

**Piano Integrato di Intervento  
Magip srl – Comune di Tradate  
Via Monte Grappa n. 70 - Tradate (VA)**

**INTEGRAZIONE NUOVA TAV. n.18**

**BOZZA di CONVENZIONE**



Novembre 2021

Repertorio numero

Raccolta numero

**ATTO INTEGRATIVO DELLA CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE  
DEL PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO IN VARIANTE AL P.G.T. - VIA MONTE  
GRAPPA N. 70**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventuno, il giorno                      del mese di novembre.

In Tradate, nel mio studio in via Mameli numero 7.

Avanti a me dottor Renato Boga, notaio in Tradate, iscritto al  
Collegio Notarile di Milano,

**si sono costituiti i signori:**

CASSINELLI MARCO, nato a Varese (VA) il 31 dicembre 1963,  
domiciliato per la carica in Tradate, piazza Mazzini numero 6,  
il quale interviene ed agisce nel presente atto nella sua qualità  
di responsabile della posizione organizzativa inerente il Settore  
Urbanistica Edilizia Privata, Suap e Settore Lavori Pubblici e  
Ambiente (comprensiva della responsabilità relativamente ai  
seguenti centri di costo: ufficio tecnico, illuminazione  
pubblica, servizi connessi, viabilità circolazione stradale,  
servizio idrico integrato, smaltimento rifiuti, verde, edilizia  
privata, urbanistica e gestione del territorio, Attività  
produttive e piano insediamenti produttivi) e come tale in  
rappresentanza del **COMUNE DI TRADATE** con sede in piazza Mazzini  
n. 6, codice fiscale: 00223660127,  
munito di idonei poteri per la firma del presente atto in forza

del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 numero 267 (in particolare articoli 107/109), nonché:

- in forza del Decreto n. 49 del Sindaco del Comune di Tradate in data 4 ottobre 2021, che, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera **"A"**;

- in esecuzione alla deliberazione del Consiglio Comunale in data 28 novembre 2020 - N. 36/2020 Registro Deliberazioni, esecutiva ai sensi di legge, che, in copia conforme all'originale, trovasi allegata sotto la lettera "A" all'atto da me notaio ricevuto in data 23 luglio 2021, repertorio numero 23147/16530, registrato a Varese il 23 luglio 2021 al numero 26559 - serie 1T, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Varese - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27 luglio 2021 ai numeri 16069/11480;

- in esecuzione alla deliberazione del Consiglio Comunale in data 29 marzo 2021 - N. 7/2021 Registro Deliberazioni, esecutiva ai sensi di legge, che, in copia conforme all'originale, trovasi allegata sotto la lettera "B" all'atto da me notaio ricevuto in data 23 luglio 2021, repertorio numero 23147/16530, sopra citato;

- in esecuzione alla deliberazione della Giunta Comunale in data 28 maggio 2021 - N. 67/2021 Registro Deliberazioni, esecutiva ai sensi di legge, che, in copia conforme all'originale, trovasi allegata sotto la lettera "C" all'atto da me notaio ricevuto in data 23 luglio 2021, repertorio numero 23147/16530, sopra citato;

- in esecuzione alla deliberazione della Giunta Comunale in data

novembre 2021 - N. /2021 Registro Deliberazioni, esecutiva  
ai sensi di legge, che, in copia conforme all'originale, si allega  
al presente atto sotto la lettera "B";

TODARO MARIA, nata a Licata (AG) il giorno 11 agosto 1966,  
domiciliata per la carica in Varese (VA), piazza Della Repubblica  
numero 8, che interviene ed agisce nel presente atto nella sua  
qualità di Amministratore Unico e come tale in rappresentanza  
della società "MEGIP S.R.L." con sede in Varese (VA), piazza Della  
Repubblica numero 8, capitale sociale Euro 50.000,00  
(cinquantamila virgola zero zero), interamente versato, avente  
quale codice fiscale, partita IVA e numero d'iscrizione nel  
Registro delle Imprese di Varese il seguente: 03575180124, REA  
numero: VA-362909,

munita di idonei poteri per la firma del presente atto in forza  
del vigente Statuto Sociale.

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e  
poteri io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente  
atto con il quale

**convengono e stipulano quanto segue:**

**PREMESSO**

- che la società "MEGIP S.R.L." è piena proprietaria e nella piena  
disponibilità dei seguenti beni immobili produttivi con le  
relative aree di pertinenza:

**IN COMUNE DI TRADATE**

Complesso industriale sito in via Monte Grappa numero 70,

costituito da:

- un corpo principale composto da:

\* ampio vano ad uso produzione deposito, ampio vano ad uso deposito, tre piccoli depositi, di cui uno con ripostiglio, vasche raffreddamento, tettoia, spogliatoio con vano relax, disimpegno e servizi igienici, altro servizio igienico con disimpegno, locale tecnico avente ingresso autonomo e locale caldaia avente ingresso autonomo al piano terreno;

\* porzione di fabbricato costituita da ingresso, sala riunioni, locale tecnico, centrale termica, piccolo ripostiglio, due uffici, disimpegno e servizio igienico al piano terreno, tre uffici, archivio, disimpegno e servizi igienici (wc) al piano primo, piani tra loro collegati da scala interna;

\* piccolo fabbricato ad uso deposito, di un solo piano fuori terra in corpo staccato;

\* locale contatori al piano terreno, a parte di altro piccolo fabbricato accessorio in corpo staccato, con circostante area di pertinenza in parte adibita a verde, in parte a piazzali di manovra, in parte a parcheggi ed in parte a piattaforma carico-scarico,

il tutto descritto nella planimetria allegata alla denuncia di variazione (per diversa distribuzione degli spazi interni) numero 13097.1/2017 registrata all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Varese - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali (Sezione Catasto Fabbricati) in data 30 maggio 2017 al

numero VA0064694 di protocollo ed attualmente censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune, anche a seguito della variazione nel classamento numero 16050.1/2018 del 25 maggio 2018 - protocollo numero VA0056029, come segue:

Foglio 10

Sezione Urbana TR

mappale 883 (ottocentottantatre) subalterno 501 (cinquecentouno)  
- via Monte Grappa n. 70 - piani terreno e primo - categoria D/1  
- Rendita Euro 21.454,82;  
- cabina enel al piano terreno, costituente, unitamente al locale contatori di cui sopra, il fabbricato accessorio in corpo staccato, descritta nella planimetria allegata alla denuncia di variazione (dei mappali 883, 6416 e 7971) numero 41068.1/2010 registrata all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Varese - Sezione Catasto Fabbricati (ora Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Varese - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali) in data 28 dicembre 2010 al numero VA0398672 di protocollo ed attualmente censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune, anche a seguito della variazione nel classamento numero 156899.1/2011 del 22 luglio 2011 - protocollo numero VA0341608, come segue:

Foglio 10

Sezione Urbana TR

mappale 883 (ottocentottantatre) subalterno 502 (cinquecentodue)  
- via Monte Grappa n. 70 - piano terreno - categoria D/1 - Rendita

Euro 96,00.

L'area annessa e di pertinenza, su parte della quale insiste il complesso di cui sopra, risulta censita nel Catasto Terreni di detto Comune come segue:

PARTITA 1 - Foglio 9 (Foglio di mappa 10)

Sezione di Tradate

mappale 883 (ottocentottantatre) - ente urbano - are 60.72 (are sessanta e centiare settantadue) - senza redditi.

CONFINI a corpo del complesso e della relativa area di pertinenza (riferiti alla mappa di Catasto Terreni): mappale 7823, strada, ferrovia, mappali 8505, 4420 e 4419 e 8116 (strada),

precisandosi che:

\* il suddetto mappale 883 (ottocentottantatre) di Catasto Terreni ha una superficie fondiaria complessiva di 6.057,93 (seimilacinquantasette virgola novantatre) metri quadrati;

\* detti immobili sono alla stessa pervenuti con l'atto di compravendita da me notaio ricevuto in data 30 aprile 2021, repertorio numero 22936/16376, registrato a Varese il 4 maggio 2021 al numero 14734 - serie 1T, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Varese - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 5 maggio 2021 ai numeri 9013/6399;

- che, in base al Piano del Governo del Territorio vigente, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale numero 74 del 29 dicembre 2013 divenuta esecutiva ai sensi di legge e pubblicata

sul B.U.R.L. n. 4 del 22 gennaio 2014, approvato in data 21 giugno 2014 con delibera di Consiglio Comunale n. 16 pubblicato sul B.U.R.L. n. 48 del 26 novembre 2014, gli immobili e le aree in questione hanno attualmente destinazione produttivo - artigianale (precisandosi che detti immobili sono in fase di demolizione, giusta la Segnalazione Certificata di Inizio Attività pratica edilizia numero 356/2021, di cui meglio infra);

- che con l'atto da me notaio ricevuto in data 23 luglio 2021, repertorio numero 23147/16530, sopra citato, è stata stipulata tra il **COMUNE DI TRADATE** e la società "**MEGIP S.R.L.**" la convenzione urbanistica per l'attuazione del piano integrato di intervento in variante al P.G.T. - via Monte Grappa n. 70, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale N. 36/2020 del 28 novembre 2020, allegata sotto la lettera "A" a detto atto in data 23 luglio 2021, repertorio numero 23147/16530, ed approvato con deliberazione del Consiglio Comunale N. 7/2021 del 29 marzo 2021, allegata sotto la lettera "B" al medesimo atto;

- che, come specificato nel citato mio atto in data 23 luglio 2021, repertorio numero 23147/16530:

"...per il completamento dell'opera, il Comune interviene con una porzione di area, da stralciare da aree di sua piena proprietà di maggior consistenza distinte (per l'intera superficie) come segue:

Catasto Fabbricati

Sezione Urbana TR

mappale 7823 (settemilaottocentoventitre) subalterno 501  
(cinquecentouno) - via Monte Grappa snc - piano terreno - area  
urbana - metri quadrati 378 (trecentosettantotto) - senza  
rendita;

Catasto Terreni

PARTITA 1 - Foglio 9 (Foglio di mappa 10)

Sezione di Tradate

mappale 7823 (settemilaottocentoventitre) - ente urbano - are  
03.78 (are tre e centiare settantotto) - senza redditi;

Foglio 9 (Foglio di mappa 10)

Sezione di Tradate

mappale 7824 (settemilaottocentoventiquattro) - seminativo  
arborato - classe 2 - are 17.70 (are diciassette e centiare  
settanta) - R.D.Euro 10,97 - R.A.Euro 11,43;

mappale 7825 (settemilaottocentoventicinque) - seminativo  
arborato - classe 2 - are 33.70 (are trentatre e centiare settanta)  
- R.D.Euro 20,89 - R.A.Euro 21,76,

confinanti:

\* quanto al mappale 7823 (con riferimento alla mappa di Catasto  
Terreni) con strada, con il mappale 883 e con strada statale Nr.  
233;

\* quanto ai mappali 7824 e 7825 a corpo (con riferimento alla mappa  
di Catasto Terreni) con i mappali 7827, 7826, strada (da due lati)  
e strada statale Nr. 233,

per una superficie di 2.265,25 (duemiladuecentosessantacinque virgola venticinque) mq. inserita in PGT vigente come standard urbanistico e di cui mq. 902,80 (novecentodue virgola ottanta) utilizzati per il raggiungimento della quota obbligatoria dello standard ad uso parcheggio pubblico pari al 50% (cinquanta per cento) della SLP in progetto;"

"... la restante porzione del 50% (cinquanta per cento) di standard urbanistico (dedotta la porzione destinata a verde pubblico) necessario alla verifica delle disposizioni relative alle attività commerciali (allegato B al PGT - art. 4 comma 4.1), verrà invece monetizzata secondo le norme del Comune di Tradate in base alle tariffe determinate dalla Tabella deliberata nella seduta di Giunta Comunale n. 113 del giorno 11 aprile 2006 ed applicata in misura doppia come prescritto per la tipologia di insediamento";

"... a fronte dell'intervento del Comune all'interno del P.I.I. con porzioni di mappali di proprietà, viene eseguito, tra le due diverse proprietà, al fine di una migliore identificazione catastale delle zone di utilizzo, un ulteriore frazionamento con permuta di porzioni di superfici identiche tra loro per migliorare la definizione progettuale dell'intervento";

"... il totale della superficie territoriale di ambito interessato dalla proposta di Piano Integrato di Intervento complessiva - area di proprietà della società **"MEGIP S.R.L."** + (più) aree di proprietà Comune di Tradate - è di 8.323,18

(ottomilatrecentoventitre virgola diciotto) mq.;

- che da successive verifiche è stata evidenziata la presenza di una strada vicinale all'intero della proprietà comunale;

- che tale circostanza rende necessario "rivisitare" il perimetro del frazionamento delle aree di proprietà comunale in modo che il nuovo tracciato delle porzioni da cedere in permuta alla società "**MEGIP S.R.L.**" non intacchi in nessun modo il sedime viario della stessa;

- che detta modifica non incide in alcun modo sui valori urbanistici del piano che rimangono quelli indicati nella convenzione di cui all'atto da me notaio ricevuto in data 23 luglio 2021, repertorio numero 23147/16530, sopra citato, e che pertanto le aree oggetto di permuta avranno identica metratura;

- che successivamente la strada vicinale (che allo stato attuale non è di ostacolo ai futuri lavori edificatori) verrà traslata come da progetto depositato presso gli uffici comunali (con la formazione ed il completamento della rotonda per il nuovo accesso) e che le spese di tale spostamento saranno a totale carico del

**COMUNE DI TRADATE;**

- che, stante quanto sopra precisato, in data 11 novembre 2021 è stata depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale una nuova tavola identificante le aree oggetto di permuta tra il **COMUNE DI TRADATE** e la società "**MEGIP S.R.L.**", tavola che annulla e sostituisce la TAV. n. 18 citata in detta convenzione e che, in copia conforme, si allega al presente atto sotto la lettera "**C**";

- che con deliberazione della Giunta Comunale numero        /2021,  
sopra allegata sotto la lettera "B" è stata approvata detta  
modifica.

**Tutto ciò premesso, da considerarsi parte integrante e  
sostanziale del presente atto,**

le parti, come sopra rispettivamente rappresentate,

**danno atto e riconoscono**

- che la nuova perimetrazione dell'area interessata dalla  
convenzione è quella individuata nella tavola sopra allegata  
sotto la lettera "C";

- che le aree di rispettiva proprietà che saranno oggetto di  
permuta risultano rispettivamente individuate:

\* con colore

(le aree che dovranno essere cedute dalla società "**MEGIP S.R.L.**"

al **COMUNE DI TRADATE**);

\* con colore

(le aree che dovranno essere cedute dal **COMUNE DI TRADATE** alla  
società "**MEGIP S.R.L.**")

su detta tavola,

**e convengono**

che l'atto di permuta dovrà essere stipulato entro e non oltre  
giorni dalla data di approvazione del frazionamento catastale e  
che le spese relative a detto atto saranno ad esclusivo carico  
della società "**MEGIP S.R.L.**".

Resta fermo quant'altro contenuto nel sopra citato atto di

convenzione da me notaio ricevuto in data 23 luglio 2021,  
repertorio numero 23147/16530.

=.=.=.=.

La società "**MEGIP S.R.L.**", come sopra rappresentata, presta le  
garanzie di legge, dichiarando che quanto oggetto del presente  
atto è di sua piena proprietà e disponibilità ad essa pervenuto  
in forza del titolo in premessa citato, e che quanto oggetto di  
convenzione è libero da trascrizioni pregiudizievoli ed  
iscrizioni ipotecarie.

Le parti, come sopra rispettivamente rappresentate, dichiarano  
non esservi titolo per l'ipoteca legale.

Danno atto le parti, come sopra rispettivamente rappresentate,  
che al presente atto non si applicano le disposizioni di cui  
all'articolo 35, comma 22, del D.L. numero 223 in data 4 luglio  
2006 convertito con modificazioni dalla legge numero 248 del 4  
agosto 2006, così come sostituito dall'articolo 1, comma 48, della  
legge 296 del 27 dicembre 2006, e che in ogni caso non si sono  
**avvalse** di un mediatore per la conclusione dello stesso.

=.=.=.=.

I comparenti, nelle citate qualità, dichiarano che al presente  
atto non si applicano le disposizioni di cui:

- all'art. 6 del Decreto legislativo numero 192/2005 e sue  
successive modifiche ed integrazioni (da ultimo Decreto Legge 23  
dicembre 2013 numero 145, Legge 27 dicembre 2013 numero 147 e  
Decreto Legislativo 10 giugno 2020 numero 48), ai Decreti

Ministeriali in data 26 giugno 2015 (e s.m.i), alla Deliberazione della Giunta Regionale Lombarda del 22 dicembre 2008 numero VIII/008745, alla Legge Regionale numero 10 del 29 giugno 2009, nonchè in base alle deliberazioni della Giunta Regionale Lombarda numero IX/1811 del 31 maggio 2011 e numero IX/4416 del 21 novembre 2012, alle Circolari del Ministero dello Sviluppo Economico numero 12976 del 25 giugno 2013 e numero 16416 del 7 agosto 2013, al Comunicato della Giunta della Regione Lombardia numero 100 del giorno 8 agosto 2013, alle deliberazioni della Giunta Regionale Lombarda numero X/1216 del 10 gennaio 2014 e numero X/3868 del 17 luglio 2015, al Decreto della Regione Lombardia numero 224 del 18 gennaio 2016 ed al Decreto della Regione Lombardia numero 176 del 12 gennaio 2017, integrato con Decreto della Regione Lombardia numero 2456 del giorno 8 marzo 2017 e modificato con D.d.u.o della Regione Lombardia numero 18546 del 18 dicembre 2019;

- all'articolo 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985 numero 52, come introdotto dall'articolo 19, comma 14, del D.L. 31 maggio 2010 numero 78 convertito con legge 30 luglio 2010 numero 122,

non ricorrendo i relativi presupposti.

#### **Dichiarazioni in materia urbanistico-edilizia**

**(Legge 47/1985 - D.P.R. 380/2001)**

La signora TODARO MARIA, nella citata qualità, da me notaio resa edotta sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 47 e

76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 numero 445, attesta:

- che le opere relative alla costruzione del complesso industriale sopra descritto, nell'originaria consistenza, sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967;

- che per opere eseguite in assenza di autorizzazione il Comune di Tradate ha rilasciato in data 31 agosto 1989 la Concessione edilizia in sanatoria pratica numero 286;

- che in seguito sono state realizzate opere di manutenzione straordinaria, ampliamento, demolizione, modifica degli spazi interni in esecuzione ed in conformità ai seguenti provvedimenti presentati al Comune di Tradate:

\* Denuncia di Inizio Attività in data 28 novembre 2006 - pratica numero 559/2006 (Piano integrato d'intervento P.E. 388/2005) e successive varianti di cui alle Denunce di Inizio Attività in data 18 agosto 2007 - pratica numero 399/07 (variante 1), in data 8 agosto 2008 - pratica numero 379/08 (variante 2) ed in data 18 febbraio 2009 - pratica numero 45/2009 (variante 3);

\* Denuncia di Inizio Attività in data 30 novembre 2007 - pratica numero 572/2007;

\* Denuncia di Inizio Attività in data 15 ottobre 2010 - pratica numero 487/2010;

\* Segnalazione Certificata di Inizio Attività in data 8 marzo 2011 - pratica numero 75/2011;

\* Segnalazione Certificata di Inizio Attività in data 23 maggio 2017 - pratica numero 198/2017;

- che successivamente alla data di ultimazione dei lavori di cui ai provvedimenti edilizi sopra citati (16 ottobre 2018 - come risulta dalla Segnalazione Certificata per l'Agibilità, di cui meglio infra) relativamente a detto complesso non sono state realizzate opere, modifiche od interventi per i quali fosse necessario un provvedimento autorizzativo.

La signora TODARO MARIA, nella citata qualità, dichiara, inoltre:

- che relativamente al complesso di cui sopra è stata presentata al Comune di Tradate in data 16 ottobre 2018 la Segnalazione Certificata per l'Agibilità ai sensi dell'art. 19 della Legge 241/1990 e dell'art. 24 del D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380, con la procedura e le modalità documentali previste dal citato articolo 24 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 25 novembre 2016 numero 222, protocollata in data 18 ottobre 2018 al numero 20903;

- che in data 16 luglio 2021 è stata presentata, in via telematica, con posta certificata, al Comune di Tradate la Segnalazione Certificata di Inizio Attività pratica edilizia numero 356/2021 - protocollo numero 16661 del 17 luglio 2021, per la demolizione del complesso di cui sopra.

I componenti, nella citata qualità, dichiarano che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data di rilascio del certificato di destinazione urbanistica che, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "D".

## **TRATTAMENTO DATI - NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO**

I comparenti, preso atto dell'informativa avuta da me notaio, ai sensi del Codice in materia di protezione dei dati personali approvato con Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196 e successive modifiche ed integrazioni e del Regolamento europeo sulla protezione dei dati personali delle persone fisiche numero 679/2016 (c.d. General Data Protection Regulation G.D.P.R.), prestano il proprio consenso al "trattamento dei dati personali" contenuti nel presente atto per dare esecuzione all'atto stesso e per adempiere ai doveri di Legge. Gli stessi dichiarano di essere stati resi edotti da me notaio, in merito alla normativa vigente in materia di antiriciclaggio di cui al Decreto Legislativo 231 del 21 novembre 2007 e successive modifiche ed integrazioni, ed al Decreto Legislativo 90 del 25 maggio 2017.

I comparenti, in possesso dei requisiti di legge, mi dispensano espressamente dalla lettura degli allegati per averne già avuto conoscenza.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato lettura ai comparenti che, da me interpellati, lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà e con me notaio lo sottoscrivono, unitamente all'allegato "C".

Il presente atto, dattiloscritto da persona di fiducia sotto mia direzione e da me notaio completato a mano, consta di cinque fogli di cui occupa diciassette pagine intere e parte della diciottesima.

Sottoscritto alle ore