



SETTORE STRADE E VIABILITA

Determinazione dirigenziale

Raccolta generale n. 2092 del 30-08-2024

Oggetto: REALIZZAZIONE DELLA NUOVA ROTATORIA LUNGO LA SP N. 200 "CONCOREZZO - BURAGO" KM 2+750, ALL'INTERSEZIONE CON VIA S. MARIA MOLGORA NEL COMUNE DI VIMERCATE: APPROVAZIONE SCHEMA DI ACCORDO EX ART. 11 DELLA LEGGE 07/08/1990 N.241 PER LA CESSIONE DI AREE E PERIZIA DI STIMA.

Legge 7.4.2014, n. 56 *“Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni”* e ss.mm.ii. ;

gli artt. 107, 147 bis e 183, comma 1 e 191 del D.Lgs 18.8.2000, n. 267 *“Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali”*;

la Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 40 del 21.12.2023 *“Documento Unico di Programmazione (DUP) 2024-2026. Approvazione. I.E.”*;

la Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 41 del 21.12.2023 *“Bilancio di previsione 2024-2026. Approvazione. I.E.”*;

la Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 17 del 23.07.2024 *“Primo assestamento generale al Bilancio di previsione 2024-2026. Verifica della salvaguardia degli equilibri di bilancio e aggiornamento del DUP 2024/2026. Approvazione. I.E.”*;

il Decreto Deliberativo Presidenziale n. 9 del 18.01.2024, ad oggetto *“Piano esecutivo di gestione (PEG) 2024. Approvazione.”*;

il Decreto Deliberativo Presidenziale n. 88 del 20.06.2024, ad oggetto *“Piano esecutivo di gestione (PEG) 2024 e sottosezione 2.2 – Performance del PIAO 2024-2026. Aggiornamenti conseguenti alla nuova Macrostruttura. Approvazione.”*;

il Decreto Deliberativo Presidenziale n. 32 dell'08.02.2024, ad oggetto *“Piano integrato di attività e organizzazione (PIAO) della Provincia di Monza e della Brianza 2024-2026. Approvazione.”*;

il Decreto Deliberativo Presidenziale n. 195 del 14.12.2023, ad oggetto *“Variazione DDP n. 96/2023 PIAO 2023-2025 e sottosezione programmazione performance, ai sensi dell'art. 6 del DL n. 80/2021, convertito con modificazioni in legge n. 113/2021. Approvazione.”*;

il Decreto Deliberativo Presidenziale n. 59 del 18.04.2024, ad oggetto *“Macrostruttura e*

funzionigramma. Aggiornamenti. Approvazione”;

il principio applicato della contabilità finanziaria, di cui all'allegato n. 4/2 del D.Lgs. 23/11/2011, n. 118;

Richiamato il decreto del Presidente della Provincia di Monza e della Brianza n. 17 del 30/05/2024 di conferimento, all'Arch. Emanuele Polito, dell'incarico di Direttore del Settore Strade e Viabilità.

1. CARATTERISTICHE PRINCIPALI - PRESUPPOSTI DI FATTO E DI DIRITTO E MOTIVAZIONE

La Provincia di Monza e della Brianza quale Ente proprietario delle strade deve provvedere, fra l'altro alla gestione e manutenzione delle strade e relative pertinenze, art.14 rubricato '*Poteri e compiti degli enti proprietari delle strade*', del d.lgs. 30/04/1992 n.285 "Nuovo Codice della Strada".

Regione Lombardia con Legge regionale 4 maggio 2020 n. 9 "*Interventi per la ripresa economica*" e sue successive modifiche e integrazioni, all'art. 1 ha istituito il Fondo "*Interventi per la ripresa economica*" per sostenere il finanziamento degli investimenti regionali e dello sviluppo infrastrutturale quale misura per rilanciare il sistema economico sociale e fronteggiare l'impatto negativo sul territorio lombardo derivante dall'emergenza sanitaria da COVID -19.

Con Delibera di Giunta Regionale n. XI/3531/2020 successivamente aggiornata e integrata con le DGR n. XI/3749/2020, n. XI/4381/2021, n. XI/6047/2022 e n. XI/7708/2022, Regione Lombardia ha approvato il "*Programma degli interventi per la ripresa economica-Piano Lombardia*".

Fra gli interventi di manutenzione straordinaria delle strade provinciali e messa in sicurezza delle intersezioni da realizzarsi con le risorse finanziarie regionali, la Provincia di Monza e della Brianza ha programmato l'intervento riguardante la realizzazione di una "*Nuova rotatoria lungo la SP200 'Villasanta-Vimercate' pk 2 + 750, all'intersezione con via Santa Maria Molgora, nel Comune di Vimercate*", il quale è stato incluso nel Programma regionale di cui sopra e finanziato per l'importo complessivo di € 800.000,00 a cui è stato attribuito il codice di intervento: MB310STR.

Il progetto di adeguamento dell'intersezione interessa aree private che, sulla base del piano particellare d'esproprio dovranno essere acquisite mediante la procedura d'espropriazione per pubblica utilità.

A tal fine, il Servizio Viabilità e Strade in data 16.02.2024, con nota registrata al prot.n. 8548/2024, ha avviato il procedimento amministrativo relativo all'approvazione del progetto di opera pubblica "*Realizzazione di nuova rotatoria lungo la SP n° 200 "Concorezzo - Burago" km 2+750, all'intersezione con via S. Maria Molgora nel Comune di Vimercate*" – Fase partecipativa alla procedura di espropriazione per pubblica utilità (artt. 11 e 16 del DPR 327/2001).

La Società Giambelli S.p.A. con sede in Vimercate, proprietaria di aree interessate dalle opere progettuali e quindi coinvolta nella procedura espropriativa in atto, con comunicazioni in data 18.03.2024 prot.n. 14083/2024 e 10.05.2024 prot.n. 24132/2024 ha proposto la definizione bonaria della suddetta procedura mediante sottoscrizione di apposito accordo ex art. 11 della L. 241/1990, manifestando l'intenzione di:

- cedere bonariamente alla Provincia di Monza e della Brianza le aree oggetto della comunicazione di avvio del procedimento di cui in oggetto, identificate catastalmente al fg.86, mapp.li 8 parte, 9 parte, 11 parte, 95 parte e 100 intero, per mq 2.000,04 totali, di cui mq 1.680,04 ricadenti all'interno dell'ambito di trasformazione denominato AT.6 Vimercate - via Santa Maria Molgora, fermo restando che la relativa superficie lorda generata, pari a mq 504,01, come prevista dalla scheda d'ambito, rimanga in capo alla Giambelli S.p.A. con rinuncia della Provincia stessa ad essere soggetto attuatore dell'ambito e presa d'atto da parte del Comune di Vimercate;
- inoltre, contestualmente alla cessione bonaria sopra descritta si è resa disponibile allo scambio con altra area della Provincia di Monza e della Brianza, anch'essa rientrante nell'ambito di trasformazione AT.6 sopra citato, identificata catastalmente al fg. 86, mappale 91, pari a mq 980,00 previo riconoscimento, a favore della Provincia di Monza e della Brianza, di un importo economico pari al

valore venale del bene, quantificato e concordato tra le parti in € 133.172,00 (euro centotrentatremilacentosettantadue/00), che tiene conto delle caratteristiche e della superficie lorda riconosciuta a questa area, come risulta dalla *perizia redatta da personale del Settore Tecnico provinciale allegata alla presente determinazione dirigenziale*. Tale superficie lorda, a fronte dello scambio oneroso ipotizzato, resterà in capo alla Giambelli S.p.A. che la utilizzerà per dare attuazione all'ambito, rinunciando la Provincia ad ogni pretesa sulla stessa.

La cessione bonaria proposta avverrebbe dunque, oltre che a fronte di riconoscimento della relativa volumetria/s.l.p. generata dall'area oggetto di cessione, anche a condizione imprescindibile dello scambio con altra area della Provincia, come sopra descritto.

L'area di proprietà provinciale richiesta in cessione, identificata nel Catasto Terreni del Comune di Vimercate al fg. 86, mappale 91 della sup. pari a 980 mq catastali, è ricompresa all'interno del "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari per il triennio 2024-2025-2026", di cui Allegato B al Documento Unico di Programmazione 2024/2026 (DUP) approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 40 del 21/12/2023.

L'art.11 '*Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento*' della Legge 07/08/1990, n. 241 prevede che, in accoglimento di osservazioni e proposte presentate a norma dell'articolo 10 (Diritti dei partecipanti al procedimento), l'amministrazione procedente può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo.

Il vigente "*Regolamento per l'alienazione, l'acquisizione e la gestione del patrimonio immobiliare*" ai sensi del combinato disposto degli artt. 8 e 10 prevede che:

- al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali dell'ente, di incentivare le attività con finalità sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio nonché di semplificare le procedure di dismissione del patrimonio disponibile, è ammessa la vendita attraverso la trattativa privata diretta, con un solo soggetto, anche ad iniziativa privata, nell'ipotesi di alienazione di beni finalizzata ad operazioni di cessione mediante permuta con altri beni, di proprietà pubblica o privata, che la Provincia ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali o per un più generale interesse pubblico;
- si può procedere alla cessione mediante permuta del patrimonio disponibile con beni appartenenti ad altre amministrazioni pubbliche o a privati, purché ne derivi un vantaggio funzionale per la Provincia o sia necessario per il raggiungimento di interessi e funzioni istituzionali della Provincia o siano connessi alla realizzazione di piani e progetti approvati dai competenti organi della Provincia.

La conclusione dell'accordo in parola è sicuramente vantaggiosa per il raggiungimento di interessi e funzioni istituzionali della Provincia, correlati alla realizzazione di un'opera pubblica utile alla collettività. In questo modo la Provincia avrebbe evidente e oggettivo beneficio, sia in termini di superamento della procedura esecutiva, che sotto il profilo economico a fronte dello scambio oneroso sopra descritto.

A garanzia del buon andamento dell'azione amministrativa, l'accordo in approvazione soddisfa l'interesse pubblico di definire bonariamente la procedura amministrativa avviata con la citata nota (prot.n. 8548/2024) del Servizio Viabilità e Strade, con la quale è stato avviato il procedimento amministrativo relativo all'approvazione del progetto di opera pubblica "Realizzazione di nuova rotatoria lungo la SP n° 200 "Concorezzo - Burago" km 2+750, all'intersezione con via S. Maria Molgora nel Comune di Vimercate" – Fase partecipativa alla procedura di espropriazione per pubblica utilità (artt. 11 e 16 del D.P.R. 327/2001).

Per quanto sopra esposto e motivato, si ritiene di dover procedere al fine di definire l'assetto delle aree interessate, all'adozione di un *Accordo sostitutivo del provvedimento* e all'approvazione dell'allegata *Relazione di stima*, redatta da personale del settore tecnico provinciale, dell'immobile sito in Vimercate via Bolzano oggetto di cessione.

2. RICHIAMI NORMATIVI

L'art.1, commi 55 e 85, lett. b), della Legge 07/04/2014, n.56 testo vigente, recante “*Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni*”.

La legge 07 agosto 1990 n. 241 “*Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*” testo vigente, in particolare l'art.11 riguardante la disciplina generale in materia di ‘*Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento*’.

Il D. Lgs. 30 aprile 1992 n.285 “*Nuovo Codice della strada*” testo vigente.

Il D.P.R. 16 dicembre 1992 n.485 “*Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada*” testo vigente.

Il D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 “*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità*”.

Il D. Lgs. 31 marzo 2023, n.36 Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici.

3. PRECEDENTI

La Legge regionale 4 maggio 2020 n. 9 “*Interventi per la ripresa economica*” e sue successive modifiche e integrazioni che ha istituito il Fondo “*Interventi per la ripresa economica*” per sostenere il finanziamento degli investimenti regionali e dello sviluppo infrastrutturale quale misura per rilanciare il sistema economico sociale e fronteggiare l'impatto negativo sul territorio lombardo derivante dall'emergenza sanitaria da COVID -19.

La Delibera di Giunta Regionale n. XI/3531/2020 successivamente aggiornata e integrata con le DGR n. XI/3749/2020, n. XI/4381/2021, n. XI/6047/2022 e n. XI/7708/2022, Regione Lombardia che ha approvato il “*Programma degli interventi per la ripresa economica-Piano Lombardia*”.

La Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 40 del 21/12/2023 di approvazione:

- del “Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari per il triennio 2024-2025-2026”, di cui Allegato B al Documento Unico di Programmazione 2024/2026 (DUP);
- del “Programma triennale delle opere pubbliche 2024-2025-2026”, nonché il relativo “Elenco annuale 2024 OO.PP.”, e il “Programma triennale degli acquisti di forniture e servizi 2024-2025-2026”, quali allegati alla sezione operativa del DUP 2024-2025-2026.

La Determinazione dirigenziale n.1198 del 28.05.2024 di affidamento, alla Società Mobiliter s.r.l., del servizio tecnico afferente l'attività di direzione dei lavori, contabilità e collaudo (certificato di regolare esecuzione) per i lavori di realizzazione della nuova rotatoria di cui trattasi.

La comunicazione ad opera del Servizio Viabilità e Strade in data 16.02.2024 prot.n. 8548/2024 di avvio del procedimento amministrativo per l'approvazione del progetto di “Realizzazione di nuova rotatoria lungo la SP n° 200 "Concorezzo - Burago" km 2+750, all'intersezione con via S. Maria Molgora nel Comune di Vimercate” – Fase partecipativa alla procedura di espropriazione per pubblica utilità (artt. 11 e 16 del DPR 327/2001).

Il riscontro trasmesso della Società Giambelli S.p.A. con sede in Vimercate (MB), proprietaria di aree interessate dalle opere progettuali e quindi coinvolta nella procedura espropriativa in atto, con comunicazioni in data 18.03.2024 prot.n. 14083/2024 e 10.05.2024 prot.n. 24132/2024 con le quali la suddetta Società ha proposto la definizione bonaria della procedura espropriativa mediante sottoscrizione di apposito accordo ex art. 11 della L. 241/1990.

Il Decreto Deliberativo Presidenziale n.77 del 07.06.2024 ad oggetto: “Approvazione proposta di definizione bonaria della procedura espropriativa correlata alla realizzazione della nuova rotatoria lungo la

SP n° 200 "Concorezzo - Burago" km 2+750, all'intersezione con via S. Maria Molgora nel Comune di Vimercate".

4. EFFETTI ECONOMICI

Il presente atto ha riflessi diretti sulla situazione economica e patrimoniale dell'Ente.

Come rappresentato all'art.2 dell'allegato accordo sostitutivo del provvedimento espropriativo, la Società Giambelli S.p.A. con sede in Vimercate (MB), proprietaria delle aree interessate dalle opere progettuali in argomento e quindi coinvolta nella procedura espropriativa in atto, ha manifestando l'intenzione di cedere bonariamente e gratuitamente alla Provincia di Monza e della Brianza le aree oggetto della comunicazione di avvio della *procedura di espropriazione per pubblica utilità* il cui valore, ai soli fini fiscali, è pari a 15.000,00 euro, inoltre, contestualmente si è resa disponibile allo scambio con altra *area* della Provincia di Monza e della Brianza, previo riconoscimento a favore della Provincia di Monza e della Brianza, di un *importo economico pari al valore venale del bene* quantificato e concordato tra le parti in € 133.172,00 (*euro centotrentatremilacentosettantadue/00*), come risulta dall'allegata *perizia* redatta dal personale del Settore Tecnico provinciale.

Tale operazione verrà registrata nel Bilancio di previsione 2024/2026 come indicato al punto 5. del dispositivo.

D E T E R M I N A

Per le motivazioni espresse in premessa e che s'intendono qui integralmente riportate e in esecuzione del Decreto Deliberativo Presidenziale n.77/2024, esecutivo, che ha approvato la proposta di definizione bonaria della procedura espropriativa correlata alla realizzazione della nuova rotatoria lungo la SP n° 200 "Concorezzo - Burago" km 2+750, all'intersezione con via S. Maria Molgora nel Comune di Vimercate" mediante sottoscrizione di apposito accordo ex art. 11 della L. 241/1990,

1. Di APPROVARE l'allegata *perizia di stima* dell'immobile sito in Vimercate (MB) Via Bolzano, rientrante nell'ambito di trasformazione AT.6 come nel dispositivo dettagliato, identificata catastalmente al fg. 86, mappale 91, pari a mq 980,00 redatta da personale del Settore Tecnico provinciale, parte integrante e sostanziale della presente determinazione dirigenziale.
2. Di APPROVARE, altresì, lo "Schema di accordo sostitutivo del provvedimento ai sensi dell'art. 11 l. 241/90 e s.m.i." fra la Provincia di Monza e della Brianza e la Società Giambelli S.p.A. con sede in Vimercate (MB), formato da n.5 articoli e allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, finalizzato alla definizione bonaria delle cessioni derivanti dalla realizzazione della nuova rotatoria lungo la SP n° 200 "Concorezzo - Burago" km 2+750, all'intersezione con via S. Maria Molgora nel Comune di Vimercate.
3. Di DARE atto che compete al Direttore del Settore Strade e Viabilità in nome e per conto della Provincia di Monza e Brianza, la sottoscrizione del già menzionato accordo sostitutivo ex art. 11 della L. 241/1990, a regolazione dei rapporti relativi alla definizione dell'assetto delle aree interessate alla procedura espropriativa dei lavori di cui trattasi.
4. Di DARE atto, altresì, che si demanda al Direttore del Settore Strade e Viabilità, ogni ulteriore adempimento successivo alla sottoscrizione dell'accordo, per darvi piena attuazione.
5. Di ACCERTARE sul Bilancio 2024/2026 annualità 2024, la somma complessiva pari a €133.172,00 quale corrispettivo dell'acquisizione dell'area della Provincia di Monza e della Brianza, rientrante nell'ambito di trasformazione AT.6 sopra citato, identificata catastalmente al fg. 86, mappale 91, pari a mq 980,00 come periziata *da personale del Settore Tecnico provinciale*, entrata a carico della Società Giambelli S.p.A. con sede in Via Trento, 64 - 20871 Vimercate (MB) C.F. 03217050156 -

P.IVA 00744590969, sul seguente capitolo da istituire, contestualmente alla valorizzazione degli stanziamenti, in fase di variazione di bilancio:

<i>Importo</i>	<i>Bilancio</i>	<i>Capitolo</i>	<i>Piano finanziario</i>
€133.172,00	2024	04 04 402 01	E.4.04.02.01.002 Cessione di Terreni edificabili

provvedendo a registrare nell'inventario del patrimonio la scrittura contabile relativa all'acquisizione di nuove aree il cui valore, ai soli fini fiscali, è stato periziato in complessivi € 15.0000,00.

6. di ATTESTARE, ai sensi dell'art. 147-bis comma 1 del d.lgs. n. 267/2000 e s.m.i., la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa attinente al presente provvedimento.
7. di DARE ATTO che il presente provvedimento sarà esecutivo con l'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria espresso dal Responsabile del Servizio finanziario, ai sensi dell'art. 183, comma 7, del d.lgs. 18/08/2000, n. 267.
8. di ATTESTARE che il programma dei pagamenti è compatibile con gli stanziamenti di cassa ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 183, comma 8 del d.lgs. 18/08/2000, n. 267.
9. di TRASMETTERE il presente provvedimento al Settore Complesso Risorse e Servizi ai Comuni, per la registrazione degli impegni di spesa nonché per il parere di regolarità contabile, rilasciato, ai sensi dell'art.147-bis, comma 1, d. lgs. 18.08.2000 n.267 e ss.mm.ii., dal Responsabile del Servizio finanziario all'atto dell'apposizione del visto attestante la copertura finanziaria, ai sensi dell'art.183, comma 7, del d. lgs. 18.08.2000 n.267 e ss.mm.ii.

Pratica trattata da: EP

IL DIRETTORE
ARCH. EMANUELE POLITO

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.

TABELLA LOTTIZZAZIONI		
NUMERO	AREA	PROFONDITA'
Foglio 84 - Particella 78	48117 m ²	326,07 m
Foglio 84 - Particella 79	50319 m ²	323,93 m
Foglio 84 - Particella 103	128613 m ²	388,84 m
Foglio 84 - Particella 104	30638 m ²	343,98 m
Foglio 84 - Particella 9	5423 m ²	323,22 m
Foglio 84 - Particella 8	648 m ²	323,22 m
Foglio 84 - Particella 11	1413,82 m ²	302,82 m
Foglio 84 - Particella 10	1204,8 m ²	302,82 m
Foglio 84 - Particella 14	24837,9 m ²	302,12 m
Foglio 84 - Particella 15	10744 m ²	128,44 m
Foglio 84 - Particella 16	1773 m ²	21,45 m
Foglio 84 - Particella 18	30838 m ²	84,89 m
Foglio 84 - Particella 19	17831,9 m ²	180,77 m
Foglio 84 - Particella 102	12613 m ²	122,03 m
Foglio 84 - Particella 114	114,8 m ²	50,124 m



PROVINCIA
MONZA BRIANZA

Settore Patrimonio
Servizio Viabilità e Concessioni Stradali

Progetto

MOBILITER

MOBILITER SRL
Via S. Maria 2 - 22070 Sarnano
Tel. 030 240172 - 220701040
C.F. 01404010300

Progetto

COMUNE DI VIMERCATE (MB)

REALIZZAZIONE DI NUOVA ROTATORIA LUNGO LA
SP200 "CONCORREZZO - BURAGO" KM 2+760,
ALL'INTERSEZIONE CON VIA S. MARIA MOLGORA NEL
COMUNE DI VIMERCATE
(CPT: B41702010000002)

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ECONOMICA

NUMERO LAVORATO

TITOLI ALABRATTO

Allegato al Piano particolare di esproprio

DATA

1999

REVISIONE

REVISIONE

REVISIONE

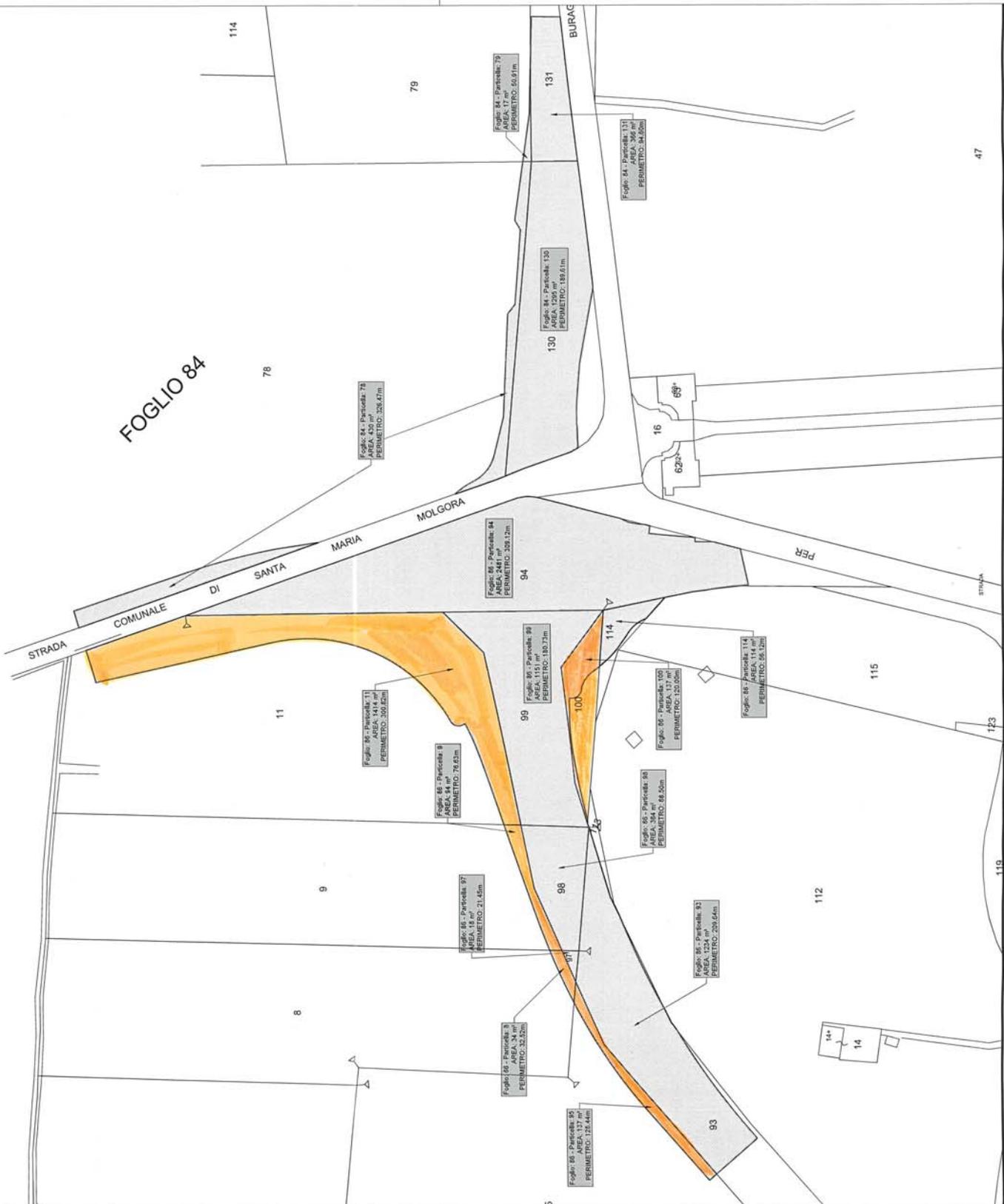
REVISIONE

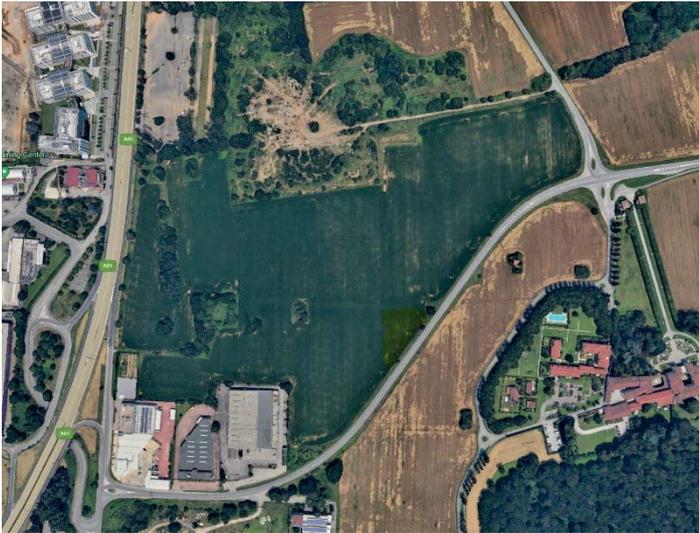
REVISIONE

REVISIONE

REVISIONE

REVISIONE





ALIENAZIONE E VALORIZZAZIONE DEGLI
IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA
PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA

Geom. Gregorio Nepotismo

Settore Patrimonio

Via Grigna, 13

RELAZIONE DI STIMA

Immobile sito in Vimercate Via Bolzano

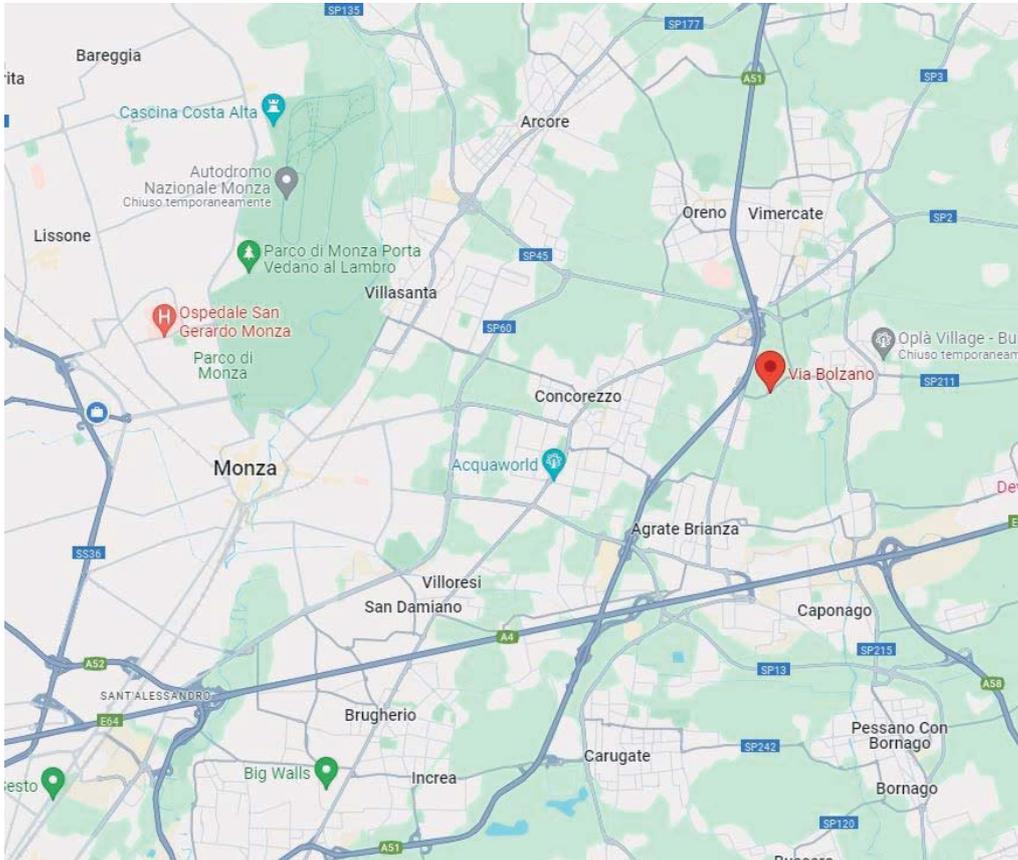


SOMMARIO

A.	PREMESSA	3
B.	Descrizione generale del bene	3
B.1.	Notizie di carattere generale	3
B.2.	Caratteristiche dell'immobile:	3
B.3.	Proprietà	4
B.4.	Identificazione Catastale:	4
B.5.	Consistenza	4
C.	DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE	5
C.1.	Descrizione urbanistica	5
C.1.1.	Generalità	5
C.1.2.	Destinazione urbanistica	5
C.1.3.	Certificazioni di conformità	5
C.1.4.	Stato attuale di occupazione	5
C.1.5.	Attestazione di certificazione energetica	5
D.	PROCESSO DI VALUTAZIONE	5
D.1.	Individuazione dello scopo della stima	5
D.2.	Analisi del mercato immobiliare	6
D.2.1.	Indagini in loco	6
D.3.	Metodologia estimativa adottata	6
D.3.1.	Metodologia di stima adottata: esposizione del procedimento	7
D.3.2.	Procedimento comparativo Market Comparison Approach (MCA)	7
D.3.3.	Individuazione di un campione di immobili di confronto (comparables)	8
D.3.4.	Tabella dei Dati	8
D.3.5.	Valore unitario caratteristico unità.	8
E.	Valore di mercato del bene all'attualità	8
F.	CONCLUSIONI	8
	ALLEGATI	9

A. PREMESSA

Scopo della valutazione è determinare il miglior prezzo per poter consentire alla Provincia di Monza e Brianza di inserire il proprio immobile nel piano di alienazione. L'immobile oggetto di valutazione peritale è un appezzamento di terreno situato nel comune di Vimercate.

B. Descrizione generale del bene
B.1. Notizie di carattere generale


Ubicazione dell'immobile (collocazione nel contesto urbano)

Indirizzo coerenze

L'unità immobiliare è ubicata nel comune di Vimercate, in Via Bolzano snc. Il territorio presenta un buono stato di urbanizzazione. La zona è caratterizzata da edifici con destinazione commerciali, artigiani industriali, residenziale, di pubblica utilità, in zona semicentrale. Nelle vicinanze sono presenti servizi di primaria importanza.

I Collegamenti viari sono adeguati e la zona appare sufficientemente servita da mezzi pubblici di trasporto che la collegano con il centro della città e con le strutture di servizio pubblico.

Importanti arterie la collegano al territorio di Monza- Milano, sono la "Monza-Vimercate", la "Tangenziale" (A51). Il comune è dotato di una fitta struttura di mezzi pubblici per il raggiungimento delle linee di collegamento pubbliche principali.

B.2. Caratteristiche dell'immobile:

Conformazione planimetrica

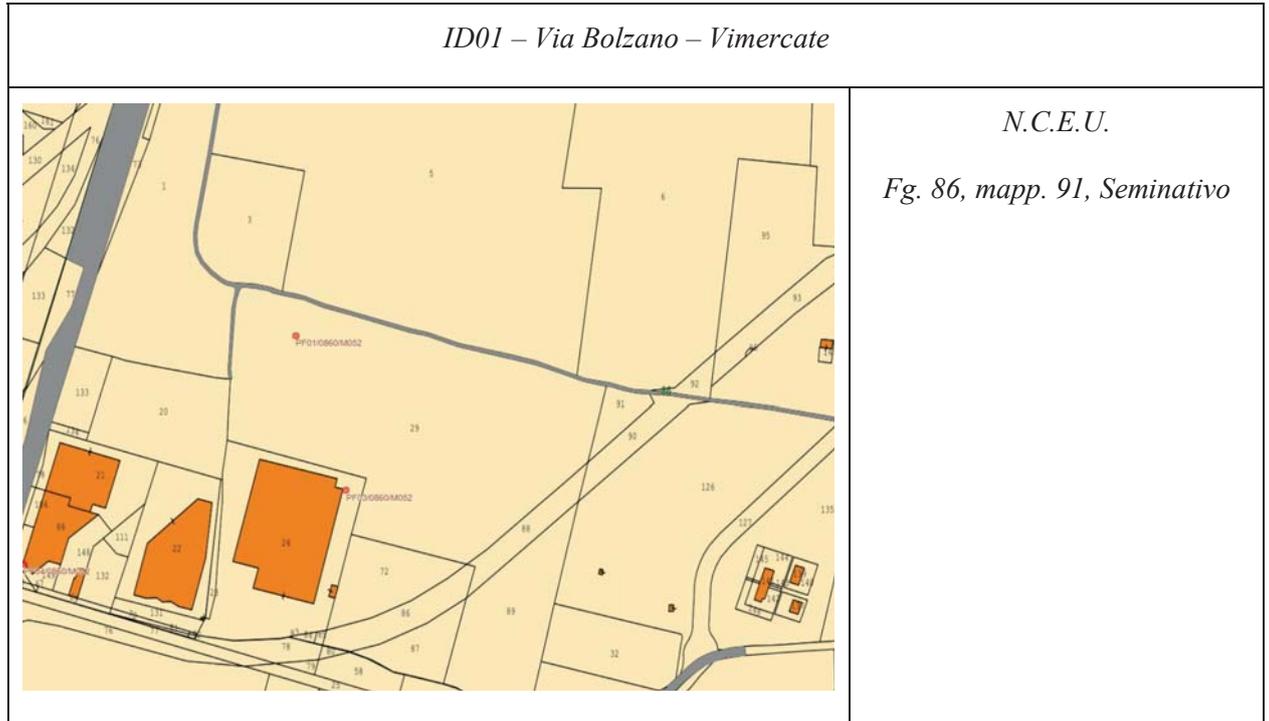
L'area ove è collocata la proprietà è composta da un terreno attualmente libero da immobili, tenuto in buono stato manutentivo di metratura netta pari a 980 mq.

B.3. Proprietà

L'immobile risulta di proprietà della Provincia di Monza e della Brianza con sede in Via Grigna n. 13 Monza (MB) C.F. 94616010156, derivante da decreto dirigenziale del 18/11/2010 n. repertorio 44861 tra la Provincia di Milano e la Provincia di Monza e della Brianza.

B.4. Identificazione Catastale:

L'immobile è identificato al Catasto del Comune di Vimercate come segue:



Foglio	Particella	qualità	classe	superficie	Superficie Catastale	Reddito		indirizzo
86	91	SEMINATIVO	1	09are 80ca	Totale: 980 m ²	Dominicale € 6,33	Agrario € 6,07	Via Bolzano

B.5. Consistenza

L'unità di consistenza adottata è il metro quadrato di superficie.

La consistenza della superficie commerciale è stata ricavata dai dati riportati nella visura catastale, scaricate dal database dell'Agenzia delle Entrate, che non differiscono dalla realtà.

C. DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE
C.1. Descrizione urbanistica

<i>Immobile -Via Bolzano – Vimercate</i>						
<i>Mappale</i>	<i>Sub</i>	<i>Destinazione</i>	<i>n. piani</i>	<i>Sup. mq.</i>	<i>Coeff. di ragguglio</i>	<i>Sup. ragg</i>
91		Terreno	T	980	1	980
Consistenza complessiva (mq)						980

C.1.1. Generalità

Lo strumento urbanistico di riferimento, ai fini valutativi, è il Piano di Gestione del Territorio (PGT), del Comune di Vimercate, approvato con delibera di Consiglio comunale numero 33 del 18/07/ 2023.

C.1.2. Destinazione urbanistica

L'unità immobiliare oggetto di stima è inserito all'interno del PGT ricade negli ambiti disciplinati dal documento di piano, in zona "AT.6 - Ambito di Trasformazione Vimercate – via Santa Maria Molgora" regolamentato all'art 4 delle Norme di attuazione del Documento di Piano del piano vigente, con un indice territoriale (IT) pari allo 0,30 mq/mq, ed altre indicazioni. Risultando una superficie realizzabile pari a 294,00 mq., a cui è ammesso un incentivo fino al 15% della SL realizzabile, secondo le modalità di cui all'art. 5 delle "Definizioni e disposizioni comuni", incrementando così le potenzialità edificatorie dell'area.

C.1.3. Certificazioni di conformità

Riferendosi ad un terreno non necessita di certificazioni di conformità.

C.1.4. Stato attuale di occupazione

L'immobile allo stato attuale è libero.

C.1.5. Attestazione di certificazione energetica

Riferendosi ad un terreno non necessita di certificazioni energetica.

D. PROCESSO DI VALUTAZIONE

Secondo i principi generali di estimo il giudizio di stima, poiché deve essere oggettivo e generalmente valido, deve tenere conto del principio dell'"ordinarietà" ed articolarsi nei seguenti passi;

- *scelta dei criteri/metodi idonei a ricostruire il valore economico da determinare;*
- *assunzione dei necessari elementi di riferimento;*
- *individuazione del valore economico dei beni di interesse, in dipendenza dello scopo della stima secondo i seguenti criteri:*
- *il più probabile valore di mercato;*

D.1. Individuazione dello scopo della stima

La finalità della presente stima è la valutazione degli immobili in oggetto al fine di procedere alla loro alienazione a mezzo di asta pubblica.

D.2. Analisi del mercato immobiliare
D.2.1. Indagini in loco

Per il terreno in esame, si sono svolte opportune indagini dirette di mercato rilevando le offerte formulate principalmente da agenzie e operatori di mercato. Per il caso specifico sono stati presi in esame immobili in vendita di eguale destinazione.

Nella sottostante tabella si riportano i risultati dei dati di ricerca. La superficie indicata è quella utilizzata dalla fonte da cui si è attinto il dato di vendita, I valori, per la tipologia indicata, corrispondono all'offerta esistente sul mercato immobiliare, apprezzati dal mercato immobiliare, in un normale stato,

N	Sup. lotto (mq)	Sup. Edificabile (mq)	Prezzo richiesto (€)	Descrizione	Immagine
1	3.280	5.423	1.500.000,00	Nel comune di Vimercate, nelle immediate vicinanze delle principali arterie stradali e autostradali, in un nuovo parco tecnologico di recente realizzazione e sede di importanti società IT, adiacente al complesso delle Torri Bianche dotato di tutti i servizi di prima necessità ed entertainment, disponiamo in vendita di un terreno di 5.423 mq dove è possibile edificare fino a 3280 mq ca di SLP	
			Prezzo unitario richiesto (€/mq)		
			€ 276,60		
2	5.000	2.400	730.000,00	Vimercate : zona limitrofa, terreno industriale di 5.000 mq oltre 5.000 mq agricolo/boschivo, licenza singola. Il progetto consta della realizzazione di un capannone a pianta rettangolare, avente dimensioni indicative di 80 x 30 m con H max interna di 9.20 H . Zona comoda con le principali arterie stradali. Oneri già assolti.	
			Prezzo unitario richiesto (€/mq)		
			€ 304,16		
3	10.000	4.000	2.400.000,00	Vimercate: AREA EDIFICABILE COMMERCIALE IN VIMERCATE ottima posizione di forte passaggio e viabilità. Area totale mq. 10.000	
			Prezzo unitario richiesto (€/mq)		
			€ 600		

Dall'analisi degli annunci rilevati si può calcolare un prezzo medio di mercato relativo ad immobili simili che è pari ad € 393.53, il prezzo è in linea con quanto riportato dalla media dei valori di mercato ricavati dall'analisi di annunci degli operatori di mercato.

D.3. Metodologia estimativa adottata

Come si evince dall'oggetto e dallo scopo della valutazione si tratta di determinare il valore di

mercato dell'immobile in oggetto al fine di un eventuale alienazione.

Pertanto per l'individuazione del valore degli immobili si procederà tramite l'applicazione del procedimento comparativo Market Comparison Approach (MCA) determinando in tal modo il valore di mercato di immobili aventi simile destinazione e uguale tipologia.

D.3.1. Metodologia di stima adottata: esposizione del procedimento

Con riferimento allo scopo della stima e ai presupposti scaturenti dall'analisi del segmento di mercato in cui può essere collocato il bene in esame, si ravvisano le condizioni per la stesura di una soddisfacente scala valori di mercato "ordinario" e quindi per l'applicabilità del criterio del valore di mercato. Pertanto, per la determinazione del valore di mercato unitario a nuovo attribuibile alla destinazione Commerciale/Industriale si ritiene di proseguire con il Procedimento Comparativo Market Comparison Approach (MCA)

D.3.2. Procedimento comparativo Market Comparison Approach (MCA)

Il procedimento comparativo pluriparametrico, è un procedimento che permette di determinare il valore di mercato di un immobile attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme d'immobili simili contrattati di recente e/o di prezzo noto. Detta procedura si fonda sul principio per il quale il mercato stabilisce il prezzo dell'immobile da valutare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto, e risulta essere una procedura di comparazione sistematica che prende come termini di paragone le caratteristiche tecnico-economiche degli immobili in valutazione. Ognuna di queste caratteristiche risulta apprezzata in misura diversa dal mercato che la traduce in un prezzo unitario, parte di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato da una particolare caratteristica, che concorrono alla formazione del prezzo unitario complessivo. La quantità con cui una caratteristica è presente nell'immobile, nel caso di una caratteristica quantitativa, ovvero il grado con il quale essa è posseduta, nel caso di una caratteristica qualitativa, determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità o alla qualità della corrispondente caratteristica dal "prezzo marginale". Il prezzo marginale esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa. I valori finali omogeneizzati per ogni caratteristica valutata, forniscono i prezzi corretti di ogni fabbricato preso come comparabile, tali valori unitari, opportunamente mediati forniranno il valore unitario da applicare al fabbricato in valutazione.

La motivazione, infatti, per l'utilizzazione di un procedimento comparativo di mercato pluriparametrico come quello del caso in esame, può essere ricercata nella circostanza che avendo le indagini di mercato fornito un campione di prezzi e/o valori riferiti ad immobili non sufficientemente omogenei all'immobile in stima (per caratteristiche estrinseche ed intrinseche) non è opportuno adottare un procedimento monparametrico, ma un procedimento pluriparametrico in grado di quantificare l'influenza sul prezzo di ciascuna caratteristica significativa. In tale modo è possibile omogeneizzare in termini di prezzi gli

immobili di confronto all'immobile oggetto di stima rispetto a ciascuna caratteristica significativa e quindi calcolare il valore cercato mediando i prezzi di riferimento corretti.

D.3.3. Individuazione di un campione di immobili di confronto (comparables)

Dalle ricerche svolte sono emersi dei casi comparabili, meglio dettagliati ai paragrafi precedenti, che si ritiene possano ampiamente soddisfare i requisiti di omogeneità con l'immobile in oggetto, un'eventuale differenziazione in alcune caratteristiche viene armonizzata attraverso parametri correttivi.

D.3.4. Tabella dei Dati

La Tabella dei Dati, prende in considerazione il "peso" delle caratteristiche per le quali il mercato locale riconosce una significativa influenza nella formazione del prezzo. Tale peso corrisponde al punteggio attribuito al nomenclatore nel caso di caratteristica qualitativa e al valore della stessa nel caso di caratteristica quantitativa. Nel caso in esame le caratteristiche possedute di diverso grado dall'immobile in stima e da quelli di confronto

- C1 localizzazione di dettaglio
- C2 – tipologia architettonica;
- C3 – Stato manutentivo dell'immobile
- C4 – consistenza ragguagliata;
- C5 – livello di piano;
- C6 – orientamento prevalente;

D.3.5. Valore unitario caratteristico unità.

Considerato quanto su esposto, a seguito di approfondite indagini di mercato e analisi delle singole consistenze, in relazione alla ubicazione e caratteristiche dell'immobile, considerando l'attuale andamento del mercato e tenendo presenti i risultati ottenuti dall'applicazione dell'MCA, il valore unitario caratteristico attribuibile ai fini della valutazione è pari a:

394,00 €/mq il prezzo unitario si riferisce al terreno

Sulla base di tale prezzo unitario è stato calcolato il valore finale del bene.

E. Valore di mercato del bene all'attualità

Assumendo i dati metrici sopra sviluppati e applicando il prezzo unitario aggiornato desunto dall'indagine, tenendo altresì conto dell'ubicazione dell'immobile, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, delle sue eventuali potenzialità edificatorie, e dello stato generale di conservazione, lo scrivente procede alla valutazione. Sviluppando i calcoli avremo:

SL edificatoria 294,00 + il 15% di incremento edificatorio = 294+44 = 338 mq.

338 x € 394 = € 133.172,00

F. CONCLUSIONI

Sulla base di quanto sopra riportato ed esaminato quanto richiesto in ipotesi per l'immobile, il più probabile valore di mercato totale della proprietà risulta essere pari a

€ 133.172,00 (diconsi EURO Centotrentatremilacentosettantadue / 00)

ALLEGATI

- A. Foto aerea dell'area
- B. Estratto di mappa catastale
- C. Visure catastali
- D. Estratto PGT
- E. Foto

ALLEGATO A - Foto aerea dell'area

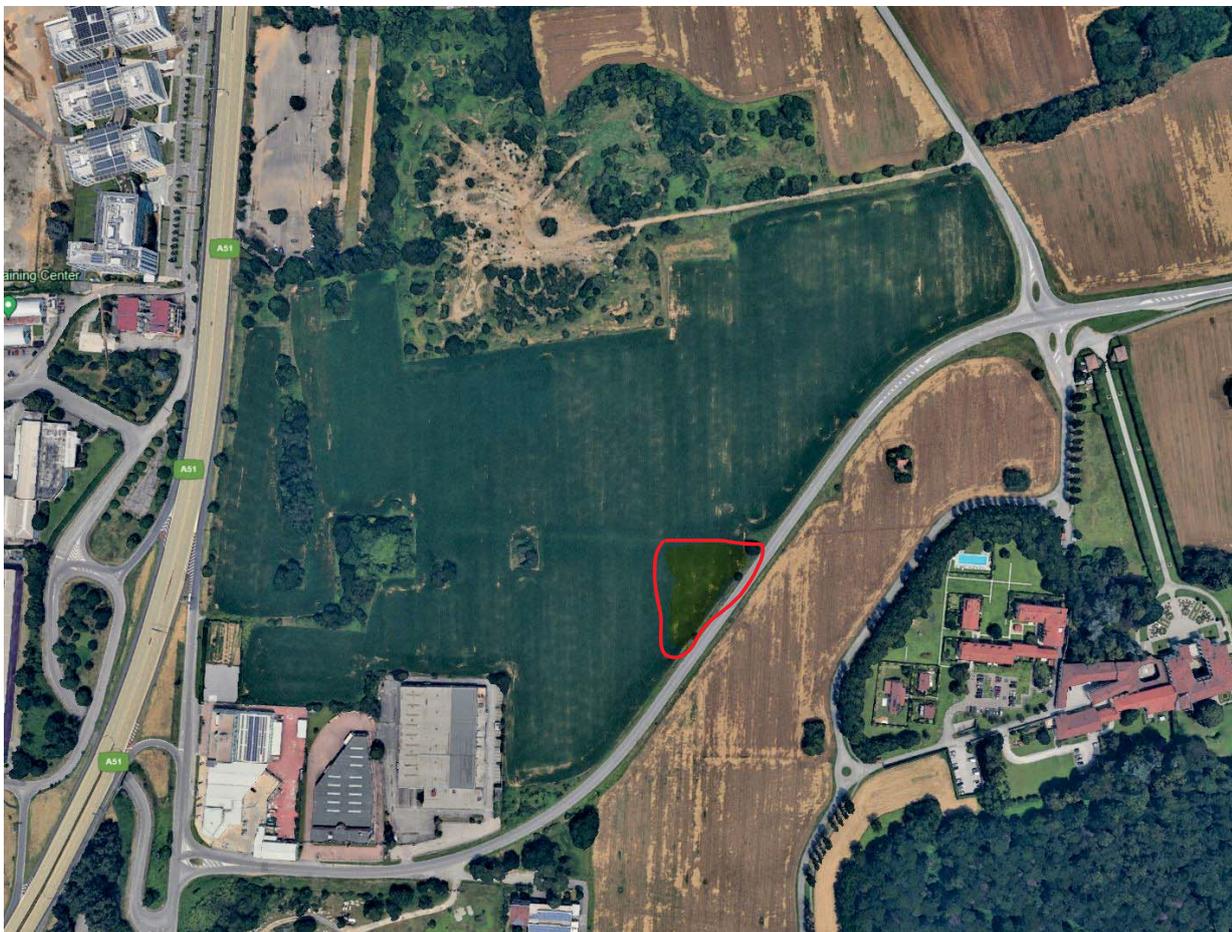




Fig. 86 – mapp.91

PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA
Protocollo Interno N. 39960/2024 del 01-08-2024
Doc. Principale - Class. 11.15 - Copia Documento

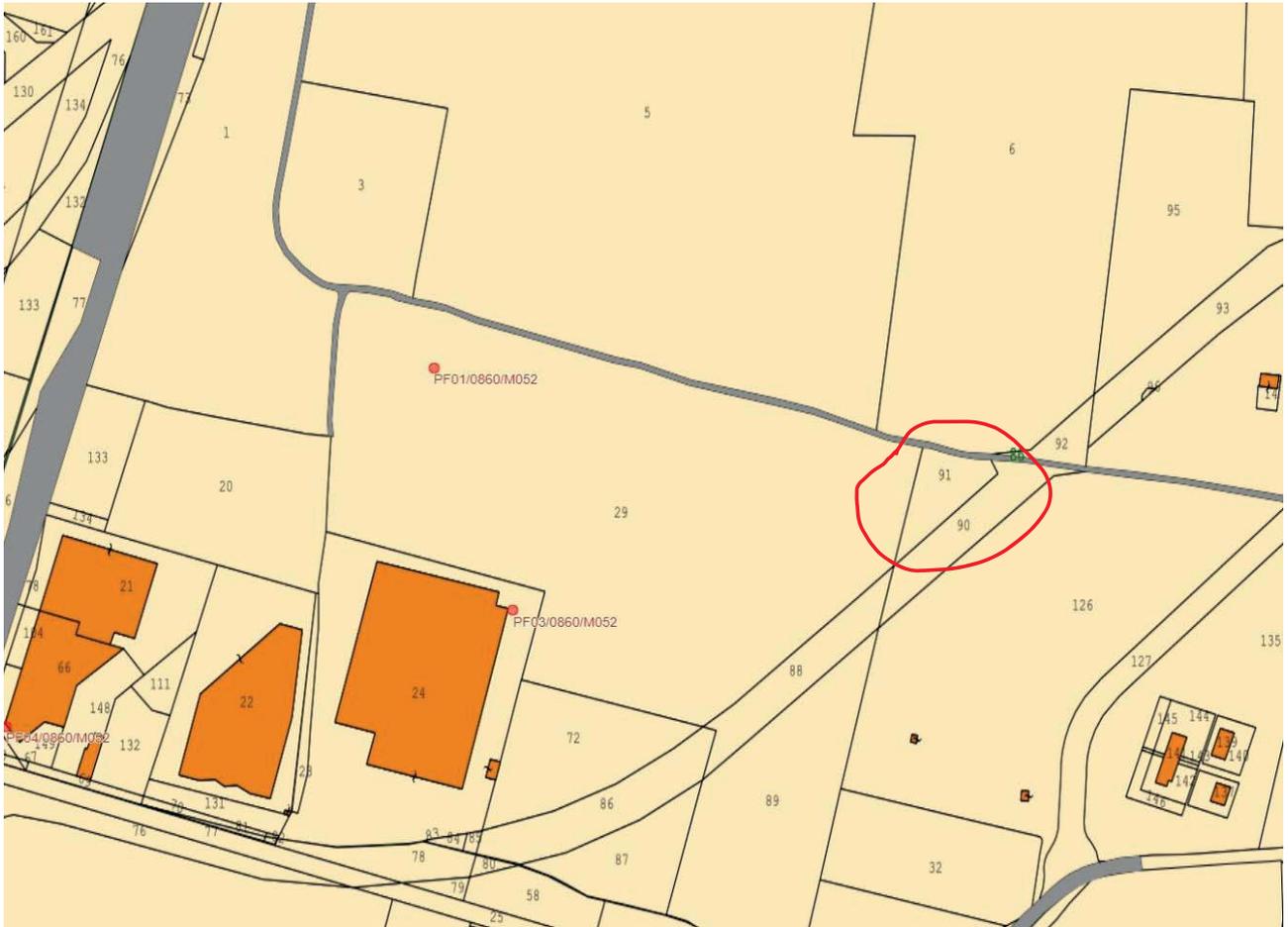


Fig. 86 – mapp.91

ALLEGATO C – Visure catastali


Data: 13/05/2020 - Ora: 21.03.04 Segue

Visura n.: T276437 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/05/2020

Dati della richiesta	Comune di VIMERCATE (Codice: M052)
Catasto Terreni	Provincia di MILANO Foglio: 86 Particella: 91

INTESTATO

1	PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA con sede in MONZA	94616010156*	(1) Proprieta' per 1/1
---	--	--------------	------------------------

Situazione dell'Immobile dal 08/08/1980

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	86	91		-	SEMINATIVO 1	09 80		Euro 6,33 L. 12.250	Euro 6,07 L. 11.760	FRAZIONAMENTO in atti dal 08/08/1980 (n. 36780)
Notifica						Partita	3249			

 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
 - foglio 86 particella 35 - foglio 86 particella 90

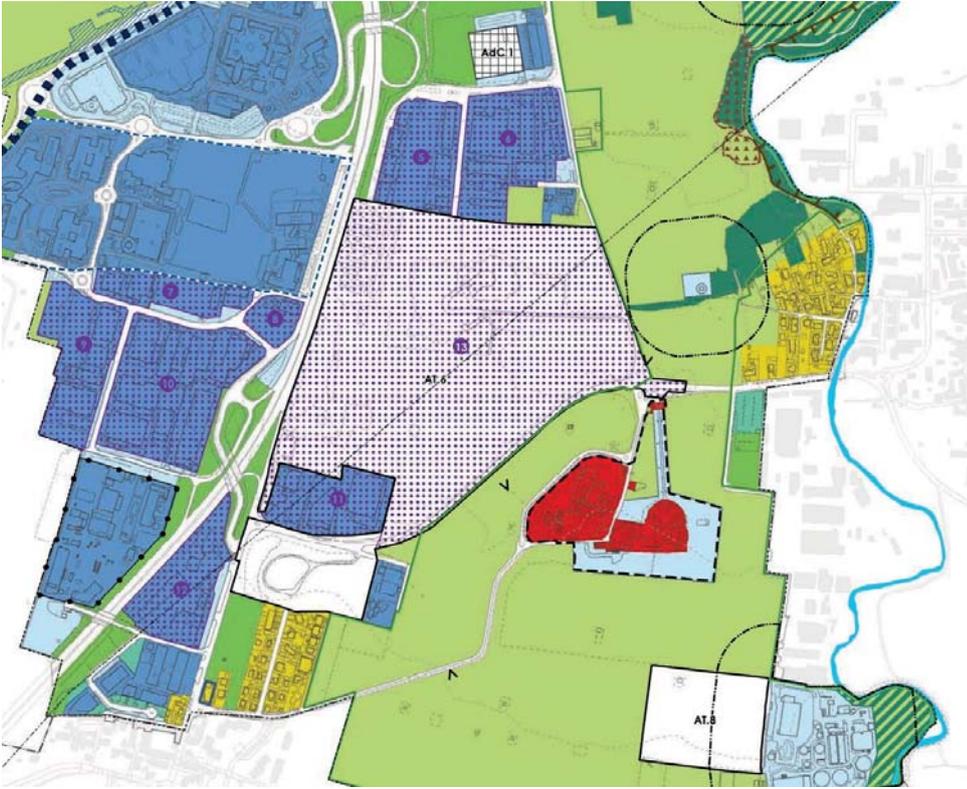
L'Intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:
Situazione degli intestati dal 18/11/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA con sede in MONZA	94616010156	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO del 18/11/2010 protocollo n. MI0199578 Voltura in atti dal 07/03/2011 Repertorio n.: 44861 Rogante: PROVINCIA DI MONZA Sede: MONZA Registrazione: Sede: CANC. PASS. INT. DA ESAM. TRAS. 14717/11 (n. 17093.1/2011)		

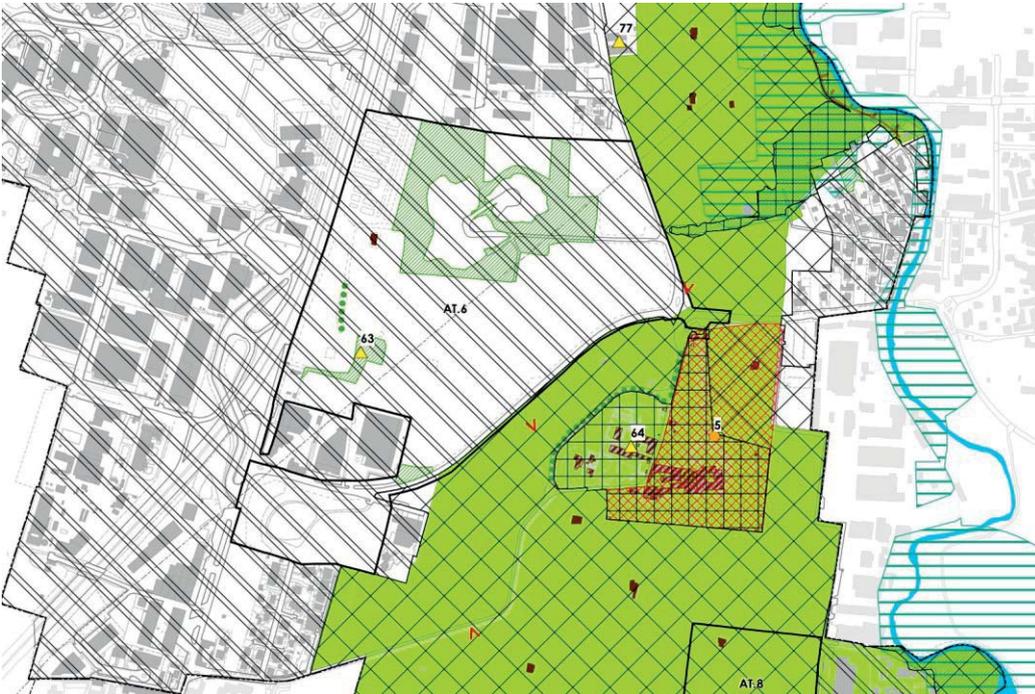
Situazione degli intestati dal 18/11/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA con sede in MONZA	94616010156	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 18/11/2010
DATI DERIVANTI DA	DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 18/11/2010 Trascrizione in atti dal 04/03/2011 Repertorio n.: 44861 Rogante: PROVINCIA DI MONZA E DELL. Sede: MONZA Registrazione: Sede: TRASFERIMENTO BENI PER COSTITUZIONE NUOVA PROVINCIA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 14717.1/2011)		

PdR



DdP





PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA
Protocollo Interno N. 39960/2024 del 01-08-2024
Doc. Principale - Class. 11.15 - Copia Documento

ACCORDO SOSTITUTIVO DEL PROVVEDIMENTO

AI SENSI DELL'ART. 11 L. 241/90 E S.M.I.

Il giorno presso la sede della Provincia di Monza e della Brianza, sita in Monza, Via Grigna 13,

tra

Dirigente del Settore Strade e Viabilità della Provincia di Monza e della Brianza, nato ail....., c.f....., per i poteri conferitogli mediante Decreto deliberativo presidenziale n. 77 del 07-06-2024, sottoscritto dal Presidente pro tempore della Provincia di Monza e della Brianza, nonché dal Segretario Generale della Provincia di Monza e della Brianza.

e

Giambelli S.p.a. (P. IVA 00744590969), in persona del Legale e rappresentante pro tempore, Dott. Michele Giambelli, munito dei necessari poteri di rappresentanza della Società, proprietaria di alcune aree site nel Comune di Vimercate, catastalmente identificate al fg.86, mapp.li 8 parte, 9 parte, 11 parte, 95 parte e 100 intero, per mq 2.000,04 totali, le quali, ad eccezione del solo mappale 100 del foglio 86, sono attualmente ricomprese nell'ambito di Trasformazione AT.6 - Ambito di Trasformazione Vimercate – via Santa Maria Molgora (come normate dalle NTA del Documento di Piano sia del PGT Variante generale 2020 – vigente- che del PGT Variante parziale 2023 – attualmente in salvaguardia), e sviluppano pertanto l'indice edificatorio attribuito al comparto.

PREMESSE

RICHIAMATI:

- La comunicazione di *“Avvio del procedimento amministrativo per l'approvazione del progetto di opera pubblica relativo a “Realizzazione di nuova rotatoria lungo la SP n° 200 "Concorezzo - Burago" km 2+750, all'intersezione con via S. Maria Molgora nel Comune di Vimercate. Fase di partecipazione alla procedura espropriativa per pubblica utilità (artt. 11 e 16 del D.P.R. n.*

327/2011 e s.m.i.)”, ricevuta a mazzo PEC dalla Società Giambelli S.p.A. in data 19/02/2024 (prot. partenza n. 8548/2024 del 16/02/2024);

- Le motivate e documentate osservazioni ex artt. 11, comma 2 e 16 del d.P.R. n. 327/01, inviate a mezzo PEC del 15/03/2024, prot. n. 14083 del 18/03/2024, dalla Società Giambelli S.p.A., con le quali, in estrema sintesi, la Società, tenuto conto delle criticità rappresentate (e documentate), comunicava la propria decisione di opporsi al progetto per come predisposto, affinché lo stesso potesse essere ragionevolmente rivisito e, si auspica, modificato, nell’ambito di una fattiva concertazione pubblico-privato, al fine di tenere conto e risolvere le criticità emerse e rappresentante, che, diversamente, se confermate, imporrebbero alle rispettive parti di tutelare i propri diritti e interessi legittimi dinanzi alle competenti Autorità Giudiziarie; rendendosi comunque disponibile, unitamente ai propri professionisti, ad un fattivo e concreto confronto pubblico/privato, che potesse consentire di addivenire ad una soluzione progettuale concordata che possa prevedere il minor pregiudizio possibile per la Giambelli S.p.A., tenendo in considerazione quanto sopra esposto e anche le previsioni del vigente PGT.
- Le previsioni del vigente PGT di Vimercate;

TENUTO CONTO che la Società Giambelli Spa, in occasione dell’incontro dell’11/03/2024 presso gli uffici della Provincia di Monza e della Brianza, come poi riferito anche con propria nota dell’11/03/2024, inviata a mezzo PEC alla Provincia, rendeva noto che: *“senza che ciò possa comportare, in alcun modo o anche implicitamente, rinuncia alla facoltà di presentare osservazioni nel termine concesso e attivare le iniziative di legge. Nell’ambito della procedura di esproprio di cui all’avviso in oggetto - comunicato a mezzo PEC ricevuta in data 19/02/2024 (prot. partenza n. 8548/2024 del 16/02/2024) - a fronte delle circostanze evidenziate, la Giambelli S.P.A. si è resa disponibile a valutare un accordo bonario tra le parti, che preveda la permuta delle aree oggetto di esproprio, così come individuate nell’avviso citato, con il mappale 91 del foglio 86 in Comune di Vimercate, da tempo coltivato dall’azienda agricola del Gruppo Giambelli.*

Ciò a condizione che:

- 1) la volumetria generata dall'applicazione dell'indice territoriale (IT) attribuito dalla scheda d'ambito AT.6 del PGT del comune di Vimercate, sia per le aree oggetto dell'avvio del procedimento, che per quella del mappale 91 cit., venga riconosciuta interamente in capo alla Giambelli S.p.A.;*
- 2) che la Provincia si impegni successivamente a cedere dette aree al Comune, nell'ambito dell'AT.6.; accordo che dovrà poi essere trascritto.*

Pertanto, la Provincia di Monza e della Brianza sarà soggetto interessato dal redigendo piano di sviluppo dell'iniziativa edilizia e si impegnerà quindi a sottoscriverlo solamente in qualità di proprietaria di aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria di futura cessione, la cui volumetria, come detto, sarà riconosciuta in capo alla Giambelli S.p.A., nell'ambito dell'accordo che andremo ad esporVi nel maggior dettaglio non appena svolti i necessari approfondimenti tecnicovalutativi.

Il valore delle aree oggetto di permuta verrà compensato economicamente a seguito di perizie di stima delle aree di entrambe le parti e del conseguente incontro-confronto, anche a fronte di quanto andremo ad esporVi con le redigende osservazioni che andremo a presentare nel termine concesso. Ci rendiamo fin d'ora disponibili agli incontri necessari per condividere le stime al fine di concludere positivamente gli accordi presi verbalmente nella riunione odierna, stante anche gli evidenti benefici che trarrebbe la Provincia.”

OSSERVATO che, a seguito del suddetto incontro e dei successivi confronti con gli uffici provinciali, in data 10.05.2024 prot.n. 24132/2024 è pervenuta una proposta redatta e sottoscritta dalla Società Giambelli Spa, con la quale la suddetta Società ha proposto la definizione bonaria della procedura espropriativa mediante sottoscrizione di apposito accordo ex art. 11 della L. 241/1990, manifestando l'intenzione di:

a) cedere bonariamente alla Provincia di Monza e della Brianza le aree oggetto della comunicazione di avvio del procedimento di cui in oggetto, identificate catastalmente al fg.86, mapp.li 8 parte, 9 parte, 11 parte, 95 parte e 100 intero, per mq 2.000,04 totali, di cui mq 1.680,04 ricadenti all'interno dell'ambito di trasformazione denominato AT.6 Vimercate - via Santa Maria Molgora, fermo restando che la relativa superficie lorda generata, pari a mq 504,01, come prevista dalla scheda d'ambito, rimanga in capo alla Giambelli S.p.A. con rinuncia della Provincia stessa ad essere soggetto attuatore dell'ambito e presa d'atto da parte del Comune di Vimercate;

e, inoltre, contestualmente alla cessione bonaria sopra descritta, e in maniera imprescindibile- dalla stessa, si è resa disponibile:

b) allo scambio con altra area della Provincia di Monza e della Brianza, anch'essa rientrante nell'ambito di trasformazione AT.6 sopra citato, identificata catastalmente al fg. 86, mappale 91, pari a mq 980,00, previo riconoscimento, a favore della Provincia di Monza e della Brianza, di un importo economico pari al valore venale del bene che tenga conto delle caratteristiche e della superficie lorda riconosciuta a questa area. Tale superficie lorda, a fronte dello scambio oneroso ipotizzato, resterà in capo alla Giambelli S.p.A. che la utilizzerà per dare attuazione all'ambito, rinunciando la Provincia ad ogni pretesa sulla stessa.

VISTO, infine, Decreto deliberativo Presidenziale n. 77 DEL 07-06-2024, avente ad oggetto “approvazione proposta di definizione bonaria della procedura espropriativa correlata alla realizzazione della nuova rotatoria lungo la SP N° 200 “Concorezzo – Burago” Km 2+750, all'intersezione con Via S. Maria Molgora nel Comune di Vimercate”, con cui si approva la proposta di definizione ex art. 11 L. 241/90 formulata dalla Società Giambelli S.p.A.;

RAVVISATA, l'opportunità e la sussistenza dei presupposti nel caso specifico di applicare le norme in materia di procedimento amministrativo di cui all'art. 11 comma 1 della L. 241/90 e s.m.i., con l'obbiettivo di perseguimento del pubblico interesse;

RITENUTO a garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, ai sensi dell'art. 11 comma 4 bis della l. 241/90, che il presente accordo soddisfi l'interesse pubblico di definire bonariamente la procedura amministrativa avviata con nota registrata al prot.n. 8548/2024, del Servizio Viabilità e Strade in data 16.02.2024, con la quale è stato avviato il procedimento amministrativo relativo all'approvazione del progetto di opera pubblica "Realizzazione di nuova rotatoria lungo la SP n° 200 "Concorezzo - Burago" km 2+750, all'intersezione con via S. Maria Molgora nel Comune di Vimercate" – Fase partecipativa alla procedura di espropriazione per pubblica utilità (artt. 11 e 16 del DPR 327/2001);

RITENUTO, pertanto, di dover procedere all'adozione di un accordo procedimentale al fine di definire l'assetto delle aree di cui in premesse;

RICHIAMATO, l'art. 11 della l. 241/90 "*accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento*",

VISTA la determinazione dirigenziale n..... esecutiva, di approvazione dello schema di accordo sostitutivo ex art. 11 Legge 241/90;

RITENUTO di dover procedere a riguardo.

TUTTO CIÒ PREMESSO

Tra le suindicate parti si conviene quanto segue.

ARTICOLO 1

PREMESSE

1.1. Le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente accordo integrativo, unitamente agli allegati qui richiamati.

1.2. Il presente Accordo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 Legge 241/90, ha efficacia in parte sostitutiva di provvedimento (con riferimento a quanto disposto al successivo art. 2), per ogni altro aspetto accedendo, con effetti obbligatori, alla procedura diretta all'assunzione di ulteriori provvedimenti.

ARTICOLO 2

ASSUNZIONE IMPEGNI

2.1. La Società Giambelli S.p.a. (C.F. 03217050156 - P.IVA 00744590969 - R.E.A. MB-949517), in persona del legale rappresentante pro tempore, Dott. Michele Giambelli, munito dei necessari poteri di rappresentanza della Società, proprietaria di alcune aree site nel Comune di Vimercate, fg.86, mapp.li 8 parte, 9 parte, 11 parte, 95 parte e 100 intero, per mq 2.000,04 totali, di cui mq 1.680,04 ricadenti all'interno dell'ambito di trasformazione denominato AT.6 Vimercate - via Santa Maria Molgora, in seguito denominata "la Società", si impegna a:

- a) cedere bonariamente a titolo gratuito alla Provincia di Monza e della Brianza le aree oggetto della comunicazione di avvio del procedimento di cui in premessa, identificate catastalmente al fg.86, mapp.li 8 parte, 9 parte, 11 parte, 95 parte e 100 intero, per mq 2.000,04 totali, di cui mq 1.680,04 ricadenti all'interno dell'ambito di trasformazione denominato AT.6 Vimercate - via Santa Maria Molgora, pur a condizione e a fronte di quanto meglio precisato al punto 2.2. lettere a) e b) che segue, ovvero a condizione che il relativo diritto di utilizzare la superficie lorda generata, pari a mq 504,01 fatta salva l'ulteriore premialità come prevista dalla scheda d'ambito, rimanga in capo alla Giambelli S.p.A. con rinuncia della Provincia stessa ad essere soggetto attuatore dell'ambito, pur con impegno a sottoscrivere la proposta di P.I.I. o Piano attuativo diversamente denominato, e presa d'atto da parte del Comune di Vimercate.

Ai soli fini fiscali, il valore di tali aree è pari a euro 15.000,00 (euro quindicimila/00) che tiene conto delle sole caratteristiche delle aree, come da perizia fatta redigere dalla Giambelli S.p.A. in data 08/07/2024 a cura del geom. Cesare Alberto Cartaginese e qui allegata sub. All.... ;

- b) e, inoltre, contestualmente alla cessione bonaria e gratuita sopra descritta, e in maniera imprescindibile dalla stessa, si impegna alla permuta con altra area della Provincia di Monza e della Brianza, anch'essa rientrante nell'ambito di trasformazione AT.6 sopra citato,

identificata catastalmente al fg. 86, mappale 91, pari a mq 980,00, previo riconoscimento, a favore della Provincia di Monza e della Brianza, di un importo economico pari al valore venale del bene, quantificato e concordato tra le parti in € 133.172,00 (euro centotrentatremilacentosettantadue/00), che tiene conto delle caratteristiche e della superficie lorda riconosciuta a questa area, come da perizia redatta da personale del Settore Tecnico provinciale allegata alla determinazione dirigenziale n. di approvazione del presente schema, qui allegata sub. All.... Il diritto di utilizzare tale superficie lorda edificabile, a fronte dello scambio oneroso concordato resterà in capo alla Giambelli S.p.A. che la utilizzerà per dare attuazione all'ambito, rinunciando la Provincia ad ogni pretesa sulla stessa.

2.2. La Provincia di Monza e Brianza in persona del Dirigente del Settore Strade e Viabilità Arch.

....., natoail cf....., per i poteri conferitogli mediante Decreto Sindacale n. 17 del 30.05.2024, a fronte di quanto sopra (art. 2.1), si impegna a:

- a) riconoscere in capo alla Giambelli S.p.A. il diritto di utilizzare, a fronte della cessione di cui al punto 2.1., lett. a) che precede, la superficie lorda edificabile generata, pari a mq 504,01 fatta salva l'ulteriore premialità come prevista dalla scheda d'ambito;
- b) rinunciare ad essere soggetto attuatore dell'ambito AT.6, impegnandosi, contestualmente, a sottoscrivere l'istanza di P.I.I. o piano attuativo diversamente denominato, a semplice richiesta della Giambelli S.p.A., ai soli fini di consentire a quest'ultima di poter presentare l'istanza di attivazione dell'ambito di trasformazione AT.6, senza che con ciò possa vantare alcuna pretesa, né economica né in termini di s.l.p. o volumetrica, relativamente al predetto AT, né assunzione di nessun obbligo o responsabilità connessi al P.I.I. stesso.
- c) e, inoltre, contestualmente alla cessione bonaria descritta al punto 2.1. lettera a) che precede, e in maniera imprescindibile dalla stessa, si impegna a cedere in permuta alla Società Giambelli S.p.A., la propria area rientrante nell'ambito di trasformazione AT.6 sopra citato, identificata catastalmente al fg. 86, mappale 91, pari a mq 980,00, previo riconoscimento,

come corrispettivo economico per lo scambio di aree, di un importo economico pari al valore venale del bene, quantificato e concordato tra le parti in € 133.172,00 (euro centotrentatremilacentosettantadue/00), che tiene conto delle caratteristiche e della superficie lorda riconosciuta a questa area, come da perizia redatta da personale del Settore Tecnico provinciale allegata alla determinazione dirigenziale n. di approvazione del presente schema e qui allegata sub. All.... Il diritto di utilizzare tale superficie lorda edificabile, a fronte dello scambio oneroso concordato resterà in capo alla Giambelli S.p.A. che la utilizzerà per dare attuazione all'ambito, rinunciando la Provincia ad ogni pretesa sulla stessa.

2.3. Le parti concordano che tutti i costi correlati ad entrambi i suddetti trasferimenti di proprietà (studio notarile, tributi vari, trascrizioni, incarichi tecnici, procedure catastali, ecc...), saranno in carico esclusivamente alla Soc. Giambelli S.p.A.

ARTICOLO 3

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PRESENTE ACCORDO

3.1. L'attuazione dell'impegno di cui al presente accordo interverrà con le modalità di cui ai commi successivi.

3.2. Le parti si impegnano reciprocamente a stipulare per atto pubblico i suddetti trasferimenti di proprietà, che tengono conto anche dei connessi diritti edificatori, il tutto come meglio precisato all'art. 2 che precede, entro il termine di 90 giorni dalla sottoscrizione del presente accordo.

3.3. In caso di rifiuto alla stipula del presente accordo o di mancata stipula degli atti dinanzi al Notaio, per fatto imputabile ad una delle parti, le parti saranno libere se scegliere di agire per l'esecuzione giudiziale del presente accordo (art. 2932 c.c.) o per la risoluzione dello stesso, con applicazione, in tal ultimo caso del disposto di cui all'art. 11, comma 4 della L. 241/90 e s.m.i.

ARTICOLO 4

VALIDITÀ E PUBBLICITÀ

4.1. Le parti danno atto che il presente accordo acquisterà efficacia in seguito alla sua sottoscrizione.

4.2. Per il trasferimento dei diritti di proprietà e di utilizzo dei diritti edificatori, sarà redatto un atto pubblico notarile ad hoc presso il Notaio individuato dalla Società Giambelli S.p.A. e a spese della stessa, che sarà soggetto alla registrazione e trascrizione presso gli Uffici competenti. Tale atto sarà da sottoscrivere entro 90 giorni dalla sottoscrizione del presente accordo.

ARTICOLO 5

ONERI DI REDAZIONE, FISCALI E DI REGISTRAZIONE

5.1. Le parti danno atto che le spese del presente accordo sono a carico della Società ed i relativi importi sono ricompresi nell'importo che la Società dovrà corrispondere alla Provincia di Monza e Brianza, così come meglio indicato all'art. 2 che precede.

Letto, sottoscritto e approvato.

Si allega:

- Proposta definizione ex art. 11 legge n. 241/1990;
- Accordo deliberativo provinciale n. 77 del 07.06.2024;
- Determinazione dirigenziale n. del
- Perizia estimativa area Provincia MB, fg. 86, mappale 91;
- Perizia estimativa aree Giambelli S.p.A., fg. 86 mappali 8 parte, 9 parte, 11 parte, 95 parte e
- 100 intero.

Il Dirigente del Settore Strade e Viabilità

Arch.

Giambelli S.p.A.

In persona del l.r.p.t.

Dott. Michele Giambelli