

N. REP.

N. RACC.

**PIANO ESECUTIVO TRA LE VIE EUROPA-MONTE-SAN MICHELE-
A.SCIESA-E.CURIEL NELL'AREA EX FORNACE
NUOVO ATTO DI ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO DELLE AREE
DESTINATE A STANDARD E RELATIVA REGOLAMENTAZIONE**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila-----, il giorno del mese di

In -----, nello Studio Notarile di Via -----.

Avanti a me Dr. -----, Notaio di -----iscritto all'omonimo
Collegio Notarile,

sono di persona comparsi:

- LUMINA DOTT. PIERANGELO, nato a Bergamo il giorno 19 settembre
1967, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale dichiara di
intervenire al presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico della
Società:

"NISIRO S.R.L."

con sede legale in Milano, Via Montenapoleone n.8, capitale versato Euro
10000,00, iscritta al Registro delle Imprese di Milano, 09451130968 REA:
MI-2091654, munito degli idonei poteri in forza di delibera del Consiglio di
Amministrazione in data 03.11.21 che, per estratto certificato conforme, al
presente atto si allega sotto la lettera "A" (in seguito, per brevità chiamato
anche "Soggetto Attuatore");

- -DOTT. ING. MARCO CASSINELLI, nato a Varese il giorno 31 dicembre
1963, domiciliato per la carica presso la Casa Municipale, il quale dichiara
di intervenire al presente atto nella sua qualità di Responsabile del
Settore Servizio Urbanistico in legale rappresentanza del:

"COMUNE DI TRADATE"

(C.F.:00223660127), munito degli idonei poteri in attuazione, del Decreto
Legislativo 18 agosto 2000 n.267 (Testo Unico degli Enti Locali), in forza di
Decreto di Nomina del Sindaco del Comune di Tradate in data 04.10.2021 n.

49 (in seguito, per brevità chiamato anche "Comune"). Detti Componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo,

PREMESSO

1 - che la Società "NISIRO S.R.L." per effetto di compravendita in data 29 luglio 2016 n. 54204 di rep. n. 24644 di racc. a rogito Notaio Santus di Bergamo, registrato a Bergamo 1 in data 06.08.2016 al n.31638 - Serie 1T ed ivi trascritto in data a Varese in data 09.08.2016 ai nn. 13700/9461, è subentrata nelle obbligazioni di cui alla Convenzione urbanistica in data 10 novembre 2008 n. 78 di rep. a rogito del Segretario comunale di Tradate dottoressa Pinto (d'ora in avanti: la "Convenzione"), intervenuta tra la dante causa del soggetto attuatore ed il Comune di Tradate per la disciplina della variante al Piano Esecutivo compreso tra le vie Europa-Monte San Michele- A. Sciesa- E. Curiel nell'area "Ex Fornace" approvata con delibera del Consiglio Comunale n.23 in data 18 aprile 2008;

2 - che, adempiendo alla suddetta convenzione la dante causa di Nisiro s.r.l. ed il Comune di Tradate in data 12 giugno 2009 hanno sottoscritto l' *"Atto di asservimento ad uso pubblico delle superfici per l'urbanizzazione secondaria destinate a strada, parcheggi, piazza e verde pubblico"* n. 105 rep. a rogito del Segretario comunale di Tradate dottoressa Pinto;

3 - che il Comune di Tradate in vigenza della Convenzione, dopo l'approvazione dell'originaria soluzione planivolumetrica rappresentata dal PdC n. 146/2017, ha approvato altre soluzioni planivolumetriche dell'intervento, le ultime delle quali risultano quella presentata dal Soggetto Attuatore con PdC n. 246/2020 del 31-07-2020 costituente la variante n. III al PdC 146/2017; la Scia prot. n. 27001 in data 23-12-2020 costituente la variante IV al PdC 146/2017; la SCIA prot. n. 18147 del 07/08/2021 costituente la variante V al PdC 146/2017; la SCIA prot. n. 18433 del 11/08/2021 costituente la variante VI al PdC 146/2017.

4. che in conseguenza della suddetta nuova soluzione planivolumetrica (PdC n. 246/2020 del 31-07-2020 costituente la variante n. III al PdC 146/2017; la Scia prot. n. 27001 in data 23-12-2020 costituente la variante IV al PdC 146/2017; la SCIA prot. n. 18147 del 07/08/2021 costituente la variante V al PdC 146/2017; la SCIA prot. n. 18433 del 11/08/2021

costituente la variante VI al PdC 146/2017) discende la necessità di adeguare la regolamentazione e disciplina dell'articolazione infrastrutturale del Piano esecutivo, in coerenza con le nuove modifiche planivolumetriche;

5. - che è inoltre necessario, conseguentemente, risolvere consensualmente l'atto di asservimento indicato al precedente punto 2, sostituendolo con un nuovo atto che abbia la finalità di individuare puntualmente, e procedere ad asservire in favore del Comune di Tradate le nuove aree destinate alle opere di urbanizzazione e servizi del piano esecutivo in coerenza con le modifiche planivolumetriche approvate dal Comune e di cui si è detto al precedente punto 3;

6 - che in tal senso, e come meglio dimostrato nelle tavole di cui all'allegato 1 (calcoli planivolumetrici, verifica standards e L.122) ed all' allegato 2 (Individuazione aree a standards da asservire all'uso pubblico) al presente atto, a fronte di un fabbisogno di aree a standard complessivamente pari a mq. 84.632,52 essendo stati già in precedenza monetizzati dall'attuatore complessivamente mq. 24.573,18, la superficie a standard necessaria risulta essere pari a mq. 60.059,34; gli edifici già realizzati o che verranno edificati, risultano essere assistiti da una dotazione complessiva di superfici a standard pari a mq 60.059,34 reperiti nei termini che seguono:
- superfici a standard da asservirsi all'uso pubblico= mq 60.059,34 di cui mq. 29.154,25 reperiti al piano interrato degli edifici destinati a GSV; mentre mq. 30.905,09 sono reperiti al piano terra e primo degli edifici destinati a GSV, ivi inclusa l'area destinata a standard di superficie pari a mq. 1.010 di proprietà anch'essa di Nisiro S.R.L. di cui al mappale n. 7510 Sub. 605 posta in adiacenza al perimetro del Piano Esecutivo;

7 - che, in esito all'avvenuta edificazione ed in conformità agli obblighi convenzionali assunti dalla propria dante causa, con il presente atto la società Nisiro s.r.l. come sopra rappresentata intende asservire all'uso pubblico regolamentato in favore del Comune di Tradate tutte le superfici destinate a parcheggio, - spazi di manovra, e servizi annessi poste al piano terra e piano interrato del complesso immobiliare di GSV, nonché le aree interne al comparto destinate a verde e piazza di uso pubblico ed i

portici a piano terra complessivamente di superficie pari a mq. 60.059,34 e come riportate nella tavola allegato 2 allegata al presente atto;

8 – che il presente atto è stato approvato dal Comune di Tradate con del. di G.C. n. --- in data ---- esecutiva a sensi di legge. (COMPLETARE A CURA COMUNE DI TRADATE)

9 – che il Soggetto Attuatore dichiara di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dal presente atto.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

Le parti stipulano e convengono quanto segue:

Art.1 - Disposizioni preliminari. Risoluzione dell'“Atto di asservimento ad uso pubblico delle superfici per l'urbanizzazione secondaria destinate a strada, parcheggi, piazza e verde pubblico” n. 105 rep. a rogito del Segretario comunale di Tradate dottoressa Pinto

1. Tutte le premesse fanno parte integrante del presente atto.

2. Con la sottoscrizione del presente atto, le Parti congiuntamente intendono risolvere con effetto da oggi, come in effetti risolvono, l' “Atto di asservimento ad uso pubblico delle superfici per l'urbanizzazione secondaria destinate a strada, parcheggi, piazza e verde pubblico” n. 105 rep. a rogito della Dott.ssa Pinto, atto che deve intendersi ad ogni effetto sostituito, con decorrenza dalla data odierna, dalle previsioni contenute nel presente atto.

Art. 2 – Costituzione di asservimento all'uso pubblico regolamentato

1. In conformità a quanto previsto all'art. 5 della Convenzione urbanistica in data 10 novembre 2008 n. 78 di rep. a rogito del Segretario comunale di Tradate dottoressa Pinto, registrata a ----- in data ----- al n.----- ed ivi trascritta in data -----ai nn.-----

(COMPLETARE A CURA COMUNE DI TRADATE) la società Nisiro s.r.l. con il presente atto costituisce a favore del Comune di Tradate, che accetta, il diritto reale di uso sulle porzioni immobiliari destinate a parcheggio con servizi annessi, a piazza, a verde pubblico ed a portici a piano terra, site all'interno del comparto “Ex Fornace” identificate alla sezione AB - foglio 15 - mappale 7510 aventi un'estensione complessiva pari a mq. 60.059,34 di cui:

a. **mq. 29.154,25 situati al piano interrato** dell'immobile, censito alla sezione AB - foglio 15 - mappale 7510 e campite in colore verde nella tavola allegato 2 al presente atto;

b. **mq. 30.905,09 situati al piano terra e in parte al piano primo** del medesimo immobile censito alla sezione AB - foglio 15 - mappale 7510 e campite in colore giallo nella tavola allegato 2 al presente atto.

Il possesso di dette porzioni immobiliari viene da oggi trasferito all'utente, che sempre da oggi ne godrà i frutti e ne sopporterà gli oneri, anche tributari, connessi al diritto reale di cui è costituito titolare, dandosi le parti atto che gli immobili sono liberi da persone e cose.

Il diritto reale di uso su dette porzioni immobiliari si intende costituito a favore del Comune di Tradate, come già in precedenza ai sensi e per gli effetti dell'art. 9, comma 1, del D.L.vo 14 marzo 2011, n. 23, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, commi 743 e 744, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, e successive modificazioni ed integrazioni, in via perpetua e per la destinazione a pubblico servizio ed a fini di pubblico interesse, secondo la rispettiva funzione di dette porzioni immobiliari di parcheggio con servizi annessi, di piazza, di aree verdi e di portici, tutti pubblici e perpetuamente destinati ad uso pubblico, ferme la successiva concessione amministrativa in uso, a tempo determinato, in favore del soggetto attuatore di cui ai successivi artt. 4 e 5, nonché la regolamentazione del parcheggio con servizi annessi ai piani terra ed interrato di cui al successivo art. 6.

Art.3 – Obblighi delle parti – Diritto di utilizzo delle aree asservite

1. Le parti si danno atto che le aree e le superfici oggetto di asservimento all'uso pubblico regolamentato sono solo quelle riportate nel precedente articolo, così come campite in tinta gialla e verde nell'allegato 2 al presente atto, con la conseguenza che il medesimo Comune di Tradate procede alla cancellazione di ulteriori servitù ancora attive e conseguenti all' "Atto di asservimento ad uso pubblico delle superfici per l'urbanizzazione secondaria destinate a strada, parcheggi, piazza e verde pubblico" n. 105 rep. a rogito Dott.ssa Pinto, a valere su aree diverse da quelle rappresentate nel presente atto e nei correlati ed allegati elaborati tecnici.

2. Il Comune di Tradate allo specifico scopo di garantire la sicurezza e

l'ordine pubblico all'interno del compendio immobiliare con destinazione commerciale edificato in esecuzione del P.A. Ex Fornace, riconosce al Soggetto attuatore ed ai suoi aventi causa a qualsiasi titolo, che accetta, di utilizzare, come in seguito meglio precisato, le aree asservite e, in particolare, quelle site in Comune di Tradate e come di seguito planimetricamente individuate:

Il tutto come meglio raffigurato in colore giallo al piano terra e in parte al piano primo, in verde al piano interrato nella planimetria che si allega identificata con il n. 3.

Art.4 - Modalità e durata di utilizzo delle aree asservite

1. Il concedente Comune autorizza il soggetto attuatore ad effettuare, entro i limiti della porzione immobiliare descritta all'Art. 3, tutte le opere, innovazioni o integrazioni pertinenti alle opere o attività esistenti nel compendio di GSV che ritenga opportune.

2. Il predetto diritto d'utilizzo è costituito per la durata di anni cinquanta a partire dalla data di sottoscrizione del presente atto e si estingue:

- a) per scadenza del termine, precisando che potrà essere prorogato con apposita deliberazione per ulteriore uguale periodo. Nel caso in cui il concedente non volesse rinnovare il presente atto dovrà comunicarlo un anno prima della scadenza;
- b) per rinuncia del soggetto attuatore e dei suoi aventi causa al diritto. Il soggetto attuatore in qualsiasi momento infatti potrà rinunciare al diritto di utilizzo di cui al presente atto; tale rinuncia dovrà essere comunicata al Comune di Tradate con racc. AR con preavviso di almeno sei mesi. L'onere di trascrizione della rinuncia grava sul soggetto attuatore.

3. Il soggetto attuatore è obbligato a rimuovere a propria cura e spese ogni opera, innovazione o impianto al termine dell'efficacia del diritto di utilizzo; qualora non lo facesse il Comune è fin da ora autorizzato a rimuovere i predetti manufatti al fine di ripristinare lo stato dei luoghi ed imputarne i costi al soggetto attuatore.

4. La quantificazione del corrispettivo del diritto di utilizzo, che è da in-

tendersi omnicomprensivo di qualunque eventuale altra tassa, imposta o tributo dovuti a titolo di occupazione di spazi e di aree pubbliche, nonché di ogni altro onere o contributo di costruzione per l'utilizzo e per l'edificazione delle aree asservite, è stabilita consensualmente e forfettariamente in € 27.500,00 per ogni anno di durata ed esercizio dello stesso. Si conviene espressamente che il corrispettivo predetto venga versato dal Soggetto Attuatore in due rate annuali (con scadenza il 31 gennaio e 31 luglio) a mezzo bonifico bancario sul Conto corrente bancario del Comune di Tradate tramite PagoPa; tale importo verrà aggiornato annualmente, a decorrere dal quinto anno successivo alla stipula del presente atto, per eventuali variazioni del potere di acquisto dell'euro. Le variazioni in aumento del canone non possono essere superiori al 75 per cento di quelle, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati assumendo l'indice dicembre-dicembre. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1282 C.C. in caso di ritardato pagamento, impregiudicate le azioni previste dalla vigente normativa, il soggetto attuatore o i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, sono tenuti a corrispondere gli interessi di mora calcolati in proporzione ai giorni di ritardo e in ragione del tasso legale con obbligo di messa in mora.

Art. 5 - Realizzazione e mantenimento delle opere sulle aree

1. Le Parti convengono che le aree oggetto del diritto di utilizzo di cui all'art. 3 e come in tale articolo individuate, che sono destinate a parcheggi, a piazza attrezzata, nonché a portici ad uso pubblico situati al piano terra del compendio commerciale, potranno essere godute ed utilizzate liberamente e pienamente dal Soggetto Attuatore e dai suoi aventi causa a titolo particolare. Su tali aree potranno essere installate, senza il pagamento di alcun corrispettivo, tributo, contributo o onere oltre al corrispettivo di cui al precedente Articolo 4, attrezzature con spazi gioco per bambini, componenti per la creazione di aree di svago o relax per il pubblico, edifici e spazi espositivi e divulgativi e di commercio al dettaglio (questi ultimi edificati per una Superficie Coperta massima di mq. 1.250 complessiva), connessi e non alle attività commerciali di GSV e di Pubblico Esercizio. Le suddette attrezzature potranno essere coperte e chiuse su

quattro lati e potranno essere realizzate in aderenza al fabbricato principale e non rispettare alcun limite di distanza tra edifici o confini all'interno del perimetro del Piano Esecutivo e saranno esentate dal reperimento di aree per servizi risultando le stesse all'interno di un comparto urbanistico ampiamente dotato di servizi per la collettività, ciò in quanto non aumentano il peso insediativo.

2. Le strutture di cui al precedente comma potranno essere dal Soggetto attuatore liberamente concesse in locazione o in utilizzo anche per attività di commercio sia in sede fissa che ambulante; in questo caso rimanendo il soggetto attuatore vincolato in solido con il conduttore o utilizzatore, nei riguardi del Comune di Tradate.

3. Le suddette strutture potranno essere realizzate previo deposito di Scia o rilascio di PdC gratuito e, se richieste, il Comune, ferma restando la verifica circa la sussistenza dei requisiti previsti dalla vigente normativa di settore, si impegna a rilasciare le autorizzazioni commerciali di commercio al dettaglio ed assentire le scia per pubblici esercizi previo rilascio dei predetti titoli abilitativi edilizi.

4. Il Soggetto Attuatore riconosce che la manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi in questione rimane comunque a proprio diretto carico, così come ogni responsabilità, diretta o indiretta, sia nei confronti dei terzi, sia dello stesso Comune e degli utenti per tutto quanto deriva dalla realizzazione delle suddette opere e dalla loro manutenzione

5. Il soggetto attuatore potrà depositare sulle aree tutti i materiali e macchinari necessari per intraprendere le attività di costruzione delle predette opere o strutture; egli si farà carico di tutti gli interventi e lavori di adattamento, civili e tecnologici, per rendere la porzione di immobile idonea allo scopo per il quale viene stipulato il presente atto.

6. Il soggetto attuatore si impegna ad adottare tutti gli accorgimenti necessari ed opportuni per non recare danni alla porzione di immobile, sollevando il Comune da ogni responsabilità per gli eventuali danni che a chiunque possano derivare dalla realizzazione, utilizzo e mantenimento delle opere che verranno eseguite sulle aree oggetto di asservimento. A tal fine il soggetto attuatore dichiara che stipulerà con primaria Compagnia di

assicurazione idonea polizza assicurativa contro i danni derivanti da rischio locativo e responsabilità civile.

7. Il soggetto attuatore, per sé ed aventi causa a titolo particolare, si obbliga nei confronti del Comune di Tradate:

a consentire al pubblico l'accesso per l'uso consentito dalla destinazione e dalla sistemazione delle aree fino a che le attività commerciali e di pubblico esercizio insediate nel comparto saranno attive;

a trasferire tutti gli obblighi derivanti dal presente atto ai terzi aventi causa a qualsiasi titolo.

Art. 6 - Regolamentazione dell'uso del parcheggio con servizi annessi al piano terra e piano interrato.

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga inoltre con il presente atto a consentire a chiunque, fino a quanto la struttura commerciale esistente (la "GSV") sarà in esercizio, la piena funzionalità e fruizione dei parcheggi e di ogni altra area asservita all'uso pubblico non ricompresa nel diritto di cui all'Art. 3, in tutti i giorni feriali e festivi di apertura al pubblico della GSV insediata nell'ambito in oggetto, dalle ore 08.00 alle ore 22.00 o, comunque fino a 30 minuti successivi alla chiusura delle attività commerciali.

2. Gli orari di cui sopra hanno carattere indicativo, e l'attuatore od i suoi aventi causa potrà modificarli a sua discrezione, qualora sopravvenissero esigenze che dovessero richiedere differenti orari d'apertura e chiusura della GSV al fine di consentire sempre il raggiungimento degli obiettivi di sicurezza ed ordine pubblico; in tal caso gli orari saranno tempestivamente comunicati al Comune di Tradate.

3. Il Soggetto Attuatore si obbliga ad indicare, con appositi cartelli posti all'ingresso dei parcheggi, gli orari di apertura e chiusura al pubblico degli stessi.

4. A fronte di espressa richiesta scritta del Comune, comunicata con adeguato preavviso e motivata dallo svolgimento di manifestazioni pubbliche di iniziativa comunale, le aree a parcheggio potranno essere rese fruibili gratuitamente e, in ogni caso, senza alcun onere e/o aggravio di qualsivoglia natura a carico dell'Ente, nelle ore diurne tra le ore 08.00 e le ore 22.00, anche nei giorni festivi in cui la GSV dovesse risultare chiusa. La

suddetta richiesta del Comune, dovrà pervenire al Soggetto Attuatore ovvero ai rispettivi eventuali aventi causa con un anticipo di almeno 15 giorni lavorativi.

5. Il Soggetto Attuatore, di conseguenza, si obbliga a provvedere, a propria cura e spese, alla custodia, alla manutenzione e conservazione dei parcheggi di cui al precedente commi fino a quando permarrà la loro esigenza e, comunque, fino a quando risulterà in essere nell'indicato complesso edilizio l'attività commerciale di GSV che ha comportato la previsione e la realizzazione anche dei parcheggi stessi, dei rispettivi spazi di manovra e verde, necessari al fine di garantire le dotazioni prescritte dalla vigente disciplina.

6. Le eventuali variazioni del Regolamento d'uso di cui al presente articolo potranno avvenire con successivo separato atto in accordo tra le parti senza che le stesse costituiscano variante del Piano esecutivo

Art. 7 – Responsabilità contrattuale

1. La società Nisiro o suoi aventi causa sono responsabili a qualunque titolo nei confronti del Comune di Tradate dell'esatto adempimento degli obblighi nascenti dal presente atto.

2. In ogni caso si obbliga a mantenere indenne il Comune da ogni pretesa che possa essere avanzata da terzi a causa del non corretto uso e della mancata manutenzione del parcheggio e delle ulteriori superfici a standard.

3. Il Comune sarà pertanto sollevato da ogni responsabilità civile e penale da quanto sopra derivante.

Art. 8 – Spese contrattuali

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico del Soggetto Attuatore.

Art. 9 – Durata

La presente convenzione avrà durata di anni 50 (cinquanta) dalla data di stipula.