cultura tecnica del professionista.

Si specifica che le indagini e gli approfondimenti prescritti per le diverse classi di fattibilità devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto prececutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione.

Copia delle indagini effettuate e delle relazioni geologiche di supporto deve essere consegnata congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani Attuativi (L.R. 12/05, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (L.R. 12/05, art. 38).

Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra, non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dal D.M. 14 gennaio 2008 "Approvazione delle nuove Norme Tecniche per le costruzioni".

Le classi di ingresso utilizzate sono quelle specificate nella normativa regionale.

Sulla carta di fattibilità, così definite dalla direttiva regionale, le seguenti classi:

Classe 1 (bianca) - Fattibilità senza particolari limitazioni

La classe comprende quelle aree che non presentano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso delle particelle.

Ricadono tra queste aree le superfici pianeggianti tipiche del Livello fondamentale della pianura e del terrazzo Orcano caratterizzate da buone caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione a partire dalla profondità di circa 2.50 m dal piano di campagna ed assenza di fenomeni di dissesto. Non si esclude l'ipotesi che localmente, laddove sono presenti terreni superficiali a predominante frazione limosa, si possano avere ristagni d'acqua. La falda freatica, è presente a profondità superiori ai 30 m. Non si evidenziano presenza di falde sospese o fenomeni significativi di idromorfia dei suoli.

In tale classe si dovranno, comunque, per ogni intervento edificatorio, eseguire gli studi previsti e prescritti dalle Norme Tecniche per le costruzioni D.M. 14.01.2008, di cui alla normativa nazionale.

Classe 2 (gialla) - Fattibilità con modeste limitazioni

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.

Classe 3 (arancione) - Fattibilità con consistenti limitazioni

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

Il professionista, nel caso, opera

a) qualora disponga di elementi sufficienti:

definendo puntualmente per le eventuali previsioni urbanistiche le opere di mitigazione del rischio da realizzare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori, in funzione della tipologia del fenomeno che ha generato la pericolosità/vulnerabilità del comparto;

b) non disponendo di elementi sufficienti:

definendo i supplementi di indagine relativi alle problematiche da approfondire, la scala e l'ambito di territoriale di riferimento e la finalità degli stessi al fine di accertare la compatibilità tecnico-economica degli interventi con le situazioni di dissesto in atto o potenziale e individuare di conseguenza le prescrizioni di dettaglio per poter procedere

o meno all'edificazione. Bollettino Ufficiale Serie Ordinaria n. 50 - Giovedì 15 dicembre 2011 - 15 -

Classe 4 (rossa) - Fattibilità con gravi limitazioni

L'alto rischio e/o la particolare tutela delle aree che ricadono in questa classe, comportano gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso delle particelle.

Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento od alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definito dall'art. 27, comma 1 art a), b), e c) della L.R. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Sarà consentita la realizzazione di sottoservizi che interessano i tracciati stradali e le opere di urbanizzazione primaria che non comportano modifiche dell'assetto idrogeologico del territorio, nonché interventi di ampliamento e ristrutturazione di opere pubbliche o di interesse pubblico che non precludano la possibilità di eliminare o attenuare le cause che determinano le condizioni di rischio; l'intervento dovrà essere compatibile con quanto previsto dagli interventi di protezione civile.

Le opere pubbliche saranno realizzabili solo se non altrimenti localizzabili; dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione della tipologia del dissesto del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea. A tal fine per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, deve essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

Sarà inoltre consentita la sistemazione idraulico - forestale per la messa in sicurezza dei siti, nonché le opere di regimazione delle acque di ruscellamento superficiale.

Per le zone adiacenti ad abitati esistenti o in progetto si raccomanda la realizzazione di interventi di sistemazione idrogeologica al fine di ottenere un maggior grado di sicurezza, mentre si dovrà impedire la realizzazione di nuove edificazioni che prevedano la presenza continuativa di persone.

Interventi di monitoraggio geologico e piani di protezione civile saranno gli strumenti da adottare per la salvaguardia e incolumità delle popolazioni residenti.

Le aree individuate in questa classe sono rappresentate dalla zona di tutela assoluta (10 m ai sensi del D.P.R. 236/86) dei pozzi ad uso idropotabile e dalla fascia

di pertinenza fluviale (10 m dall'alveo di piena dei Torrenti Lombra, Cinarca e Garbogera e dalle sponde del Canale Villorosi).

In classe 4 ricadono, inoltre, le aree di cava sia attive che dismesse tuttora non ancora colmate e recuperate. L'estensione di tali aree comprende, oltre alla cava, una fascia esterna di 10 metri a partire dal limite delle scarpate.

Per tali aree si raccomanda al termine dell'attività di escavazione, al fine di evitare la trasformazione della stessa in una discarica, una gestione ed un recupero dell'area secondo le seguenti fasi:

- controllo delle cave inattive onde evitare l'accumulo ed il versamento di materiali o sostanze inquinanti;
- recupero delle aree alla fine dell'attività estrattiva con valutazione puntuale della destinazione d'uso da attribuire all'area ripristinata;
- realizzazioni, al momento del riempimento delle stesse, di uno studio geologico adeguato condotto sulla valutazione qualitativa dei materiali di riempimento costituiti da materiali inerti e selezionati sottoposti a verifiche di laboratorio;
- prove ed indagini in sito atte a valutare la condizione di compattezza delle aree in via di colmamento;
- studio finalizzato alla valutazione della stabilità globale dei versanti delle aree attualmente attive.



Le norme dette si debbono in tal caso applicare integralmente, salvo per i materiali e i prodotti, le azioni e il collaudo statico, per i quali valgono le prescrizioni riportate nelle presenti norme tecniche.

Le azioni sismiche debbono essere valutate assumendo per a 5 il grado di sismicità S, quale definito al § B. 4 del D.M. LL. PP. 16.01.1996, ed assumendo le modalità costruttive e di calcolo di cui al D.M. LL. PP. citato, nonché alle Circ. LL. PP. 10.04.97, n. 65/AA.GG. e relativi allegati."

Nella Carta della Pericolosità Sismica Locale si devono valutare le particolari condizioni geologiche e geomorfologiche delle zone che possono influenzare, in occasione di eventi sismici, la pericolosità sismica di base producendo effetti diversi da considerare nella valutazione generale della pericolosità sismica dell'area. In particolare si dovranno considerare gli effetti di sito o di amplificazione sismica locale e quelli dovuti ad instabilità. A tal fine, e secondo gli indirizzi e prescrizioni contenute nella delibera regionale, è stata compilata la Carta della Pericolosità Sismica Locale tavola 5 a scala 1:5000, secondo la seguente tabella.

Sigla	SCENARIO PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE	Effetti
Z1a	Zona caratterizzata da movimenti franosi attivi	Instabilità
Z1b	Zona caratterizzata da movimenti franosi quiescenti	
Z1c	Zona potenzialmente franosa o esposta a rischio di frana	
Z2a	Zona con terreni di fondazione particolarmente scadenti (riporti poco addensati, altamente compressibili, ecc)	Cedimenti
Z2b	Zona con depositi granulari fini saturi	Liquefazioni
Z3a	Zona di crollo Hart m (scarpata, bordi di scarpata, nicchie di detacco, uso di terreni fluviali e di origine antropica ecc)	Amplificazioni litologiche
Z3b	Zona di crollo roccioso (uso scarpate, aperture, frangenti ecc)	
Z4a	Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi	Amplificazioni litologiche geometriche
Z4b	Zona pedemontana di falda di detriti, conoidi alluvionale e conoidi delizio-lacustre	
Z4c	Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (compresi le coltri loessiche)	
Z4d	Zona edn presenza di argille residuali e terre rosse di origine eluvio-colluviale	
Z5	Zona di contatto stratigrafico e/o tettonico tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche molto diverse	Comportamenti differenziali

Figura 13. Tabella degli Scenari di pericolosità sismica locale

OPERE INFRASTRUTTURALI

- A. Punti sensibili (ponti, gallerie, tratti stradali, tratti ferroviari) situati lungo strade "strategiche" provinciali e comunali non comprese tra la grande viabilità, di cui al citato documento del Dipartimento della Protezione Civile nonché quelle considerate "strategiche" nei piani di emergenza provinciali e comunali
- B. Stazioni di linee ferroviarie a carattere regionale (FNM, metropolitane)
- C. Porti, aeroporti ed eliporti non di competenza statale individuati nei piani di emergenza o in altre disposizioni per la gestione dell'emergenza
- D. Strutture non di competenza statale connesse con la produzione, trasporto e distribuzione di energia elettrica
- E. Strutture non di competenza statale connesse con la produzione, trasporto e distribuzione di materiali combustibili (oleodotti, gasdotti, ecc.)
- F. Strutture connesse con il funzionamento di acquedotti locali
- G. Strutture non di competenza statale connesse con i servizi di comunicazione (radio, telefonia fissa e portatile, televisione)
- H. Strutture a carattere industriale, non di competenza statale, di produzione e stoccaggio di prodotti insalubri e/o pericolosi
- I. Opere di ritenuta di competenza regionale

10. CARTA DI SINTESI

Dall'incrocio dei dati, dalla valutazione critica, dalla definizione della pericolosità dei fenomeni, dallo stato di antropizzazione delle aree e dalla definizione dei rischi conseguenti si è redatta la Carta di Sintesi tavola 8 a scala 1:5.000.

Gli elementi più significativi evidenziati nella fase di analisi e riportati in carta sono elencati, di seguito, brevemente.

Area vulnerabili dal punto di vista idrogeologico

Zona di rispetto opera di captazione ad uso potabile: sono riportate la zona di tutela assoluta e la zona di rispetto, delimitata col criterio geometrico, delle sorgenti ad uso potabile ubicate sul territorio comunale.

Area vulnerabili dal punto di vista idraulico

Fascia di rispetto fluviale pari a 10 m (R.D. 523/1904) - Torrente Lombr, Cianara, Gerbogera e Canale Villoresi e aree adiacenti a corsi d'acqua da mantenere a disposizione per consentire l'accessibilità per interventi di manutenzione e per la realizzazione di eventuali interventi di difesa.

Area vulnerabili per caratteristiche geologico - tecnico

Dal punto di vista litologico, i terreni di fondazione che caratterizzano il comune di Limbiate sono prevalentemente di natura sabbioso - ghiaiosa. Si possono distinguere, tuttavia, come già descritto e riportato nella carta geologico tecnica due ambiti distinti: una porzione occidentale (terrazzo "Groana") ed una porzione orientale ("livello Fondamentale della Pianura"). Entrambi risultano caratterizzati da strati di terreno superficiale prevalentemente limosi potenti nella zona terrazzata (suolo a "ferretto").

Le caratteristiche geotecniche dei terreni esaminati evidenziano proprietà meccaniche piuttosto scadenti per i livelli superficiali profondi, in media, 2.0 + 3.0 m nelle zone est del territorio, e circa 4.0 + 5.0 m nella zona ovest "Groana".

Oltre tali livelli gli strati profondi più addensati presentano caratteristiche geotecniche sensibilmente migliori.

Si sottolinea che, nel complesso, considerata l'omogeneità riscontrata, le qualità del terreno sopra descritte sono ugualmente distribuite su tutto il territorio comunale e, pertanto, non vengono evidenziate aree a particolare rischio geotecnico nella carta di sintesi ad eccezione della fascia relativamente acclive avente direzione nordest - sudovest costituente l'orlo di terrazzo.

Area vulnerabili dal punto di instabilità dei versanti

Area di cava: Fascia di rispetto orlo di scarpata antropica. Tra queste vengono ricomprese in tale categoria le aree ricadenti all'interno dell'ATEg 17 con zone depresse attive, attivabili e dismesse, considerate potenzialmente pericolose (e comunque soggette ad eventuali verifiche) in relazione all'instabilità dei versanti.

11. CARTA DEI VINCOLI

Come indicato nei "Criteri attuativi della L.R. 12/05 per il governo del territorio", la Carta dei Vincoli tavola 7 scala 1:5.000 deve essere redatta su tutto il territorio comunale e deve riportare le limitazioni d'uso del territorio derivanti da normative e piani sovraordinati in vigore, di contenuto prettamente geologico.

La fase di analisi ha individuato, nel territorio comunale, i seguenti vincoli:

Area estrattive

Si riportano i perimetri di Ambito Territoriale Estrattivo (ATEg17 - Piano Cave Provincia di Milano, approvato con D.C.R. 18 maggio 2008).

Stato	Provincia	Comune	Località	Denominazione
Dismissa	Monza Brianza	Limbate	Castelfetto	ATEg17 (LMB2)

Area sottoposta a vincoli derivanti dalla D.G.R. 28 gennaio 2002 e succ. modif.

La deliberazione della Giunta Regionale del 25 gennaio 2001 n. 7/7858 e la successiva modifica apportata dalla D.G.R. 7/13950, demanda ai Comuni la funzione di definire il reticolo idrografico superficiale appartenente al Reticolo idrico minore, rendendolo di propria competenza. I Comuni dovranno provvedere allo svolgimento delle funzioni di manutenzione ed all'adozione dei provvedimenti di polizia idraulica, nonché al recupero dei proventi derivanti dall'applicazione dei canoni di polizia idraulica.

In considerazione del fatto che nel territorio comunale di Limbate non è presente un reticolo idrografico minore in quanto come rilevato non sono presenti corsi d'acqua minori e non sono più attivi canali facenti capo al Consorzio Villorosi non sono riportati vincoli legati e fasce di rispetto dei corsi d'acqua minori.

Area di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile

L'art. 94 del D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 "Norme in materia ambientale" riguarda la disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano e definisce la zona di tutela assoluta e la zona di rispetto delle captazioni a scopo idropotabile.

- ✓ **Comma 3:** La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni; deve avere un'estensione di almeno 10 m di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione e ad infrastrutture di servizio.
- ✓ **Comma 4:** La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta, da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zone di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata, in relazione alla tipologia dell'opera di captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.

La zona di rispetto dei pozzi è stata definita con il metodo geometrico.

In particolare nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;

- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base di indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel suolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) aperture di cave che possano essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione e alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione dei rifiuti;
- i) stoccaggio prodotti ovvero di sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k) pozzi perdenti;
- l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 Kg per ettaro di azoto presenti negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Per quanto riguarda la realizzazione di fognature (D.G.R. 10 aprile 2003 - n. 7/12893), i nuovi tratti dovranno:

- ✓ Costituire un sistema a tenuta bidirezionale, cioè dall'interno verso l'esterno e viceversa, e recapitare esternamente all'area medesima;
- ✓ Essere realizzati evitando, ove possibile, la presenza di manufatti che possano costituire elemento di discontinuità, quali sifoni e opere di sollevamento;

Ai fini della tenuta, tali tratti potranno in particolare essere realizzati con tubazioni in cunicolo interrato dotato di pareti impermeabilizzate, avente fondo inclinato verso l'esterno della zona di rispetto, e corredato di pozzetti rompitratta i quali dovranno possedere analoghe caratteristiche di tenuta ed essere ispezionabili, oggetto di possibili manutenzioni e con idonea capacità di trattamento. In alternativa, la tenuta deve essere garantita con l'impiego di manufatti in materiale idoneo e valutando le prestazioni nelle peggiori condizioni di esercizio, riferite nel caso specifico alla situazione di livello all'intradosso dei chiusini delle opere d'arte.

La fascia di rispetto dei pozzi pubblici presenti sul territorio comunale di Limbiate è stata definita con il criterio geometrico (circonferenza con centro nel punto di captazione con raggio 200 m).



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 30/06/2016 - Ora: 14.49.45 Segue

Visura n.: T180097 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/06/2016

Dati della richiesta	Comune di LIMBIATE (Codice: E591)
Catasto Terreni	Provincia di MILANO Foglio: 38 Particella: 47

INTESTATI

1	DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA	80207790587*	(1) Proprieta' per 1/2
2	TARANTINO Concetta nata a TRINITAPOLI il 14/09/1941	TRNCCT4IP54B915K*	(1) Proprieta' per 1/2

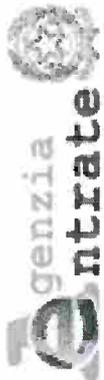
Situazione dell'Immobile relativa ad atto del 01/01/0001 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	38	47	-	SEMINATIVO 1	24 60		Dominicale Euro 15,25 L. 29.520 Agrario Euro 13,98 L. 27.060	Tabella di variazione in atti dal 06/05/1978 (n. 4476)
Notifica				Partita	5152			

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	38	47	-	SEMINATIVO 1	24 70		Dominicale L. 29.640 Agrario L. 27.170	Impianto meccanografico del 16/11/1964
Notifica				Partita	1652			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/06/2016

Data: 30/06/2016 - Ora: 14.49.45 Fine

Visura n.: T180097 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 11/08/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA	80207790587	(1) Proprieta` per 1/2
DATI DERIVANTI DA			
DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 11/08/2009 Trascrizione in atti dal 09/09/2009 Repertorio n.: 2009 Rogante: AGENZIA DEL DEMANIO - FIL Sede: MILANO Registrazione: DEVOLUZIONE (n. 74447.1/2009)			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 07/11/1962 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TARANTINO Concetta nata a TRINITAPOLI il 14/09/1941	TRNCT41P54B915K*	(1) Proprieta` per 1/2
2	ERBA Gemma;VED PIATTI nata a CESANO MADERNO il 09/07/1910	RBEGMM10L49C566P*	PROPRIETARIA PER 1/2 ED USUF PARZ fino al 11/08/2009
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/11/1962 in atti dal 03/08/1974 Registrazione: UR Sede: DESIO Volume: 197 nr: 25 del 19/02/1963 (n. 30773)			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ERBA Gemma;VED PIATTI nata a CESANO MADERNO il 09/07/1910	RBEGMM10L49C566P*	Usufruario parziale fino al 07/11/1962
2	PIATTI Luigi;FU CARLO nato a LIMBIATE il 26/08/1933		(1) Proprieta` fino al 07/11/1962
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 16/11/1964			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

N=5049000

1 Particella: 47



ALICE Dati Territoriali

Ricerca Mappa CDU Archivi Report Utilità

Home » Ricerca » Lista dei terreni » Terreno E591 Fg. 38 Num. 47

Benvenuto **UTENTE MARINONI GIAMPIETRO**

[Esci](#)

Terreno E591 Fg. 38 Num. 47

Dati del terreno **Intestatari** **Storico**

Comune	
Sezione censuaria	
Foglio	38
Numero	47
Sub	

Dati caratteristici della particella

Qualità	seminativo
Classe	1
Superficie (Mq)	2460
Ulteriori informazioni	

Dati relativi al reddito

Reddito dominicale	15,25 €
Reddito agrario	13,98 €

Partita in cui è allibrata la particella (antecedente la nuova automazione)

Partita	
---------	--

Periodo validità

Stadio	3
Data Inizio	06/05/1978
Data Fine	

- Azioni GIS**
- Visualizza elemento in mappa
- Aggiungi elemento in mappa
- Azioni CDU**
- Visualizza lista terreni per CDU
- Aggiungi alla lista terreni per CDU
- Documenti**
- Modelli predisposti
- Docum. associati
- Note e avvisi
- Informazioni pagina
- Torna...**
- Indietro





COMUNE DI LIMBIATE

UFFICIO BILANCIO
VIA MONTE BIANCO 2 - 20812
TELEFONO +39 (02) 990971
TELEFAX +39 (02) 9967618
c.f. 83005620154 - p.iva 00986290963

Limbiate, 31/10/2014

Al Dirigente del Settore Territorio

Arch. Paola Taglietti

- sede -

Oggetto: Documentazione relativa al trasferimento a titolo non oneroso di bene di proprietà dello Stato ai sensi dell'art. 56 bis del DL 21/06/2013 n. 69.

Si trasmette la seguente documentazione in originale:

- 1) Verbale di consegna a titolo non oneroso di bene di proprietà dello Stato ai sensi dell'art. 56 bis del DL 21/06/2013 n. 69 dell'Agenzia del Demanio redatto in data 03/09/2014 prot. n. 2014/1256 relativo alla scheda MIB0721 - N.C.T. foglio 38 mappale 47;
- 2) Nota di trascrizione relativa all'immobile sopra specificato - Registro generale n. 92421, registro particolare n. 63317.

Distinti saluti



**IL DIRIGENTE DEL SETTORE SERVIZI
FINANZIARI, PERSONALE E ICT**
Dott. Giuseppe Cogliati

Uc ci

31/10/14 Taglietti

- 1) verbale consegna*
- 2) nota trascrizione*

ASR sub B

*Lydia di Marco
Ples*

edine 0,45 mc/ly

*→ VERBALE PRESCRIZIONE ASR
EUROPE*



A G E N Z I A D E L D E M A N I O
Direzione Regionale Lombardia

Milano, 03/09/2014

Prot. n. 2014/1256 /Atti

VERBALE DI CONSEGNA

a titolo non oneroso dei beni di proprietà statale ai sensi dell'art. 56-bis del D.L. 21 giugno 2013 n. 69 convertito, in legge, con modificazioni, dall' art. 1, comma 1, L. 9 agosto 2013, n. 98, pubblicato nella G.U. del 21 giugno 2013, n. 144, S.O.

SCHEDA

MIB0721



C.so Monforte, 32 – 20122 Milano – Tel. 02/76261811 – Fax: 02/762618292

e-mail: dre.lombardia@agenziademanio.it

posta certificata: dre_lombardia@pce.agenziademanio.it

Contact Center 800.800.023

VERBALE DI CONSEGNA

dei beni di proprietà statale ai sensi dell'art. 56-bis del D.L. 21 giugno 2013 n. 69 convertito, in legge, con modificazioni, dall' art. 1, comma 1, L. 9 agosto 2013, n. 98, pubblicato nella G.U. del 21 giugno 2013, n. 144, S.O., dell'immobile di seguito descritto di proprietà dello Stato,

Premesso che:

- l'art 56 bis del D.L. 21 giugno 2013, n. 69, convertito con modificazioni con legge 9 agosto 2013, n. 98 che disciplina il trasferimento in proprietà, a titolo non oneroso, a comuni, province, città metropolitane e regioni dei beni immobili di cui all'art. 5, comma 1, lettera e), e comma 4, del D.Lgs. 28 maggio 2010, n. 85;
- in particolare il comma 2 del citato art. 56 bis che prevede che l'Agenzia del demanio, verificata la sussistenza dei presupposti per l'accoglimento della richiesta di trasferimento, procede a detto trasferimento con un proprio provvedimento;
- con istanza inoltrata all'Agenzia del demanio in data 26.11.2013 – pratica n. 7705, il Comune di Limbiate ha richiesto il trasferimento a titolo gratuito, ai sensi dell'art 56 bis del D.L. 21 giugno 2013, n. 69, convertito con modificazioni con legge 9 agosto 2013, n. 98, dell'immobile denominato "Quota di ½ terreno in Limbiate", ubicato nel Comune di Limbiate Via Trieste 120 di proprietà del patrimonio dello Stato, al fine di destinare lo stesso a bene da valorizzare in ottica di mercato ai fini della messa a reddito o dell'alienazione, anche mediante il conferimento ai fondi immobiliari, nell'interesse diretto o indiretto della collettività.
- con nota prot. n. 4398 del 13.02.2014 la Direzione Centrale Gestione Patrimonio Immobiliare dello Stato dell'Agenzia del demanio, verificata la sussistenza dei presupposti per l'accoglimento della richiesta di trasferimento in proprietà del compendio in esame, ha rilasciato parere favorevole al trasferimento a titolo non oneroso, ai sensi del citato art. 56 bis, al Comune di Limbiate del compendio sopra descritto;
- con provvedimento consiliare n. 47 del Comune di Limbiate, emesso in data 17.07.2014, divenuto esecutivo ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 18 agosto 2000, 267, con il quale è stata deliberata la richiesta di attribuzione a titolo non oneroso del compendio sopra descritto;
- con decreto prot. n. 2014/1201/Atti del 04.08.2014, l'Agenzia del demanio - Direzione Regionale Lombardia, in nome e per conto dello Stato, C.F. 80207790587 ha trasferito, a titolo gratuito, al Comune di Limbiate C.F. 83005620154, ai sensi dell'art 56 bis del D.L. 21 giugno 2013, n. 69, convertito con modificazioni con legge 9 agosto 2013, n. 98, la piena e assoluta proprietà del compendio immobiliare iscritto alla scheda patrimoniale n. MIB0721 e denominato "Quota di ½ terreno in Limbiate", ubicato nel Comune di Limbiate risulta distinto nel vigente catasto terreni fg. 38 – p.lla 47;
- ai sensi dell'art. 2 del suddetto decreto, l'immissione nel possesso giuridico da parte dell'Ente ed il subentro del medesimo in tutti i rapporti attivi e passivi relativi al bene trasferito avviene dalla data di sottoscrizione da parte del rappresentante

dell'Agenzia del demanio e del Comune di Limbiate di apposito verbale di consegna.

Tutto quanto sopra premesso, l'anno 2014 il giorno 03 del mese di settembre in Milano, Corso Monforte n. 32, presso la sede dell'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Lombardia, sono convenuti:

- Il signor Giuseppe Cogliati in rappresentanza del Comune di Limbiate;
- l'Arch. Gianluca Michele Caristi in rappresentanza dell'Agenzia del Demanio;

i medesimi si danno reciprocamente atto che, con il presente verbale, l'Arch. Gianluca Michele Caristi, quale rappresentante dell'Agenzia del Demanio, giusta delega del Direttore della Direzione Regionale Lombardia rilasciata in data 10.01.2013 prot. n. 2013/11,

consegna

al signor Giuseppe Cogliati, nella qualità di rappresentante del Comune di Limbiate, giusta delega del Sindaco pro tempore Dott. Raffaele De Luca rilasciata in data 02.09.2014 prot. n. 22818, ai sensi dell'art. 56-bis del D.L. 21 giugno 2013 n. 69 convertito, in legge, con modificazioni, dall' art. 1, comma 1, L. 9 agosto 2013, n. 98, l'area di proprietà statale, allibrata alla scheda MIB0721 ed appresso descritta:

SCHEDA	DENOMINAZIONE	DATI CATASTALI	OSSERVAZIONI
MIB0721	Quota di ½ di terreno	Comune di Limbiate NCT FG. 38 MAPPALE 47	//

Il compendio oggetto di trasferimento, con tutte le pertinenze, accessori, oneri e pesi, entra a far parte del patrimonio disponibile del Comune di Limbiate nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento della consegna.

Il rappresentante del Comune di Limbiate, nel ricevere la consegna, dichiara:

- di aver accettato che eventuali attività di sgombero di rifiuti, masserizie e quant'altro eventualmente presente nel compendio, sono a carico del Comune stesso, rimanendo comunque esonerata l'Agenzia del demanio anche da qualunque eventuale intervento di bonifica che si rendesse necessario;
- ha visionato e ricevuto dall'Agenzia del demanio – Direzione Regionale Lombardia copia della documentazione di proprio interesse presente nel fascicolo immobiliare della scheda in oggetto di trasferimento;
- il Comune si impegna ad effettuare eventuali operazioni di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale relativamente agli immobili presenti sull'area oggetto di trasferimento.

Redatto in duplice copia.

Il Sindaco pro-tempere del Comune di Limbiate o un suo delegato (..... <i>Giuseppe Cogliati</i>)	Il Direttore Regionale dell'Agenzia del Demanio o un suo delegato (..... <i>Gianluca Michele Caristi</i>)
--	---

Proe Prot. N. 24318 del 24.09.2013
04/08 - 2013/1



AGENZIA DEL DEMANIO
Direzione Regionale Lombardia

Per posta certificata
Non segue originale

Milano, 19.09.2013
Prot. n. 2013/ 17231 /DRL-STMI1

Al
Comune di Limbiate
C.A. Sindaco in carica

Oggetto: Attribuzione a titolo non oneroso dei beni di proprietà dello Stato, ai sensi dell'art. 56-bis del D.L. 21 giugno 2013 n. 69.

Con la presente, si segnala che l'art. 56 bis del D.L. 21 giugno 2013 n. 69, convertito in legge con modificazioni dalla Legge 9 agosto 2013 n. 98, in attuazione del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85 (c.d. Federalismo demaniale), ha introdotto procedure semplificate per il trasferimento agli Enti territoriali di immobili di proprietà dello Stato nella condizione di stato di fatto e diritto in cui gli stessi si trovano, con tutte le pertinenze, accessori, oneri e pesi esistenti.

Dal 1° settembre 2013 e fino al 30 novembre 2013 i Comuni, le Province, le Città metropolitane e le Regioni possono presentare richiesta di acquisizione di beni immobili dello Stato ricadenti nel territorio di competenza utilizzati/locati, urbanizzati e/o ritenuti strategici per la valorizzazione del territorio a titolo non oneroso.

Considerato che tra i beni soggetti al federalismo demaniale ve ne sono alcuni ricadenti nel territorio di codesto comune, si riporta che, al fine di provvedere tempestivamente alla formulazione della richiesta/e di acquisizione ai sensi dell'art. 56 bis del D.L. 69/2013, sarà possibile attivare l'iter di attribuzione esclusivamente tramite l'applicativo che l'Agenzia del Demanio ha predisposto sul proprio portale www.agenziademanio.it alla voce "Federalismo Demaniale" utilizzando username e password stabiliti per l'accesso all'applicativo PuntoFisco, già rilasciata agli Enti territoriali dall'Agenzia delle Entrate.

Si ricorda che la presente procedura, oltre a ai beni menzionati dalla citata Legge, non prevede l'acquisizione di quelli appartenenti al Demanio Idrico ed al Dmanio Storico Artistico.

Per eventuali ulteriori informazioni e chiarimenti codesto Comune potrà rivolgersi direttamente alla Direzione Regionale Lombardia dell'Agenzia del Demanio, dal lunedì al venerdì dalle ore 09.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 16.00 nelle persone della Sig.ra Marta Arensi e del Geom. Kenneth Crepaldi ai numeri in calce riportati.

Cordiali saluti

Il Responsabile Unità Operativa
Servizi Territoriali Lombardia - Milano 1
(Arch. Gianluca Caristi)

Referenti : Sig.ra Marta Arensi – tel. 02.762618.210
Geom. Kenneth Crepaldi - tel. 02.762618.213



C.so Monforte, 32 -20122 Milano – Tel. 02/76261811– Fax. 02/762618292
e-mail: dre.lombardia@agenziademanio.it
posta certificata:dre_lombardia@pce.agenziademanio.it
Contact Center 800.800.023

Nota di trascrizione

Registro generale n. 92421
Registro particolare n. 63317
Presentazione n. 103 del 20/10/2014

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	-	Imposta di bollo	-
	Imposta ipotecaria	-	Sanzioni amministrative	-
	Tassa ipotecaria	-		

Eseguita la formalità.

Somma pagata -
Ricevuta/Prospetto di cassa n. 69926
Protocollo di richiesta MI 484003/1 del 2014



Il Conservatore
Gerente FONTANINI CLAUDIO

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO AMMINISTRATIVO	Numero di repertorio	1201
Data	04/08/2014	Codice fiscale	80207790587
Pubblico ufficiale	AGENZIA DEL DEMANIO		
Sede	MILANO (MI)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO AMMINISTRATIVO
Descrizione	409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE
Voltura catastale automatica	SI

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C
Richiedente COMUNE DI LIMBIATE
Indirizzo VIA MONTE BIANCO 2

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1				
Comune	E591 - LIMBIATE (MI)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	38 Particella	47	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	2 are 460 centiare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 92421
Registro particolare n. 63317
Presentazione n. 103 del 20/10/2014

Pag. 2 - Fine

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 - In qualità di -
Denominazione o ragione sociale COMUNE DI LIMBIATE
Sede LIMBIATE (MI)
Codice fiscale 83005620154
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Contro

Soggetto n. 1 - In qualità di -
Denominazione o ragione sociale AGENZIA DEL DEMANIO
Sede MILANO (MI)
Codice fiscale 80207790587
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

* TRASCORSI TRE ANNI DAL PRESENTE TRASFERIMENTO, QUALORA ALL'ESITO DI APPOSITO MONITORAGGIO EFFETTUATO DALL'AGENZIA DEL DEMANIO RISULTASSE CHE IL COMUNE DI LIMBIATE NON UTILIZZI IL COMPENDIO OGGETTO DEL PRESENTE PROVVEDIMENTO, LO STESSO RIENTRER NELLA PROPRIET DELLO STATO NELLA SITUAZIONE IN CUI SI TROVA, SENZA CHE IL COMUNE/PROVINCIA/ REGIONE POSSA PRETENDERE DALLO STATO ALCUNCH A QUALSIASI RAGIONE O TITOLO.



**CAMERA di
COMMERCIO
MONZA BRIANZA**

IN COLLABORAZIONE CON TEMA S.C.p.A.
Territori, Mercati e Ambiente

15

*Periodo di rilevazione dati: II SEMESTRE 2015
pubblicati nel mese di marzo 2016*

Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza della Provincia di Monza e Brianza



IN COLLABORAZIONE CON:
COLLEGIO AGENTI D'AFFARI IN MEDIAZIONE DELLE PROVINCE DI MILANO, MONZA & BRIANZA DAL 1945

Limbiate

Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza della Provincia di Monza e Brianza 2° semestre 2015

35 Limbiate - Sup. (Km²): 12 - www.comune.limbiate.mb.it

Dati socio-demografici	5 anni prima	2 anni prima	anno prima
Popolazione residente di cui:	35.168	35.417	35.258
Densità	2.863	2.883	2.870
Numero di famiglie	13.640	14.589	14.668
Numero di appartamenti	15.469	15.936	15.952
Numero di scambi di appartamenti	396	298	275
Rapporto % n. di scambi/n. di appartamenti	2,56%	1,87%	1,72%

Prezzi medi di compravendita Residenziale

Zone	Appartamenti nuovi/ Classe energetica A-B €/mq	Appartamenti usati o ristrutturati €/mq	Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare €/mq	Boxes €/corpo	Terreni residenziali €/mc
Centro	1800/2100	1250/1650	1000/1200	14000/17000	130/160
Periferia	1600/1900	1000/1300	800/1000	11000/13000	110/120

Prezzi medi di compravendita Commerciale - Terziario - Produttivo

Zone	Negozi €/mq	Uffici nuovi €/mq	Uffici usati €/mq	Capannoni nuovi €/mq	Capannoni €/mq
Centro	1750/2100	1700/1950	1200/1500	-	-
Periferia	1250/1500	1500/1800	1000/1200	800/900	500/600

Canoni medi di locazione

Mono/bilocali arredati canone mensile €/corpo	Appartamenti oltre 70 mq non arredati canone annuo €/mq	Negozi canone annuo €/mq	Uffici canone annuo €/mq	Boxes canone annuo €/corpo	Capannoni canone annuo €/mq
300/450	50/70	80/90	50/60	700/900	30/40

Note - Appartamenti: Mono/bilocali non arredati sino al 10% in meno.

Avvertenze:

I prezzi indicati sono riferiti alle quotazioni di mercato. Possono essere incrementati o diminuiti fino al 20% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile.
Per la corretta definizione delle tipologie immobiliari rilevate e per la lettura dei valori: grassetto, grassetto sottolineato, corsivo e corsivo sottolineato vedere pagina 2, Guida alla lettura dei valori.



COMUNE DI LIMBIATE
PROVINCIA DI MONZA BRIANZA

Codice:11009

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
N. 106 DEL 16/12/2015

Oggetto: **APPROVAZIONE TABELLA VALORI AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'ACCERTAMENTO DELLE DICHIARAZIONI I.M.U. PER L'ANNO 2016.**

L'anno **DUEMILAQUINDICI** il giorno **SEDICI** del mese di **DICEMBRE** alle ore 21:00 convocato ai sensi del Titolo III – Capo I - del vigente Regolamento del Consiglio Comunale, con avvisi scritti consegnati a domicilio nei termini prescritti, il Consiglio Comunale si è riunito nella sala delle adunanze in Sessione Ordinaria e in Seduta Pubblica di seconda convocazione, per trattare l'oggetto su indicato.

DE LUCA RAFFAELE	S	GIANNESSI MASSIMILIANO F.	N
ANDENNA GIORGIO PAOLO	S	MALIVINDI MARCELLO	N
ARCERITO SALVATORE	S	MARANI MARIA RITA	N
BRAMI EDOARDO	N	CLEMENZA MIRKO	N
BRUNATO GIANCARLO	S	MESTRONE LUCA CARLO MARIO	N
CARRARA GIUSEPPE	S	SCHIEPPATI CARLO	S
CUPPARI PIETRO	S	SCIRE' MARIO SALVATORE	S
DI LUCCA DOMENICO	S	SGRO' COSMA PASQUALE	S
FAGONE MIRKO	N	TRAINA ROSARIO	N
FORTUNATI ANGELO NATALE	N	VIGO MAURIZIO	S
FOSSATI GIULIO	S	SCHIESARO GIAN PIERO	N
GALLI CINZIA	S	ZOIA ALBERTO	N
GHEZZI UGO	S		

Sono così presenti n. 14 su 25 Consiglieri assegnati e in carica.

Sono presenti gli Assessori: LODOLA DANIELE, RIPAMONTI ANGELA MARIA, BASSO FRANCA GINA, FERRANTE PAOLO, ARCHETTI SANDRO.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale dott.ssa LEUZZI MARIA, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Il Sig. SCHIEPPATI CARLO, Presidente, assume la Presidenza del C.C. e, riconosciuta la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento sopra indicato.

Oggetto: APPROVAZIONE TABELLA VALORI AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'ACCERTAMENTO DELLE DICHIARAZIONI I.M.U. PER L'ANNO 2016.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il D.L. n° 201/2011 convertito dalla Legge n° 214/2011 (c.d. Decreto Salva Italia), articolo 13 – Istituzione dell'Imposta Municipale Propria di tipo Sperimentale, ha richiamato, per la definizione di area edificabile, l'articolo 1, comma 2, del Decreto Legislativo. n° 504/1992 (già istitutivo dell'ICI);

Considerato che la norma (integrata dal Decreto Legge n° 223/2006 convertito nella Legge n° 248/2006, art. 36, comma 2) stabilisce che “un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo”;

Dato atto che l'articolo 5, comma 5, sempre del D. Lgs. n° 504/1992 istitutivo dell'ICI ed espressamente richiamato dal Decreto “Salva Italia”, definisce che la base imponibile dell'area fabbricabile, alla quale applicare l'aliquota d'imposta, è costituita dal “valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche”.

Preso atto che dal 31/12/2014 è entrato in vigore il nuovo strumento urbanistico di pianificazione comunale, Piano di Governo del Territorio (PGT), che ha diversificato sul territorio l'attribuzione degli indici di edificabilità ai fini residenziali, incidendo conseguentemente sui valori e pertanto sulle previsioni degli imponibili ai fini della tassazione delle aree aventi tale destinazione;

Considerato che a seguito dell'approvazione del PGT, in conformità al disposto di cui all' art.5 comma 5 del D.lgs 504/1992, con deliberazione di C.C. n.35 del 4/5/2015 sono stati stabiliti i nuovi valori di riferimento per le aree edificabili relative all'anno 2015, che costituiscono un efficiente supporto alla corretta determinazione della base imponibile, sia per i proprietari delle aree fabbricabili che per gli uffici preposti all'attività di accertamento, rapportando tale base ai diversi indici di edificabilità delle aree attribuiti dal vigente PGT;

Dato atto che dal mese di maggio del 2015, periodo in cui è stata approvata in Consiglio Comunale, la tabella con i valori di riferimento ai fini IMU, ad oggi non sono intervenute modifiche sostanziali relative all'andamento generale del borsino immobiliare della Camera di Commercio della Provincia di Monza e Brianza;

Ritenuto pertanto di confermare i medesimi valori approvati con la deliberazione di C.C n.35 del 4/5/2015;

Delibera C.C. n°106 del 16/12/2015

Richiamata infine la tabella dei valori imponibili relativi alle aree fabbricabili anno 2016 allegata sub A) al presente provvedimento, quale documento integrante del presente atto deliberativo;

Visti i pareri di regolarità tecnica reso dal Dirigente del Settore Territorio e di regolarità tecnica e contabile reso dal Dirigente del Settore Servizi Finanziari e Tecnologici, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL di cui al D. Lgs. n. 267/2000;

Dato atto che la Commissione Territorio ha provveduto all'esame della presente proposta, in data 10/12/2015;

Visto l'art. 42, TUEL di cui al D. Legislativo 18/08/2000, n. 267;

Visto lo Statuto dell'Ente;

Visto il Regolamento del Consiglio Comunale;

Udita la discussione quale risulta dalla registrazione digitale, successivamente trascritta ed allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;

Durante la discussione rientrano i Consiglieri Fortunati e Mestrone. Presenti n. 16.

A seguito di votazione resa per alzata di mano,

Presentie votanti n. 16 Consiglieri

Con voti favorevoli n. 12, contrari n. 3 (Galli, Mestrone, Sgrò), astenuti n. 1 (Schieppati)

DELIBERA

1. Di approvare i valori imponibili delle aree fabbricabili indicati nella tabella allegata sub. A), parte integrante e sostanziale del presente atto, predisposta dal Settore Territorio ai fini dell'accertamento delle dichiarazioni I.M.U. per l'anno 2016;
2. Di dare atto che l'ufficio preposto all'attività di accertamento delle dichiarazioni I.M.U. per le aree fabbricabili dovrà procedere all'accertamento nei soli casi in cui sia stato dichiarato dal contribuente un valore inferiore a quello calcolato secondo la tabella dei valori allegata al presente provvedimento.



COMUNE DI LIMBIATE
Provincia di Monza e Brianza

SETTORE TERRITORIO
Servizio Urbanistica e Ambiente

Allegato a)

TABELLA BASI IMPONIBILI AREE FABBRICABILI 2016

AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Ambiti a indice 1,5 mc/mq. (CER.2) =	240 €/mq.
Ambiti a indice 1,2 mc./mq. (APC) =	215 €/mq.
Ambiti a indice 1 mc/mq. (CER.1) =	200 €/mq.
Ambiti a indice 0,8 mc/mq. (APC) =	180 €/mq.
Ambiti a indice 0,5 mc/mq. (CER.4) =	160 €/mq.
Ambiti a indice 0,45 mc/mq. (ASR - Cava Ferrari) =	150 €/mq.
Ambiti a indice 0,45 mc/mq. (AP) =	120 €/mq.
Ambito di perequazione AP7 con indice 1,5 mc/mq. =	190 €/mq.

AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA ED ARTIGIANALE

Ambiti CP1 - CP2	120,00 €/mq.
------------------	--------------

AREE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE COMMERCIALI

Ambiti CP3	300,00€/mq
------------	------------

AREE A DESTINAZIONE PER ATTREZZATURE RICETTIVE E PER IL TEMPO LIBERO

Ambiti CP4	110 €/mq.
------------	-----------

Il Dirigente del Settore Territorio
Arch. Paola Taglietti

Delibera C.C. n°106 del 16/12/2015

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
SCHIEPPATI CARLO

IL SEGRETARIO GENERALE
LEUZZI MARIA
