

**TRIBUNALE di MILANO**  
II SEZIONE CIVILE – ESECUZIONE FALLIMENTARE

**Esecuzione Fallimentare**

**RG 823 del 29/30.9.2016**

**SIC Sviluppi Immobiliari Commerciali srl in liquidazione**

**Giudice Delegato: Dottoressa Alida Paluchowski**

**Curatore Fallimentare: Dott. Enrico Tamborini**

**Consulente nominato per la valutazione di congruità dell'offerta:  
Arch. Fabio Colmano**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**sulla congruità economica dell'offerta relativamente agli immobili siti nei seguenti Comuni:**

**B.go San Giovanni (LO) (lotto 1); Modena (lotto 2); Pavia (lotto 3)**

**tecnico incaricato: Arch. Fabio Colmano**

Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n.4604

Albo del Tribunale di Milano al n.11428

C.F. CLMFBA57C07F205A – P.IVA N. 07680380156

con studio in Milano – Via Jacopo Dal Verme 5

tel. 02-87380716

e-mail: [architetto@colmano.com](mailto:architetto@colmano.com)

## INDICE

1. Premessa	pag. 2
2. Assunzioni	pag. 2
3. Scopo analisi valutativa e criteri di valutazione	pag. 3
4. Lotto 1 – beni immobili in Borgo San Giovanni	pag. 5
5. Lotto 2 – beni immobili in Modena	pag. 9
6. Lotto 3 – Beni immobili in Pavia	pag. 14
7. Conclusioni	pag. 18
8. Elenco allegati	pag. 19

### **1. Premessa**

Il sottoscritto Architetto Colmano Fabio con studio in Milano in Via Jacopo Dal verme 5 telefono n° 02.87380716, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n° 4604 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Milano al n° 11428, su richiesta del Curatore Fallimentare Dott. Enrico Tamborini, veniva incaricato in qualità di esperto di valutazioni immobiliare per esprimersi nel merito della congruità economica dell'offerta, recante la data del 13/4/2018 successivamente sostituita da un'altra offerta recante la data del 9/6/2018, pervenuta dalla **Museum srl** con sede a Bolzano congiuntamente alla **Consolida srl** con sede in Milano.

L'offerta riguarda l'eventuale acquisto degli interi compendi immobiliari siti nei Comuni di: Borgo San Giovanni (LO); Modena; Pavia.

l'offerta pervenuta è pari complessivamente a € 6.350.000,00 (seimilionitrecentocinquantamila/00) per l'acquisto in blocco dei tre compendi immobiliari di cui rispettivamente € 1.000.000,00 (unmilione/00) per gli immobili siti in Comune di Borgo San Giovanni; € 550.000,00 (cinquecentocinquantamila/00) per gli immobili siti in Comune di Modena; € 4.800.000,00 (quattromilionitotocentomila/00) per gli immobili siti in Comune di Pavia.

### **2. Assunzioni**

Il sottoscritto tecnico incaricato riferisce che il presente RAPPORTO di VALUTAZIONE riferito alla "congruità" dell'offerta pervenuta al Curatore, è stato redatto sulla base delle informazioni e dei dati forniti dal Committente (Curatore Fallimentare) oltre che su informazioni di carattere pubblico reperite presso le Amministrazioni comunali di riferimento relative ai singoli lotti.

Il sottoscritto tecnico inoltre, al fine di prendere contatto con le singole realtà locali, ha effettuato sopralluoghi puntuali e preso contatto con le Amministrazioni Pubbliche al fine di individuare criteri di stima in relazione alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti oltre che sondare eventuali volontà politiche di riutilizzo delle aree oggetto di studio.

Considerate le complessità delle informazioni raccolte, si informa che dette notizie saranno riportate nelle descrizioni dei singoli lotti.

### **3. Scopo analisi valutativa e criteri di valutazione**

Lo scopo della presente analisi tecnico-estimativa riguarda la valutazione di congruità di un'offerta economica recante la data del 9/6/2018 pervenuta al Curatore Fallimentare da parte della *Museum srl* con sede in Bolzano unitamente alla *Consolida srl* con sede in Milano. Il sottoscritto tecnico sulla base di alcune considerazioni di carattere generali circa l'analisi di stima di un appezzamento di terreno edificabile, riferendosi a quanto disponibile nella letteratura tecnica in materia di estimo, ha operato una serie di analisi e valutazioni tecniche ed economiche incentrate sulla ricerca del più probabile valore di mercato da attribuire al bene stesso.

Come sopra accennato, il presente elaborato di stima è finalizzato a determinare il più probabile valore di mercato dei terreni (edificabili e non) in relazione alla propria caratteristica e capacità di trasformabilità o di conservazione.

In questo senso è possibile affermare che, in generale, i parametri da assumere a riferimento per identificare il più probabile valore di mercato di un'area, possono essere come di seguito riassunti:

- zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
- indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area;
- destinazione d'uso consentita;
- eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione (risanamento e bonifiche);
- stadio cui l'iter burocratico è eventualmente giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di Permesso di Costruire, ecc);
- valori medi rilevati sul mercato.

Più in generale è possibile affermare che il criterio di stima del valore di mercato risulta correlato a due principali aspetti: il primo riguarda la natura e la qualità dei dati tecnico economici disponibili a supporto della stima, il secondo riguarda le caratteristiche dello specifico segmento di mercato a cui esso si rivolge.

Nella materia dell'estimo sono disponibili diversi metodi da utilizzare per la stima del valore di mercato, quali, ad esempio:

- - metodo comparativo di mercato (comparazione tra elementi simili appartenenti allo stesso segmento i cui valori sono noti e documentabili attraverso gli atti di compravendita))
- - metodo reddituale/finanziario (che utilizza eventuali redditi derivanti da locazione / capitalizzazione diretta; o metodo che utilizza i flussi di cassa / capitalizzazione ; finanziaria
- - metodo del costo di riproduzione / trasformazione (che consente di stimare un area in relazione alla sua possibilità di essere trasformata e produrre un beneficio economico)

Secondo gli International Valuation Standards e gli European Valuation Standards: il "valore di mercato" è il più probabile prezzo di mercato, al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, in seguito a un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione.

Spesso tutti gli scopi pratici della stima delle aree fabbricabili riconducono al valore di mercato (ma come condizione indispensabile c'è che vi sia un mercato sufficientemente attivo e concorrenziale), ma si deve anche tenere conto che i terreni sono destinati poi a diventare fabbricati, quindi ciò riconduce al valore di trasformazione.

Nel caso in esame, in mancanza di contratti di locazione o altra condizione finanziaria, per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato delle aree edificabili o edificate il sottoscritto tecnico incaricato ha ritenuto utile utilizzare il metodo della trasformazione, mentre per le aree con destinazione agricola ha ritenuto utile utilizzare il metodo della comparazione.

Il metodo della trasformazione viene impiegato nella stima di beni strumentali, ovvero di beni utilizzati all'interno di processi di produzione.

La stima del più probabile valore di un'area/lotto edificabile o soggetto a ristrutturazione urbanistica (aree dismesse) attraverso il criterio del VT (valore di trasformazione) si basa sulla differenza tra il valore di mercato dei beni, esito della trasformazione, e i costi della trasformazione stessa ( $Va = VmT - K$ ).

Il valore del terreno edificato corrisponde al valore di trasformazione calcolato come differenza fra il valore del terreno edificabile e il costo di trasformazione.

Quest'equazione necessita, per poter essere applicata correttamente, di una maggior specificazione; infatti il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione. Il valore dell'area è riferito alla data di stima.

Ne deriva quindi che:

$$Va = (\sum R - (\sum Kc + \sum Cc + \sum St + \sum Sg + \sum Sc + P)) / (1+r')^n$$

Dove

Va valore stimato del terreno all'attualità

R Valore di vendita

Kc costo di costruzione

Cc oneri di urbanizzazione

St Spese tecniche

Sg Spese di gestione amministrativa

Sc Spese di commercializzazione

P Profitto lordo del totale costi comprensivi di oneri finanziari

r' saggio di sconto applicato nel processo trasformativo

Nella realtà italiana (assenza di idonee banche dati sui prezzi e difficoltà di conoscenza dei prezzi realmente pattuiti), il metodo di trasformazione diventa un indispensabile strumento di verifica dell'affidabilità delle informazioni pubblicamente condivise.



Bisogna ricordare che il valore di un'area edificabile, può modificarsi nel tempo a seguito di influenze generali, locali o intrinseche.

## **4    *Lotto 1 - Borgo San Giovanni***

### **4.1    Dati relativi ai beni**

1) appezzamento di terreno, con sovrastante capannone ad uso industriale, della superficie catastale di mq. 49.116 (quarantanovemilacentosedici), confinante con mappali 156, 115, 129, 113, da 134 a 140, 107 e roggia Barbavara, salvo altri.

Il suddetto immobile risulta censito:

- nel Catasto Terreni del Comune di Borgo San Giovanni al foglio 8 come segue:

mappale 85, ente urbano are 7.00;

mappale 102, are 52.65, R.D. euro 49,76, R.A. euro 53,02;

mappale 105, are 82.52, R.D. euro 77,99, R.A. euro 83,11;

mappale 52, ha. 3.48.99, R.D. euro 329,84, R.A. euro 351,46.

- nel Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Giovanni al foglio 8, mappale 85, Via Gay n. 1, P. T, categoria D/7, rendita catastale euro 2.338,00;

2) appezzamento di terreno, con sovrastanti due fabbricati in pessimo stato di conservazione, il tutto confinante in tre corpi con mappali: 432, 431, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 430, roggia Vitalona, 247, 65, roggia Barbavara, 101, 100, 103, 428, 427, 426; roggia Vitalona, 430, 259, 260, 261, roggia, via Lodi, 201, 11, roggia, 21, roggia Vitalona; roggia Vitalona, 246, 247, salvo altri.

Il suddetto immobile risulta censito:

- nel Catasto Terreni del Comune di Borgo San Giovanni al foglio 9 come segue:

mappale 69, are 6.70;

mappale 106, are 1.30;

mappale 177, ha 1.19.11;

mappale 220, ca 34;

mappale 245, are 2.49;

mappale 441, are 2.55;

mappale 442, are 3.95;

mappale 443, ca 85;

mappale 444, are 4.30;

mappale 445, are 4.30;

mappale 446, are 9.65;

mappale 447, are 17.00;

mappale 448, are 15.00;

mappale 449, are 33.88;

mappale 450, are 17.42;

mappale 451, are 19.92;

mappale 452, are 12.80;

mappale 453, are 17.28;

mappale 454, are 1.77;

mappale 455, are 1.70;

mappale 456, are 4.15;

mappale 457, are 6.60;  
mappale 458, are 3.90;  
mappale 459, are 1.50;  
mappale 460, are 15.90.

I mappali come sopra elencati e la loro consistenza derivano da frazionamento relativo al Piano di Lottizzazione che coinvolge porzione dell'appezzamento n. 2. In precedenza gli immobili erano identificati come segue:

- nel Catasto Terreni del Comune di Borgo San Giovanni al foglio 9 come segue:

mappale 90, ente urbano, are 1.35;  
mappale 91, ente urbano, are 13.30;  
mappale 178, are 17.30, R.D. euro 15,90, R.A. euro 17,42;  
mappale 181, are 17.40, R.D. euro 16,00, R.A. euro 17,52;  
mappale 220, ca. 34,  
mappale 232, are 20.50, R.D. euro 18,85, R.A. euro 20,65;  
mappale 233, are 10.00, R.D. euro 9,19, R.A. euro 10,07;  
mappale 234, are 29.20, R.D. euro 26,84, R.A. euro 29,41;  
mappale 235, are 14.50, R.D. euro 13,33, R.A. euro 14,60,  
mappale 248, ente urbano, are 53.47,  
mappale 69, are 6.70, R.D. euro 6,16, R.A. euro 6,75;  
mappale 70, are 17.40, R.D. euro 16,00, R.A. euro 17,52;  
mappale 106, are 1.30, R.D. euro 1,20, R.A. euro 1,31;  
mappale 246, ente urbano, are 2.05;  
mappale 247, ente urbano, ca. 64;

- nel Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Giovanni al foglio 9, mappali 90 e 91 graffiati, Via Gay n. 1, P. T.

3) appezzamento di terreno della superficie catastale di mq. 12.160 (dodicimilacentosessanta), confinante con mappali 70, 11, 12 e 21, salvo altri.

Il suddetto immobile risulta censito nel Catasto Terreni del Comune di Borgo San Giovanni al foglio 9 come segue:

mappale 177, ha. 1.19.11, R.D. euro 109,50, R.A. euro 119,95;  
mappale 245, are 2.49, R.D. euro 2,29, R.A. euro 2,51;

4) appezzamento di terreno della superficie catastale di mq. 43.593 (quarantatremilacinquecentonovantatre), confinante con mappale 52 del foglio 8 e mappali 21, 218, 207 e 168 del foglio 9, salvo altri.

Il suddetto immobile risulta censito nel Catasto Terreni del Comune di Borgo San Giovanni al foglio 9 come segue:

mappale 208, are 4.50, R.D. euro 0,93, R.A. euro 0,14;  
mappale 219, ha. 1.77.00, R.D. euro 167,29, R.A. euro 178,26;  
mappale 249, ha. 2.54.43, R.D. euro 240,47, R.A. euro 256,23.

## **4.2 Descrizione sommaria e stato dei luoghi**

Le proprietà di cui sopra sono interamente ubicate nel Comune di Borgo San Giovanni territorialmente posto nella pianura lombarda a sud della città di Milano in provincia di Lodi e collocato a ovest rispetto al territorio della città di Lodi.

Borgo San Giovanni è ottimamente collegato dalla rete viabilistica di collegamento con Lodi e oltre che con l'omonimo casello dell'autostrada A1 che transita nelle immediate vicinanze.

Gli immobili sono prevalentemente costituiti da terreni liberi con presenza di un fabbricato, ormai dismesso, per l'attività produttiva che era parzialmente asservito a un'attigua fabbrica anch'essa dismessa ed in stato di abbandono.

Lo strumento urbanistico vigente (PGT) indica per detto comparto urbanistico interessato alle proprietà di cui sopra, il tracciato di una strada che potrebbe determinare un ipotetico sviluppo urbanistico a fini produttivi.

Dalle informazioni ricevute dal Sindaco emerge la possibilità che in mancanza di proposte di sviluppo industriale/produttivo nel prossimo futuro del comparto urbano, detti terreni potrebbero tornare ad avere un indirizzo di carattere rurale/agricolo e/o verde urbano di contorno al "borgo".

Nel corso delle verifiche operate presso l'ufficio tecnico, relativamente ai comparti urbani di interesse della presente procedura, è emersa l'esistenza di una "Convenzione di Lottizzazione" (allegato 4 lotto 1) che riguarda un progetto per la realizzazione di un Piano di Lottizzazione (PL) relativa a terreni di diversi proprietari tra cui la SIC srl.

Nella "convenzione" si legge che la SIC srl è indicata come proprietaria di lotti di terreni pari al 46% del comparto edilizio dell'intero PL e quindi titolata alla realizzazione di 7578,00 mc.

La convenzione indica nello specifico le singole particelle derivanti dal frazionamento delle precedenti particelle di cui al foglio 9: 90; 91; 70; 106; 178; 181; 232; 233; 234; 235; 248 - oggi corrispondenti alle particelle di cui al foglio 9: 426; 427; 428; 429; 430; 441; 442; 443; 444; 445; 446; 447; 448; 449; 450; 459; 460.

L'Amministrazione pubblica ha comunicato verbalmente al sottoscritto tecnico che, relativamente al PL, sono già stati pagati tutti gli oneri. L'Amministrazione ha comunicato inoltre che è stata indetta una gara d'appalto per le opere di urbanizzazione relativa al PL stesso ma, ha anche evidenziato che sono sorte delle complicazioni circa l'esistenza di un fabbricato all'interno del comparto urbanistico di cui al PL approvato (già identificato con i mappali 90 e 91 graffiati, attualmente in mappa come particella 456) e soggetto a demolizione i cui costi non erano però stati calcolati nel relativo computo metrico estimativo. L'Amministrazione ha precisato che la regolarizzazione di tali posizioni sarà subordinata agli accordi da prendere con le parti interessate alla realizzazione del Piano di Lottizzazione.

Nel caso dei beni presenti sul territorio del Comune di Borgo San Giovanni, si precisa che gli argomenti da trattare sono riferiti essenzialmente a due ambiti; uno di carattere edilizio rapportato alla trasformazione di un terreno edificabile (Convenzione PL) e l'altro di carattere territoriale riferito al mantenimento delle caratteristiche di terreno agricolo.

#### **4.3 Identificazione urbanistica** (allegato 3 lotto 1)

Lo strumento urbanistico vigente per il territorio di Borgo San Giovanni è il PGT (Piano di Governo del Territorio) adottato con delibera CC n. 22 del 17/5/2010 approvato con delibera CC n. 31 del 28/9/2010.

Variante al PGT, delibera n. 27 del 6/1/2015.

#### **4.4 Fonti di informazione per la stima**

- Operatori commerciali presenti in zona
- Conoscenze ed esperienze personali del settore immobiliare
- Borsino immobiliare
- Ufficio tecnico del Comune di Borgo san Giovanni
- Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
Periodo: Anno 2017 – 2° Semestre

#### **4.5. Stima e verifica di congruità**

Per quanto attiene alla verifica di congruità dell'offerta economica relativamente ai beni siti in Comune di Borgo San Giovanni, che riguardano in parte aree edificabili (di cui al sopradescritto Piano di Lottizzazione approvato dall'Amministrazione comunale) e in parte terreni liberi (con presenza di un fabbricato dismesso con destinazione "industriale/produttivo") il sottoscritto tecnico riferisce di aver valutate le condizioni di mercato presente in zona sia sugli immobili con destinazione residenziale che dei terreni agricoli. Alla luce degli elementi economici emersi si è proceduto a elaborare delle verifiche metodologiche riferite sia al metodo della trasformazione che a quello della comparazione. Al termine di dette analisi il sottoscritto tecnico ha rilevato una differenza che può essere stimata in un valore di circa il 10/15% superiore alle condizioni generali di mercato. Alla luce di quanto sopra specificato il sottoscritto tecnico, pur considerando moderatamente sovrastimata l'offerta per i compendi immobiliari in Borgo San Giovanni, ai fini dell'incarico ricevuto, **CONSIDERA CONGRUA L'OFFERTA di € 1.000.000,00 (unmilione/00).**

## **5 Lotto 2 - Modena**

### **5.1 Dati relativi ai beni**

1. appezzamento di terreno della superficie catastale di mq. 5.128 (cinquemilacentotrentotto), confinante con mappali 147 su più lati e 149 su più lati, salvo altri;
2. appezzamento di terreno della superficie catastale di mq. 5.125 (cinquemilacentotrentacinque), confinante con mappali 155, 158, 159, 163, 161 e 156, salvo altri.

I suddetti appezzamenti di terreno risultano censiti nel Catasto Terreni del Comune di Modena al foglio 93 come segue:

mappale 146, ente urbano are 51.28;

(l'appezzamento di terreno di cui al precedente numero 1);

mappale 157, ente urbano, are 29.76;

mappale 160, ente urbano, are 2.97;

mappale 162, ente urbano, are 18.52;

(l'appezzamento di terreno di cui al precedente numero 2).

### **5.2 Descrizione sommaria e stato dei luoghi**

I due appezzamenti di terreno indicati al paragrafo precedente sono entrambi situati nella zona Nord del centro urbano del Comune di Modena, a ridosso del centro storico e separato da questo dalla stazione ferroviaria.

Si tratta di aree libere appartenenti ad un più vasto comparto originato dalla demolizione (avvenuta alla fine degli anni '90 del '900) del complesso industriale "Corni", attivo dal 1907 al 1991 e composto da officine e fonderie di seconda fusione. La demolizione di detti fabbricati industriali, contestualmente ad altre realtà analoghe insediate nella città, è correlato all'avvio di un processo di trasformazione urbanistica che ha coinvolto ampie porzioni del territorio comunale e che deve ancora realizzarsi compiutamente.

I due lotti in questione attualmente si presentano come prati incolti, dai confini non delimitati e interclusi in una più ampia area libera già ceduta al Comune di Modena nell'ambito di un Programma di Recupero Urbano (PReU) di cui si discuterà nei paragrafi successivi.

L'area libera di proprietà pubblica e almeno uno dei due lotti oggetto di analisi sono attraversati da reti tecnologiche (fognatura, elettrodotto, ecc.). Presumibilmente, anche se non sono stati raccolti ulteriori riscontri documentali, la forma dei mappali catastali 159, 160, 161, ecc. corrisponde all'andamento di tali reti. In ogni caso la documentazione fotografica raccolta nel corso del sopralluogo del 14/06/2018 dimostra la presenza almeno delle condotte fognarie (si vedano fotografie dei chiusini di ispezione).

Sotto il profilo morfologico, il tessuto urbano circostante i due lotti, delimitato a Nord da Via delle Suore, ad Est da via Manfredo Fanti, a Sud da Via Pico della Mirandola e ad Ovest dal complesso industriale della Chn Italia S.p.A., tradisce l'incompletezza del Programma di

Recupero Urbano che avrebbe dovuto rigenerare sul piano urbanistico ed architettonico una porzione significativa e strategica della città di Modena. Dell'intero programma sono stati attuati gli interventi che hanno portato alla realizzazione, a Nord e ad Ovest, di complessi residenziali in edilizia libera e convenzionata, del Comando Provinciale dei Carabinieri a Sud e delle opere di urbanizzazione direttamente connesse. E' del tutto evidente il "vuoto urbano" corrispondente alla mancata realizzazione degli interventi previsti proprio sui lotti oggetto di analisi e degli spazi ed attrezzature pubblici connessi.

### **5.3 Identificazione urbanistica e dati di progetto**

Ai fini della valutazione delle eventuali potenzialità di trasformazione urbanistico-edilizia residua dei lotti in questione, è necessario mettere in relazione le vicende urbanistiche specifiche del Piano Attuativo all'interno del quale si sono parzialmente realizzate le potenzialità di trasformazione delle aree incluse nel Piano stesso con quelle del livello di pianificazione generale della città di Modena nell'arco temporale degli ultimi venti anni.

Negli anni '90 del '900, nel corso dei quali si verificavano - a Modena come in altri distretti industriali italiani - importanti fenomeni di dismissione, la città era dotata di strumento urbanistico generale (PRG), in conformità alla Legge Urbanistica Regionale n. 47 del 1978. Allo scopo di governare la trasformazione delle aree soggette a fenomeni di dismissione e in riferimento alla produzione normativa nazionale e regionale dei cosiddetti piani e programmi in variante, incluse la Legge n. 493/93 (Programmi di Recupero Urbano - PReU), il D.M. LL.PP. 21/12/1994 (Programmi di riqualificazione Urbana - PRU), la L.R. 19/98, la città di Modena si è dotata sul finire degli anni '90 dei corrispondenti strumenti pianificatori e di attuazione in Variante al PRG, come previsto dalla legge.

In particolare, il Consiglio Comunale ha approvato il PReU con Deliberazione n. 187 del 17/12/2018 e il PRU con Deliberazione n. 55 del 12/04/1999. Le relative Norme Tecniche di Attuazione costituivano un'appendice alle NTA dello Strumento urbanistico generale e contenevano l'indicazione delle superfici realizzabili (Su) per ciascuna unità di attuazione di ciascun comparto, suddivisa per destinazioni d'uso. Tra i vari Comparti di attuazione, per il comparto "ex Corni" (Zona Elementare 894 di PRG, Aree 02 e 03) erano previsti complessivamente 50.745 mq di Su.

All'approvazione del PReU ha fatto seguito la stipula della convenzione urbanistica, riferita alla sola unità di attuazione "Fonderedile" del Comparto "ex Corni", (convenzione riferita alla sola area dell'allora società proprietaria Fonderedile S.r.l., poi incorporata nella Nuova Sedifin, incorporata a sua volta nella SIC S.r.l. Sviluppi immobiliari commerciali), approvata con Delibera di Giunta Comunale n. 331 del 23/04/2002. Tale convenzione è stata alla base della parziale trasformazione di tale unità di attuazione e prevedeva, tra l'altro:

1. Una capacità insediativa complessiva pari a mq 43.905 di Su, suddivisa in:
  - a. Edilizia libera: mq 11.680
  - b. ERP: mq 4.050
  - c. Caserma Carabinieri: mq 5.200
  - d. Studentato universitario: mq 11.650
  - e. Uffici e artigianato di servizio: mq 10.200
  - f. Commercio al dettaglio mq 1.125

2. La cessione gratuita di aree da parte del soggetto attuatore per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
3. L'accettazione da parte del soggetto attuatore della esecuzione da parte del Comune, delle opere di risanamento delle aree (demolizioni e bonifiche).

Negli anni successivi sono stati attuati molti degli interventi previsti, in forza di permessi di costruire rilasciati dal 2002 al 2007. Tutti gli interventi per i quali sono stati richiesti i permessi di costruire risultano completati (l'ultima agibilità rilasciata risale al 2012), ad eccezione di quello in via Benassi, le cui opere risultano ancora in corso, stando alla nota di riepilogo fornita dal Comune di Modena nel mese di giugno 2018.

Gli unici due lotti dell'unità di attuazione ex Fonderedile (lotti indicati con i numeri 9 e 10) per i quali non è stato richiesto alcun permesso di costruire sono quelli afferenti al fallimento SIC. Per identificare le ragioni del mancato completamento del Piano, va evidenziato come gli interventi realizzati sugli altri lotti del comparto abbiano saturato la Su per la funzione residenziale, sia in edilizia libera che in ERP. Nei lotti 9 e 10 avrebbero dovuto essere realizzati edifici destinati alle funzioni di cui alle lettere da d ad f dell'elenco sopra riportato, funzioni che dal punto di vista commerciale risultavano già all'epoca delle altre edificazioni - e risultano a maggior ragione oggi, per tutte le conseguenze della crisi immobiliare - meno o per nulla remunerative rispetto alla residenza.

Sulla base della legge urbanistica regionale n. 20/2000, la città di Modena ha sostituito il precedente Piano Regolatore Generale, conformato sulla L.R. 47/1978, con un nuovo strumento di pianificazione generale, articolato in tre distinti "atti di pianificazione" (il PSC, Piano Strutturale Comunale, il POC, Piano Operativo Comunale e il RUE, Regolamento Urbanistico Edilizio) e dai PUA (Piani Urbanistici Attuativi). Il nuovo Piano, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 93 del 22/12/2003 e successivamente soggetto a numerosi aggiornamenti parziali in variante, è attualmente in vigore e riconferma formalmente la caratterizzazione e la destinazione urbanistica dell'area di interesse, ivi compresi i lotti di proprietà del Fallimento SIC. La consultazione della cartografia del PRG vigente (Cartografia integrata PSC-POC-RUE, tav. 4.13, aggiornato con Delibera C.C. n. 58 del 27/10/2016) evidenzia come i lotti oggetto di analisi ricadano nell'Ambito IV (Ambito per nuovi insediamenti) del territorio urbano; nelle aree "a - Aree di sostituzione di tessuti urbani". L'area 02 (come già identificata nella strumentazione urbanistica e nella convenzione del 2002) continua ad essere disciplinata, oltre che dal RUE, dal Programma di Recupero Urbano di cui alla Legge 493/93, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 187 del 17/2/1998 e dalla Convenzione Urbanistica approvata con delibera di Giunta Comunale n. 331 del 23/04/2002.

Vanno fatte a questo punto due considerazioni. Innanzitutto la Convenzione Urbanistica è ormai scaduta da anni, dunque ogni sua previsione in termini di potenzialità edificatoria residua non può più concretizzarsi direttamente, ma deve essere riconsiderata e ridiscussa con l'Amministrazione Comunale; in secondo luogo la Convenzione stessa prevedeva, all'art. 4 comma 2 del Capo III che *"Per quanto attiene la mancata attuazione del programma edificatorio nei termini previsti dalla presente convenzione, conformemente all'art. 22 della legge regionale 47/1978 e s.m., il soggetto attuatore prende atto che il Comune potrà*



*procedere, dopo avergli assegnato un ulteriore termine di 90 giorni per la presentazione dei progetti, all'esproprio delle aree interessate".*

In realtà l'Amministrazione, in base ai colloqui intercorsi con funzionari del settore Urbanistica del Comune, appare disponibile a rivedere, almeno in parte, il mix funzionale di un'eventuale appendice attuativa. Tuttavia l'appetibilità imprenditoriale e commerciale delle funzioni che il Comune sarebbe interessato ad insediare e virtualmente disponibile a concedere sono tutte da verificare (residenza a basso costo e basso impatto ambientale, studentato universitario, ecc.).

In questo scenario si inserisce l'entrata in vigore, dal 01/01/2018, della nuova Legge Urbanistica regionale (L.R. 24/2017), che introduce un nuovo strumento di pianificazione, il PUC. La legge prevede, come chiarito anche dalla recente circolare esplicativa della Regione Emilia Romagna del 14/03/2018, un periodo transitorio per consentire ai Comuni l'elaborazione e l'approvazione del PUG in sostituzione degli attuali strumenti, secondo un'articolazione in due fasi, la prima della quale si concluderà il 1 gennaio 2012, data entro cui dovranno essere formalmente avviati gli iter approvativi dei nuovi strumenti.

La nuova Legge prevede altresì uno speciale e più celere regime attuativo delle previsioni dei PSC vigenti, attraverso la stipula di accordi operativi e il rilascio di permessi di costruire convenzionati. I Comuni possono portare ad esecuzione parte della pianificazione vigente attraverso una specifica delibera di indirizzo, sulla base della quale valutare e poi accogliere o respingere eventuali proposte avanzate da privati interessati entro specifici termini (art. 4, commi 2 e 3 della Legge).

Il Comune di Modena, secondo le notizie raccolte presso l'Amministrazione, intende attivare tale percorso. Infatti, alla data odierna, l'Ente ha pubblicato il testo della deliberazione (che il Consiglio Comunale dovrà approvare entro il 30 giugno 2018) che ha per oggetto: *"Avviso pubblico di manifestazione di interesse, ai sensi dell'art. 4 comma 3 Legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", funzionale all'acquisizione di proposte per la gestione attuativa, attraverso accordi operativi, degli strumenti urbanistici vigenti"*. Entro i 90 giorni successivi alla data della delibera dovranno pervenire le proposte da parte dei privati, mentre negli ulteriori 90 giorni l'Amministrazione si dovrà pronunciare sulle proposte pervenute.

La porzione non attuata del Comparto "ex Corni" afferente al Fallimento SIC potrebbe ricadere proprio nella fattispecie sopra indicata. Perciò le possibilità di sviluppo dei lotti in esame sono legate alla presentazione di una nuova proposta da far pervenire all'Amministrazione in tempi molto ristretti.

#### **5.4 Fonti di informazione per la stima**

- Operatori commerciali presenti in zona
  - Conoscenze ed esperienze personali del settore immobiliare
  - Borsino immobiliare
  - Ufficio tecnico del Comune di Modena
  - Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
- Periodo: Anno 2017 - 2° Semestre

## **5.5 Stima e verifica di congruità**

Alla verifica di congruità dell'offerta economica pervenuta concorre una serie di fattori determinati sia dal contesto economico generale, sia dalla specifica storia urbanistica dell'area di interesse e della città di Modena più in generale. In particolare alcuni elementi possono determinare un detrimento delle potenzialità di trasformazione associabili ai lotti in esame:

- Scarsa appetibilità commerciale delle destinazioni d'uso originariamente previste dalla pianificazione attuativa;
- Decadenza della Convenzione Urbanistica del 2002, con conseguente necessità di riavvio di un iter burocratico e di un confronto con l'Amministrazione, secondo i termini, i vincoli e i limiti (anche temporali) previsti dal nuovo quadro normativo in materia urbanistica;
- Possibilità che l'Amministrazione proceda con l'esproprio delle aree, secondo quanto previsto dalla convenzione stessa.

Tenuto conto dell'incertezza introdotta da tali elementi rispetto alle potenziali ipotesi di sviluppo immobiliare dei lotti in esame, il sottoscritto tecnico riferisce di aver valutato le condizioni di mercato presenti in zona su aree ed immobili con destinazioni compatibili con il quadro urbanistico di riferimento. Alla luce degli elementi economici emersi si è proceduto a elaborare delle verifiche basate sul metodo della trasformazione. Al termine di dette analisi il sottoscritto tecnico ha riscontrato che l'offerta pervenuta può essere considerata comparabile alle condizioni generali di mercato. Tuttavia nel caso in esame non può essere ignorato il fatto che un'eventuale iniziativa intempestiva dell'operatore (in riferimento a quanto previsto dalla L.R. 24/2017 in merito all'attuazione delle previsioni del PSC) potrebbe tradursi in una preclusione sostanziale ad ogni forma di sviluppo immobiliare, ciò che si tradurrebbe inevitabilmente in un aumento del fattore di rischio dell'investimento e in una riduzione della valutazione dei beni in questione fino al valore di esproprio.

Alla luce di quanto sopra specificato il sottoscritto tecnico **CONSIDERA CONGRUA L'OFFERTA** di € 550.000,00 (cinquecentomila/00).

## 6. ***Lotto 3 - Pavia***

### **6.1 Dati relativi ai beni**

Viale della Repubblica n. 10 -

complesso immobiliare costituito da vari fabbricati industriali ed annesse aree di pertinenza, il tutto confinante in un solo corpo con mappali 90, 395, 401 e 1655, salvo altri.

Il suddetto complesso immobiliare risulta censito:

- al Catasto Fabbricati del Comune di Pavia, sezione urbana B, al foglio 12, mappali:20, 457, 458, 1651, 1654 e 1656 graffati, Viale della Repubblica n. 10, zona censuaria 1, categoria D/1, rendita catastale euro 128.651,88; 292, 293, 294, 295, 434, 480, 481 e 482 graffati, Viale della Repubblica n. 10, zona censuaria 1;

- al Catasto Terreni del Comune di Pavia al foglio 12 come segue:

mappale 1651, ente urbano, ha. 3.35.16;

mappale 1654, ente urbano, ha. 1.58.03;

mappale 1656, ente urbano, are 9.17;

mappale 339, ente urbano, are 33.48;

mappale 282, ente urbano, are 5.70;

mappale 1515, ente urbano, are 5.45;

mappale 281, ente urbano, are 1.84;

In Comune di Pavia, Via Francesco Rismondo n. 78:

complesso immobiliare costituito da vari fabbricati industriali diroccati ed annessa area di pertinenza, il tutto confinante in un sol corpo con mappali 450, 407, 398, 400, 406, 396, 403, 339, 340 e 404, salvo altri.

Il suddetto complesso immobiliare risulta censito:

al Catasto Fabbricati del Comune di Pavia, sezione urbana B, al foglio 12, mappali:

103, 104, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 370, 419, 421 e 455 graffati, Via Francesco Rismondo n. 78, Piano T, zona censuaria 1;

al Catasto Terreni del Comune di Pavia al foglio 12 come segue:

mappale 90, ente urbano, are 16.26;

mappale 104, ente urbano, are 10.65;

mappale 196, ente urbano, are 47.17;

mappale 279, ente urbano, are 3.18;

mappale 280, ente urbano, are 1.79;

mappale 284, ente urbano, are 2.03,

mappale 395, ente urbano, ha. 2.05.28,

mappale 397, ente urbano, ca. 50;

mappale 399, ca. 28, R.D. euro 0,07, R.A. euro 0,09;

mappale 401, ente urbano, ha. 1.19.70;

mappale 405, ente urbano, are 50.27.

## **6.2 Descrizione sommaria e stato dei luoghi**

Gli immobili sono ubicati a ridosso del centro storico della città di Pavia nella cintura periferica di nord-ovest. Le aree sono strategicamente utili per la connessione agli altri ambiti cittadini di fondamentale interesse pubblico quali l'Ospedale San Matteo e più a Ovest l'Università.

Il comparto urbanistico è oggetto di enormi attenzioni da parte dell'Amministrazione pubblica che intende incentivare la riqualificazione dell'intera zona attraverso la bonifica dei luoghi in stato di abbandono oltre che tendere, attraverso il recupero funzionale, alla rivitalizzazione di quell'enorme porzione di territorio cittadino. A questo proposito sono stati già sviluppati numerosi studi di fattibilità con progetti di massima (master-plan) e proposte di ristrutturazione urbanista che comprendevano ipotesi di realizzazione di una nuova stazione ferroviaria (sistema ferroviario che potrebbe collegare, in circa 30 minuti, questa parte della città ma più genericamente l'intera Pavia a Milano); attrezzature ricettive di supporto all'Ospedale; fabbricati di residenza mista pubblica e privata oltre che residenze per gli studenti; residenze sociali per gli anziani (RSA); strutture commerciali e ricreative, verde pubblico, aree per lo svago e il tempo libero.

Le aree, originariamente utilizzate dalla fabbrica di macchine da cucire (ex Necchi), sono oggi totalmente abbandonate. Nel corso dei sopralluoghi effettuati in loco (elaborato fotografico - allegato 1 lotto 3) si è osservato come tutte le strutture edilizie risultino essere totalmente compromesse anche dal punto di vista statico. Le strutture caratterizzate da fabbricati di varia natura (edifici fatiscenti, pluripiano e non, con strutture in cemento armato; strutture miste; strutture in ferro), si ritiene non possano più essere in alcun modo riutilizzate e in tal senso si ritiene che debbano essere completamente demolite con la sola esclusione di alcune piccole parti ritenute interessanti dalla Soprintendenza ai beni architettonici, o da ricondurre a valori di testimonianza di archeologia industriale.

Le aree, che per lunghi decenni hanno avuto la funzione di "fabbrica", manifestano oggi profili di pericolo ambientale per la presenza di amianto, materiali derivanti da depositi industriali oltre al possibile interessamento di inquinanti anche nel sottosuolo.

La natura del sito (industria) rende comunque obbligatoria la bonifica totale dell'intero comparto urbanistico.

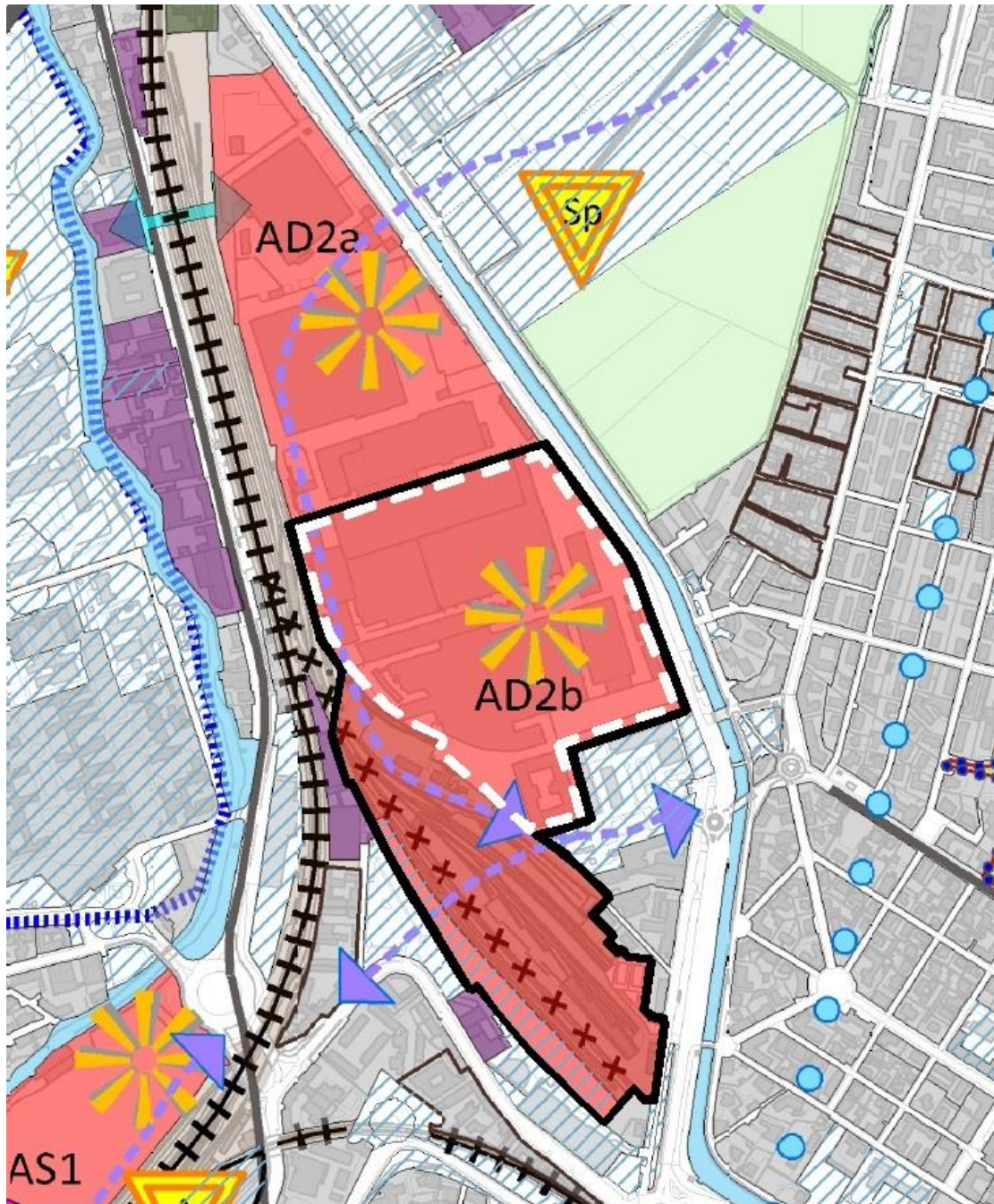
Al fine di meglio comprendere gli interessi "politici" sulla trasformazione di questa parte di territorio di Pavia, si è provveduto a fissare un incontro con l'Amministrazione pubblica dal quale è emersa la volontà di individuare formule che possano anche incentivare e promuovere iniziative finalizzate, appunto, al recupero della zona.

E' necessario precisare che la parte di interesse del presente Rapporto di Valutazione pari a circa 113.000 mq di superficie territoriale, riguarda un comparto urbano e urbanistico molto più ampio che coinvolge anche aree poste a Nord e a Sud-Ovest del comparto di cui alla presente relazione.

## **6.3 Identificazione urbanistica (allegato 3 lotto 3)**

lo strumento urbanistico vigente (PGT) definisce, per gli "Ambiti di Trasformazione" nel caso specifico delle "AREE DISMESSE", l'indice di edificabilità di 0,4 mq/mq comprensivi di eventuali edifici esistenti e da rifunzionalizzare. Sono inoltre previsti e possibili degli

incrementi volumetrici di 0,12 mq/mq come previsto da ogni scheda d'ambito da destinare in parte a residenza a canone agevolato ed in parte a funzioni libere da definire nell'ambito della pianificazione attuativa.



ESTRATTO DI PGT AMBITI AD2a e AD2b  
Perimetrato in nero Ambito AD2b – Perimetrato in tratteggio bianco area ex Necchi

All'indice così ottenuto di 0,52 mq/mq di superficie territoriale può essere aggiunto un



ulteriore incremento (bonus volumetrico) come definito dall'art. 11 comma 5 della LR 12/2005 e s.m.i., nella misura massima del 15% della volumetria a fronte:

- 1) del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli dovuti ovvero di opere di pubblico interesse fuori comparto che saranno indicati dall'Amministrazione;
- 2) (oppure a fronte) della progettazione di interventi di edilizia sostenibile che verranno valutati dall'Amministrazione Pubblica in sede di pianificazione attuativa riferita ai criteri di "compensazione, perequazione e incentivazione".

Nel corso dell'incontro con i Funzionari dell'Amministrazione Pubblica si è avuta conferma del fatto che il piano di riqualificazione urbanistica prevede l'interessamento complessivo e contemporaneo dei due comparti costituenti lo stesso "sotto-ambito AD2b", di cui alle aree ex Necchi e scalo ferroviario.

Le previsioni urbanistiche di Piano prevedono inoltre che i due sotto-ambiti AD2a e AD2b siano soggetti ad un unico progetto urbanistico (master-plan). Le esperienze nazionali ed internazionali dimostrano che simili iniziative hanno tempi di realizzazione piuttosto lunghi, nell'ordine di 10 / 15 anni.

#### **6.4 Fonti di informazione per la stima**

- Operatori commerciali presenti in zona e di carattere nazionale
- Conoscenze ed esperienze personali del settore immobiliare
- Borsino immobiliare
- Ufficio tecnico del Comune di Pavia
- Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
Periodo: Anno 2017 - 2° Semestre
- Camera di Commercio di Pavia - prezzario opere edili della provincia di Pavia.

#### **6.5. Stima e verifica di congruità**

E' opinione del sottoscritto tecnico incaricato che nel caso degli immobili oggetto della presente *verifica di congruità*, per determinare il più probabile valore di mercato alla data odierna è necessario utilizzare il *metodo della trasformazione*. Come è noto in base a tale metodo per giungere alla definizione del valore di mercato di un bene è necessario prendere in considerazione il valore di mercato del bene trasformato e sottrarre la somma dei costi necessari per la trasformazione stessa.

In base a questo principio, presa visione dei valori indicati dalla perizia del 23/2/2015 del CTU incaricato nella procedura di Esecuzione Immobiliare RGE 243/2012 del Tribunale di Pavia; osservata la successiva "Relazione integrativa di Consulenza Tecnica"; verificate le possibilità di trasformazione urbanistica; considerata l'evoluzione dei prezzi a base d'asta che si sono modificati nel tempo giungendo, con l'asta del 30/3/2018 anch'essa andata deserta, ad assumere il valore di € 9.300.000,00 (novemilionitrecentomila/00), il sottoscritto tecnico incaricato ha elaborato un calcolo (stima sommaria) del valore del terreno allo stato attuale attualizzato alla data odierna.

E' necessario precisare che l'elaborazione dei dati disponibili - in ragione anche della necessità di procedere alla demolizione degli immobili ed alla bonifica dei siti industriali i cui valori sono da considerare importanti in relazione alla dimensione dei terreni -, in rapporto al processo di totale rinnovamento urbanistico, come sopra descritto, potrebbe portare a

considerare addirittura anti-economica l'intera operazione di acquisto dell'area ai valori proposti.

Quanto sopra specificato giustifica che, per quanto attiene alla verifica di congruità dell'offerta economica pervenuta relativamente ai beni siti in Comune di Pavia riguardanti le aree sulle quali insisteva la fabbrica ex Necchi di cui all'elenco fornito dal Committente, il sottoscritto tecnico, valutate tutte le condizioni del locale mercato immobiliare, mediante l'elaborazione dei dati forniti dal Committente in relazione alle caratteristiche degli immobili presenti in sito, il loro stato di conservazione nello stato in cui si trovano, ritenga l'OFFERTA di € 4.800.000/00 (quattromilionioottocentomila/00) COMPLESSIVAMENTE CONGRUA.

## **7. Conclusioni – verifica di congruità**

A conclusione dell'incarico assegnato il sottoscritto tecnico incaricato, presa visione dei documenti forniti dal Committente, effettuate le relative verifiche di carattere urbanistico; sentiti gli uffici tecnici dei Comuni interessati; effettuati i sopralluoghi sulle aree oggetto del presente rapporto di valutazione, reputa CONGRUA l'offerta pervenuta pari a complessivi 6.350.000,00 (seimilioneitrecentocinquantamila/00), tenuto conto delle compensazioni, in eccesso e/o in difetto, tra le singole valutazioni dei comparti urbanistici oggetto di studio.

E' inteso che tutti i valori riportati nell'offerta di cui si è valutata la congruità sono da intendersi compresi di tutti gli oneri e spese per la trasformazione (demolizioni di immobili; bonifiche; spese tecniche ecc.) e si intende che detti costi sono a carico dell'acquirente.

Per quanto sopra complessivamente esposto il sottoscritto tecnico incaricato ritiene di avere compiutamente assolto la funzione di consulenza richiesta.

Milano 27 giugno 2018

L'Esperto  
Arch. COLMANO FABIO



COLMANO FABIO  
architetto  
4604

**8. ALLEGATI:**

Comune di Borgo San Giovanni

Lotto 1	allegato 1	elaborato fotografico
	allegato 2	rielaborazione estratto di mappa
	allegato 3	estratti di strumenti urbanistici
	allegato 4	convenzione di piano di lottizzazione

Comune di Modena

Lotto 2	allegato 1	elaborato fotografico
	allegato 2	rielaborazione estratto di mappa
	allegato 3	estratti di strumenti urbanistici
	allegato 4	estratto convenzione urbanistica

Comune di Pavia

Lotto 3	allegato 1	elaborato fotografico
	allegato 2	rielaborazione estratto di mappa
	allegato 3	estratti di strumenti urbanistici



# TRIBUNALE di MILANO

II SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI FALLIMENTARI

## Esecuzione Fallimentare



1

**RG 823 del 29/30.9.2016**

**SIC Sviluppi immobiliari Commerciali S.r.l. in liquidazione**

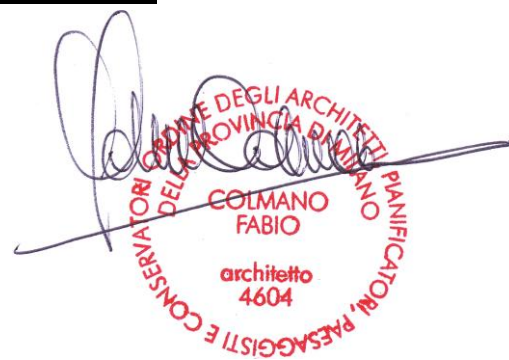
**Giudice delegato: Dottorssa Alida Paluchowski**

**Curatore Fallimentare: Dott. Enrico Tamborini**

**Consulente nominato per la valutazione di congruità dell'offerta:  
Arch. Fabio Colmano**

**LOTTO 1 – Borgo San Giovanni (LO)  
ALLEGATO 1 – ELABORATO FOTOGRAFICO**

Arch. Fabio Colmano  
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano  
Ordine Architetti Milano n° 4604  
Albo CTU Tribunale Milano n° 11428  
architetto@colmano.com





*Foto 1 – Vista della strada di ingresso al comparto urbano di interesse del Fallimento SIC*



*Foto 2 – Vista verso il comparto urbano di interesse del Fallimento SIC*





3

*Foto 3 – Vista parte mappali del Piano di Lottizzazione*



*Foto 4 – Vista parte mappali del Piano di Lottizzazione*





*Foto 5 – Vista verso parte mappale 52*



*Foto 6 – Vista, in direzione Nord, parte particelle 52 e 105*





5

*Foto 7 – Vista del fabbricato dismesso su particella 85 e particella 102*



*Foto 8 – Particolare del fabbricato dismesso su particella 85*





*Foto 9 – Vista, in direzione Sud, da particella 102 su particella 52*



*Foto 10 – Particolare del fabbricato dismesso su particella 85 e terreno particella 102*



7

*Foto 11 – Vista interna del fabbricato dismesso*

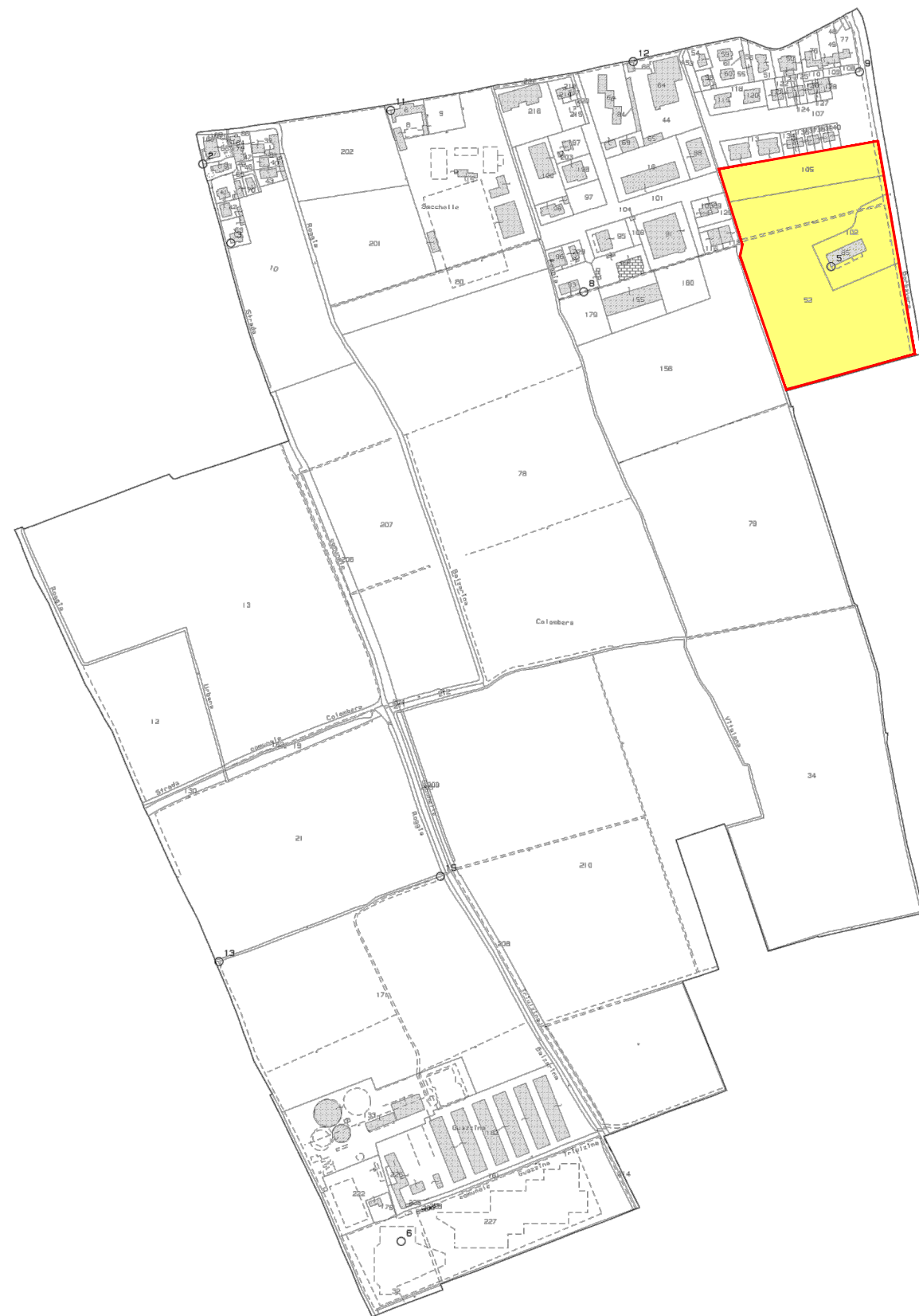


*Foto 12 – Tavola di progetto, depositata agli atti, con perimetrazione del Piano di Lottizzazione*



ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO 8

MAPPALI DI PROPRIETÀ FALLIMENTO SIC



RAPPRESENTAZIONE FUORI SCALA

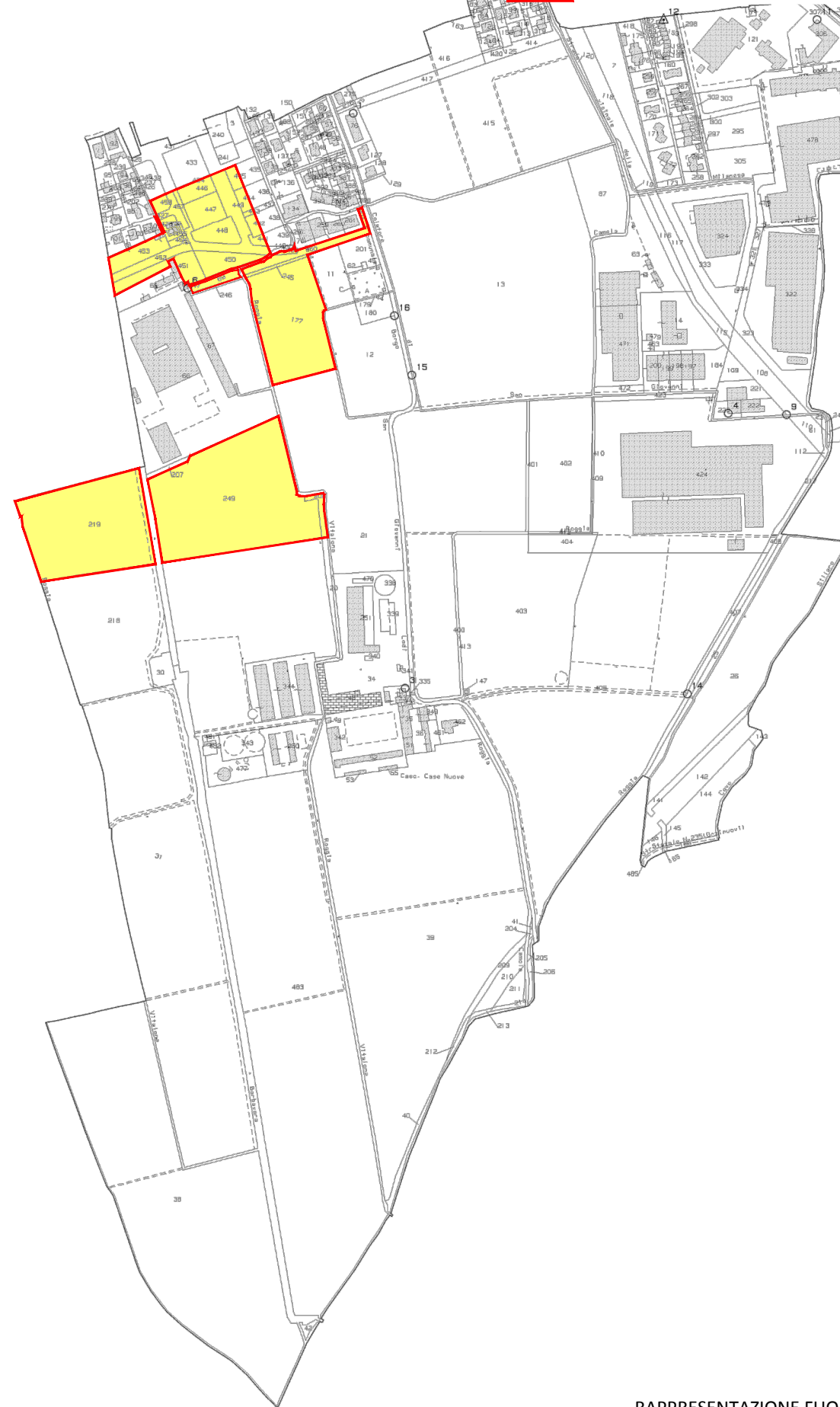
E=1532800  
N=5013900

Direzione Provinciale di Lodi Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ANNA PETRAZZUOLO (INTERIM)

Vis. tel. (0.90 euro)

ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO 9

MAPPALI DI PROPRIETÀ FALLIMENTO SIC



RAPPRESENTAZIONE FUORI SCALA

E=1533700  
N=5014000

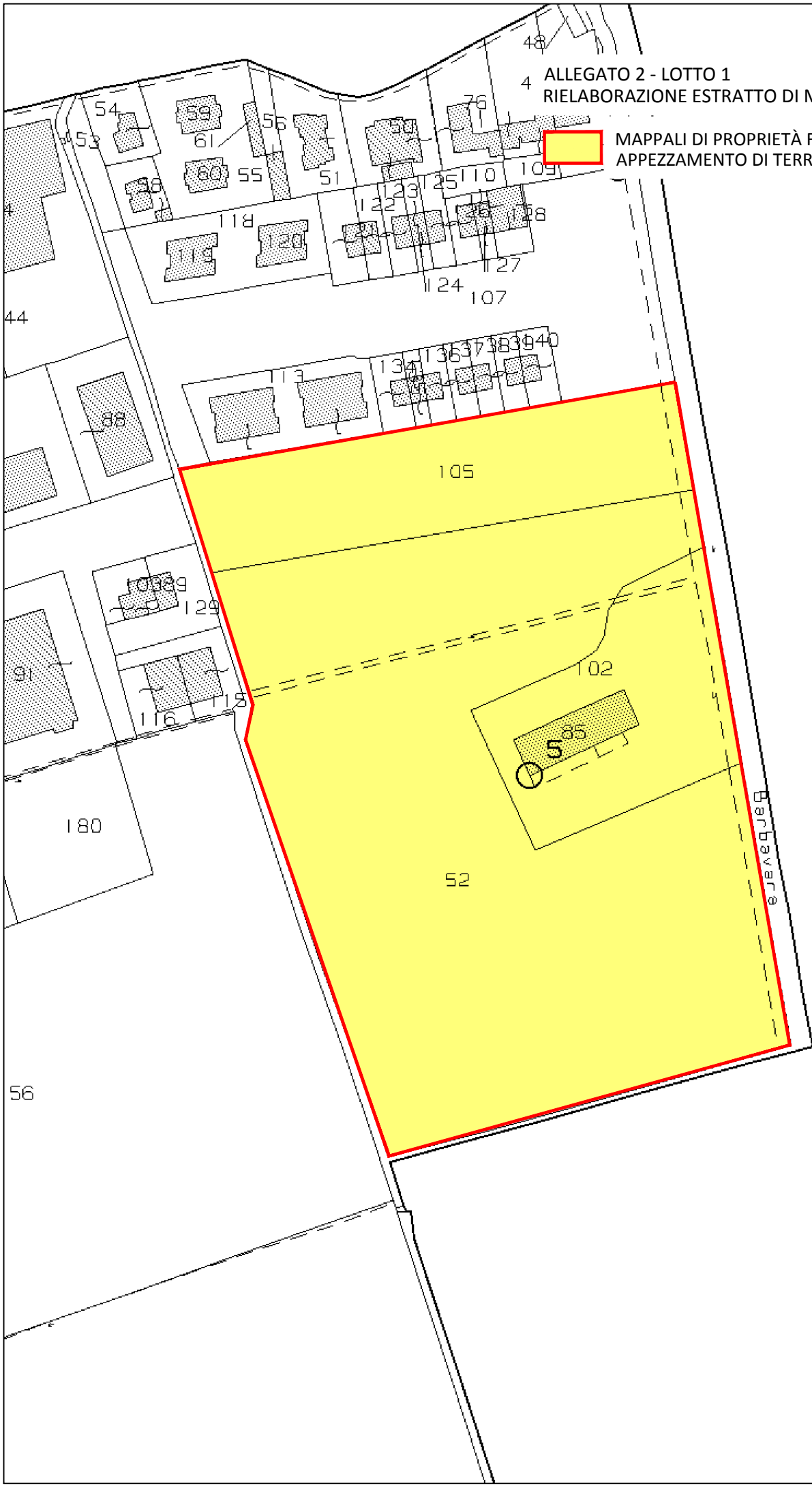
Direzione Provinciale di Lodi Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ANNA PETRAZZUOLO (INTERIM)

Vis. tel. (0.90 euro)



4 ALLEGATO 2 - LOTTO 1  
RIELABORAZIONE ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO 8

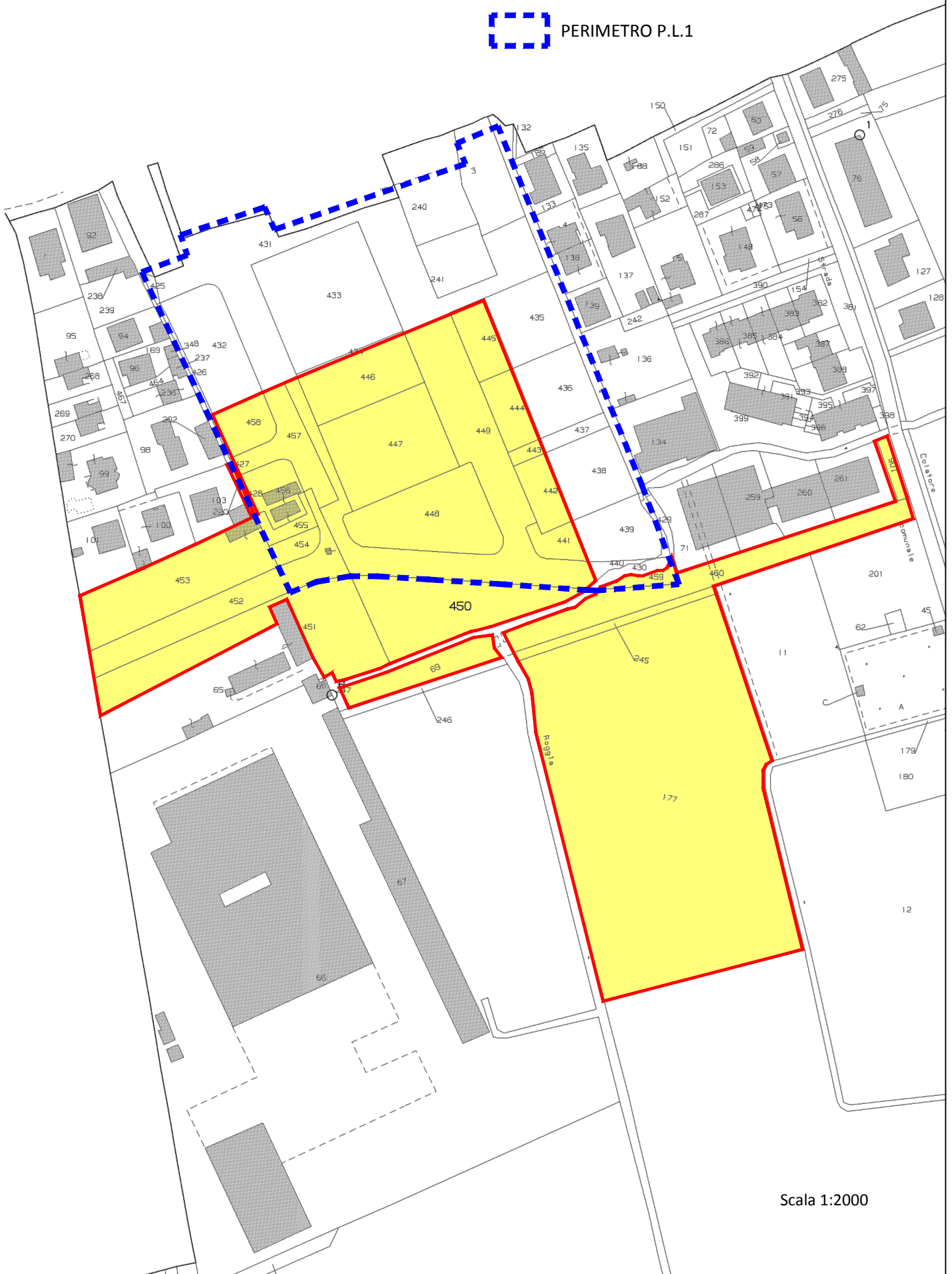
MAPPALI DI PROPRIETÀ FALLIMENTO SIC  
APPEZZAMENTO DI TERRENO N. 1



ALLEGATO 2 - LOTTO 1  
RIELABORAZIONE ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO 9

 MAPPALI DI PROPRIETÀ FALLIMENTO SIC  
APPEZZAMENTO DI TERRENO N. 2

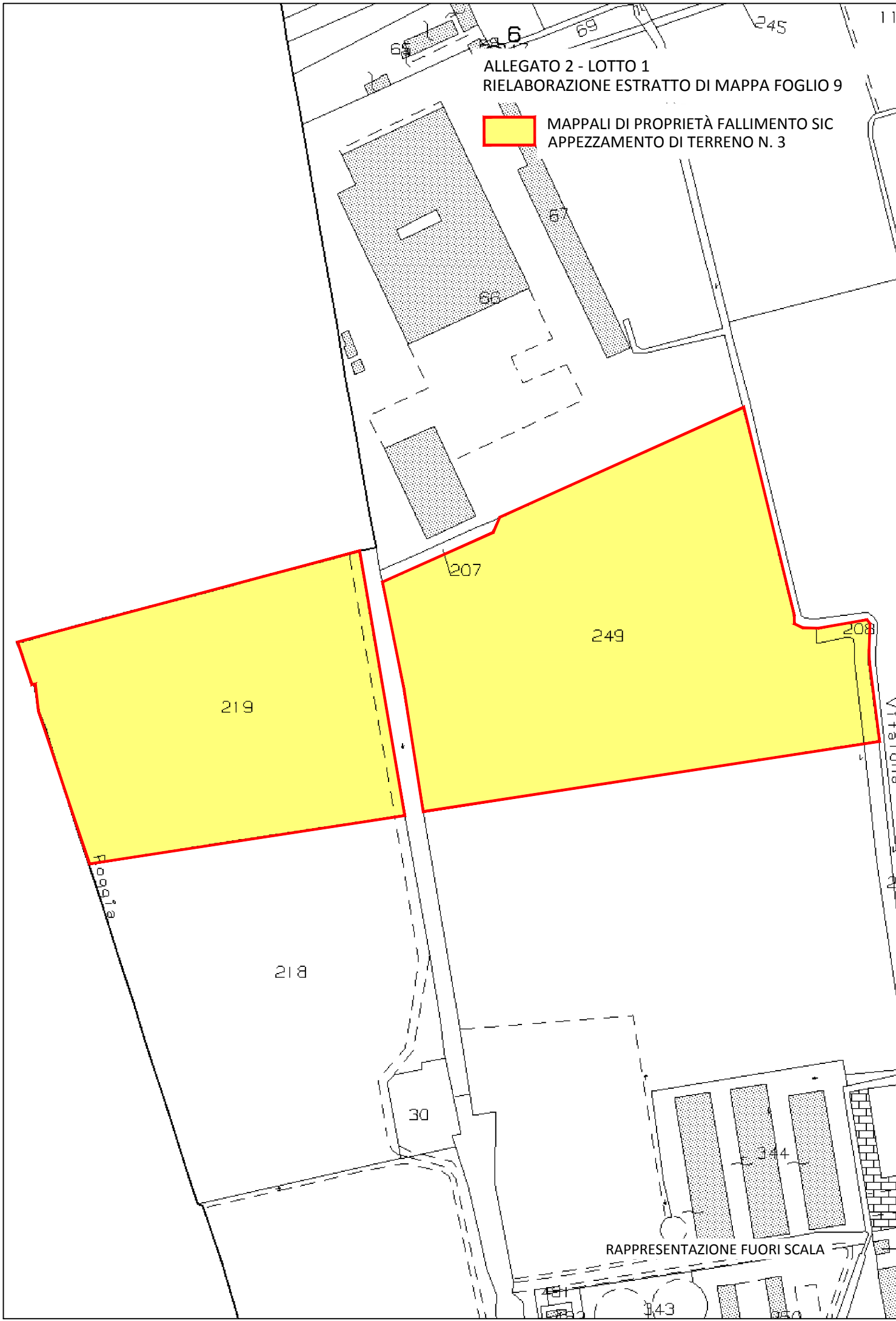
 PERIMETRO P.L.1



Scala 1:2000

ALLEGATO 2 - LOTTO 1  
RIELABORAZIONE ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO 9

 MAPPALI DI PROPRIETÀ FALLIMENTO SIC  
APPEZZAMENTO DI TERRENO N. 3



# Comune di Borgo San Giovanni

(Provincia di Lodi)

## VARIANTE n° 1 PIANO per il GOVERNO del TERRITORIO Piano delle Regole

Ai sensi della L.R. n° 12/2005 e s.m.i.

### ALLEGATI VARIANTE DI PGT

- relazione descrittiva
- tavola di individuazione varianti

### DOCUMENTO DI PIANO

#### 1 - QUADRO CONOSCITIVO E RICOGNITIVO

- 1.1 - relazione del quadro conoscitivo e ricognitivo
- 1.2 - relazione e schede dello stato dei servizi
- 1.3 - documentazione fotografica
- 1.4 - tavola degli usi del suolo
- 1.5 - tavola dello stato dei servizi
- 1.6 - tavola delle componenti del paesaggio
- 1.7 - allegato dello studio sul traffico dell'ambito SP235
- 1.8 - allegato RIR

#### 2 - QUADRO STRATEGICO

- 2.1 - relazione dello scenario strategico
- 2.2 - tavola delle previsioni di piano
- 2.3 - tavola dei vincoli
- 2.4 - relazione degli ambiti di trasformazione
- 2.5 - schede degli ambiti di trasformazione
- 2.6 - norme tecniche degli ambiti di trasformazione
- 2.7 - allegato indice fogliare

### PIANO DEI SERVIZI

- 1 - relazione del piano dei servizi
- 2 - schede del piano dei servizi
- 3 - norme tecniche PdS
- 4 - tavola di piano dei servizi
- 5 - tavola del sistema del verde e della viabilità dolce
- 6 - quantificazione dei costi
- 7 - allegato P.U.G.S.S. - relazione e tavole

### PIANO DELLE REGOLE

- 1 - norme tecniche PdR
- 2 - tavola di piano delle regole 1:5000
- 3 - tavola di piano delle regole 1:2000
- 4 - tavola degli ambiti ed elementi sottoposti a disciplina paesaggistica ed ambientale
- 5 - tavola della sensibilità paesistica
- 6 - allegato studio geologico e integrazione componente sismica

PdR	
1	

DATA	
	giugno 2015

	adozione
	approvazione

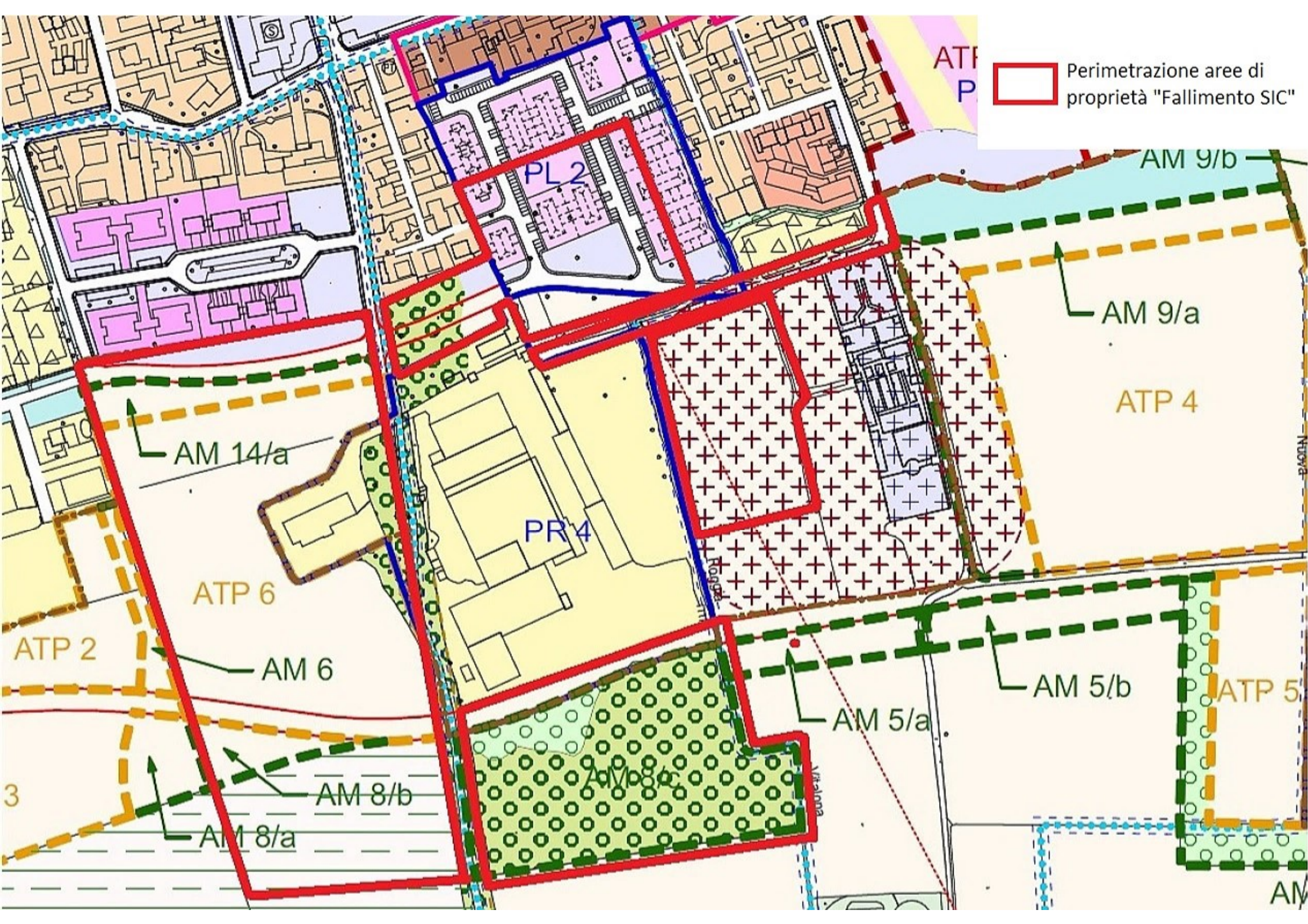
	1 : 1000
	1 : 2000
	1 : 5000
	1 : 10000

Progetto adottato con delibera n°     del  
 Pubblicato dal                     al  
 Approvato con delibera C.C. n°     del                     e modifiche d'ufficio

progettista     Arch. Sergio Uggetti - Studio di Architettura ed Urbanistica - Lodi, Via San Francesco n° 1  
 Tel. 0371/425719 - Fax 0371/422833 - e-mail: info@studiouggetti.it  
 P. IVA: 11665310154     C.F. GGTSRG54P06Z110Z

collaboratori     Dott. Arch. Anna Maria Altrocchi  
 sindaco     Dott. Nicola Buonsante  
 segretario     Dott. Francesca Saragò





Perimetrazione aree di proprietà "Fallimento SIC"



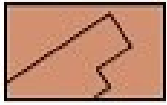
## LEGENDA



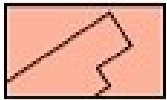
Vincoli sovraordinati

### AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO

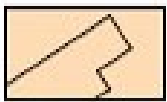
#### TCR-Ambiti del tessuto consolidato residenziale



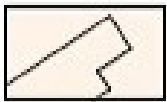
TCRA - Tessuto consolidato residenziale di antica formazione



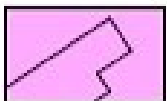
TCR1 - Tessuto consolidato residenziale di edificazione estensiva



TCR2 - Tessuto consolidato residenziale di edificazione semiestensiva



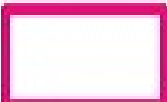
TCR3 - Tessuto consolidato residenziale di edilizia residenziale pubblica



TCR4 - Tessuto consolidato residenziale di edificazione estensiva a tipologia seriale



TCR5 - Tessuto consolidato residenziale convenzionato soggetto a piano attuativo vigente



Perimetro del nucleo di antica formazione



Tessuto consolidato residenziale in contesto produttivo

#### TCP-Ambiti del tessuto consolidato produttivo



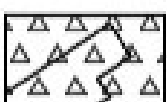
TCP1 - Tessuto consolidato produttivo



TCP2 - Tessuto consolidato produttivo intensivo soggetto a piano attuativo vigente



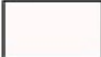

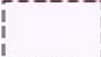

TCP3 - Tessuto consolidato produttivo in corridoio ecologico



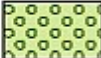


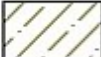



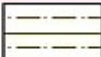
Tessuto consolidato produttivo in contesto residenziale

## AMBITI DELLE AREE AGRICOLE

### AA- Ambiti delle aree agricole

-  AA1 - Ambiti per l'esercizio dell'attività agricola
-  AA2 - Ambiti agricoli periurbani
-  Subambito agricolo di filtro
-  Ambito di cava ATEg9

## AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE

-  \* Boschi ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e dell'art. 42 della L.R. 31/2008
-  PLIS dei Sillari
-   Corridoi ambientali sovrasistemici di importanza provinciale
-   Aree di protezione dei valori ambientali
-   Aree di conservazione o ripristino dei valori di naturalità dei territori agricoli

## MODALITA' ATTUATIVA

-  PR Piano di recupero
-  PR Delocalizzazione di recupero

-  PL Piano di lottizzazione


-  TAC Titolo abilitativo convenzionato

-  PZ Piano di zona

## AMBITI DI TRASFORMAZIONE

-  ATR Ambiti di trasformazione residenziale


-  ATP Ambiti di trasformazione produttiva

-  ATA Ambiti di trasformazione agricola

-  AM Ambiti di mitigazione

## ZONE S1 - Servizi

-  Servizi per ambiti residenziali

-  Servizi per ambiti produttivi

## AREE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

-  Attrezzature tecnologiche

\* ----- AR3 - Limite del vincolo paesistico (Fiume Lambro - D.Lgs. n° 42 del 22/01/2004)

\* ----- AR5 - Fascia di rispetto del reticolo idrico

AR6 - Zona di tutela per le acque destinate al consumo umano

\* ○ Fascia di tutela assoluta pozzi idrici (D.Lgs. n° 152/1999)

\* ----- Fascia di rispetto pozzi idrici (D.Lgs. n° 152/1999)

Fascia RIR

----- RIR - Compatibilità territoriale categoria F

----- RIR - Compatibilità territoriale categoria EF

----- RIR - Compatibilità territoriale categoria DEF

----- RIR - Compatibilità territoriale categoria CDEF

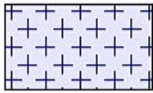
ER-Elementi di rispetto

\* ----- Metanodotto (D.M. del 24/11/1984)

\* ----- Elettrodotto (D. Dirett. del 29/05/2008)

VARIE

## ZONA CIMITERIALE




Cimitero



## AMBITI ED ELEMENTI DI RISPETTO


### AR-Ambiti di rispetto

AR1 - Fasce di rispetto e linee di arretramento dall'edificazione

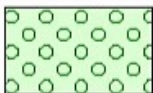
 - - - - - Fascia di rispetto stradale (D. Lgs. n° 285/1992)

 - - - - - Fascia di rispetto della ferrovia  
(D.P.R. n° 753 del 11/07/1980)

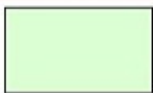
  Fascia di rispetto cimiteriale  
(art. 8 del R.R. n° 6 del 04/11/2004)

 - - - - - Fascia di rispetto depuratore  
(Delib. C.I.A. del 04/02/1977)

AR2 - Fasce di rispetto a verde



AR2/a - Fasce di rispetto a verde piantumato



AR2/b - Fasce di rispetto a verde senza obbligo di piantumazione

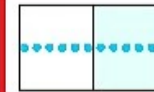
Fasce definite dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)



Limite tra la fascia A e la fascia B



Limite tra la fascia B e la fascia C



Reticolo idrico



Perimetrazione centro abitato (D.Lgs. n° 285/1992)



Viabilità esistente



Viabilità di Piano dei Servizi



Viabilità di ambiti di trasformazione



Linea ferroviaria

RIR

Aree a rischio di incidente rilevante



Confine comunale



N. 31905 di fasc.

N. 51599 di rep.

-----CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE-----

-----REPUBBLICA ITALIANA-----

L'anno duemiladieci il giorno 29 ventinove del mese  
di settembre (29/9/2010) alle ore 17 (diciassette).

In Lodi, nel mio studio Corso Roma n. 59.-----

Davanti a me Dott. Angelo Biasini Notaio residente  
in Lodi, iscritto presso il Collegio Notarile di  
Milano,-----

sono personalmente comparsi i Signori:-----

- BUONSANTE NICOLA nato a Bari il 19 marzo 1957,  
domiciliato per la carica in Borgo San Giovanni,  
nella sua qualità di Sindaco pro-tempore del comune  
di BORGIO SAN GIOVANNI in legale rappresentanza  
dello stesso, e a ciò autorizzato in forza delle  
Deliberazioni del Consiglio Comunale n.32 del 28  
novembre 2009 e n.10 del 12 febbraio 2010,  
esecutive ai sensi della Legge, che in copie  
conformi si allegano al presente atto sotto le  
lettere A) e B).-----

- LIGUORI VINCENZO, nato a Pavia il 7 gennaio 1964,  
residente in Giussago, Via degli Artigiani n. 26,  
codice fiscale LGR VCN 64A07 G388E, non in proprio  
ma nella sua qualità di presidente del consiglio di  
amministrazione e legale rappresentante della



NOTAIO  
Angelo Biasini  
Corso Roma, 59 - Lodi

REGISTRATO

A LODI

ATTI PUBBLICI

il 7-10-2010.....

al N. 6952 Serie AT.....

Esatti € 323,00.....

di cui € ...../.....

per trascrizione

IL PROCURATORE

F.to il Direttore



società:-----

- "SVILUPPI IMMOBILIARI COMMERCIALI S.R.L. o in  
breve S.I.C. S.R.L.", con sede in Milano, Galleria  
Passerella n. 1 capitale sociale Euro 4.000.000,00,  
codice fiscale e numero di iscrizione al Registro  
Imprese: 12777540159, giusta delibera del consiglio  
di amministrazione in data 28 aprile 2010, che in  
copia conforme si allega al presente atto sotto la  
lettera C),-----

- LEOPARDO GIUSEPPE, nato a Taranto il 25 novembre  
1941, residente in Segrate, Fraz.S.Felice, IX  
Strada, codice fiscale LPR GPP 41S25 L049V, non in  
proprio ma nella sua qualità di amministratore  
unico e legale rappresentante della società:-----

- "COSTRUZIONI E COMPRAVENDITE B.S.G. S.R.L.", con  
sede in Lodi, Via San Francesco n. 10 capitale  
sociale Euro 10.200,00, codice fiscale e numero di  
iscrizione al Registro Imprese: 09032120157, a  
questo atto autorizzato in forza dei poteri  
conferiti dallo statuto sociale.-----

- PRATO ALDO nato a Napoli il 25 settembre 1943,  
domiciliato a Citta' di Panama Calle Elvira Mendes  
n.10, non in proprio ma nella sua qualità di  
Presidente della società:-----

- "INVERSIONES LA KI, SOCIEDAD ANONIMA", con sede



in San Jose' Bufete González Uribe (Costa Rica)  
sito all'Edificio Torres del Campo, Quartiere  
Tournon, di fronte al Centro Commerciale El Pueblo-  
carta di personalita' giuridica del Costarica n.  
3-101-137085, societa' di nazionalita' del Costa  
Rica, con domicilio fiscale in Italia in Milano,  
Largo Isabella d'Aragona,2 codice fiscale:  
97219760150, a questo atto autorizzato in forza dei  
poteri conferiti dal contratto sociale, come  
risulta dal certificato autenticato dal notaio  
Maria Monserrat Bonilla Garro Pubblico notaio di  
San Jose' della Repubblica di Costa Rica in data 27  
maggio 2010 n.3347725, con traduzione in italiano  
effettuata dalla Traduttrice Giurata del Ministero  
degli Affari Esteri e del Culto di Costa Rica,  
Francesca Jiménez Corneli, regolarmente legalizzata  
ai sensi degli artt.30-33 del D.P.R. 28 dicembre  
2000 n.445 della Ambasciata Italiana in Costa Rica  
in San Jose' in data 9 luglio 2010, che unitamente  
alla traduzione, in originale si allega al presente  
atto sotto la lettera D).-----

- BELLONI ROMANO, nato a Borgo San Giovanni (LO) il  
8 giugno 1947, residente in Massalengo (LO), Via  
Premoli n. 18, codice fiscale BLL RMN 47H08 B017F,--

- PIACENTINI MARIA TERESA, nata a Pandino (CR) il

30 settembre 1954, residente in Massalengo (LO),  
Via Premoli n. 18, codice fiscale PCN MTR 54P70  
G306U-----

I detti comparenti, della cui identità personale io  
notaio sono certo-----

-----PREMESSO CHE-----

1) la Soc.tà "S.I.C. S.r.l." è proprietaria dei  
terreni in Comune di Borgo San Giovanni, distinti  
in Catasto Terreni al foglio 9 mappali 426- 427-  
428- 429- 430- 441- 442- 443- 444- 445- 446- 447-  
448- 449- 450- 459- 460 (provenienti dal  
frazionamento dei mappali 233, 235, 232, 234, 91,  
90, 178, 181, 70, 248) e mapp.106 di complessivi Ha  
1.30.84 con volume assegnato di mc. 7.578,00  
corrispondente al 46,32% della volumetria  
assentita;-----

2) la Soc.tà "B.S.G. S.R.L." è proprietaria del  
terreno in Comune di Borgo San Giovanni, distinto  
in Catasto Terreni al foglio 9 mappali 425- 431-  
432- 433- 434- 435- 436- 437- 438- 439- 440-  
(provenienti dal frazionamento dei mappali 185,182  
e 2) e mapp.241 di complessivi Ha.1.06.58 con  
volume assegnato di mc 7.578,00 corrispondente al  
46,32% della volumetria assentita;-----

3) la Soc.tà "LA-KY Inversiones S.A." è

proprietaria del terreno in Comune di Borgo San Giovanni, distinto in Catasto Terreni al foglio 9 mappale 3 avente un'estensione di Ha 08.10 catastali, con volume assegnato di mc. 568,00 corrispondente al 3,47% della volumetria assentita;

4) i Sig.ri Belloni Romano e Piacentini Maria Teresa sono proprietari del terreno in Comune di Borgo San Giovanni, distinto in Catasto Terreni al foglio 9 mappale 240 di ha. 0.15.10 con volume assegnato di mc. 636,00 corrispondente al 3,89% della volumetria assentita;-----

- il vigente Piano Regolatore Generale è stato approvato con Delibera del Consorzio del Lodigiano n.16 del 24/01/1995, che successivamente l'Amministrazione del Comune di Borgo San Giovanni ha adottato con delibera del consiglio comunale n° 7 del 12/03/2004 e approvato con delibera n°29 del 21/12/2004, che la Giunta Provinciale ha approvato con delibera n°18 del 31/01/2006 la variante parziale al Piano Regolatore Generale e che il Consiglio Comunale di Borgo San Giovanni ha successivamente approvato il Piano regolatore con l'inserimento delle modifiche introdotte dalla Provincia con delibera del Consiglio Comunale n°12 del 20/04/2006, che prevede per il Comparto P.L.1



le seguenti destinazioni:-----

Zona C1 " Zona residenziale di espansione";-----

If: 1.0 mc/mq.-----

Qc: 0.3 mc/mq. (di Sf)-----

H: 7.50 m.-----

Superficie verde privato: 0.2 mq/mq. (di Sf)-----

Qo: 0.8 mq/mq. (di Sf)-----

P: 0.1 mq/mc.-----

Rs: 1-----

Rf: 1-2/3 per superfici non finestrate-----

Rapporto Copertura: 1/2-----

Dc: 5 m. - 1/2H-----

Ds: 5 m. minimo-----

S/2: 39.50 mq/100 mc. (26.5 mq. Secondaria +  
3.00 mq. Primaria +10.00 mq verde boschivo).-----

Superficie territoriale prevista per il comparto

P.L.1 : mq 24.766,08-----

Volume complessivo da realizzare nel comparto Piano  
di Lottizzazione 1 : mc. 16.360,00-----

Standard da cedere nel nuovo Piano Regolatore  
Generale adottato Comparto Piano di Lottizzazione --

1: mq 6.462,20-----

-che l'Amministratore Comunale ha ritenuto di  
prevedere l'attuazione delle previsioni del Piano  
Regolatore Generale relative alla zona in oggetto



che prevede l'esecuzione della Lottizzazione  
contraddistinta con il Comparto n°1;-----

-che il progetto di Lottizzazione è stato  
predisposto e presentato, secondo il disposto  
dell'art. 28 della Legge Urbanistica 1150/42 e  
art. 8 Legge 765/67 e successive modifiche ed  
adeguato secondo le norme della L.R. 51/75 e L.R.  
60-61/77 e n° 23/97 e L.R. n°12/05 e successive  
modificazioni, risulta conforme alle prescrizioni:--

- del Piano Regolatore Generale Vigente;-----
- del Regolamento Edilizio Vigente;-----
- del Regolamento d'Igiene.-----

Dato altresì atto che le aree:-----

- non sono sottoposte a vincolo idrogeologico;--
- non sono dichiarate sismiche;-----
- non sono sottoposte a vincolo paesaggistico di  
cui alla Legge 1497/39;-----

- non sono riconosciute dallo strumento  
urbanistico vigente meritevoli di tutela  
ambientale;-----

- non sono incluse nell'ambito di parchi  
naturali regionali o di parchi locali di interesse  
sovracomunale, ai sensi dell'art. 1 della Legge  
08/08/1995 n° 431;-----

-che nel Comparto relativo al presente piano di



lottizzazione è stata stipulata in data 02/03/1984  
n.6460 di rep. a mio rogito, convenzione di  
lottizzazione registrato a Lodi il 23/03/1984 al n°  
1268 e trascritto a Lodi il 28/03/1984 al n.3734  
tra il Comune di Borgo San Giovanni, la Coop.  
Valeria S.r.l. e le Officine di Borgo San Giovanni;  
- che in data 23/11/1984 è stata stipulata  
convenzione in atto pubblico n.7492 di repertorio a  
mio rogito registrato a Lodi il 04/12/1984 n.4593  
e trascritto a Lodi il 13/12/1984 al n.11901 tra  
il Comune di Borgo San Giovanni e la Coop. Valeria  
S.r.l. per la realizzazione di n.10 villette a  
schiera sull'area interessata dalla Convenzione  
precedentemente menzionata;-----  
-che con atti:-----  
- notaio Dott. Ezilda Mariconda in Milano in data  
07 Marzo 2008 repertorio n.7822 la Soc.tà S.I.C.  
S.r.l. acquistava appezzamenti di terreno nel  
Comune di Borgo San Giovanni individuati  
catástalmente nel Foglio 9 Mappali 233, 235, 232,  
234, 91, 90, 178, 181, 70, 106 e 248;-----  
- notaio Dott. Domenico Cambareri in Milano in data  
30 giugno 1999 repertorio n° 4197 la Soc.tà "LA-  
KY Inversiones S.A." acquistava appezzamento di  
terreno nel Comune di Borgo San Giovanni





individuato catastalmente nel Foglio 9 Mappale 3;

- a mio rogito in data 10 Maggio 1989 repertorio n°

14343 la Soc.tà "Costruzioni e Compravendite B.S.G.

S.r.l." acquistava dalla Coop. Valeria S.r.l.

appezzamenti di terreno nel Comune di Borgo San

Giovanni individuati catastalmente nel Foglio 9

Mappali 241, 185, 182 e 2;-----

-che con aggiudicazione di asta giudiziaria presso

il Tribunale di Lodi procedura esecutiva n. 210/06

del 13/02/2008, atto del 27 maggio 2008 n.912/2008

trascritto a Lodi il 19 giugno 2008 ai nn.

12620/7174 ai sig.ri Belloni Romano e Piacentini

Maria Teresa si assegnava l'appezzamento di terreno

nel Comune di Borgo San Giovanni individuato

catastalmente nel Foglio 9 Mappale 240;-----

- che è intenzione delle parti revocare ed

annullare le convenzioni precedentemente stipulate;

-che il progetto di Lottizzazione è stato esaminato

dalla Commissione Edilizia nella seduta del 12

febbraio 2010, la quale ha espresso parere

favorevole alla sua approvazione;-----

-che il Consiglio Comunale ha adottato e poi

approvato definitivamente il progetto di

Lottizzazione e la bozza della presente Convenzione

in variante al Piano Regolatore Generale vigente ed



adottato, con deliberazione n°32 del 28 novembre 2009, qui allegata sotto la lettera A); -----

-che il progetto di Lottizzazione è soggetto alla procedura di cui alla Legge Regionale n°23 del 23 Giugno 1997, in quanto costituisce variante al Piano Regolatore Generale per quel che riguarda la ridefinizione del calibro della strada prevista nello strumento urbanistico comunale;-----

-che i Lottizzanti dichiarano di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.-----

-----TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO-----

-----SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE-----

Con riserva delle approvazioni di Legge per quanto concerne l'Amministratore Comunale, ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne il Lottizzante.-----

-----ART. 1-----

Le premesse costituiscono parte integrante della presente Convenzione unitamente alla documentazione necessaria a corredo dei piani attuativi ai sensi della Legge Regionale 23 del 23 Giugno 1997.-----

-----ART. 2-----

La Lottizzazione delle aree indicate in premessa avverrà in conformità alle previsioni del Piano



Regolatore Generale Vigente, in conformità alle norme di cui alla presente Convenzione, nonché alle previsioni degli elaborati grafici dalla tavola 1 alla tavola 11 che trovasi allegata alla delibera n.32 del 28 novembre 2009 qui allegata sotto la lettera A).

Oltre a:

- Allegato A: Documentazione fotografica;
- Allegato B: Relazione Tecnico Urbanistica;
- Allegato C: Computo metrico estimativo;
- Allegato D: Bozza di convenzione;
- Allegato E: Estratto di mappa e visure catastali;
- Allegato F: Atti di proprietà;
- Allegato : Relazione geologica sismica, Studio impatto acustico;
- Scheda urbanistica;
- TAV. 1 : Estratto di mappa e di P.R.G.;
- TAV .2 : Rilievo;
- TAV.3 : Planimetria stato di fatto con individuazione dei fabbricati esterni al comparto. Piano quotato;
- TAV. 4 : Planivolumetrico, tipologie edilizie;
- TAV. 5 : Planimetria generale con individuazione delle aree da cedere a standard;
- TAV. 6 : Lotti edificabili;



- TAV.7 : Planimetria generale con individuazione delle strade interne al comparto da cedere e delle strade esterne al comparto da attrezzare;-----
- TAV. 8 : Superficie marciapiedi;-----
- TAV. 9 : Schema fognature;-----
- TAV. 10 : Schema opere di Urbanizzazione primaria;-----
- TAV. 11 : Schema opere di Urbanizzazione primaria. Sezioni;-----

che fanno parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.-----

-----ART. 3-----

I Lottizzanti in relazione al combinato disposto del paragrafo I° comma V dell'art. 8 della Legge n.765 del 06/08/1967 e dell'art. 12 I° comma della L.R. n.60/1977, e L.R. n.12/2005, si obbligano per sé e per i propri aventi diritto a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente al Comune di Borgo San Giovanni le aree necessarie per le opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria individuate nelle Tavole n° 7-8-9-10-11 e più precisamente:-----

- a) aree per una superficie di mq.4.640,31 per formazione di strade all'interno del comparto 1;-----
- b) aree per una superficie di mq.1.880,40 per



formazione di marciapiedi all'interno del comparto

1;-----

c) aree per una superficie di mq.6.193,48 per

formazione di parcheggi e verde pubblico

all'interno del comparto 1 di cui mq. 57,06 di

verde pubblico esterno al comparto 1 individuato

nel foglio 9 mappale 106;-----

I Lottizzanti si impegnano inoltre ad attrezzare

le seguenti aree:-----

d) aree per una superficie di mq. 1.429,48 per

formazione di strade esterne al comparto 1;-----

e) aree per una superficie di mq.373,61 per

formazione di marciapiedi esterni al comparto 1;---

-----ART. 4-----

Le aree di cui al paragrafo c) del precedente

articolo di superficie mq. 6.193,48 reperite nel

Piano di Lottizzazione concorrono a formare, in

difetto, la dotazione minima di standard

urbanistici così determinata:-----

mc.  $16.360/100 \times 39,50 =$  mq. 6.462,20-----

Poiché la superficie effettivamente reperita per

standards urbanistici è di mq. 6.193,48 e quella

minima da reperire è mq. 6.462,20, la differenza

pari a mq.268,72 circa verrà dai Lottizzanti

monetizzata.-----



L'importo relativo per ogni mq. di terreno monetizzato è fissato, in Euro 15,49 (quindici euro e quarantanove centesimi) al mq. e pertanto l'importo complessivo sarà di:-----

mq. 268,72 € /mq 15,49 = € 4.162,47-----

importo che dovrà essere versato dai Lottizzanti al Comune di Borgo San Giovanni in concomitanza della stipula della presente convenzione.-----

-----ART. 5-----

I Lottizzanti, in relazione al combinato disposto del 2°e 5° comma dell'art.8 della Legge 06/08/1967 n°765, dell'art. 12 I° comma della L.R. 05/12/1977 n° 60, D.P.R. 06/06/2001 n°380, L.R. n° 12/2005 e D.Lgs 12/04/2006 n°163 si obbligano per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alle Opere di Urbanizzazione Primaria.-----

L'affidamento della progettazione e della direzione lavori verrà affidata direttamente dai soggetti Lottizzanti, in quanto il valore di tali prestazioni non sono compensate con gli oneri di urbanizzazione.-----

Le opere di urbanizzazione primaria hanno un importo inferiore alla soglia comunitaria quindi possono essere eseguite da un'impresa selezionata





dagli operatori privati lottizzanti mediante procedura negoziata senza pubblicazione del bando ai sensi del combinato disposto degli art. 56, comma 6, e 122, comma 8, del codice dei contratti , mediante invito rivolto a cinque soggetti, in possesso dei requisiti di cui all'art.40 del codice degli appalti e dell'art.3 D.P.R. 25/01/2000 n°34, adeguati in relazione alle categorie ed ai lavori da eseguire.-----

Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativi di cui alla Parte Terza del Codice dei contratti approvato con D.Lgs n. 163/2006. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei proponenti.----

Le opere di Urbanizzazione dovranno comunque avere le seguenti caratteristiche di massima (tavole 4-5-6-7-8-9-10-11):-----

a) Realizzazione di strade ed aree a parcheggio interni al PL; -----



- b) piantumazione delle aree a verde come da progetto;-----
- c) realizzazione di aiuole a verde interne al P.L.;-----
- d) rete di fognatura;-----
- e) rete idrica;-----
- f) rete energia elettrica;-----
- g) rete gas metano;-----
- h) rete telefonica;-----
- i) tombinatura roggia;-----
- l) coltivazione e semina a prato delle aree a verde pubblico;-----
- m) realizzazione della segnaletica orizzontale e verticale lungo tutta la viabilità prevista dal piano di lottizzazione;-----
- A) Formazione di strade e aree a parcheggio -----  
Comprenderà:-----
  - scavo generale con esecuzione di sottofondo con inerte misto a granulometria stabilizzata;-----
  - fornitura e stesura di tout-venant;-----
  - fornitura e posa in opera di tappetino d'usura in conglomerato bituminoso;-----
  - fornitura e posa di cordoli in conglomerato in cemento vibrocompresso posati su sottofondo in calcestruzzo e compresi i cordoli speciali



costituenti le curve.-----

B) Formazione di marciapiedi.-----

Comprenderà :-----

-scavo del tratto interessato con esecuzione di  
sottofondo con inerte misto a granulometria  
stabilizzata;-----

-fornitura e stesura di massetto in calcestruzzo;---

-fornitura in opera di tappetino d'usura in  
conglomerato bituminoso;-----

-fornitura e posa di cordoli in conglomerato di  
cemento vibrocompressi posati su sottofondo in  
calcestruzzo e compresi i cordoli speciali  
costituenti le curve.-----

C) Piantumazione con essenze arboree delle aree a  
verde pubblico.-----

Comprenderà:-----

In tutte le aree a verde pubblico, verranno poste a  
dimora piante autoctone e non, compreso  
l'esecuzione dello scavo, la piantagione e il  
rinterro. -----

Al momento della richiesta di rilascio della  
concessione edilizia per la realizzazione delle  
opere di urbanizzazione primaria, verranno  
dettagliatamente indicate le essenze arboree da  
mettere a dimora;-----



D) Rete di fognatura.-----

L'impianto di fognatura sarà suddiviso in acque bianche e nere. -----

La fognatura delle acque bianche sarà costituita da una rete continua di raccolta che poi confluirà nella roggia Barbavara; le acque nere, invece saranno raccolte dalle reti lungo le nuove vie di Lottizzazione e collegate in parte alla cameretta esistente in via Garibaldi ed in parte alla cameretta in via Manzoni, quindi con recapito nella fognatura comunale.-----

Tutti i collettori della rete di fognatura delle acque nere saranno realizzati in tubi in PVC pesante.-----

I collettori della rete delle acque bianche saranno realizzati in tubi turbo prefabbricati e centrifugati in cemento armato e avranno dimensione differente in base al tratto di percorrenza.-----

I pozzetti di raccolta delle acque meteoriche stradali, saranno in calcestruzzo prefabbricato a sezione quadrata con chiusino in ghisa pesante.

Essi verranno posti ad intervalli regolari di 20ml.

I pozzetti d'ispezione, opportunamente posizionati ogni ml. 40,00/50,00 con coperchio in ghisa carrabile, dimensioni, permetteranno di ispezionare



il condotto principale.

Tutti gli scarichi saranno conformi a quanto previsto dalla legge Regionale n. 62 del 27/02/1985.

E) Rete idrica

Per tale impianto i Lottizzanti verseranno il prezzo dovuto all'Ente erogatore per la relativa estensione e presteranno ogni assistenza muraria per l'interramento delle varie tubazioni ed i collegamenti alle sedi viarie già esistenti.

F) Rete di distribuzione energia elettrica.

Si procederà, in accordo con i competenti organi dell'ENEL alla predisposizione di un progetto di rete idonea a soddisfare il bisogno dei futuri insediamenti; i cavi saranno tutti interrati.

Esercizio e manutenzione della rete, saranno a carico dell'ENEL.

G) Rete gas metano.

Questo impianto sarà eseguito dai Lottizzanti, previo accordo con la ditta "Enel Gas" autorizzata per l'installazione e con il Comune.

In particolare si procederà alla formazione della rete principale di distribuzione con tubazione adeguata ed interrata e collegamenti con opportune saracinesche di sicurezza ai corpi di fabbrica.





H) Rete telefonica.-----

I Lottizzanti si assumono a proprio carico l'onere di allacciamento della stessa con la posa di tubi e pozzetti ai singoli fabbricati.-----

Dette opere saranno eseguite su progetto predisposto dalla Telecom.-----

I) Tombinatura roggia.-----

La diramazione della roggia Vitalona, ubicata a est del PL in oggetto, verrà combinata mediante l'utilizzo di tubi in cemento turbocentrifugati, con giunti a bicchiere in gomma, oltre alla realizzazione di camerette di ispezione ogni 25 m.--

La tombinatura sarà preventivamente autorizzata dall'utenza della roggia Vitalona.-----

L) Coltivazione e semina a prato delle aree a verde pubblico.-----

Tutte le aree a verde pubblico verranno seminate a prato mediante fresatura, erpicatura, seminazione e rullatura finale-----

M) Realizzazione della segnaletica orizzontale e verticale lungo tutta la viabilità prevista dal piano di Lottizzazione.-----

Tutta la segnaletica orizzontale e verticale sarà realizzata in conformità con quanto previsto dal nuovo codice della strada vigente.-----



La realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà iniziare entro diciotto mesi, a far data dalla stipula della Convenzione urbanistica, ed essere ultimate entro tre anni dalla data dell'inizio lavori; ultimate le opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria su richiesta del Lottizzante si procederà alla verifica di corrispondenza delle opere stesse con quanto qui pattuito (collaudo provvisorio).-----

Trascorsi tre mesi dal collaudo provvisorio si procederà al collaudo definitivo, che costituirà anche verbale di consegna delle opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria al Comune di Borgo San Giovanni.-----

Tutte le spese per il collaudo, comprese quelle relative al collaudatore nominato dal Comune, sono a carico del Lottizzante.-----

Con il collaudo definitivo la proprietà delle opere verrà trasferita al Comune di Borgo San Giovanni, a carico del quale andrà anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria.-----

-----ART. 6-----

Si dà atto che secondo il Computo Metrico Estimativo (Allegato C della delibera n.32 qui allegata) i Lottizzanti dichiarano che il costo



delle opere di Urbanizzazione Primaria ammonta a  
circa Euro 632.276,13 (seicentotrentaduemila  
duecentosettantasei euro e tredici centesimi).-----

-Oneri di urbanizzazione primaria vigente €/mc.  
5,00 -----

-Volume assegnato da P.R.G. = mc. 16.360,00-----

-Oneri di urbanizzazione primaria da versare =  
€/mc. 5,00 x mc. 16.360,00= € 81.800,00-----

Dato atto che gli oneri di urbanizzazione primaria  
vigenti sono di €/mc. 5,00 ed il relativo  
contributo risulta essere pari a: mc. 16.360,00

(V)x	€/mc.	5,00	=€.81.800,00
------	-------	------	--------------

(ottantunomilaottocento euro ), inferiore al costo  
delle opere da realizzare dal "Lottizzante" stimate  
nel computo metrico in Euro 632.276,13

(seicentotrentaduemila duecentosettantasei euro e  
tredici centesimi), non deve essere effettuato  
alcun versamento al Comune all'atto della  
sottoscrizione della presente convenzione.-----

-----ART. 7-----

I Lottizzanti in relazione al disposto del  
paragrafo 2 comma V dell'art. 8 della Legge n°  
765/67, modificato ed interpretato dall'art. 12  
L.R. 60/77, si obbligano per sé e per gli aventi  
causa a qualsiasi titolo, a versare al Comune di



Borgo San Giovanni gli oneri di urbanizzazione  
secondaria ed il costo di costruzione nella misura  
di:-----

Oneri di urbanizzazione secondaria-----

-Oneri di urbanizzazione secondaria vigenti €/mc.  
10,00-----

- Volume assegnato da P.R.G. = mc. 16.360,00-----

-Oneri di urbanizzazione secondaria da versare-----  
mc. 16.360,00 x €/mc. 10,00= € 163.600,00-----

Contributo afferente al costo di costruzione -----

-Da determinarsi in funzione delle tipologie  
edilizie che saranno oggetto di richiesta di  
concessione ad edificare.-----

Detti importi saranno versati parzialmente in  
relazione alle volumetrie delle singole concessioni  
edilizie rilasciate.-----

L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria  
ed il contributo afferente al costo di costruzione  
potrebbero essere soggetti a revisioni nel caso in  
cui alla data del ritiro delle singole concessioni  
edilizie le tariffe degli stessi siano state  
modificate dal Comune.-----

-----ART. 8-----

I lottizzanti, in relazione al disposto del  
paragrafo IV comma 5° dell'art. 8 della Legge n°



765/67 si impegna a prestare fideiussione bancaria od assicurativa nelle forme di legge, per un importo pari al 100% del computo metrico di Euro 632.276,13 (seicentotrentaduemila duecentosettantasei virgola tredici centesimi) garanzia dell'esatto adempimento ed esecuzione degli obblighi assunti e previsti nella presente convenzione.-----

La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia potrà essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei lottizzanti, quando una parte funzionale ed autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale da parte del Comune che abbia accertato la regolare esecuzione.-----

In caso di inadempimento, i Lottizzanti autorizzano il Comune di Borgo San Giovanni a riscuotere ed usare nel modo più ampio la presente garanzia, rinunciando ad ogni opposizione ed eccezione in merito e fatta salva l'eventuale richiesta di maggiori danni che dovessero determinarsi. -----





A tutela dei lottizzanti che sottoscrivono il Piano di Lottizzazione, si stabilisce che nel caso in cui, un soggetto che abbia delle proprietà immobiliari comprese nel presente Piano di Lottizzazione, ma che non abbia sottoscritto la convenzione urbanistica e gli elaborati ad essa allegati, ma volesse operare sulla sua proprietà, nel periodo di validità della presente convenzione urbanistica, prima di ottenere l'autorizzazione ad edificare da parte del Comune, dovrà aver corrisposto, a favore dei Lottizzanti sottoscrittori la convenzione, quegli importi derivanti dai costi da sostenere, per la realizzazione del Piano di Lottizzazione, in proporzione del volume allo stesso assegnato, come di seguito specificati:-----

- costo opere di urbanizzazione primaria da realizzare e monetizzare.-----
- monetizzazione aree standard e viabilità, cedute al Comune, a favore dei lottizzanti che abbiano messo a disposizione dette aree.-----
- pagamento delle prestazioni professionali relative a : progetto di lottizzazione , progetto delle opere di urbanizzazione e direzione lavori delle stesse, indagine e relazione geologica.-----
- pagamento degli interessi legali sulle somme



anticipate, dai Lottizzanti sottoscrittori del Piano di Lottizzazione, a far data dalla stipula della convenzione urbanistica in atto pubblico.-----

Per quanto concerne la valutazione delle aree a standard e viabilità cedute dai lottizzanti al Comune, si stabilisce che i Soggetti partecipanti al Piano di Lottizzazione, che non abbiano ceduto dette aree, in quanto non ricadenti nelle loro proprietà, dovranno monetizzare, ai soggetti che hanno ceduto tali aree, un indennizzo così determinato: superficie totale delle aree cedute ad uso pubblico moltiplicato per un valore al metro quadrato corrispondente al valore di monetizzazione delle aree standard deliberate dal Comune di Borgo San Giovanni al momento della approvazione della presente convenzione, rapportato al volume assegnato nel Piano di Lottizzazione ad ogni singolo proprietario.-----

In caso di ritardato pagamento, a far data dalla stipula della convenzione urbanistica, agli importi di cui sopra, andrà aggiunto l'interesse legale.----

-----ART. 10-----

Le varianti che insistono su modifiche di carattere architettonico e morfologico, ovvero l'ubicazione e la forma dei fabbricati in progetto, la modifica e



la collocazione dei passi carrai e la conseguente ridistribuzione dei posti auto del Piano Attuativo non costituiscono variante allo strumento medesimo, diversamente si procederà ai sensi della L.R. 23/97 e della L.R.12/2005.-----

-----ART. 11-----

I Lottizzanti si impegnano a stipulare l'atto di cessione delle aree destinate a Standards e a strada di cui all'art.3, a semplice richiesta del Comune, comunque non prima dell'esito positivo del collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione come indicato all'art. 5.-----

-----ART. 12-----

La validità del presente Piano di Lottizzazione è fissata in 10 anni dalla sua approvazione definitiva; qualora la superficie utile complessiva coperta venisse realizzata solo in parte nei tempi di validità, la restante quota potrà, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, essere realizzata in tempi successivi, fatto salvo gli adempimenti relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e alle relative cessioni.-----

-----ART. 13-----

Qualora i Lottizzanti procedessero all'alienazione delle singole aree lottizzate, e loro



porzioni, potrà trasmettere agli acquirenti gli oneri di cui alla presente Convenzione.-----

In ogni caso i Lottizzanti ed i loro successori ed aventi causa resteranno debitamente responsabili di tutti gli obblighi assunti con il presente atto.----

-----ART. 14-----

Tutte le spese relative conseguenti alla presente Convenzione, ivi comprese quelle relative alla stesura, saranno a totale carico dei Lottizzanti.----

All'uopo, i Lottizzanti, con propria ed unilaterale dichiarazione di volontà chiedono il trattamento fiscale di cui alla Legge 28/06/1942 n°666 ed applicazione di altri eventuali benefici più favorevoli trattandosi di attuazione di piani urbanistici.-----

-----ART. 15-----

I Lottizzanti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza dalla presente Convenzione ed a tal fine esonerano il Signor Conservatore dei Registri Immobiliari.-----

-----ART. 16-----

Per quanto non contenuto nel presente Atto, si fa riferimento alle Leggi ed ai regolamenti sia generali che Comunali in vigore, ed in particolare



alla L.S.17/08/1942 n° 1150 e successive  
modificazioni, nonché alla Legge 28/01/1977 n°10,  
alla L.R.05/12/1977 n°60, alla L.R.23/06/1997 n°23  
e L.R. 12/2005. -----

-----ART. 17-----

E' data facoltà al Sindaco pro-tempore del Comune  
di Borgo San Giovanni di apportare al testo della  
presente Convenzione modifiche che si rendessero  
necessarie per correggere errori materiali  
contenuti nella redazione della presente  
Convenzione.-----

-----ART. 18-----

Casi di inadempienza.-----  
In caso di inadempienza la validità del P.L. decade  
completamente per la parte non realizzata fermo  
restando acquisita al Comune le cessioni, le  
monetizzazioni e le opere di urbanizzazione  
costruite.-----

-----ART. 19-----

Si provvedera' alla trascrizione del presente atto  
presso l'Agenzia del Territorio competente con  
esonero nel signor Conservatore da ogni  
responsabilita' al riguardo.-----

Le spese e tasse del presente atto annesse e  
dipendenti sono a carico dei lottizzanti.-----





Omisi lettura degli allegati per volonta' dei  
comparsi.-----

E richiesto io notaio ho ricevuto questo atto  
dattiloscritto da persona di mia fiducia e da me  
completato in parte, del quale ho dato lettura ai  
comparsi che lo approvano e con me lo sottoscrivono  
alle ore 18 (diciotto).-----

Consta questo originale di otto fogli scritti per  
ventinove intere facciate e parte della trentesima.

Firmato:-----

Aldo Prato-----

Maria Teresa Piacentini-----

Belloni Romano-----

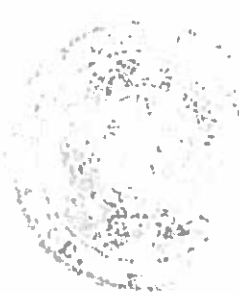
Leopardo Giuseppe-----

Liguori Vincenzo-----

Buonsante Nicola-----

dott. Angelo Biasini notaio-----

L.S.-----



# TRIBUNALE di MILANO

II SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI FALLIMENTARI

## Esecuzione Fallimentare



**RG 823 del 29/30.9.2016**

**SIC Sviluppi immobiliari Commerciali S.r.l. in liquidazione**

**Giudice delegato: Dottorssa Alida Paluchowski**

**Curatore Fallimentare: Dott. Enrico Tamborini**

**Consulente nominato per la valutazione di congruità dell'offerta:  
Arch. Fabio Colmano**

**LOTTO 2 - MODENA**  
**ALLEGATO 1 – ELABORATO FOTOGRAFICO**

Arch. Fabio Colmano  
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano  
Ordine Architetti Milano n° 4604  
Albo CTU Tribunale Milano n° 11428  
architetto@colmano.com







2

Foto 1 – Vista parziale lotto 1; chiusino fognatura in primo piano



Foto 2 – Scorcio lotto 1; piccola area recintata in primo piano





3

Foto 3 – Vista del lotto 2 verso Sud-Est; in primo piano chiusini fognatura



Foto 4 – Scorcio lotto 1 e fascia di terreno in fregio a via delle Suore





Foto 5 – Vista dell'area compresa tra i lotti; sullo sfondo via Fanti



Foto 6 – Vista del lotto 2 dal bordo dell'area su via Fanti verso Sud-Ovest



5

Foto 7 – Accesso all'area da via Boni; sulla destra scorcio del lotto 1



Foto 8 – Interruzione delle urbanizzazioni in via Boni (strada, i.p., parcheggi, verde)

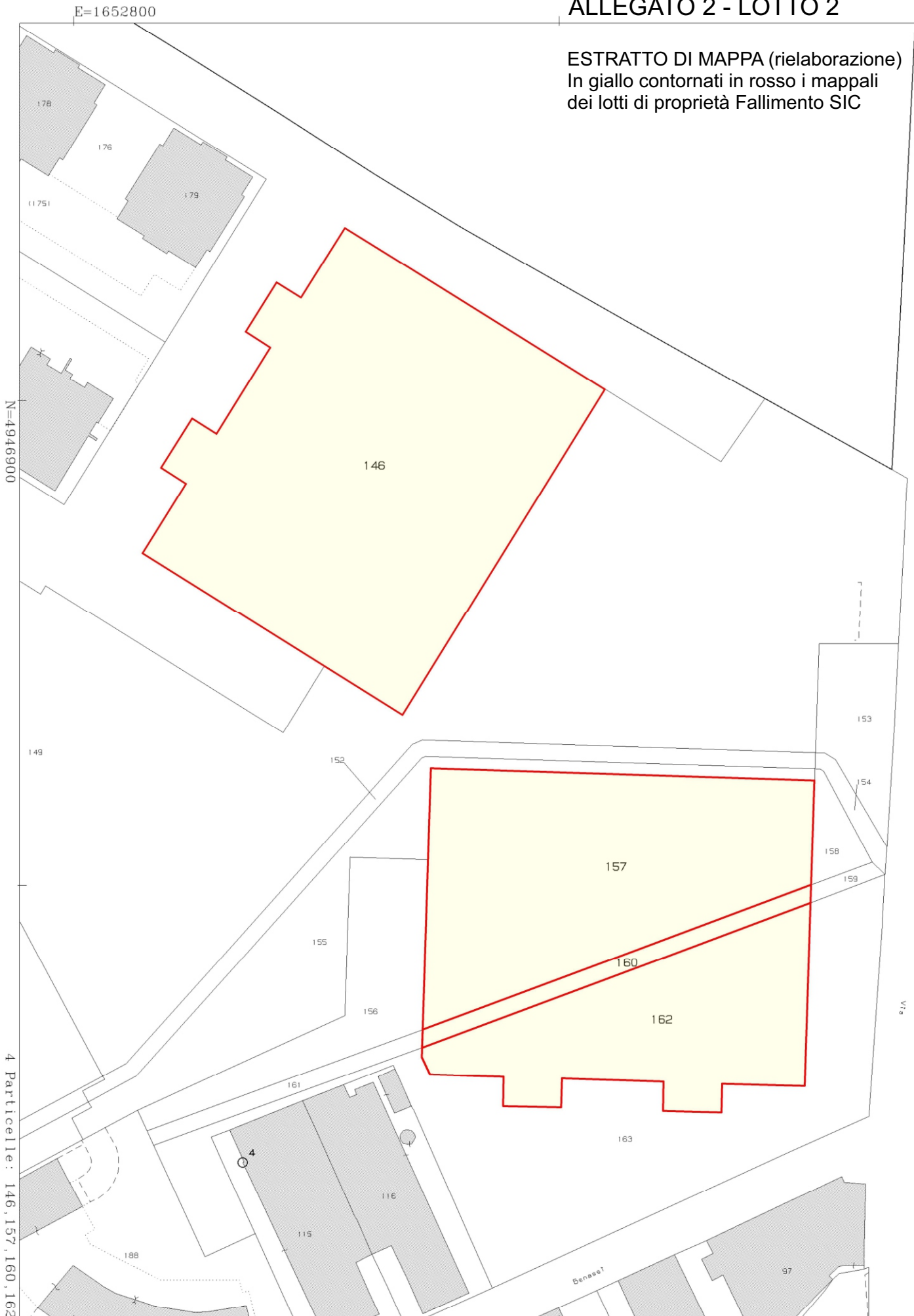


# ALLEGATO 2 - LOTTO 2

ESTRATTO DI MAPPA (rielaborazione)  
In giallo contornati in rosso i mappali  
dei lotti di proprietà Fallimento SIC

Direzione Provinciale di Modena Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. LORENZO TRABUCCO

Vis. tel. (3.60 euro)



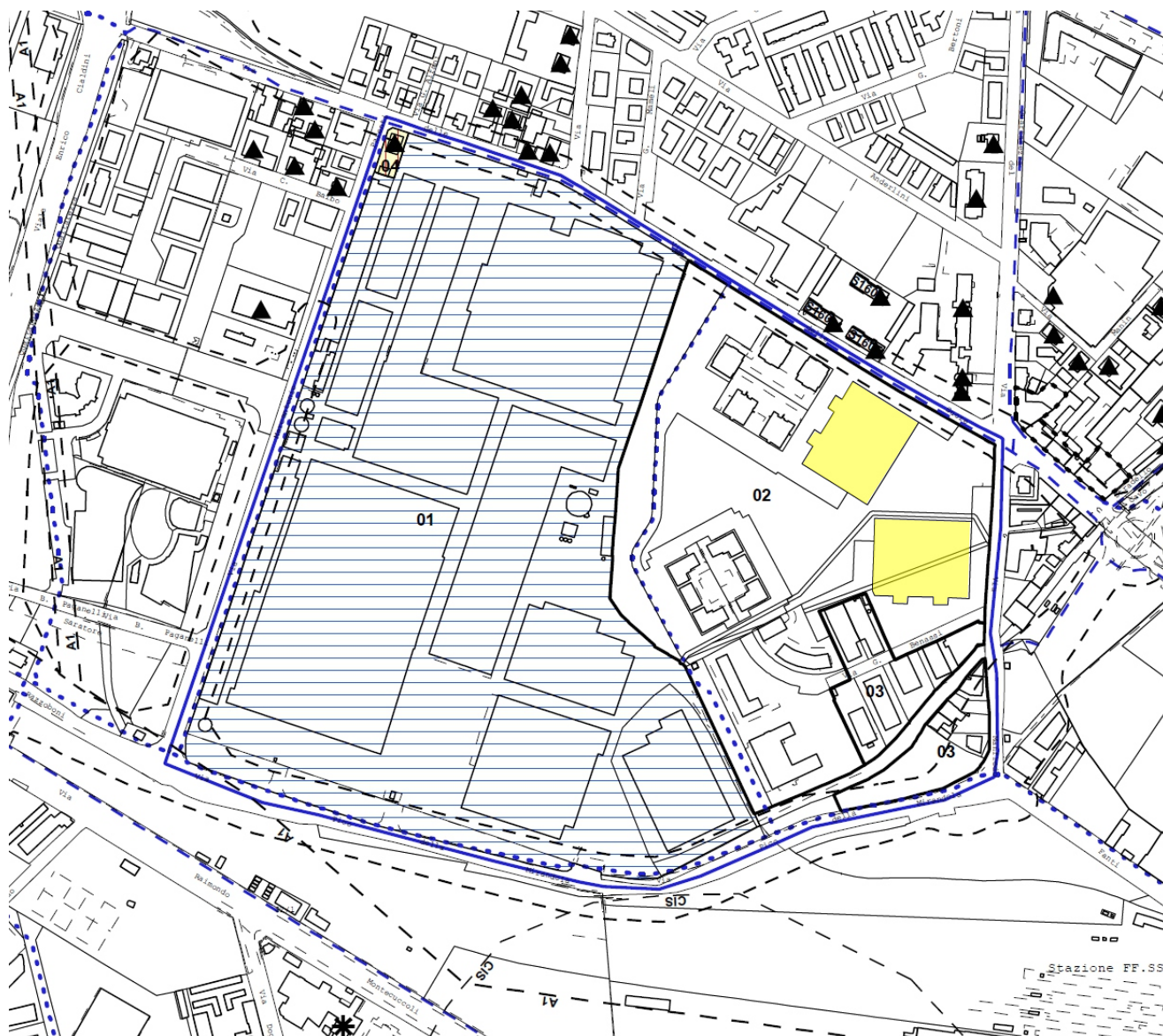
4 Particelle: 146, 157, 160, 162

Comune: MODENA  
Foglio: 93

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

11-Giu-2018 16:28:55  
Prot. n. T276648/2018

**ALLEGATO 3 - LOTTO 2**  
NORMATIVA COORDINATA PSC-POC-RUE  
SCHEDA ZONA ELEMENTARE N. 894  
(Stralcio cartografia e legenda - evidenziati  
in giallo i lotti di proprietà Fallimento SIC)



**DESTINAZIONI URBANISTICHE**



Perimetro di Zona Elementare



Piano urbanistico attuativo vigente o da attuare

# ALLEGATO 3 - LOTTO 2

## NORME DELLA ZONA ELEMENTARE N. 894

### IV - AMBITO PER I NUOVI INSEDIAMENTI

#### a - Aree di sostituzione di tessuti urbani

##### Zona Elementare N. 894

Ex Zona Territoriale Omogenea: D

Ubicazione : VIA PARENTI, VIA D.SUORE (F.I.A.T.TRATTORI)

Superficie Territoriale : mq 291.445

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE COMPRESSE NELLA ZONA ELEMENTARE

Le nuove costruzioni sono subordinate a indagine geologica di dettaglio (DM LLPP 11.3.88).

##### Area 01 Disciplinata dal RUE

Destinazioni ammesse :

C/2 C/3 D/1 D/7

Altezza Massima per Funzioni Produttive :3 p+pt

Capacità Insediativa per Funzioni Produttive :8500 mq/ha

##### Area 02 Disciplinata dal RUE

Disciplinata da Programma di Recupero Urbano di cui alla Legge 493/93. Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 187 del 17/12/98 e Convenzione Urbanistica approvata con delibera di Giunta Comunale n. 331 del 23/04/2002.

##### Area 03 Disciplinata dal RUE

Disciplinata da Programma di Recupero Urbano di cui alla Legge 493/93. Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 187 del 17/12/98.

##### Area 04 Disciplinata dal RUE

L'area e' soggetta a disciplina confermativa.

Destinazioni ammesse :

A/0

ALLEGATO 3 - LOTTO 2  
RIEPILOGO INQUADRAMENTO URBANISTICO  
AGGIORNATO A GIUGNO 2018



**Comune di Modena**  
Settore Trasformazione Urbana e Qualità Edilizia  
Servizio Trasformazione e Progetti Urbani

**Programma di Riqualificazione Urbana (PRU)**  
**Fascia Ferroviaria – Quadrante Nord**  
**Programma di Recupero Urbano (PReU)**

**Comparto “ex Corni”**

- convenzione urbanistica stipulata il 23.5.2002, rep. 1198 con “Fonderedile s.r.l.” (scaduta);
- soggetto attuatore “Fonderedile s.r.l.” con sede in Milano;
- la società Fonderedile s.r.l. è stata incorporata dalla società Nuova Sedifin, nell'anno 2007, la quale a sua volta è stata incorporata dalla Società Sviluppi Immobiliari Commerciali s.r.l. - SIC nel 2008 che a tutt'oggi è proprietaria dei lotti 9 e 10 del comparto ex “Corni”;
- “ata group” - via Alto Adige, 160 – Trento, ha curato una progettazione per conto della proprietà negli anni 2009-2010, mai presentata a questa Amministrazione;

ubicazione	Permesso di Costruire	Agibilità	Fg.	Mappale		Richiedente
Via Benassi, 101	2071/2005	398/2008	93	151	40 all.	Abitcoop soc. coop. Via Santi, 14
Via Benassi	3173/2007	Opere in corso	93	150	24 all.	Maya Costruzioni s.r.l. Via Repubblica Val di Taro, 156
Via Mons. Boni, 15 via Suore, 35-41	3067/2002	2523/2007	93	177,178,179,175	54 all.	Unioncasa soc. coop. via Emilia Ovest, 101
Via Mons. Boni, 55	2699/2005	2865/2008	93	186	48 all.	Maya Costruzioni s.r.l. Via Repubblica Val di Taro, 156
Via Suore	692/2007	2085/2012	93	168	34 all.	Unioncasa soc. coop. via Emilia Ovest, 101
Via Pico	1850/1997	2153/2003	93	141	C.C.	C.C.M.O. s.r.l. Via S. Croce di Gerusalemme Roma
Via Suore (lotto n. 10)	-	-	93	146		S.I.C. s.r.l. Sviluppi Immobiliari Commerciali
Via M. Fanti (lotto n. 9)	-	-	93	157,162, 160		S.I.C. s.r.l. Sviluppi Immobiliari Commerciali

**PreU – Programma di Recupero Urbano** – approvato con Delibera di C.C. n. 187 del 17.12.1998

Norme di attuazione del PRG – Appendice

Norme tecniche di attuazione

Relazione tecnica esplicativa Planimetria con individuazione lotti – Tav. N.7.3

Proprietà <b>Fonderedile</b> s.r.l.	S.U. mq.	Destinazioni d'uso
Lotto 9	11620	A10, C1, C2, C3
Lotto 10	11620	A10, B1, C1, C2, C3
<b>Totali</b>	<b>23240 (*)</b>	

(\*) capacità insediativa max per destinazioni C1: mq. 1125 (23240- 1125 = 22115 mq.)

Dati desunti da: Tav. N.7.3 – Planimetria con individuazione dei lotti di intervento ed uso del suolo del PReU

	<b>Urbanizzazioni secondarie</b>	<b>Urbanizzazioni primarie</b>
C/1 commercio	67,2/100 * 1.125 mq. = 756 mq.	44,8/100 *1.125 = 504 mq.
A/10 Direzionale	67,2/100 * 21.850 mq. = 14.683 mq.	44,8/100 * 21.850 = 9.789 mq.
A/O Residenza	86,7 mq. * 200 alloggi = 17.340 mq.	13,3 * 200 = 2.660 mq.
<i>Sommario mq.</i>	<i>32.779 mq.</i>	<i>12.953mq.</i>

U2 minima prevista dalle norme tecniche di attuazione del Vol. 9 del PreU =31.000 mq

(la Su della caserma Carabinieri NON contribuisce allo standard).

U2 minima prevista dalle Norme di Attuazione del PRG-Appendice (art. 6 del Vol.5.1.1del PreU) = 36.274

U2 ceduta 29.107 mq.

U2 conteggiata 32.779 mq.- art. 12.9 Testo coordinato Norme PSC-POC-RUE 2005

Aree a verde pubblico prevista dal PreU - tav. N.7.3: 41.950 – 4.870(prop. Minori) = 37.080 mq. Per Fonderedile



# ALLEGATO 4 - LOTTO 2

## ESTRATTO DI CONVENZIONE URBANISTICA

### COMUNE DI MODENA

Prot. Gen. 2002 / 55247 - GC

#### DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

L'anno duemiladue il giorno ventitre del mese di aprile ( 23/04/2002 ) alle ore 09:00 nella Residenza Comunale di Modena, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei signori:

			PR.	AS.
1	BARBOLINI Giuliano	Sindaco	Presidente	SI NO
2	COTTAFIVI Ennio	Vice Sindaco	Assessore	SI NO
3	COLOMBO Alvaro Vito Giovanni		Assessore	SI NO
4	GALLERANI Nerino		Assessore	NO SI
5	MANFREDINI Morena		Assessore	SI NO
6	COSTI Palma		Assessore	SI NO
7	CALDANA Alberto		Assessore	SI NO
8	TESAURO Mauro Carmelo		Assessore	SI NO
9	COTTAFIVI Gianni		Assessore	SI NO
10	BONACCINI Stefano		Assessore	NO SI
11	CANDINI Raffaele		Assessore	NO SI
			TOTALE N.	8 3

Assenti giustificati: Bonaccini, Candini, Gallerani

Assiste il Segretario Generale del Comune Pompeo Nuzzolo

Il Presidente pone in trattazione il seguente

OGGETTO n. 331

PREU FASCIA FERROVIARIA - QUADRANTE NORD - COMPARTO EX CORNI -  
UNITÀ DI ATTUAZIONE "FONDEREDILE" - APPROVAZIONE MANDATO CON  
RAPPRESENTANZA E CONVENZIONE URBANISTICA



comparti, così denominati:

1. Fondazione Pro – Latte, da articolare in due distinte unità di attuazione, “I.A.C.P.” e “Altro soggetto attuatore”, che sarà identificato con apposite e successive procedure,
  2. Acciaierie, articolato nelle due unità di attuazione “Acciaierie e Nocciolo” e “Frigoriferi Generali”,
  3. Ex Corni, articolato in due distinte unità di attuazione “Proprietà Fonderedile” e “Proprietà minori”;
- che i predetti comparti sono ricompresi in un Programma di Recupero Urbano (P.Re.U.), di cui alla legge n. 493/1993 e alla legge regionale n. 6/1995, quale specifico strumento di attuazione del P.R.U., approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 187 del 17.12.1998, in variante al P.R.G. vigente, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 15, comma 4°, lett. c), legge regionale n. 47/1978 e s.m.;
  - che in sede di formazione del P.Re.U., i privati proponenti il programma hanno sottoscritto atto unilaterale d'obbligo nel quale, oltre all'assunzione di specifici obblighi, accettavano la messa a punto, da parte del Comune e degli stessi proponenti, di un programma di realizzazione di interventi di risanamento dei suoli dismessi o da dismettere, previa necessarie demolizioni e di opere di urbanizzazione dei comparti, oltre alle opere edilizie;
  - che, in data 2.4.1999, è stato sottoscritto l'accordo ai sensi della legge regionale n. 30/1996 tra Comune, Regione Emilia Romagna, Provincia di Modena, Istituto Autonomo Case Popolari di Modena, Acciaierie di Modena s.r.l., Fonderedile s.r.l., Frigoriferi Generali s.r.l., per il Programma speciale d'area Modena ed i relativi finanziamenti e modalità di ripartizione degli oneri tra i soggetti partecipanti ;
  - che con deliberazione n. 54 del 13.7.1999, la Giunta Regionale ha approvato modalità e condizioni per l'attribuzione dei finanziamenti;
  - che il Comune, con provvedimento del Sindaco prot. n. 19600 del 28.9.1999, ha nominato l'Autorità di programma, ai sensi dell'art. 7 dell'accordo predetto, alla quale le parti riconoscono il ruolo di soggetto competente ad introdurre nel programma delle demolizioni, risanamenti, mitigazioni e urbanizzazioni i necessari aggiustamenti in corso di attuazione, nonché a tutto quanto meglio specificato nella presente convenzione;
  - che per il comparto di intervento Ex Corni unità di attuazione Fonderedile, oggetto della presente convenzione, ricompreso nella zona elementare di P.R.G. n. 894 area 02, identificato catastalmente al foglio 93 mappali 138-139-140-141, il P.Re.U. prevede una capacità insediativa di mq. 43.905 di superficie utile, per la realizzazione di :

Numero alloggi 200 di cui:		
edilizia libera 146 (80 mq medi)		mq. 11.680
ERP	54 (75 mq medi)	<u>mq. 4050</u>
<u>mq. 4.050</u>		
Totale residenza		mq. 15.730
Altri usi oltre alla residenza:		
caserma dei carabinieri		mq. 5.200

commercio al dettaglio e pubblici esercizi	mq. 1.125
uffici, artigianato di servizio e studentato	<u>mq. 21.850</u>
<b>Totale non residenziale</b>	<b>mq. 28.175</b>

e relative opere di urbanizzazione, come da elaborati costitutivi del P.Re.U. approvato;

- che, in conformità a quanto previsto dall'art. 11 delle vigenti Norme di Attuazione del P.R.G. - Appendice, oltre che a quanto previsto in sede di approvazione del P.R.U. e di sottoscrizione dei soprarichiamati atti unilaterali d'obbligo, è stato elaborato uno specifico Programma di attuazione del comparto, che si allega, il quale prevede l'articolazione, in stralci attuativi, delle opere di risanamento, previe necessarie demolizioni e urbanizzazione, oltre che delle opere edilizie;
- che il soggetto attuatore, con il coordinamento del Comune, ha provveduto alla predisposizione dei progetti esecutivi delle opere di risanamento e demolizione e di urbanizzazione primaria approvati in linea tecnica da Comune, con deliberazioni della Giunta Comunale nn. 142 del 27.2.2001 e 799 del 18.9.2001 e nn. 145 del 27.2.2001 e 800 del 18.9.2001, nei quali è quantificato, tra l'altro, il costo degli stralci previsti nel programma di attuazione di cui sopra. Resta da predisporre, da parte dello stesso soggetto, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione secondaria;
- che si deve ora procedere, ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150/1942 e s.m. e dell'art. 22, comma 2, della LR 47/78 e s.m., alla traduzione in apposita convenzione urbanistica delle obbligazioni da assumersi da parte dei soggetti attuatori e da parte del Comune per l'attuazione del P.Re.U.;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

#### **CAPO I**

#### **OBBLIGHI GENERALI ED OBBLIGHI IN ORDINE ALLE OPERE DI RISANAMENTO E DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

#### **ART.1**

#### **DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE**

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.
2. Il soggetto attuatore si impegna ad assumere gli oneri ed obblighi che seguono fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che sarà attestato con appositi atti deliberativi e/o certificativi.
3. Il soggetto attuatore rimane altresì obbligato per sé ed aventi causa, a qualsiasi titolo, per tutto quanto specificato nei sotto estesi patti della presente convenzione.
4. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore si trasferiscono pro quota agli aventi causa, salvo diverse ed espresse clausole contenute nella presente convenzione.

5. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.

#### ART. 2

#### OPERE DI RISANAMENTO E DEMOLIZIONI, OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria, così come previsto dall'art. 31 della legge regionale 07.12.1978 n. 47, sono così specificate:
  - a. le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio, ivi compresi i percorsi pedonali sia fiancheggianti la sede stradale che altrove collocati, ma comunque riservati al pubblico passaggio e l'eventuale verde di arredo della viabilità;
  - b. le fognature e gli eventuali impianti di depurazione;
  - c. la rete di distribuzione idrica e del gasdotto;
  - d. il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, ivi comprese le cabine di trasformazione;
  - e. la rete di illuminazione pubblica;
  - f. gli allacciamenti alle preesistenti pubbliche reti, ancorché da realizzarsi all'esterno del comparto, ma tali da risultare al diretto servizio del nuovo insediamento. A tali opere sono riconducibili anche le chiusure in maglia dei servizi a rete, da prevedersi per una più corretta funzionalità della gestione dei servizi stessi;
  - g. i nuclei di verde attrezzato o verde condominiale e relative opere di arredo;
  - h. la rete telefonica
 e sono individuate cartograficamente nell'allegato "Planimetria di individuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria" e meglio specificate nel progetto esecutivo.
2. Le opere di risanamento, comprensive delle necessarie demolizioni, sono le seguenti:
  - a. demolizioni di capannoni e fabbricati, comprese le eventuali fondazioni fino alla profondità prevista nel progetto esecutivo;
  - b. demolizioni di coperture in eternit;
  - c. risanamento del suolo di origine bellica e/o industriale, come meglio specificate nei progetti esecutivi.
3. Le opere di urbanizzazione secondaria e generale sono individuate cartograficamente nell'allegato "Planimetria di individuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria" e meglio specificate nei progetti esecutivi.
4. L'importo complessivo delle opere di risanamento e demolizione e di urbanizzazione primaria e secondaria ammonta presuntivamente a € **5.644.873,91**, così come risulta dai computi metrici estimativi dei progetti esecutivi delle opere, approvati in linea tecnica e dalla stima delle opere di urbanizzazione secondaria, il cui progetto non è ancora stato approvato, di seguito sinteticamente riportati:

DESCRIZIONE DELLE OPERE	IMPORTO
Opere di urbanizzazione primaria	€ 3.486.084,07
Opere di urbanizzazione secondaria	€ 1.533.876,99
Opere di risanamento e demolizione	€ 624.912,85
<b>TOTALE</b>	<b>€ 5.644.873,91</b>

2. Per quanto attiene la mancata attuazione del programma edificatorio nei termini previsti dalla presente convenzione, conformemente all'art. 22 della legge regionale 47/1978 e s.m., il soggetto attuatore prende atto che il Comune potrà procedere, dopo avergli assegnato un ulteriore termine di giorni 90 per la presentazione dei progetti, all'esproprio delle aree interessate.

LETTO, CONFERMATO, SOTTOSCRITTO.

IL COMUNE DI MODENA \_\_\_\_\_

IL SOGGETTO ATTUATORE \_\_\_\_\_

- di approvare l'acquisizione a titolo gratuito delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del 1° e 2° stralcio, identificate catastalmente come segue:

foglio 93 mappali 139 di mq 1.258, 147 di mq 15.750, 148 di mq 7.536, 149 di mq 16.366, 152 di mq 594, 153 di mq 541, 154 di mq 91, 155 di mq 1.428, 156 di mq 905, 158 di mq 163, 159 di mq 53, 161 di mq 201, 163 di mq 3.330, 164 di mq 341, 165 di mq 277, 169 di mq 187, 170 di mq 192, 171 di mq 19 per una superficie fondiaria complessiva di mq 49.232, di proprietà della Fonteredile, dando atto che la cessione non è rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, ai sensi dell'art. 51 della legge n. 342/2000, trattandosi di cessione di aree a scomputo di contributi di concessione ed in esecuzione di convenzione di lottizzazione;

- di accertare al Cap. 4756 "Oneri di urbanizzazione derivanti dai comparti PREU - Fascia Ferroviaria" la somma di € 2.062.210,40 del Bilancio 2002 (cod. fin. 80 - acc. 2002/734), quale anticipazione dei contributi di concessione dovuti dal soggetto attuatore Fonteredile s.r.l., in attuazione del contratto di mandato con rappresentanza e dell'art. 2, comma 4, della convenzione urbanistica soprariportata;

- di dare atto:

= che la spesa complessiva pari a € 2.062.212,40 trova copertura al cap. 24218 "Opere e acquisizione immobili per la realizzazione del programma fascia ferroviaria" - PPI 12.40.979 del Piano Esecutivo di Gestione 2002 (prenotazione d'impegno 2002/4848);

= che, ai sensi della contabilizzazione dello scomputo degli oneri dovuti per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la somma di € 2.042.037,67 trova disponibilità nella parte spesa al Capitolo 24218 "Opere e acquisizione immobili per la realizzazione del Programma "Fascia Ferroviaria" - PPI 12.40.922 - del Piano esecutivo di gestione 2002 (prenotazione di impegno n. 2002/4849), nella parte

# TRIBUNALE di MILANO

II SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI FALLIMENTARI

## Esecuzione Fallimentare



1

**RG 823 del 29/30.9.2016**

**SIC Sviluppi immobiliari Commerciali S.r.l. in liquidazione**

**Giudice delegato: Dottoressa Alida Paluchowski**

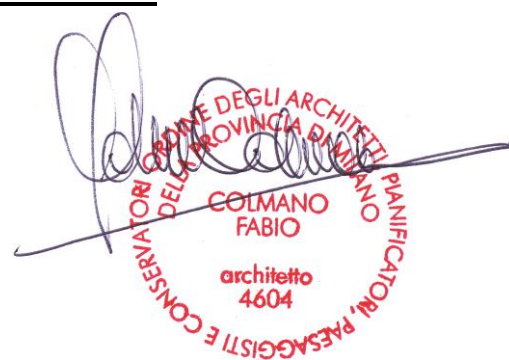
**Curatore Fallimentare: Dott. Enrico Tamborini**

**Consulente nominato per la valutazione di congruità dell'offerta:  
Arch. Fabio Colmano**

**LOTTO 3 - PAVIA**

**ALLEGATO 1 – ELABORATO FOTOGRAFICO**

Arch. Fabio Colmano  
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano  
Ordine Architetti Milano n° 4604  
Albo CTU Tribunale Milano n° 11428  
architetto@colmano.com











*Foto 1 - Vista zona "Lingottino"*



*Foto 2 - Vista zona "Lingottino"*



*Foto 3 – Vista della zona "Lingottino"; particolare della porzione già demolita*



*Foto 4 – "Lingottino" particolare della struttura portante*





5

*Foto 5 – Area "ex Fonderia" particolare delle strutture esistenti*



*Foto 6 – Area "ex Fonderia" particolare degli interni*



*Foto 7 – Area "ex Fonderia" particolare degli interni*



*Foto 8 – Area "ex Fonderia" particolare degli interni*





*Foto 9 – Area "ex Fonderia" particolare degli interni*



*Foto 10 – Area "ex Fonderia" particolare degli interni*





*Foto 11 - Vista verso area "ex Compressori"*



*Foto 12 - Vista verso area "ex Compressori"*





9

*Foto 13 – Area "ex Compressori" particolare degli interni*

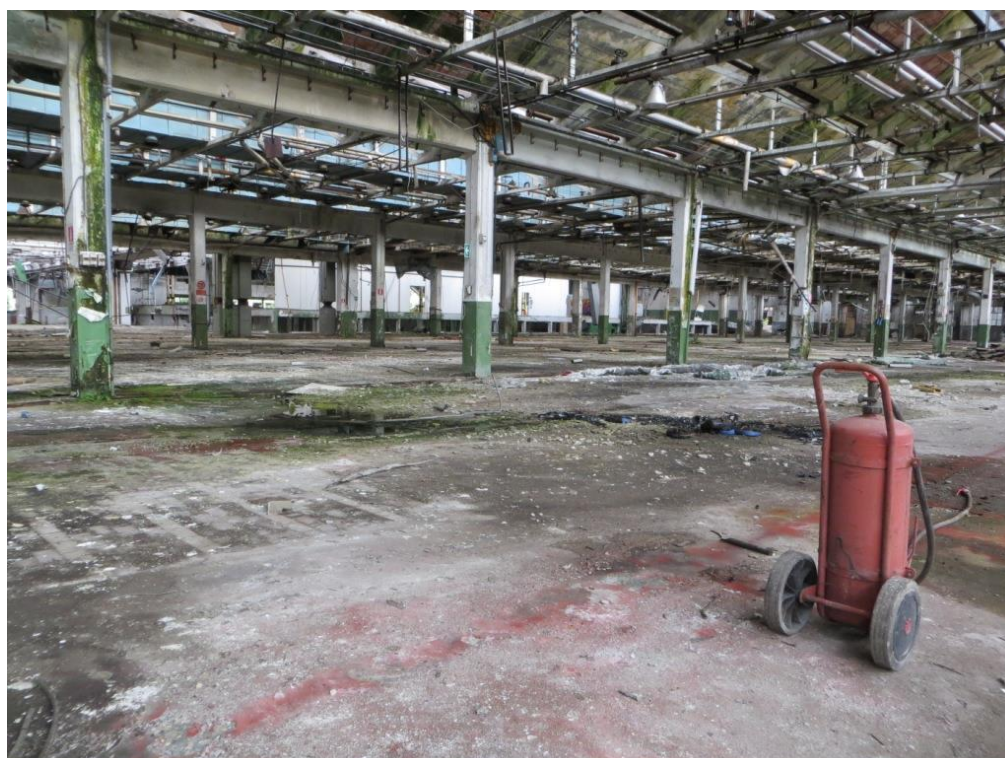


*Foto 14 – Area "ex Compressori" particolare degli interni*





*Foto 15 – Area "ex Compressori" particolare degli interni*



*Foto 16 – Area "ex Compressori" particolare degli interni*





*Foto 17 – Area "ex Compressori" particolare degli impianti dismessi*



*Foto 18 – Area "ex Compressori" particolare del deposito materiale con probabile presenza di amianto*





Foto 19 – Area "ex Compressori" particolare del deposito materiale inquinante



Foto 20/21 – Area "ex Compressori" particolare dello stato di conservazione e dei crolli





*Foto 22 – Area "ex Compressori" particolare dello stato di conservazione e dei crolli*



*Foto 23 – Area "ex Compressori" particolare dello stato di conservazione e dei crolli*





*Foto 24 – Area "ex Compressori" particolare dello stato di conservazione e dei crolli*



*Foto 25 – Area "ex Compressori"*



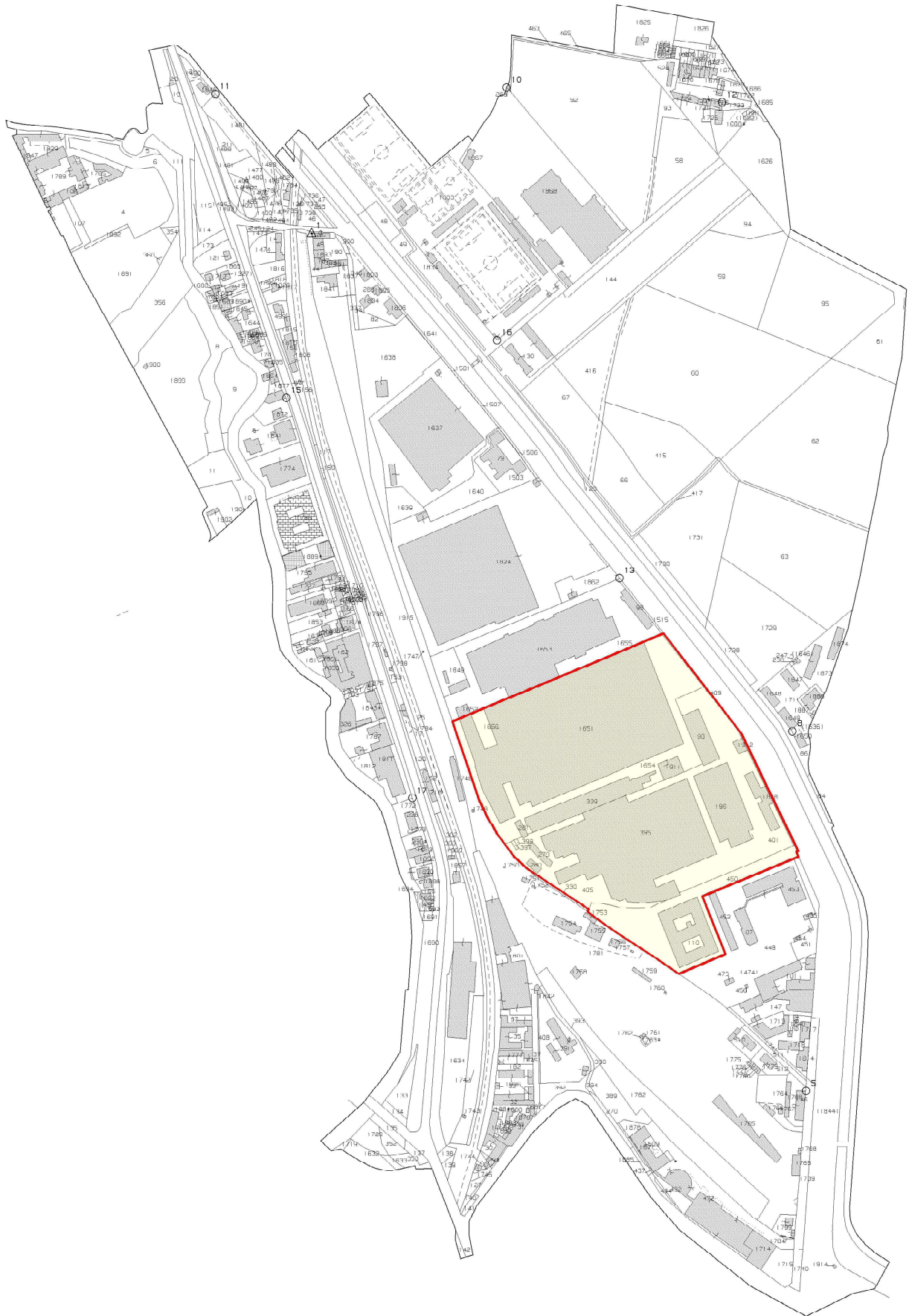


*Foto 26 – Area "ex Fonderia" particolare depositi di materiali inquinanti derivanti da attività di fonderia*



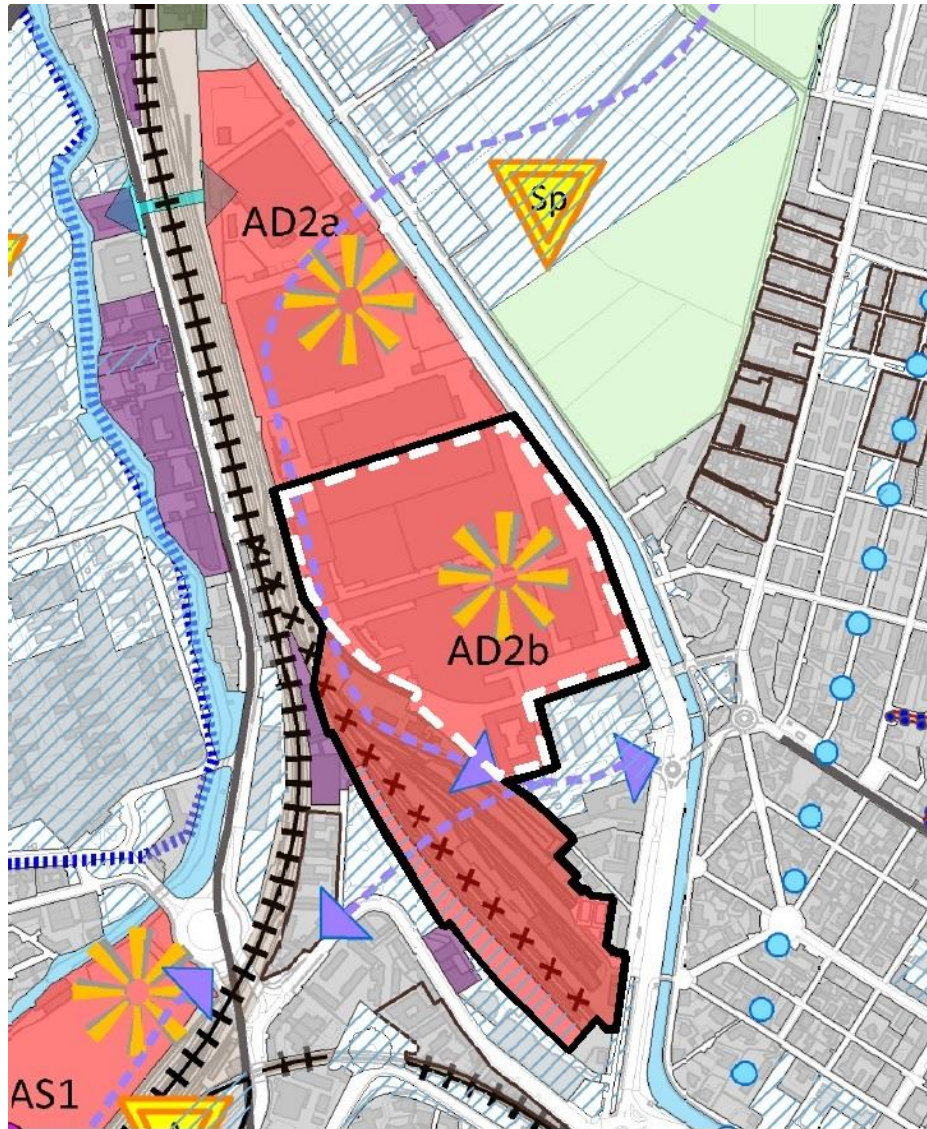
*Foto 27 – Area "ex Fonderia"*

ESTRATTO DI MAPPA (rielaborazione)  
In giallo contornati in rosso i mappali  
dei Lotti di proprietà Fallimento SIC

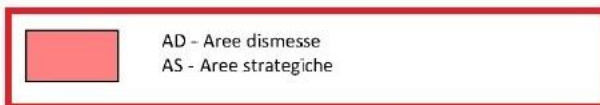




Stralcio del Documento Di Piano (Rielaborazione)

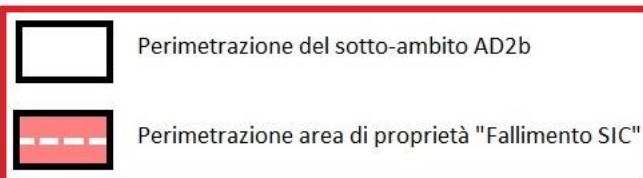
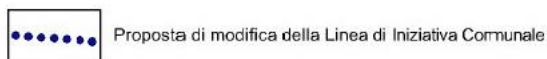


**Ambiti di Trasformazione - lett. b) capitolo 2.1.4 della DGR Lombardia n° 8\1681 del 29-12-2005**



**Principali azione strategiche - lett. m) capitolo 2.1.4 della DGR Lombardia n° 8\1681 del 29-12-2005**

• Servizi di interesse generale



- Nuovi servizi previsti:  
E: Eliporto  
S: Cittadella dell'istruzione  
A: Autostazione corriere  
Sp: Spettacoli Viaggianti  
CP: Centrale di Potabilizzazione  
CG: Nuova cabina gas REMI/  
Centrale di cogenerazione



Ampliamento deputatore



Estratto della scheda d'ambito Area AD2\_Necchi e Scalo F.S.

