

FAQ

Domanda n. 1

- con riferimento alla documentazione di ammissione alla gara di cui al punto 1), (c9) (cfr. p. 4 del bando, ovvero “altro documento idoneo a comprovare la solidità economico-finanziaria dell’offerente”), la documentazione può consistere negli ultimi tre bilanci della società offerente?

Risposta:

- Sì, la documentazione può consistere negli ultimi tre bilanci della società offerente.

Domanda n. 2

- la vendita sarà soggetta ad IVA o ad imposta di registro e, in tale seconda ipotesi, quale sarà l’aliquota applicabile?

Risposta:

- la vendita non sarà soggetta ad IVA ma ad imposta di registro applicando l’aliquota dell’8%, oltre ad imposta ipotecaria e catastale per un totale complessivo pari ad un’aliquota dell’11%.

Domanda n. 3

- a) chiarimento in merito al senso dell’indicazione contenuta nel CDU allegato alla perizia comunale: “Area di vulnerabilità elevata”. In particolare chiarimento su quali obblighi e/o limitazioni tale indicazione comporta in caso di trasformazione dell’area ovvero in caso di utilizzo delle relative capacità edificatorie;
- b) chiarimento in merito al fatto se l’area oggetto dell’asta ed i relativi diritti edificatori possano essere utilizzati per programmare un ampliamento del Centro Commerciale limitrofo all’area stessa e, quindi, la portata della previsione di cui all’art. 8.6 delle disposizioni attuative del Piano delle Regole del PGT che consente nella categoria C esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, prevedendo che “in tutto il territorio comunale è espressamente esclusa l’attivazione di grandi superfici di vendita”;
- c) chiarimento se la superficie del camminamento comune (mall), ove asservita in uso pubblico, debba essere conteggiata ai fini del computo della superficie coperta urbanisticamente rilevante;
- d) in caso di risposta affermativa al quesito lettera b), chiarimento se l’ampliamento del Centro Commerciale possa essere programmato attraverso permesso di costruire convenzionato ai sensi dell’art. 3.8 delle disposizioni attuative del Piano delle Regole, ovvero indicare lo strumento necessario a programmare detto ampliamento;
- e) in caso di trasformazione soggetta a permesso di costruire convenzionato, chiarimento se la trasformazione sia soggetta a specifiche valutazioni ambientali o verifiche (VAS e VIA).

Risposta:

a) L'area di vulnerabilità è legata alla natura del terreno. La vulnerabilità è elevata quando il terreno è particolarmente drenante (composizione di sabbia e ghiaia ad esempio), e di conseguenza qualsiasi liquido disperso nel terreno raggiunge facilmente la falda acquifera.

Questo non inficia eventuali nuove attività umane, ma per esse occorrerà adottare gli opportuni accorgimenti al fine di non causare inquinamento e/o contaminazione alla falda acquifera.

Le prescrizioni più comuni per evitare danni sono ad esempio il divieto di previsioni di pozzi perdenti, l'incamiciatura delle reti fognarie, la previsione di pozzetti desoleatori per i parcheggi ecc...;

b) La previsione indicata all'art.8.6 delle disposizioni attuative del Piano delle Regole non è ovviamente ascrivibile alle strutture esistenti, che potranno essere ampliate nel rispetto dell'ambito urbanistico previsto dal vigente P.G.T e a seguito di regolare iter procedimentale regionale;

c) La superficie di camminamento (mall), asservita ad uso pubblico, non fu conteggiata nei parametri piano volumetrici all'atto della realizzazione del centro commerciale, in virtù dell'ex art.18 delle disposizioni generali (zona D1) delle Norme Tecniche di Attuazione dell'allora vigente P.R.G. Tale diritto è consolidato sulla base delle autorizzazioni edilizie allora rilasciate.

Poiché le vigenti disposizioni attuative del Piano delle Regole, non prevedono tale esclusione, ne deriva che eventuali nuovi ampliamenti della superficie "mall" debbano essere conteggiati nei computi piano volumetrici.

d) Relativamente all'istituto da utilizzare per la realizzazione di eventuale ampliamento del centro commerciale, visto che il P.G.T vigente non prevede per le aree oggetto di alienazione, né ambiti di trasformazione previsti al Documento di Piano, né ambiti di pianificazione convenzionata previsti dal Piano delle Regole, si ritiene ammissibile la presentazione di un Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art.3.8 delle disposizioni attuative del Piano delle Regole.

e) Le verifiche ambientali, in particolare la V.I.A, è prevista per l'eventuale ampliamento come riportato nell'allegato "B", punto 7 lettera 3b), e punto 8 lettera t) della Legge regionale "Norme in materia di valutazione di impatto ambientale" n.5 del 2.2.2010. Per quanto riguarda la V.A.S si richiama il parere motivato finale della VAS del P.G.T che prevede l'assoggettamento a tale verifica per gli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano.

A margine delle indicazioni sopra riportate, è necessario chiarire che le aree in questione rientrano anche nel corridoio di ricomposizione ecologica, normate dall'art.4 delle disposizioni attuative del Piano dei Servizi come indicato nel CDU del 18/02/2015 prot.n°4636, menzionato anche nella Vs. richiesta, dove fra l'altro al punto 4.6 di tale articolo è espressamente indicato che la disciplina prescrittiva a riguardo per i corridoi ecologici, è quella del PTCP della provincia di Monza e Brianza. Tali norme, all'art.31 prevedono al punto 3 lettera a) che sono vietate nuove edificazioni o opere che comportino la impermeabilizzazione del terreno, fatte salve le previsioni comunali di piano vigenti alla data di adozione del PTCP (anno 2011). L'ex P.R.G prevedeva un azionamento D1 prevalentemente commerciale per l'area esterna al vincolo cimiteriale, confermato dallo strumenti comunali successivo, P.G.T , che definisce tale ambito commerciale CP3.