

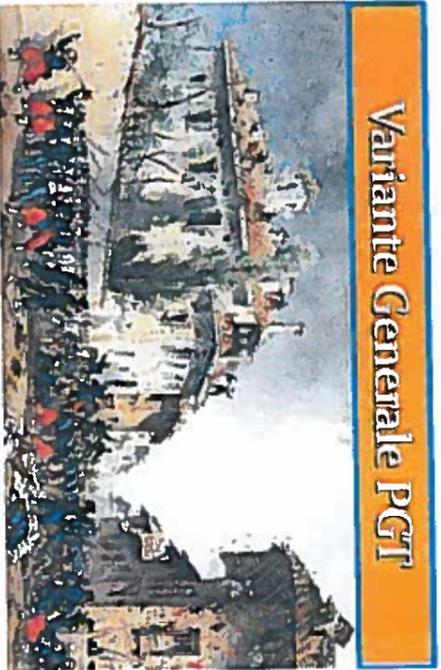


**CITTA di MAGENTA**

Settore Tecnico  
Servizio Territorio e Servizi alla Città



89)



**VARIANTE GENERALE DEL  
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**  
ADOPTATO CON D.C.C. N. N. 46 DEL 19.07.2016  
(AI SENSI DELL'ART. 13 DELLA LEGGE REGIONALE 12/05 E.S.M.1.)  
**OSSERVAZIONE**  
**AI SENSI DELLA L.R. 12/05 ART. 13 COMMA 4**

Comune di  
**MAGENTA**

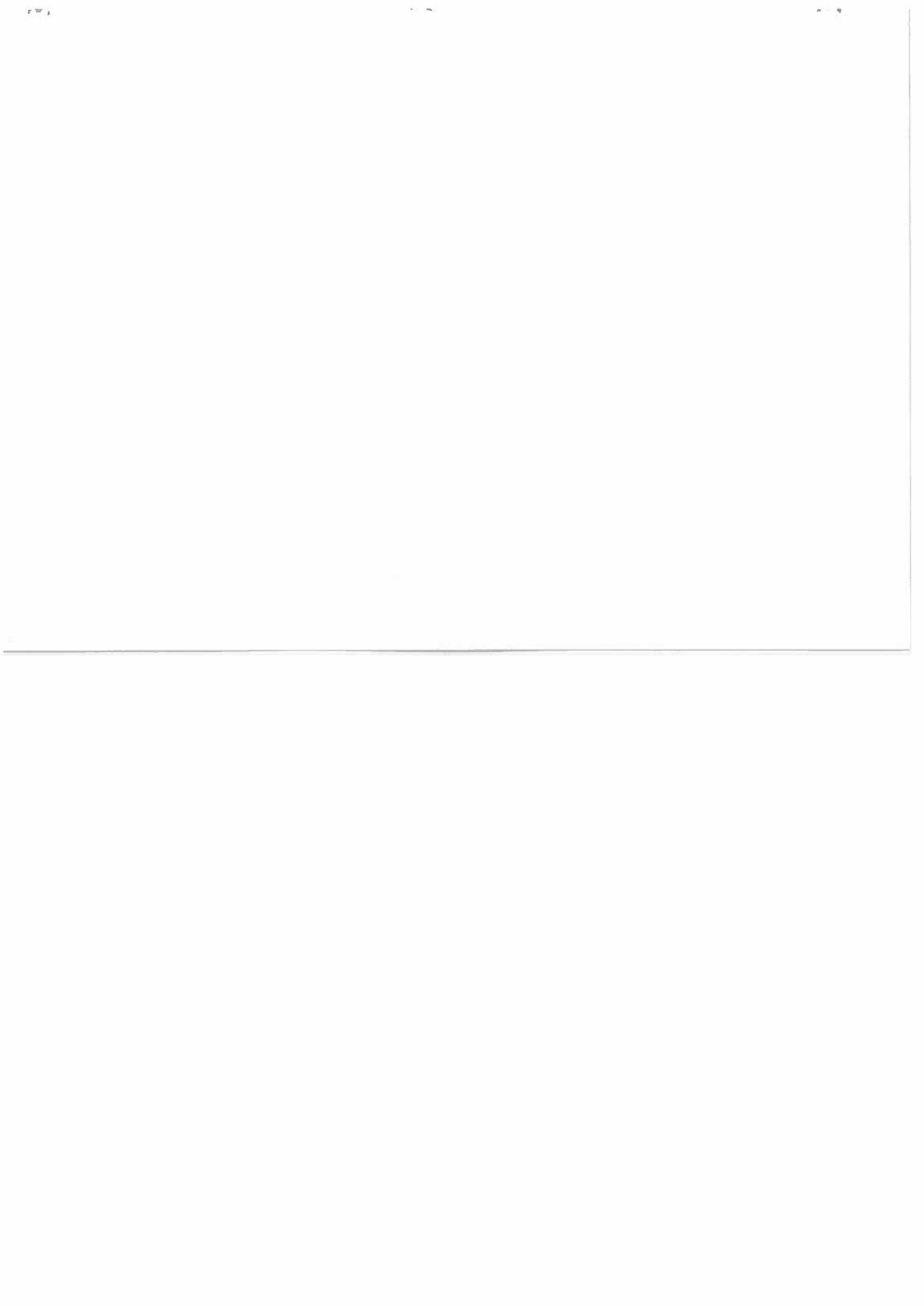


C\_E801 - C\_E801 - 1 - 2016-11-10 - 0049515  
Prot. Generale n: **0049515** A  
Data: **10/11/2016** Ora: **09.39**  
Classificazione: **6-1-0**

Al Sig. Sindaco  
del Comune di Magenta  
Piazza Formenti, 3  
20013 - Magenta (MI)  
*All'Ufficio di Piano*

DATI DELL'OSSERVANTE (chi presenta l'osservazione)

Sottoscritt \_\_\_\_\_  
nat \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ CF \_\_\_\_\_  
Residente a \_\_\_\_\_ in via/piazza \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_  
email \_\_\_\_\_ in qualità di \* \_\_\_\_\_



(Nel caso di società, ente, associazione, altro)

Il Sottoscrittore Luis Colangelo  
nella sua qualità di Amministratore Unico della società Edilforum s.r.l.  
con sede legale in Corbetta (MI) via/piazza Calatafimi  
n. 14 CF/P.IVA 03591130962 PEC edilforum@legalmail.it  
e residente a Corbetta (MI) in via Calatafimi n. 14

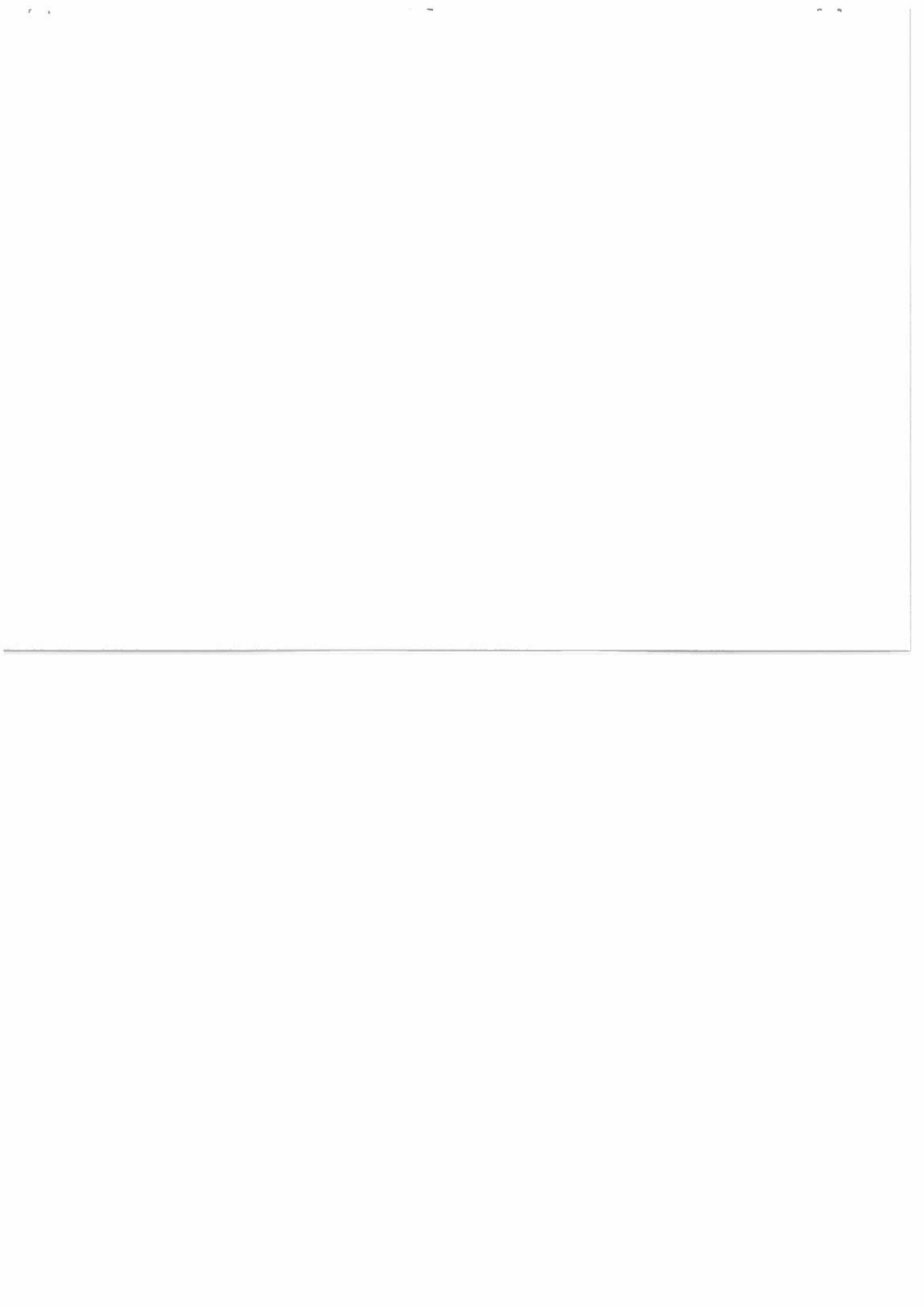
### PRESENTA

ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. "Legge per il Governo del Territorio", la seguente osservazione alla Variante Generale del Piano di Governo del Territorio (PGT), compilata in tutte le sue parti e articolata come meglio specificato nelle pagine seguenti.

#### DATI IDENTIFICATIVI DELL'AREA

Catasto Terreni Comune di Magenta	
foglio 14	mappale 718
superficie (mq.) 1420	indirizzo
intestati Edilforum s.r.l. (proprietario)	
foglio 14	mappale 720
superficie (mq.) 1400	indirizzo
intestati Edilforum s.r.l. (proprietario)	
foglio	mappale
superficie (mq.)	indirizzo
intestati	

NOTA a titolo indicativo:  
proprietario/comproprietario/usufruttuario/superficiario/enfiteuta/titolare di altro diritto di godimento (uso, abitazione, servitù) /affittuario/legale rappresentante.



## OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione riguarda: (barrare la fattispecie)

Documento di Piano riferimento all'elaborato \_\_\_\_\_

Piano dei Servizi riferimento all'elaborato \_\_\_\_\_

Piano delle Regole riferimento all'elaborato \_\_\_\_\_ Tav. RP 01a Carta della disciplina delle aree

Altro \_\_\_\_\_

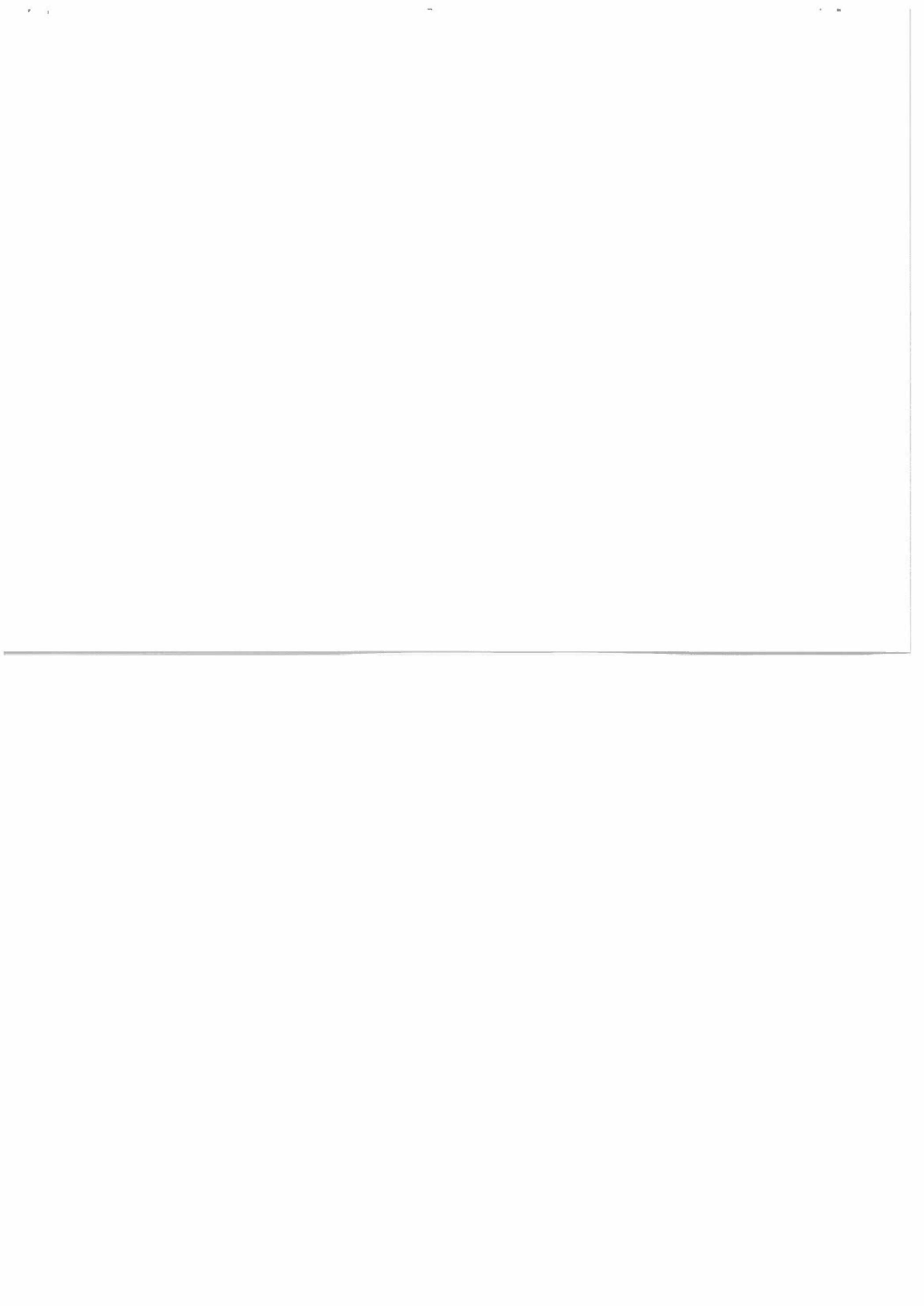
## OGGETTO E CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

(se lo spazio non risulta sufficiente è possibile allegare ulteriori pagine)

La società Edilforum s.r.l. è proprietaria in Magenta di due appezzamenti di terreno, identificati al Catasto Terreni al foglio n. 14 particelle n. 718-720, rispettivamente di superficie pari a 1420 mq e 1400 mq (vedi visure allegato 1 ed estratto di mappa allegato 2), aventi accesso da via Isorzo attraverso una strada campestre.

Le suddette particelle n. 718-720, secondo il certificato di destinazione urbanistica del 24.09.2008 (allegato 3), ricadevano in base al P.R.G. in vigore all'epoca interamente in "zona per insediamenti residenziali nel verde di comprometimento o di espansione", soggetta a pianificazione attuativa (REV) comparto PA50; tale destinazione è presente anche nelle tavole del P.G.T. del 2011 vigente (vedi allegato 4).

In virtù di tale destinazione, la società Edilforum s.r.l. acquistò le particelle n. 718-720, come si evince dall'atto di vendita redatto dal Notaio Buccini di Magenta in data 09.03.2009, repertorio n. 48574, raccolta n. 15087, registrato a Magenta il 13.03.2009 al n. 695 serie 1t (allegato 5). Da tale atto emerge un esborso economico da parte della Edilforum s.r.l. pari ad € 382.090,00 (Euro trecentotantaduemilanoventa/00), oltre ad € 2.712,50 (Euro due milasettecentododici/50) di provvigione all'agente d'affari in mediazione. La vendita è stata condotta sulla base di una perizia giurata asseverata redatta da un architetto che attribuiva al terreno oggetto di compravendita il valore di € 439.920,00 (Euro quattrocentotrentanovemilanoventotto/00).  
Nonostante l'alto valore di acquisto, a seguito di un contenzioso con l'Agenzia delle Entrate (vedi allegato 6) il valore delle particelle n. 718-720 di proprietà Edilforum è stato rideterminato in € 552.720,00 (Euro cinquecentocinquantaduemilasettecentoventi/00), con conseguente maggiore imposta di registro pari a € 9.024,00 (Euro nove=



milaventiquattro/00), maggior imposta ipotecaria pari a € 2.256,00 (Euro duemiladuecentocinquantasei/00) ed una maggiore imposta catastale di € 1.128,00 (Euro millecentoventotto/00).

Nel corso di questi ultimi anni, la perdurante crisi del settore edilizio e la difficoltà di accesso ai mutui bancari hanno fatto sì che la società Edilforum s.r.l. non si attivasse per la realizzazione del Piano Attuativo comparto PA50, visti anche i numerosi immobili in vendita facenti capo alla stessa nel Comune di Magenta.

Ora, in base alla tav. "RP 01a – Carta della disciplina delle aree" della Variante Generale del Piano di Governo del Territorio, le particelle n. 718-720 del foglio 14 risultano inserite in area E ("aree agricole e boschive della zona IC del PTC del Parco lombardo della valle del Ticino"), hanno quindi come destinazione principale l'attività agricola eventualmente accompagnata da attività di trasformazione e vendita dei prodotti agricoli e da attività agrituristiche nei limiti e con le modalità previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia, come meglio evidenziato all'art. 17 del Piano delle Regole (vedi allegato 7).

#### TUTTO CIO'PREMESSO

Visto che dal 2009 sino ad oggi la società Edilforum s.r.l., proprietaria degli immobili individuati al Catasto Terreni del Comune di Magenta al foglio n. 14 particelle n. 718-720, ha sostenuto spese per l'acquisto delle suddette particelle ed il successivo contenzioso con l'Agenzia delle Entrate per un importo complessivo pari ad € 397.210,50 (Euro trecentonovantasettemiladuecentodieci/50);

Considerato che dall'anno della compravendita la società Edilforum s.r.l. ha versato ingenti tasse di proprietà che sono andate, ed eventualmente andranno, a vantaggio di tutta la comunità magentina;

Visto che la società Edilforum s.r.l. ha acquistato i due immobili inseriti in "zona per insediamenti residenziali nel verde di completamento o di espansione soggette a pianificazione attuativa (REV) ricadenti nel comparto PA50" con l'intenzione di procedere all'edificazione degli stessi, intenzione tuttora in essere;

Vista la vicinanza delle particelle n. 718-720 con lotti di terreno edificati facenti parte del "tessuto urbano consolidato a prevalente vocazione residenziale – aree B2 e B3", di cui potrebbero costituire il naturale proseguimento urbanistico con insignificanti variazioni del parametro "consumo dei suoli";

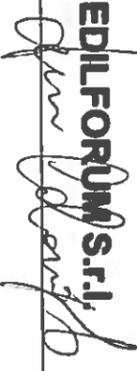
Vista la necessità di capitalizzare in breve tempo il notevole esborso economico sostenuto, evitando così gravissime ripercussioni finanziarie che si avrebbero qualora diventasse definitivo il nuovo azionamento di cui alla Variante Generale di P.G.T., senza peraltro correre il rischio di rimanere invischiati in piani attuativi di difficile esecuzione in quanto comprendenti lotti di terreno con numerosi proprietari intestatari;



ELENCO DEGLI ALLEGATI ALL'OSSERVAZIONE

Documentazione catastale  Documentazione urbanistica

Documentazione fotografica  Altro (specificare Atto notarile - Documento Ag. Entrate)

data 08.11.2016 firma   
**EDILFORUM S.r.l.**

**TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**  
Informativa ai sensi de D.lgs. n. 196/03 sulla tutela dei dati personali

Ai sensi del D.lgs. n. 196/03, i dati forniti formano oggetto di trattamento nel rispetto della normativa sopra richiamata, in modo lecito ed in osservanza degli obblighi di correttezza e riservatezza.

Tali dati potranno essere trattati per le finalità connesse all'espletamento inerente l'osservazione presentata.

Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Magenta.

I dati potranno essere trattati anche mediante supporto informatico.

L'interessato ha diritto a quanto previsto dall'art. 13 del suddetto D.lgs.

data 08.11.2016 firma   
**:EDILFORUM S.r.l.**

**N.B.**

LA PRESENTE OSSERVAZIONE DEVE ESSERE PRESENTATA ENTRO E NON OLTRE IL  
GIORNO **10.11.2016**:

1. VIA PEC egov.magenta@cert.poliscomuneamico.net
2. ALL'UFFICIO PROTOCOLLO nei seguenti orari:  
lun.-merc.-ven. 9.00-12.30 e mar. - gio. 9.00-12.30 /15.30-17.30.

DIF FORUM 211

EDIF FORUM 211

**Visura per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 15/09/2010

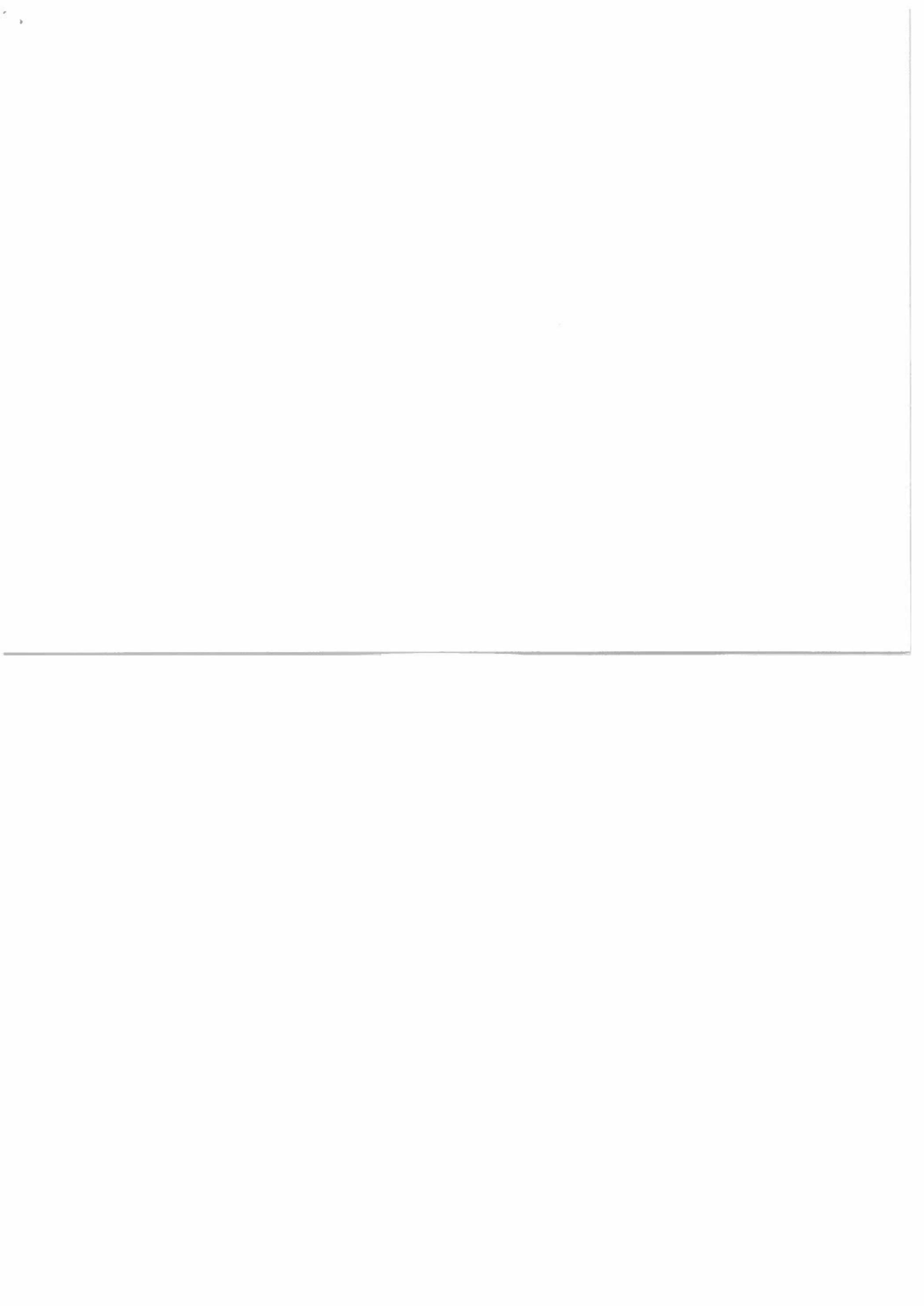
Dati della richiesta	Comune di MAGENTA ( Codice: E801)
Catasto Terreni	Provincia di MILANO Foglio: 14 Particella: 718

Immobile										DATI DERIVANTI DA		
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						Reddito		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha arc ca	Deduz	Dominicale Euro 8,65	Agrario Euro 10,27			
1	14	718		-	SEMIN IRRIG 2	14 20	IE28A				FRAZIONAMENTO del 04/04/2008 n. 312366 .1/2008 in atti dal 04/04/2008 (protocollo n. MI0312366)	

Notifica		Partita	
INTESTATO	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE
N.			03591130962*
1	EDILFORUM S.R.L. con sede in ASSAGO		DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/03/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 3301 .1/2009 in atti dal 17/03/2009 Repertorio n. : 48574 Rogante: BUCCHINI SERGIO		
	Sede: MAGENTA COMPRAVENDITA		

Rilasciata da: Servizio Telematico

ALLEGATO 1



**Visura per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 15/09/2010

Data: 15/09/2010 - Ora: 11.17.30

Fine

Visura n.: 533755 Pag: 1

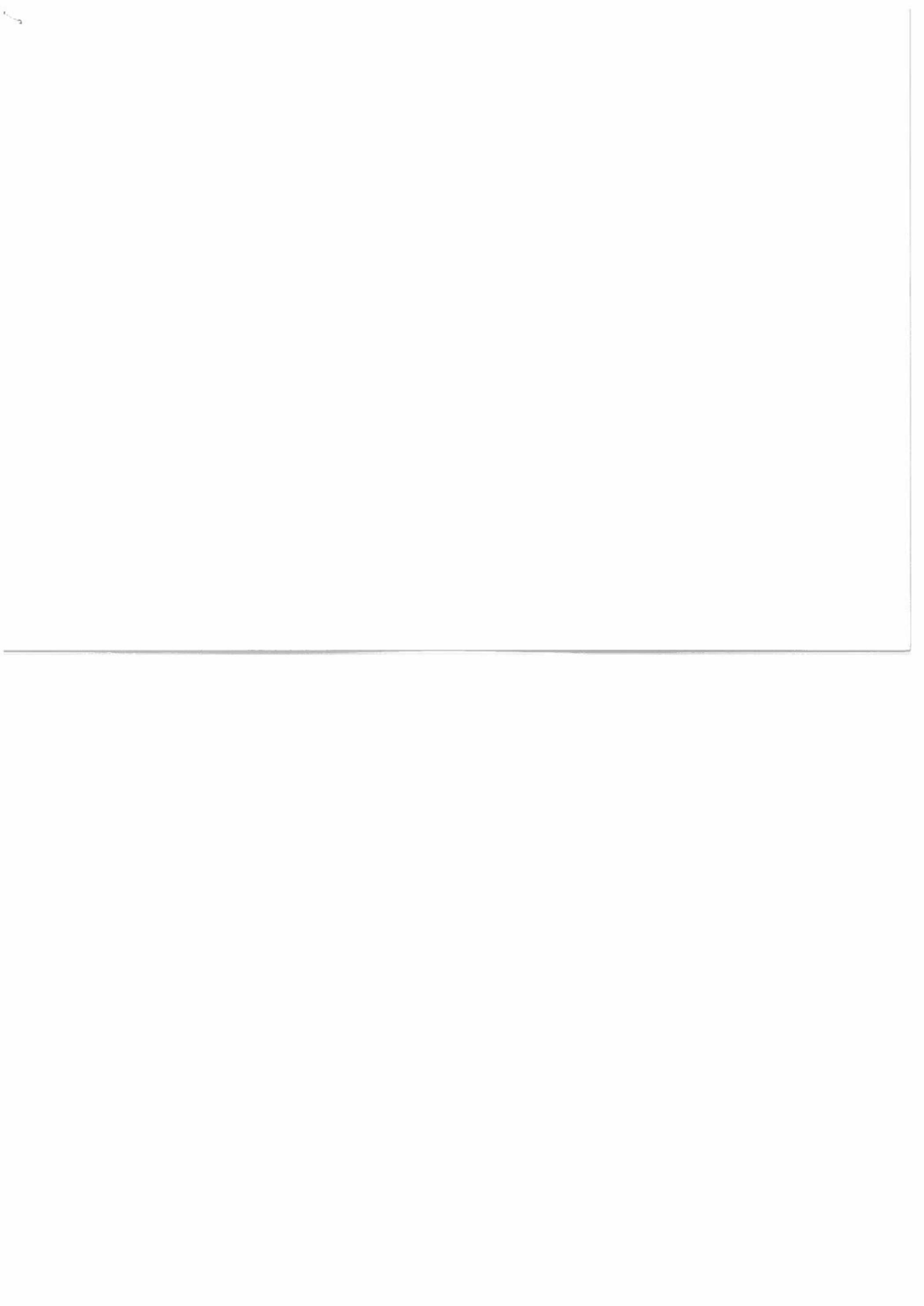
Dati della richiesta	Comune di MAGENTA ( Codice: E801)
Catasto Terreni	Provincia di MILANO Foglio: 14 Particella: 720

Immobile										DATI DERIVANTI DA	
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					Reddito		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Dominicale			
1	14	720		-	SEMIN IRRIG 2	14 00	IE28A	Euro 8,53	Euro 10,12	FRAZIONAMENTO del 04/04/2008 n . 312366 .1/2008 In atti dal 04/04/2008 (protocollo n . M10312366)	

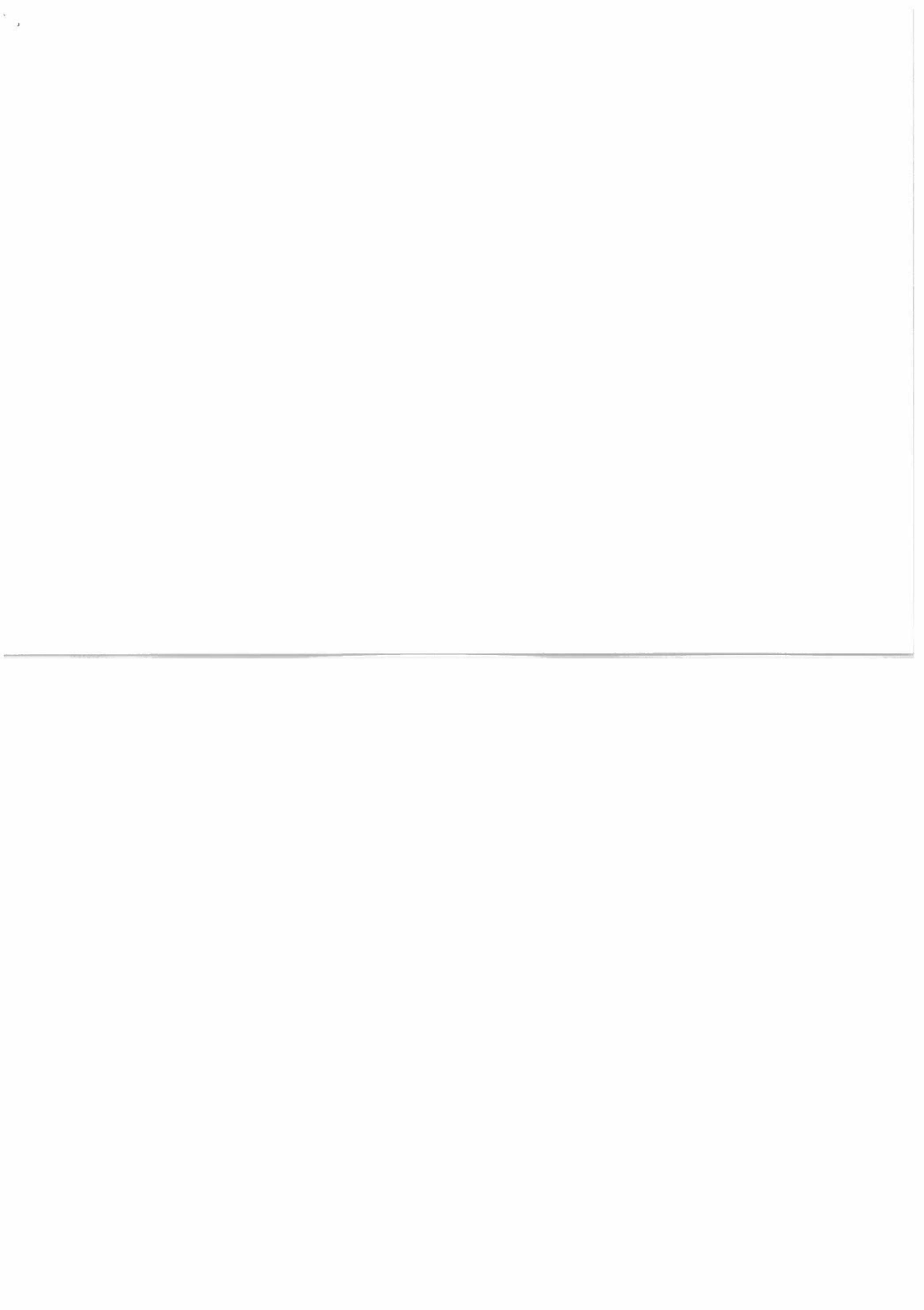
Notifica  Partita

INTESTATO			DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	EDILFORUM S.R.L. con sede in ASSAGO				03591130962*		(1) Proprieta' per 1/1	
1	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/03/2009 Nota presentata con Modello Unico n . 330 .1/2009 in atti dal 17/03/2009 Repertorio n . : 48574 Rogante: BUCCHINI SERGIO							
DATI DERIVANTI DA			Sede: MAGENTA COMPRAVENDITA					

Rilasciata da: Servizio Telematico









## CITTA' di MAGENTA

prot. 23730

Hm = 7,50 m  
Hp = 2 piani f.t. (oltre a seminterrato e/o sottotetto abitabile)

Oltre a rispettare ogni obbligo dettato dalla legislazione vigente, il piano attuativo e la relativa convenzione dovranno prevedere:

- 1) la cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comprese all'interno del perimetro del piano attuativo, e la realizzazione delle opere stesse;
  - 2) La cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di tutte le aree a destinazione pubblica previste dal piano regolatore e comprese nel comparto di competenza del piano attuativo, e la loro attrezzatura comprensiva di ogni sistemazione ed impianto a questo fine necessari. In ogni caso, e ferma restando le maggiori estensioni delle aree da cedere e da attrezzarsi previste per effetto delle permittazioni di piano attuativo indicate nelle tavole del P.R.G., la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi ad opere di urbanizzazione secondaria non potrà essere inferiore alle quantità minime previste dall'art. 22 della L.R. 5/1/75.
- Quando il P.R.G. non indica all'interno del comparto sottoposto a piano attuativo aree specifiche per servizi, si dovrà comunque provvedere alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi a parcheggi pubblici (o di uso pubblico) ed a verde pubblico, ed a tal fine attrezzate, in misura pari ad almeno 18 mq. per abitante teorico insediabile per le destinazioni residenziali, da realizzare all'interno del comparto stesso.
- Per la parte rimanente, necessaria a raggiungere la quantità minima delle aree per gli standard è ammessa la monetizzazione. In alternativa, secondo le disposizioni dell'Amministrazione Comunale potranno essere cedute gratuitamente, altre aree destinate a standard previste dal piano.

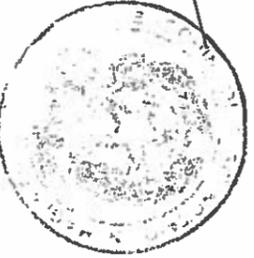
L'Amministrazione si riserva di destinare in ogni comparto assoggettato a piano attuativo una quota di edilizia residenziale di tipo economico e popolare non inferiore al 20 % dell'intervento, da attuarsi secondo le modalità previste della legge 18.04.1962 n. 167 e della legge 28.01.1977 e successive modificazioni ed integrazioni.

Tutta l'area in esame è sottoposta a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 lett. f) del D.lgs. 42/2004, regolamentata dal titolo V della L.R. 12/2005

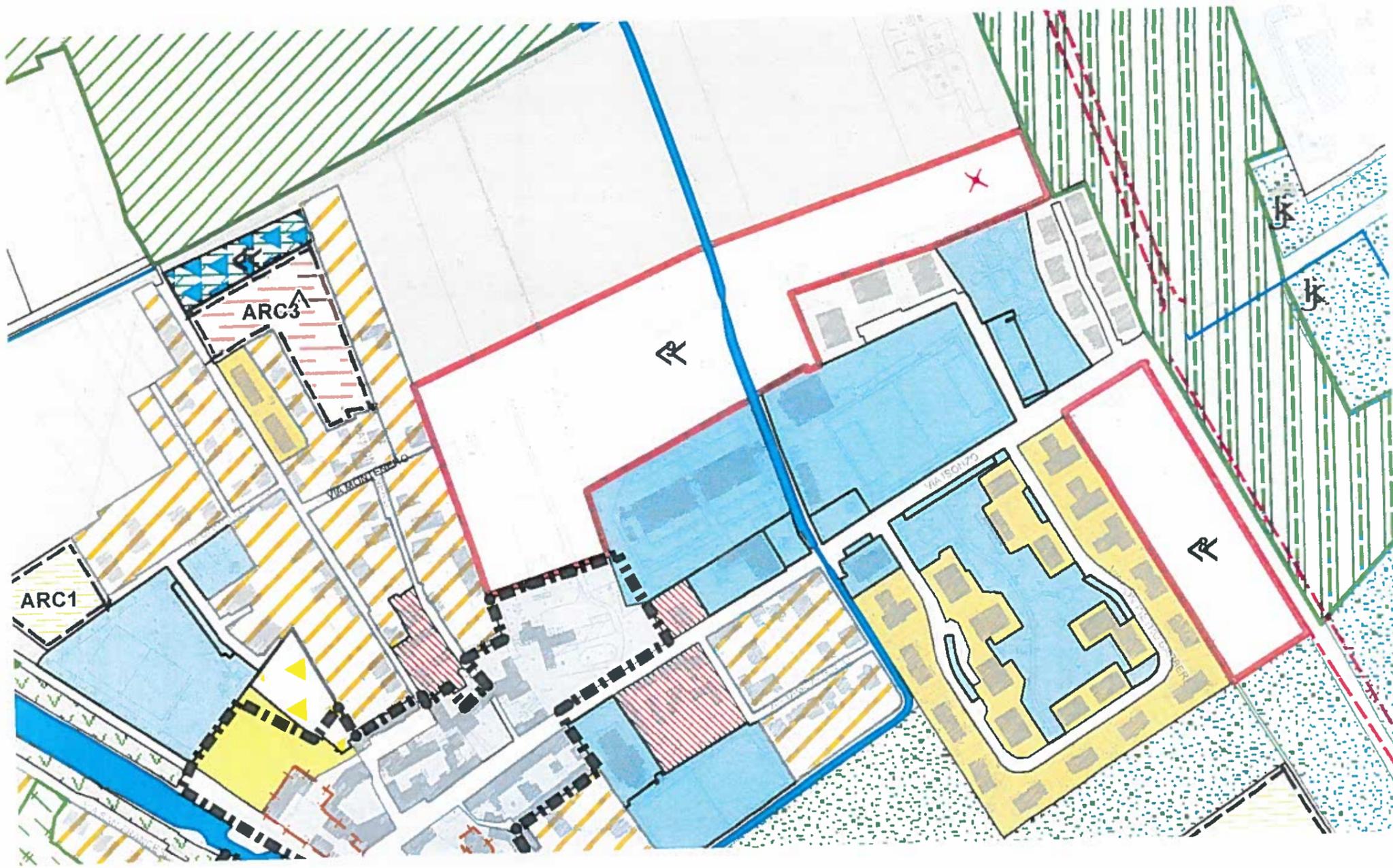


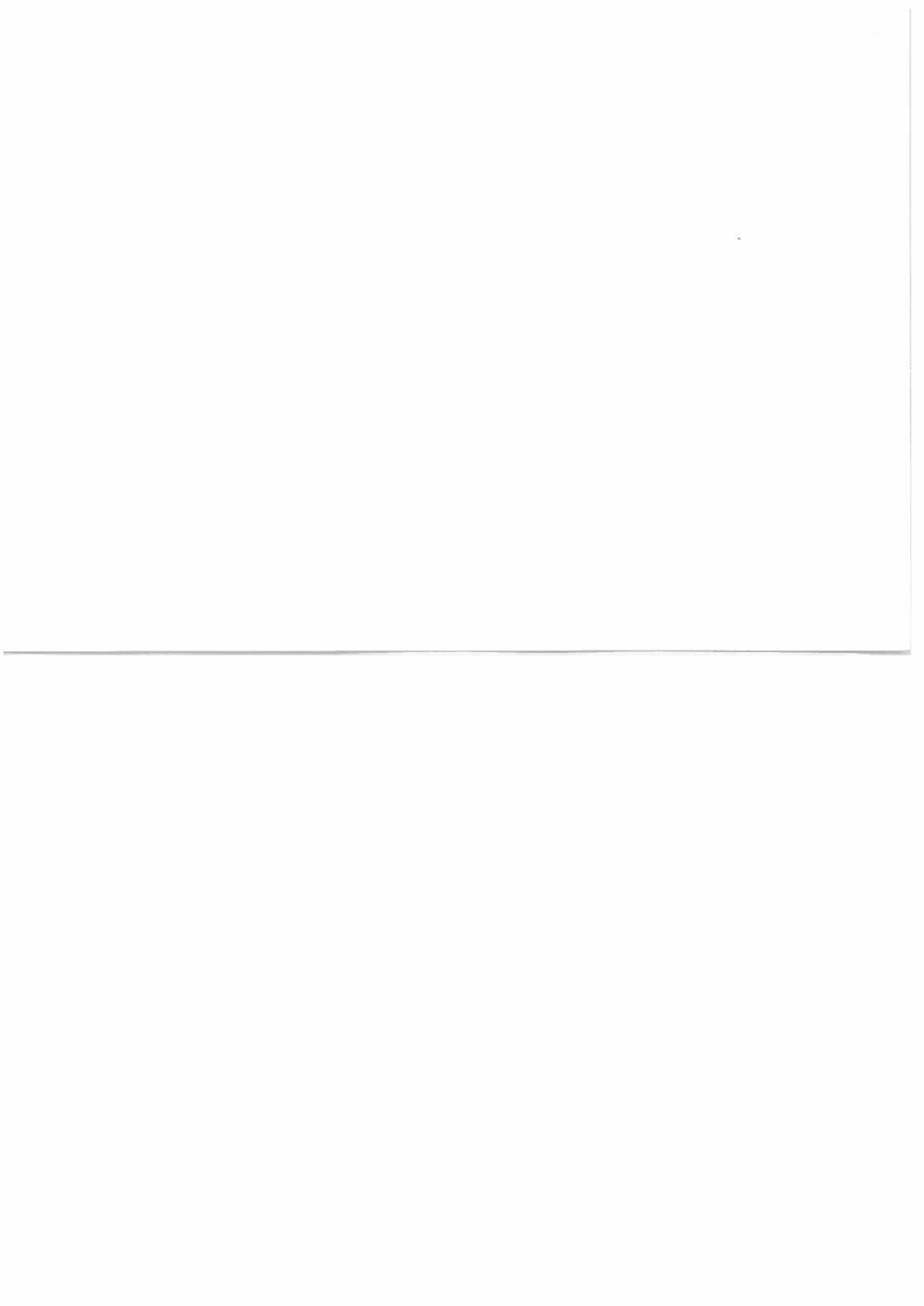
P. IL DIRIGENTE DI SETTORE  
(Geom. Francesco Bianchi)

COPIA COFORME ALL'ORIGINALE IN  
ATTI IN PIU' FOGLI MUNITI DELLE PRE-  
SCRITTE FIRME ED AI SUOI ALLEGATI  
MAGENTA LI 12-1-2010









REPERTORIO N. 48574 RACCOLTA N. 15087

VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

Hanno duemilanove, il giorno nove del mese di marzo.

In Magenta, nel mio studio in Via Volta N. 28,

il 9 marzo 2009.

Innanzi a me Avv. Sergio Buechini, Notaio in Magenta, iscritto

nel Collegio Notarile di Milano,

sono presenti:

per la PARTE VENDITRICE:

- ROSSI FRANCO, nato a MAGENTA il giorno 27 settembre

1926, residente a MAGENTA in Via Valle N. 44,

codice fiscale RSS FNC 26P27 E801R,

per la PARTE ACQUIRENTE:

- "EDILFORUM S.R.L." con sede in Assago, Via Concordia n.

19, codice fiscale n. 03591130962 (stesso numero di iscrizione

nel Registro delle Imprese di Milano); con capitale sociale di eu-

ro 20.800,00 (ventimilaottocento) interamente versato, durata

sino al 31 dicembre 2050,

rappresentata dal signor:

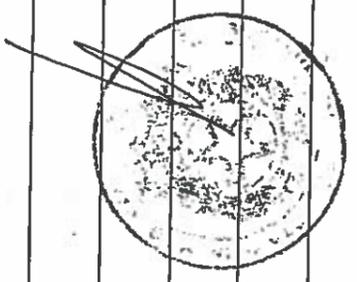
- COLANGELO LUIS, nato a SALOM (VENEZUELA) il giorno 25

ottobre 1962, domiciliato per la carica ad Assago, Via Concordia

n. 19.

il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità

di Amministratore Unico, Legale rappresentante, della predetta



società, munito degli occorrenti poteri in forza dei vigenti patti statutari,

è altresì presente quale **PARTE STIPULANTE**, la signora:

- **MELILLO RACHELE**, nata a CASALUCE il giorno 26 febbraio 1964, residente a CORBETTA in Via Calatafimi N. 14,  
codice fiscale **MLL RHL 64B66 B916A**,

persone della cui identità personale io Notaio sono certo, le quali

**PREMETTONO CHE:**

1) tra il signor **ROSSI FRANCO** e la signora **MELILLO RA-**

**CHELE** è stato stipulato un **preliminare di compravendita** in data 2 maggio 2008, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Magenta in data 9 maggio 2008 al n. 1785 Serie 3;

2) nel predetto contratto era prevista la facoltà per la signora **MELILLO RACHELE** di contrarre per sé o persona da nominare;

3) avvalendosi di detta facoltà la signora **MELILLO RACHELE** intende nominare quale parte acquirente di quanto oggetto del predetto preliminare la società "**EDILFORUM S.R.L.**".

Tutto ciò premesso i Componenti, a mezzo del presente atto, convengono e stipulano quanto segue:

**ARTICOLO 1.**

Il signor **ROSSI FRANCO**

vende

alla signora **MELILLO RACHELE**, che accetta ed acquista, per sé o per persona da nominare:

in Comune di MAGENTA

la piena proprietà

sull'appezzamento di terreno (rientrante, così come risulta dall'infra allegato certificato di destinazione urbanistica, in "zona per insediamenti residenziali nel verde di completamento o di espansione soggette a pianificazione attuativa (REV) ricadenti nel comparto PA50"), censito al N.C.T. del medesimo Comune, come segue:

**foglio 14 (quattordici):**

- mappale 718 (settecentodiciotto), SEMIN IRRIG, cl. 2, di are 14.20, R.D.EURO 8,65, R.A.EURO 10,27;

- mappale 720 (settecentoventi), SEMIN IRRIG, cl. 2, di are 14.00, R.D.EURO 8.53, R.A.EURO 10.12;

(derivanti, giusta tipo di frazionamento approvato in data 4.4.2008 Prot. n. MI0312366, rispettivamente dai mappali 425 e 426, a loro volta derivanti dall'originario mappale 82).

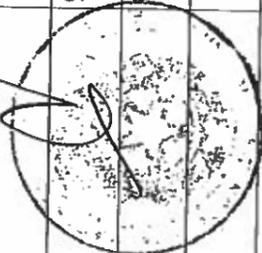
**Confini in contorno (da nord in senso orario) ed in unico corpo:**

mappali 717 e 719, mappale 83, stradella campestre (che dall'infra citato atto di provenienza in data 28 luglio 1975 n. 14875/1704 di repertorio del Notaio Flavio Cantoni di Magenta, risulta per metà compresa) e, per chiudere, mappale 303.

**Accesso e recesso:**

da Via Isonzo attraverso la stradella campestre.

**DICHIARAZIONE DI NOMINA**



Con il presente atto, la signora **MELILLO RACHELE** dichiara di nominare, per gli effetti di cui agli articoli 1402 e seguenti del codice civile, la società "**EDILFORUM S.R.L.**", la quale, qui intervenuta e come sopra rappresentata, accetta la nomina. Il signor **ROSSI FRANCO** prende atto della nomina, con conseguente efficacia immediata tra lo stesso e la società "**EDILFORUM S.R.L.**" del presente contratto, che costituisce, a tutti gli effetti di legge ed anche ai fini di cui all'art. 2645-bis, comma 2, del codice civile, esecuzione del contratto preliminare di cui alle premesse.

#### **ARTICOLO 2**

Le parti dichiarano che il prezzo convenuto in complessivi **Euro 382.090,00 (trecentottantaduemila novanta virgola zero zero)** è stato, quanto ad **Euro 102.090,00 (centoduemila novanta virgola zero zero)** pagato, prima e fuori del presente atto, dalla parte acquirente alla parte venditrice, che ne rilascia correlativa quietanza, mentre quanto ad **Euro 280.000,00 (duecentottantamila virgola zero zero)** sarà pagato, senza interessi di sorta, con valuta messa a disposizione dalla Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l., alla quale la parte acquirente ha rilasciato disposizione irrevocabile di pagamento a favore della parte venditrice.

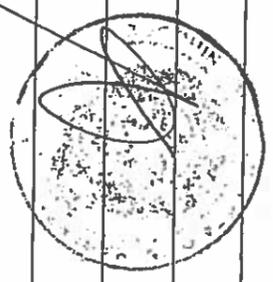
La parte venditrice accetta espressamente quanto sopra e, nel presupposto del saldo del prezzo a seguito di detto mandato irrevocabile, **rinuncia espressamente e comunque all'ipoteca**

legale.

Le parti espressamente convengono e danno atto che la documentazione bancaria costituirà prova dell'effettivo pagamento del prezzo.

La parte venditrice dà atto che in relazione al terreno in oggetto, è stata redatta, in data 6 giugno 2008, dall'Arch. Francesco Anile, perizia giurata, asseverata avanti il Giudice di Pace di Abbiategrosso in data 6 giugno 2008 Cronologico n. 1304/08, nella quale al terreno in oggetto è stato attribuito un valore complessivo di Euro 439.920,00 (quattrocentotrentanove mila novecentoventi virgola zero zero).

La presente dichiarazione è resa dalla parte venditrice, nonché dalla parte acquirente, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 19 D.P.R. 131/1986 al fine di consentire la liquidazione ed il relativo pagamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in relazione al "valore minimo di riferimento" come stabilito a norma dell'art. 7 Legge 448/2001.



**DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO NOTORIO**

La parte venditrice e la parte acquirente, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 35 comma 22 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 convertito con Legge 4 agosto 2006 n. 248, dichiarano, sotto la propria responsabilità, quanto segue:

A) che il suddetto prezzo è stato corrisposto secondo le seguenti modalità:

- quanto ad Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) me-

dante assegno bancario, non trasferibile, in data 16-4-2008 n.

3.200.468.110-08 Banca Intesa ora INTESA SANPAOLO S.P.A.,

Filiale di Magenta;

- quanto ad Euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero)

mediante bonifico bancario disposto in data 16-5-2008 C.R.O.

n. 74013772603 Banca Popolare di Milano, Filiale di Magenta;

- quanto ad Euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero)

mediante bonifico bancario disposto in data 16-9-2008 C.R.O.

n.5354819512 Banca INTESA SANPAOLO S.P.A., Filiale di Ma-

genta;

- quanto ad Euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero)

mediante bonifico bancario disposto in data 13-1-2009 C.R.O.

n. 0000017800016707 Banca Monte dei Paschi di Siena, Filiale

di Magenta;

- quanto ad Euro 2.090,00 (duemila novanta virgola zero ze-

ro) mediante assegno bancario non trasferibile in data 9 marzo

2009 n. 510845543-00 Banca Popolare di Milano, Filiale di Ma-

genta;

- quanto ad Euro 280.000,00 (duecentoottantamila virgola

zero zero) secondo la modalità sopra indicata;

B) che si sono avvalse per la conclusione del presente atto di

compravendita dell'intervento, quale mediatore, della società

"MAXENTIA S.R.L." con sede in Magenta, Via Milano n.30, par-

tita I.V.A. 05270820961 (stesso numero di codice fiscale e di i-

scrizione al Registro Imprese di Milano) il cui legale rappresen-

4

tante è il signor DI GANCI GIUSEPPE nato a Palermo il giorno 27 gennaio 1962, residente a Corbetta in Via Parini n. 102, codice fiscale DGN GPP 62A27 G273P, con iscrizione al n. 439 del ruolo degli agenti di affari in mediazione di Milano, e per la quale, relativamente al presente atto, ha operato il signor LOM-BARDO SIMONE, nato a Magenta il giorno 13 agosto 1981, residente a Rebecco sul Naviglio in Via Gadda n. 3, codice fiscale LMBSMN81M13E801E, con iscrizione al numero 12868 del ruolo degli agenti di affari in mediazione, alla quale la parte venditrice ha corrisposto la complessiva somma di Euro **9.120,00 (novemila centoventi virgola zero zero)**, secondo le seguenti modalità:

- quanto ad Euro **4.560,00 (quattromila cinquecentosessanta virgola zero zero)** mediante assegno bancario, non trasferibile, in data 29-4-2008 n. 1436014093-07, Banca Popolare di Abbiategrasso, filiale di Magenta;

- quanto ad Euro **4.560,00 (quattremila cinquecentosessanta virgola zero zero)** mediante assegno bancario, non trasferibile, in data 22-5-2008 n. 1436014094-08 Banca Popolare di Abbiategrasso, filiale di Magenta;

ed alla quale la parte acquirente ha corrisposto la somma di Euro **2.712,50 (duemila settecentododici virgola cinquanta)** mediante assegno bancario, non trasferibile, in data 9 marzo 2009 n. 510845542-12 Banca Popolare di Milano, filiale di Magenta.

**ARTICOLO 3**

La parte venditrice presta alla parte acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara che sull' immobile venduto non vi sono garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramento o da sequestro, oneri e diritti reali o personali.

**DICHIARAZIONI AI SENSI**

**DELLA VIGENTE NORMATIVA URBANISTICA**

La parte venditrice dichiara che non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici dalla data del rilascio del certificato di destinazione urbanistica che al presente atto si allega sotto "A".

**ARTICOLO 4**

La parte acquirente viene immessa nel possesso dell'immobile acquistato che le viene consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con gli accessori e le pertinenze.

**PROVENIENZA:**

- atto di donazione e divisione in data 28 luglio 1975 n.

14875/1704 di repertorio del Notaio Flavio Cantoni di Ma-

genta, ivi registrato in data 2-8-1975 al n. 610 Vol. 141 Atti

Pubblici e trascritto a Pavia in data 5-9-1975 ai numeri

4886/3870, in forza del quale pervenne alla parte venditrice

l'appezzamento di terreno di cui all'allora mappale 82/c (poi

mappale 425, successivamente frazionato come sopra precisa-

to);

- successione testamentaria della signora Faccendini Ange-

la

la, apertasi il giorno 11 novembre 1993 (verbale di pubblicazione di testamento olografo, rinuncia ad eredità ed accettazione d'eredità, per atto del Notaio Vincenzo Pessina di Rho in data 10-5-1994.N. 23158/2761 di repertorio, registrato a Rho in data 16-5-1994 al n. 865 Serie 1, trascritto a Pavia in data 3-6-1994 ai numeri 6299/4614 e successiva denuncia di successione registrata a Magenta in data 11-5-1994 al n. 97 Vol. 427, il cui certificato risulta trascritto a Pavia in data 23-8-1996 ai numeri 12316/7475), in forza della quale pervenne alla parte venditrice l'appezzamento di terreno di cui al mappale 426 (successivamente frazionato come sopra precisato).

#### DICHIARAZIONI AI SENSI

#### DEL REGIME PATRIMONIALE DELLA FAMIGLIA

Il signor **ROSSI FRANCO** dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni, ma quanto in oggetto è suo bene personale essendogli pervenuto per successione e, in parte per donazione e successiva divisione.

#### ARTICOLO 5

Le spese di quest'atto e dipendenti sono a carico della parte acquirente.

Richiamata la disposizione di cui all'ar-

**titolo 1 comma 496 della legge 23 dicembre 2005 n. 266**, la parte venditrice, in relazione a quanto qui alienato, dichiara che, ricorrendo un'ipotesi impositiva di cui all'art. 67 comma primo lett.b) del DPR. 917/1986, intende, ove ne

sussistano i presupposti, provvedere al relativo pagamento nei modi ordinari di legge, tenuto conto di quanto già corrisposto in seguito alla predetta perizia di stima.

Come sopra precisato il presente atto costituisce adempimento dell'obbligo assunto con preliminarmente di compravendita in data 2 maggio 2008, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Magenta in data 9 maggio 2008 al n. 1785 Serie 3.

La parte acquirente chiede, ai sensi dell'art. 10 comma 3 della Tariffa all. A al D.P.R. 131/86, l'imputazione all'imposta principale dovuta per la registrazione del presente atto di quanto già versato in sede di registrazione del predetto preliminare, fino alla concorrenza di Euro 400,00 (quattrocento virgola zero zero).

Le parti dichiarano di aver ricevuto le informazioni di cui all'art. 13 del D.Lgs. 196/2003 e di prestare, con la sottoscrizione del presente atto, il proprio consenso, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 23 dello stesso decreto legislativo, all'utilizzo dei propri dati in relazione alla funzione espletata e secondo quanto previsto dalla Legge.

Ho omesso la lettura dell'allegato per concorde dispensa dei Componenti.

Del presente atto ho dato lettura ai Componenti.

Scritto da persona di mia fiducia e da me completato in dieci pagine e sin qui della dodicesima di tre fogli.

Viene sottoscritto alle ore diciassette e minuti trenta.

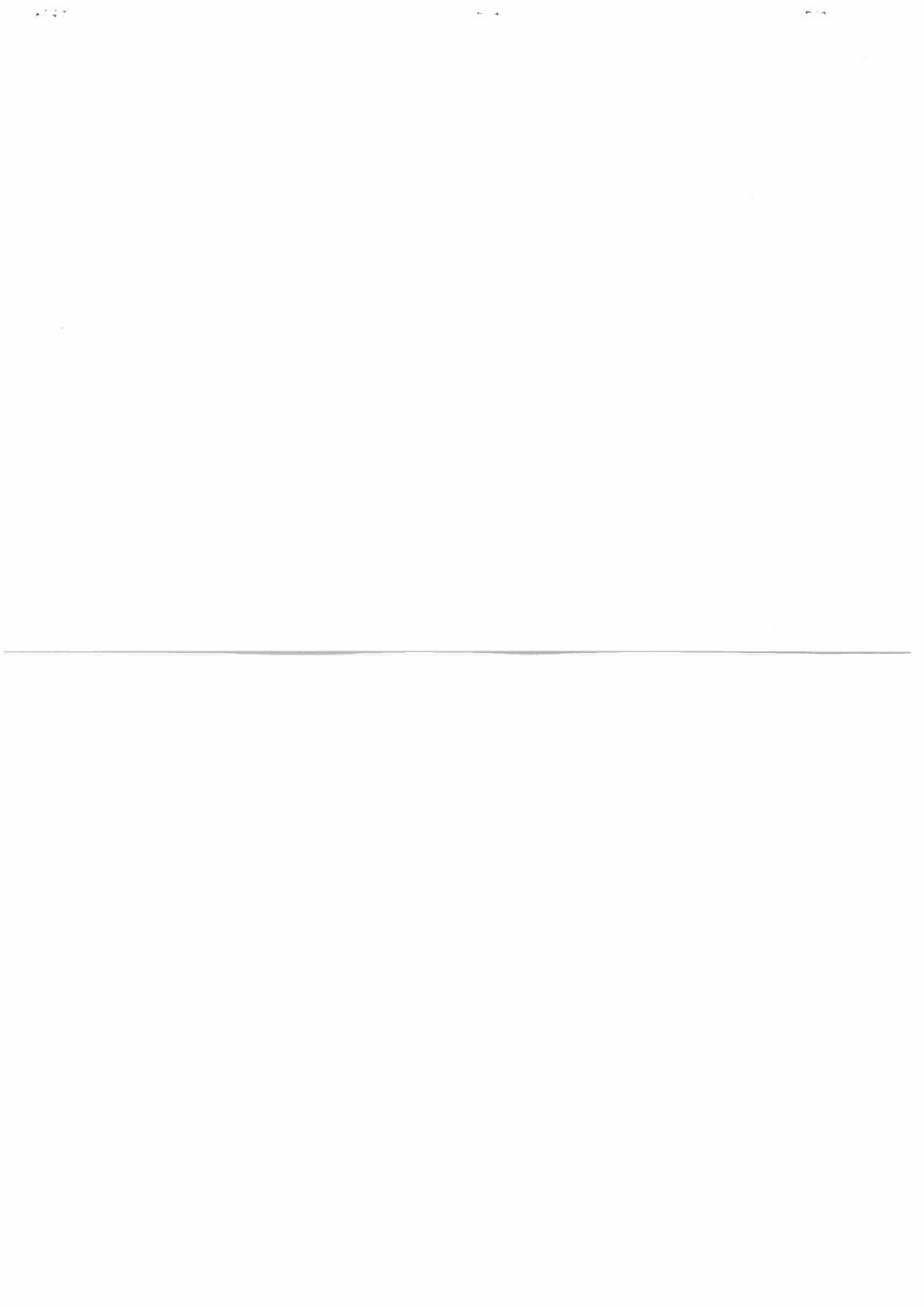
FIRMATO IN ORIGINALE:

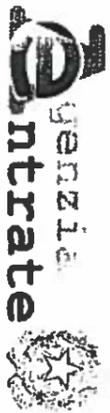
ROSSI FRANCO

LUIS COLANGELO

RACHELE MELLIO

SERGIO BUCCHINI NOTAIO





Direzione Provinciale 1 di Milano

Ufficio Legale

Prot. 2014/28123

Milano, 06/02/2014

Alla Commissione Tributaria Regionale di Milano

Ricorso in Appello

ex art. 53 del D. Lgs. 546/92 e contestuale istanza di pubblica udienza

dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale I di Milano -, in persona del  
Direttore *pro tempore*:

Appellante

Per la riforma totale della sentenza della Commissione Tributaria Provinciale di Milano n. 266/03/2013, pronunciata in data 27/5/2013, depositata in data 9/7/2013, che ha accolto il ricorso proposto dalla Edilforum srl, con sede legale in Corbetta (Mi), via Calatafimi, 14, in persona del legale rappresentante *pro tempore* c.c. 03591130962, rappresentata e difesa come in atti, avverso l'avviso di rettifica e liquidazione n. 20091T000695000 emesso dall'Ufficio Territoriale di Magenta

Appellato

Valore della controversia: € 12.408,00

In fatto

In data 9/3/2009, con atto a rogito notaio Sergio Bucchini, registrato in data 13/3/2009, n. 695, serie 1T, il sig. Rossi Franco cedeva alla Edilforum srl, odierna appellata, la

Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale I di Milano - Ufficio Legale  
Via Fabroni n. 10 - 20137 Milano  
Tel. 0254001258 Fax 0254001335 - e-mail: [dp1.milano@agenziaentrate.it](mailto:dp1.milano@agenziaentrate.it)

#  
4.

piena proprietà degli appezzamenti di terreno siti in Magenta (Mi), località Pontevecchio, identificati come segue al foglio 14 del N.C.T. del medesimo Comune:

- mappali 718 (settecentodiciotto), di are 14.20; e 720, di are 14.00, integralmente ricompresi, secondo lo strumento urbanistico vigente al momento della stipulazione contrattuale, in "Zona per insediamenti residenziali nel verde di completamento o di espansione soggette a pianificazione attuativa (REV) ricadenti nel comparto PA50";

il corrispettivo dichiarato nell'atto di compravendita era di € 439.920,00 (195 €/mc), così determinato sulla scorta degli esiti di una perizia giurata redatta dall'architetto ~~FRANCESCO ANILE~~ ed asseverata davanti il Giudice di Pace di Abbiategrasso (MI) in data 06/08/2008, cronologico n. 1304/2008.

Con avviso di rettifica e liquidazione n. 200917000695000, regolarmente notificato sia alla Edilforum s.r.l. in data 24/3/2011 sia al venditore Franco Rossi, nella sua qualità di coobbligato solidale, l'Ufficio Territoriale di Magenta provvedeva ad elevare, ai sensi degli artt. 51 e 52 del TUR, il valore dichiarato per la compravendita del suindicato terreno da € 439.920,00 a € 552.720,00. Da tale rettifica scaturiva una maggiore imposta di registro pari ad € 9.024,00, una maggiore imposta ipotecaria pari ad € 2.256,00, una maggiore imposta catastale pari ad € 1.128,00.

In data 21/5/2011 la società acquirente, odierna appellata, impugnava l'avviso di rettifica e liquidazione chiedendone la declaratoria di annullamento e/o inefficacia.

L'Ufficio si costituiva in giudizio in data 21/7/2011 ribadendo la legittimità dell'atto impositivo e chiedendo il rigetto del ricorso.

Nello specifico, parte pubblica insisteva sul fatto di aver tenuto conto della destinazione urbanistica, dell'ubicazione in zona periferica rispetto al centro abitato, della previsione (ai soli fini della fabbricabilità delle aree) delle destinazioni a residenza e connesse alla residenza, di indici e parametri idonei ad esaltarne l'importante vocazione edificatoria, nonché della buona appetibilità sul mercato immobiliare (si tratta di immobili adiacenti).

I giudici della C.T.P. di Milano, sez. 3, con sentenza n. 266/03/13, depositata in data 9/7/2013, accoglievano il ricorso con compensazione delle spese.

In particolare nella motivazione della sentenza si sottolinea che "... l'Amministrazione Finanziaria non può fondare la verifica delle dichiarazioni sullo scostamento tra il corrispettivo dichiarato per la cessione di beni immobili ed il relativo valore normale: non vi è dubbio che gli indicatori F.I.M.A.A. se non possono più assumere rilevanza esclusiva ai fini di legittimare un eventuale accertamento, mantengono, comunque, una valenza di presunzione relativa; nel caso di specie, peraltro, l'accertamento da parte dell'Ufficio non aveva considerato puntualmente le argomentazioni della contribuente e le contestazioni dalla medesima avanzate sul valore presuntivo effettuato... La ricorrente partendo dal contratto aveva evidenziato che il prezzo corrisposto come lo stato degli immobili avesse avuto un valore normale nella determinazione del loro valore e come, peraltro, lo stesso era stato determinato prima della vendita da un perito estimatore".

L'Ufficio non concorda con quanto statuito dai giudici e così argomenta.

In diritto

Violazione artt. 51 e 52 del D.P.R. 131/86

I giudici di primo grado hanno riconosciuto infondata la rettificca del valore dei terreni operata dall'Ufficio sulla base del fatto che "... l'Amministrazione Finanziaria non può fondare la verifica delle dichiarazioni sullo scostamento tra il corrispettivo dichiarato per la cessione di beni immobili ed il relativo valore normale".

La pronuncia, della quale in questa sede si chiede l'integrale riforma, oltre che fondata su affermazioni apodittiche (del tipo "la ricorrente partendo dal contratto aveva evidenziato le singole pattuizioni dimostrando come lo stato degli immobili avesse avuto un rilevante ruolo nella determinazione del loro valore..."), appare alquanto contraddittoria laddove i primi giudici, pur rilevando l'importanza degli indicatori F.I.M.A.A., ritengono che l'Ufficio abbia compiuto "un'astrazione avulsa dalla realtà fattuale e come tale non sorretta da idonea dimostrazione..."

urbene. questa difesa ritiene che la sentenza dei giudici di primo grado sia assolutamente viziata in punto di diritto e vada, pertanto, riformata *in toto*.  
In effetti, atteso che, nel caso di specie, i giudici hanno descritto genericamente la valutazione operata dall'Ufficio impositore, ai fini della rettifica (sono gli stessi giudici, tra l'altro, a far presente che "nell'atto impositivo erano...stati indicati precisi criteri di valutazione non meramente descrittivi ma che inducevano la stessa fosse inidonea a sostenere la pretesa erariale, la motivazione della sentenza stessa fosse inidonea a sostenere la pretesa erariale, la motivazione della sentenza

motivazione è strutturalmente lacunosa.

Tuttavia, come è evidente contravvenendo a quanto stabilito nella recente sentenza n. 3132 dell'11 aprile 2011 dalla Suprema Corte, secondo cui il giudice di merito deve,

nell'esercizio del suo potere esclusivo di conoscere della causa, effettuare due distinte, ma connesse, attività di acquisizione della conoscenza, di cui dev'essere, poi, fornire la descrizione. Egli deve, innanzitutto, conoscere dell'esistenza dei fatti di causa e poi dei fatti rilevanti per la prova dei fatti di causa.

-Il Giudice di merito - si legge nella sentenza - deve adattare i comportamenti intellettivi idonei a valutare l'inidoneità dei fatti adotti come prova dei fatti di causa a svolgere la funzione ipotizzata dalle parti e i comportamenti intellettivi idonei a qualificare i fatti di causa come giuridicamente (ir)rilevanti e, quindi, inidonei ad esser inseriti in una categoria dei fatti assunti da una norma giuridica come loro elemento costitutivo; la relativa attività è attività di acquisizione di conoscenza della specie del giudizio (attività di giudizio) e i risultati finali sono, conseguentemente, la valutazione dei fatti di prova e la qualificazione dei fatti di causa (fatti di giudizio)."

D'altro canto lo stesso art. 118 disp. att. del c.p.c., applicabile anche al nuovo rito tributario in ragione del rinvio materiale alle norme del c.p.c. in quanto compatibili, operato dall'art. 1, comma 2, del d.lgs. 546/92, stabilisce, tra l'altro, che "la motivazione della sentenza di cui all'art. 132 numero 4 del codice consiste nell'esposizione dei fatti rilevanti della causa e delle ragioni giuridiche della decisione".

In ogni caso, la motivazione di cui alla pronuncia di primo grado, è in contrasto col dato normativo costituito dall'art. 51 del D.p.r. 131/86 (come argomentaremo più avanti) laddove si fa menzione del fatto che "l'Amministrazione finanziaria non può fondare la verifica delle dichiarazioni sullo scostamento tra il corrispettivo dichiarato per la cessione di beni immobili ed il relativo valore normale".

In effetti, l'art. 51 del D.p.r. 131/1986, in particolare, sancisce al primo comma il principio generale alla stregua del quale base imponibile ai fini della determinazione dell'imposta per gli atti sottoposti a registrazione è il valore dichiarato dalle parti.

A tale dato si sottraggono, invece, gli atti concernenti il trasferimento di beni immobiliari di cui si intende che invece hanno come base imponibile il valore venale in commercio, su questi atti l'Ufficio può esercitare il proprio potere di rettificca del valore dichiarato dalle parti.

Per valore venale in comune commercio s'intende il valore che un bene ha in un determinato momento storico, quale risultante da una contrattazione relativa alla compravendita senza che abbiano rilevanza le condizioni personali delle parti contraenti o le temporanee modificazioni dovute a fenomeni economici; deve trattarsi, cioè, di un valore normale con riferimento al momento del trasferimento.

Come si evince dal dettato normativo, il legislatore non indica alcun criterio a cui l'Ufficio è tenuto ad uniformarsi nella propria attività di controllo, lasciando piena facoltà nell'uso di metodi valutativi congruamente motivati.

L'art. 51 D.p.r. 131/86, nell'indicare i criteri cui si deve attenere l'Ufficio nel controllo del valore commerciale dei beni immobili o diritti reali immobiliari, fa richiamo al parametro comparativo e ad ogni altro elemento di valutazione. In effetti il comma 3 di tale norma testualmente dispone che "...per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari l'Ufficio del registro, ai fini dell'eventuale verifica, controlla il valore di cui al comma 1 avendo riguardo ai trasferimenti a qualsiasi titolo...che abbiano avuto per oggetto gli stessi immobili o altri di analoghe caratteristiche e condizioni...nonché ad ogni altro elemento di valutazione, anche sulla base di indicazioni eventualmente fornite dai comuni".

In ogni caso, la correttezza del valore è confermata da quanto riportato dal *Listino Prezzi* della F.I.M.A.A.

Tale pubblicazione riporta i dati delle rilevazioni fatte da una rete di agenti mediatori sulla base di contrattazioni perfezionate dagli stessi operatori e da altri agenti a loro collegati.

I prezzi che si ricavano dal *Listino* sono, quindi, rappresentativi della media dei valori di mercato.

Il *Listino*, dunque, nel fare riferimento a tale accreditata ed affidabile fonte, non fa altro che applicare quanto stabilito dall'art. 52 del D.P.R. n. 131/86, in base al quale il prezzo di acquisto deve essere dichiarato dalla società contribuente, provando la corrispondenza delle sue basi del "valore venale" del bene compravenduto, ovvero del suo valore di mercato.

E' questo modo migliore per individuare tale valore costituisce il riferimento anche (e non solo) alle valutazioni di operatori privati completamente indipendenti, quali sono, appunto, i mediatori del F.I.M.A.A.?

In relazione, poi, alla potenziale edificabilità dei terreni - fattore non preso in esame dai giudici - la legge non prevede che l'utilizzabilità a scopo edificatorio debba essere riferita al momento dell'imposizione fiscale, ma quello che rileva è la potenzialità di edificazione. E' dunque l'astratta edificabilità dell'area che differenzia questo tipo di suolo da quelli agricoli non edificabili (cfr. Cassazione nn. 1861/2008, 25166/2007 e 15712/2007).

La legislazione fiscale ha quindi accennato l'ambito applicativo della nozione di potenzialità di edificazione stabilita dalla Corte di Cassazione (Cass. 11.5.09 n. 4657 e Cass. 27.10.02 n. 4381) ai fini dell'imposta di registro (ed in particolare, ai fini dell'applicabilità della disposizione di cui all'art. 52 del D.p.r. 131/86).

Riguardo al sostenimento dei costi, poi, in ossequio alla prassi economica, v'è da dire che il livello imprenditoriale le spese richiamate nel ricorso (ad esempio i lavori per la creazione della rete idrica) saranno recuperate al momento delle vendite dei costruendi immobiliari, andando, di fatto, a incidere sui futuri acquirenti.

M  
A

Infine i giudici, avallando quanto sostenuto dalla società in primo grado, ritenevano che "...lo stato degli immobili avesse avuto un rilevante ruolo nella determinazione del loro valore e, come peraltro, lo stesso era stato determinato prima della vendita da un perito estimatore...". Si fa riferimento alla perizia giurata redatta dall'architetto Francesco Anile ed asseverata davanti il Giudice di Pace di Abbiategrosso (MI) in data 6/6/2008, cronologico n. 1304/2008.

Innanzitutto occorre ribadire che la perizia richiamata è una perizia di parte.

Giova poi, al riguardo ricordare che la Circolare n. 15/E del 1 febbraio 2002 ha chiarito che il valore attribuito ai terreni dalla perizia di stima giurata, assoggettato ad imposta sostitutiva a valore minimo di riferimento ai fini delle imposte sui redditi, dell'imposta di registro e delle imposte ipotecarie e catastali." Ed inoltre "Per i trasferimenti di terreni «...per i quali gli strumenti urbanistici prevedono la destinazione edificatoria», l'ufficio provvede alla rettifica del valore dichiarato se ritiene che il valore dei terreni trasferiti sia superiore (testo unico dell'imposta di registro art. 51, comma 3)."

In altri termini, sebbene le parti contraenti abbiano dichiarato il valore di un terreno sulla base di una perizia di parte, l'Ufficio è comunque legittimato a rettificare il valore dichiarato.

L'entità di farispecie complessa, i primi giudici, avendo deciso - giustamente - di entrare nel merito di tale vicenda estremamente tecnica, avrebbero potuto, giurandamente, disporre d'ufficio una consulenza tecnica (e pertanto imparziale) a norma dell'art. 61 ss. c.p.c., volta ad appurare la correttezza dell'operato dell'Ufficio.

Dei rischi, anche se le prove tecniche di parte hanno ampio spazio nel processo tributario, il giudice può elevarle a fondamento della decisione, a condizione però che spieghi le ragioni per cui le ritenga corrette e convincenti (cfr. sentenza del maggio 2002, n. 7935, nonché la sentenza n. 339 dell'11 gennaio 2006).

Considerando, nell'aver posto chiarezza su tali circostanze, si vuole ribadire, sulla base dei e argomentazioni esposte, come l'avviso di rettifica e liquidazione per cui è causa non probata da vizi sia con riferimento alla motivazione che per quanto riguarda la correttezza della pretesa tributaria.

Tutto ciò premesso, l'Ufficio - Direzione Provinciale I di Milano-, come sopra rappresentato, rassegna le seguenti

### CONCLUSIONI

Piaccia a codesta On.le Commissione Tributaria,

- in riforma totale della sentenza di primo grado, accogliere l'appello dell'Ufficio e, per l'effetto, confermare la piena legittimità dell'avviso di rettifica e liquidazione n. 20091T000695000;
- con vittoria di spese, diritti ed onorari.

*Ai fini della prenotazione a debito del contratto annullo di cui agli artt. 11 e 12 comma 3-bis del DPR 115/2002, si dichiara che il valore della controversia, definito secondo l'art. 12 comma 3 del D.Lgs. 346 del 31.12.1992, è pari ad euro 12.408,00.*

Si allegano:

- copia della sentenza impugnata
- nota spese
- copia ricevuta di spedizione dell'appello
- copia nota deposito atto di appello presso l'ufficio di segreteria CTP

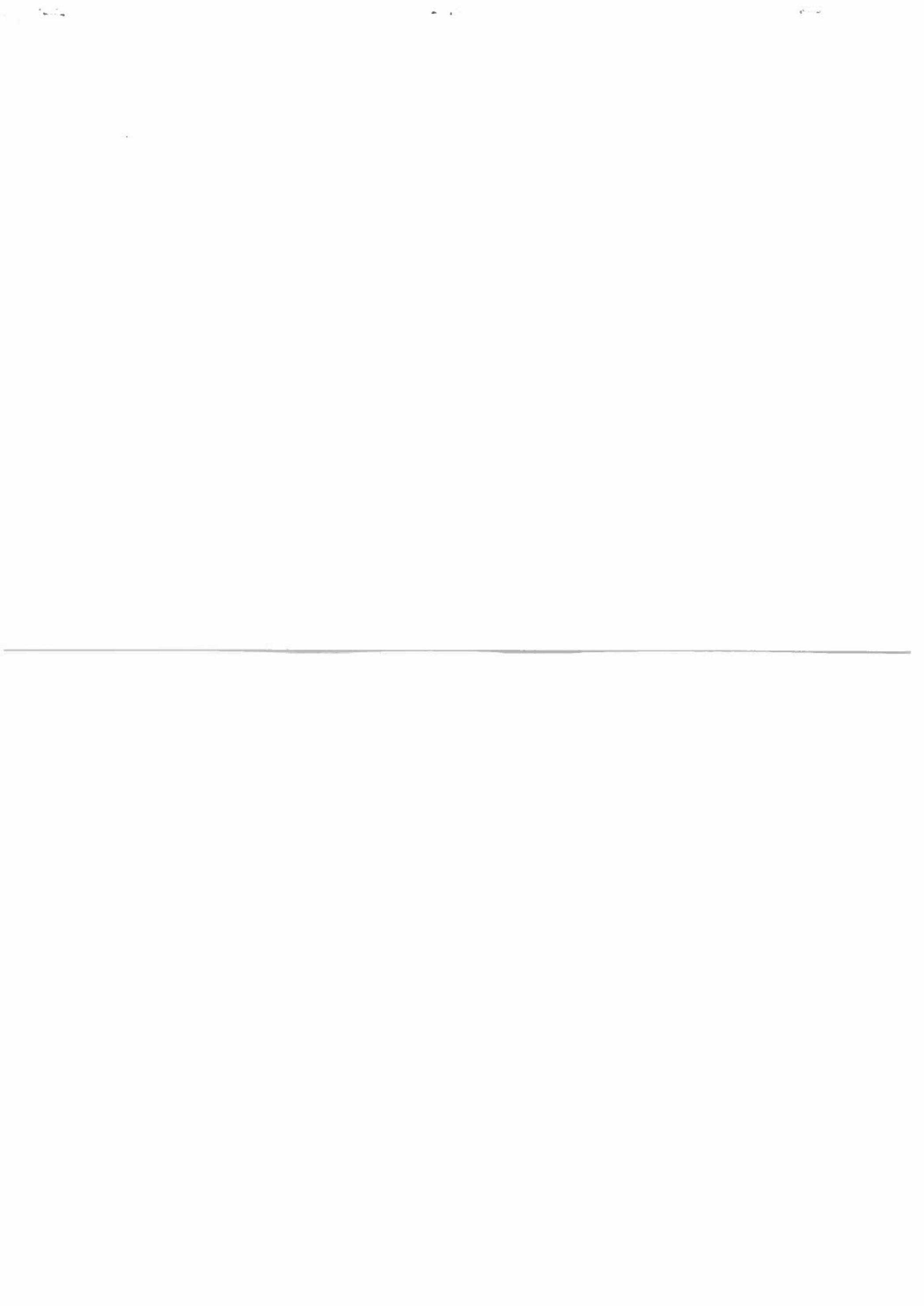
IL CAPO TERA  
Emanuele Corbelli

*Ai sensi degli artt. 53 e 102 del r.d. 2073/1925, si attesta la conformità del presente appello depositato in Cancelleria di questo Ufficio notificato alla parte*

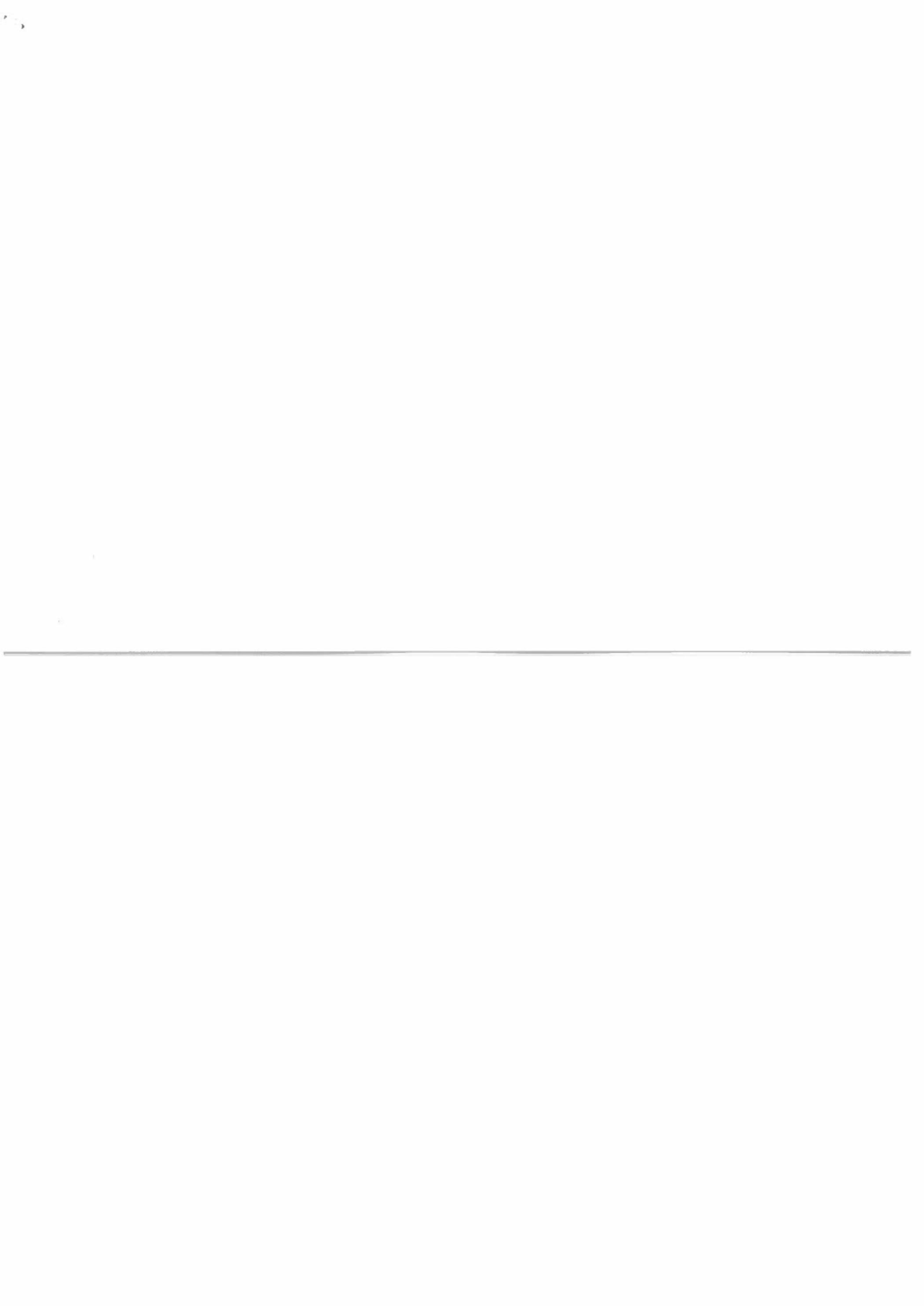
AGENZIA DELLE ENTRATE  
DPT MILANO - UFFICIO LEGALE  
VIA DEL NISSAGLIA, 97  
20142 MILANO



ALL'EDILFORUM SRL  
VIA GALATAFIMI, 14  
ZONA CORBETTA (MI)

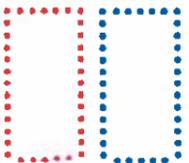






	<b>Area A - art. 13 NTA del Piano delle Regole (vedi tav. RP03)</b>
	<b>Area B1 - art. 14 NTA del Piano delle Regole</b>
	<b>Tutela delle cortine stradali - art. 14.5 NTA del Piano delle Regole</b>
	<b>Area B2 - art. 14 NTA del Piano delle Regole</b>
	<b>Area B3 - art. 14 NTA del Piano delle Regole</b>
	<b>Area C - art. 15 NTA del Piano delle Regole</b>
	<b>Area D1 - art. 16 NTA del Piano delle Regole</b>
	<b>Area D1bis - Impianti per la distribuzione del carburante per autotrazione art. 16 NTA del Piano delle Regole</b>
	<b>Area D2 - art. 16 NTA del Piano delle Regole</b>
	<b>Area D2 a normativa speciale - art. 16.3.6 NTA del Piano delle Regole</b>
	<b>Area D3 - art. 16 NTA del Piano delle Regole</b>
	<b>Area D4 - art. 16 NTA del Piano delle Regole</b>
	<b>Area E - art. 17 NTA del Piano delle Regole</b>



 Piani Attuativi approvati o adottati - art. 29 NTA del Piano delle Regole

 Perimetro nuclei edilizi prima levata IGM 1883 - art. 13 NTA del Piano delle Regole

 Aree non soggette a trasformazione urbanistica - art. 24 NTA del Piano delle Regole

 Aree vincolate per la viabilità sovralocale - art. 27 NTA del Piano delle Regole

 Rispetti e salvaguardie - art. 27 NTA del Piano delle Regole

 Fasce di rispetto da codice della strada - art. 27 NTA del Piano delle Regole

Piano dei Servizi - aree esterne alle aree A - Il sistema dei servizi esistenti e previsti vedi TAV.SA02 e SP01

 Servizi pubblici e privati di uso pubblico esistenti.

 Aree destinate a servizi di nuova realizzazione - art. 3 NTA del Piano dei Servizi

 Impianti tecnologici - art. 8 NTA del Piano dei Servizi

 Tracciato indicativo delle nuove strade - art. 6 NTA del Piano dei Servizi

Ambiti di trasformazione

(vedi relative schede allegate alle Norme per l'attuazione del Documento di Piano)

 Ambiti di Trasformazione a prevalente destinazione residenziale

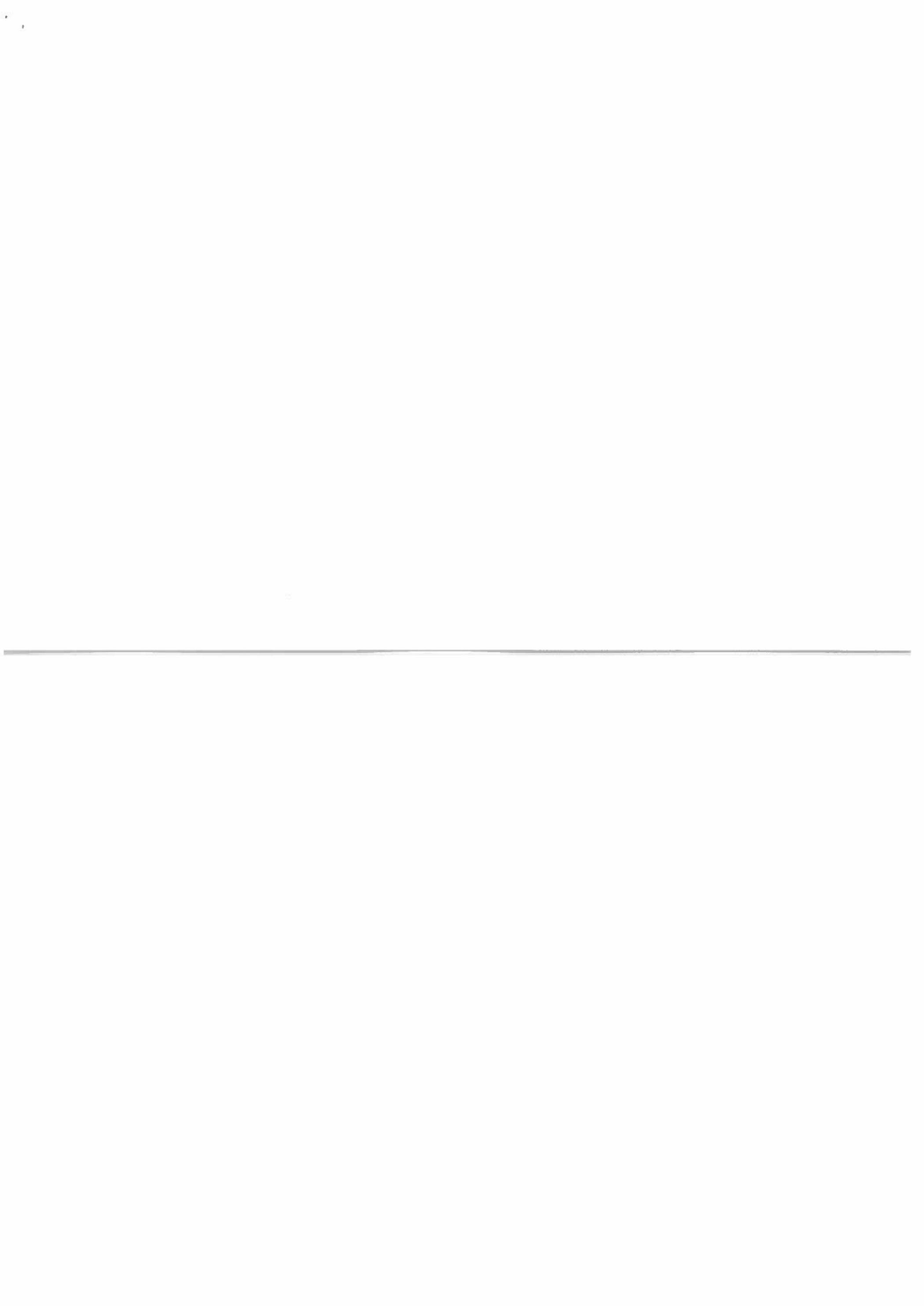
 Ambiti di Trasformazione destinati prevalentemente ad attività di produzione di beni e servizi

 Ambito di Trasformazione destinato prevalentemente a verde pubblico o di uso pubblico

 Naviglio Grande



Tracciati e specchi d'acqua (Fasce reticolo consortile Est Ticino Villorresi riportate in elaborato DA03).



## Siti Natura 2000

 Sito SIC - Boschi della fagiana - IT2050005

 Sito ZPS- Boschi del Ticino - IT2080301

## Azzonamento del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale e Naturale della Valle del Ticino - art.18 NTA del Piano delle Regole

 Perimetro Parco regionale della Valle del Ticino DGR (7/ 5983 del 2001)

 Perimetro Parco Naturale della Valle del Ticino (DCR 7/919 del 2003)

 ZONE B1 - zone naturalistiche orientate

 ZONE G2 - zone di pianura irrigua a preminente vocazione agricola

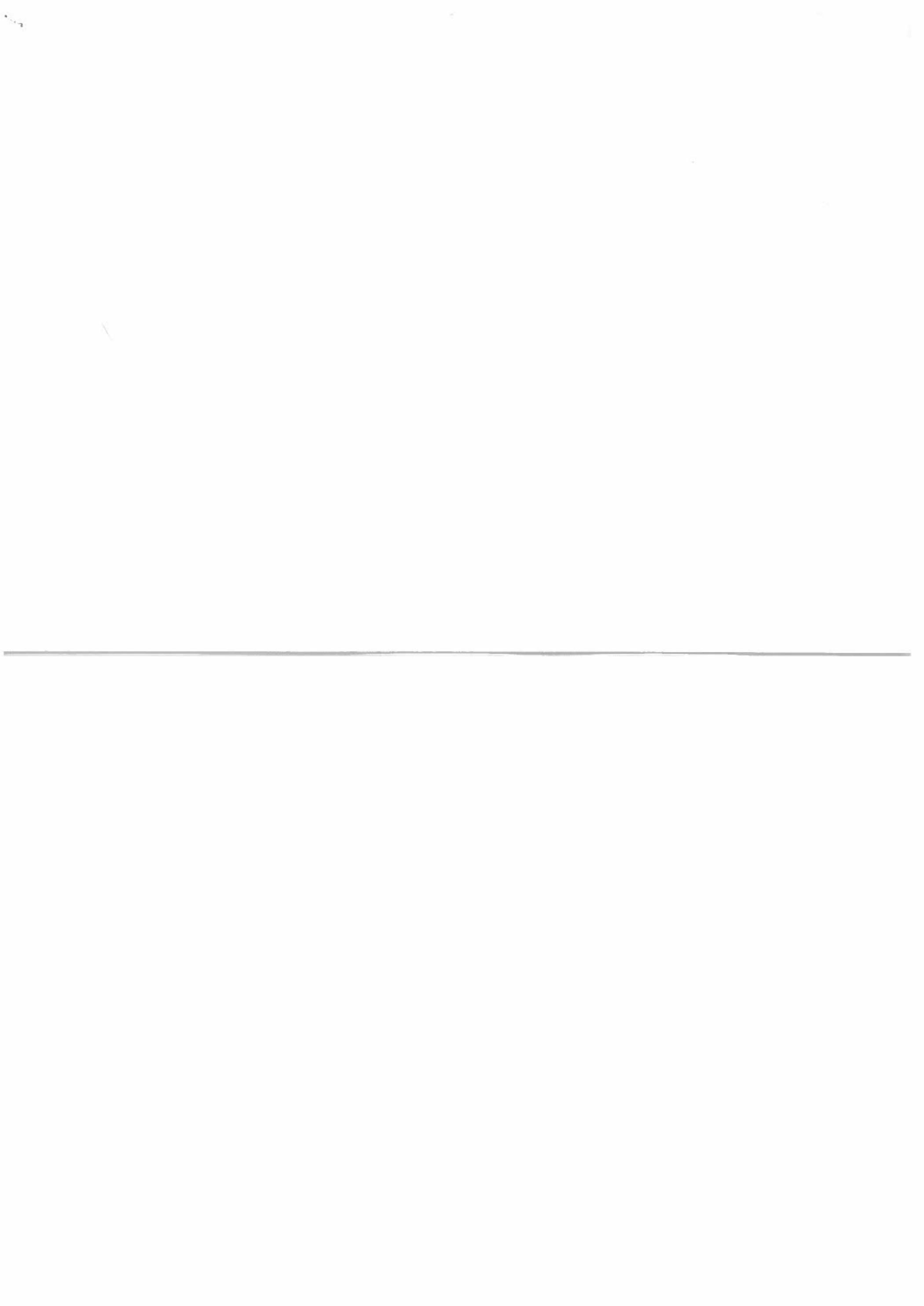
 ZONE C1 - zone agricole e forestali a prevalente interesse faunistico

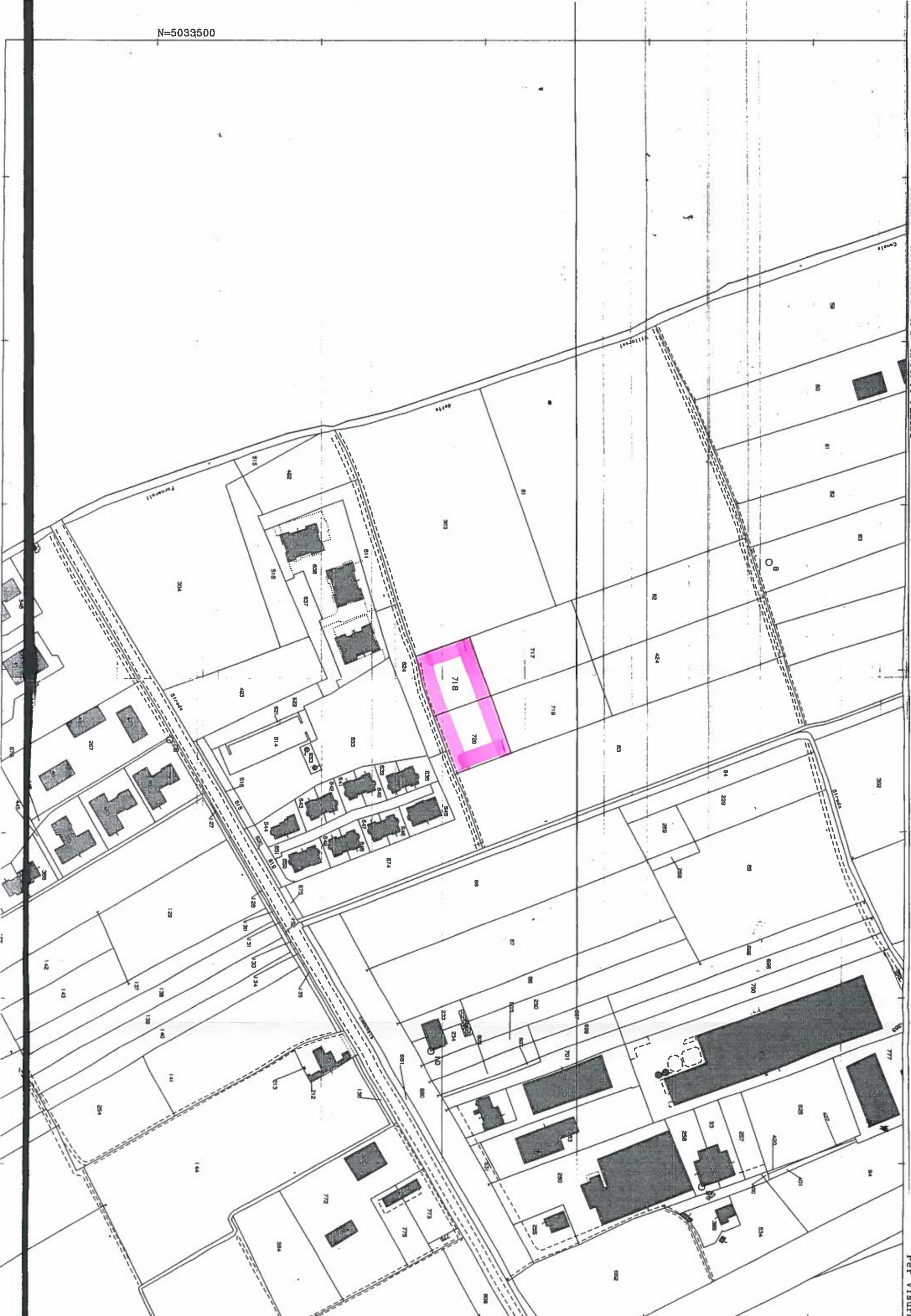
 ZONE C2 - zone agricole e forestali a prevalente interesse paesaggistico

 AREE "R"

 Perimetro Zone IC zone di iniziativa comunale orientata

 Proposta di modifica del Perimetro Zone IC





ALLEGATO 2

Per Visura

