

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 duemilaventidue, il giorno del mese
di.....

In, nel mio studio in via numero

Avanti a me dottor, notaio in, iscritto
al Collegio Notarile di,

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 dei Servizi Tecnici 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. 56 del Sindaco del Comune di
Tradate in data 29 dicembre 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 23 luglio 2022 - N./2022 Registro Deliberazioni, esecutiva ai sensi di legge, che, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera "B";

....., nato a (.....) il giorno , domiciliato per la carica in Arcole (VR), Via Augusto Ruffo numero 36, che interviene ed agisce nel presente atto nella sua qualità di Procuratore Speciale della società "LIDL ITALIA S.R.L." società a responsabilità limitata con unico socio, con sede ad Arcole), Via Augusto Ruffo numero 36, capitale sociale Euro 40.000.000,00 (quarantamilion virgola zero zero), interamente versato, avente codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione nel registro delle Imprese di Verona il seguente: 02275030233, REA numero: VR-228845, giusta procura speciale autenticata dal notaio Di in data repertorio , che in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "C"

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

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del

28/11/2020 è stata adottata la variante n. 12 al PGT Vigente

- Programma Integrato di Intervento via Monte Grappa 70 -
P.E. 266/2020;

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 29/03/2021
è stata approvata definitivamente la variante n. 12 al PGT
Vigente - Programma Integrato di Intervento via Monte Grappa
70 - P.E. 266/2020;

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 67 del 28/05/2021 è
stata approvata la modifica alla convenzione specificando
meglio le operazioni di frazionamento e permuta eliminando il
riferimento alla tavola 18 che definiva in modo indicativo le
aree in permuta;

- con atto in data 23 luglio 2021 rep. n. 23147/16530
registrato a Varese il 23/07/2021 al numero 26559 e
trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Varese -
Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27/07/2021 al n.
16069/11480 ricevuto dal notaio Boga di Tradate è stata
stipulata tra il Comune di Tradate e la società MEGIP s.r.l.
la convenzione urbanistica per l'attuazione del suindicato
Piano Integrato di Intervento;

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 151 del 19/11/2021
è stata approvata la modifica del tracciato stradale della
vicinale presente all'interno dell'area a parcheggio
traslandola verso nord realizzando un nuovo tracciato
stradale in modo da garantire il collegamento e non variare

la consistenza del patrimonio comunale;

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 152 del 19/11/2021 è stata approvata la modifica alla convenzione al fine di rivisitare il perimetro del frazionamento delle aree di proprietà comunale;

- con atto in data 29 novembre 2021 rep. n. 23352/16693 registrato a Varese il 30/11/2021 al numero 41447 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Varese - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 01/12/2021 al n. 24930/17662 ricevuto dal notaio Boga di Tradate è stata stipulato tra il Comune di Tradate e la società MEGIP s.r.l. l'atto integrativo di convenzione urbanistica per l'attuazione del suindicato Piano Integrato di Intervento;

- con atto in data 17 marzo 2022 rep. n. 23559/16861 registrato a Varese il 21/03/2022 al numero 8868 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Varese - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22/03/2022 al n. 5751/4064 ricevuto dal notaio Boga di Tradate è stata stipulato tra il Comune di Tradate e la società MEGIP s.r.l. l'atto di identificazione catastale delle aree cedute in permuta al Comune di Tradate già esattamente individuate nel Catasto Terreni, al fine di identificarle correttamente anche al Catasto Fabbricati;

- con atto in data 01 dicembre 2021 rep. n. 19791/13235 registrato a Novara il 09/12/2021 al numero 17642 e

trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Varese - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09/12/2021 al n. 25664/18205 ricevuto dal notaio Limontini di Novara è stata stipulato tra la società MEGIP s.r.l. e la società LIDL ITALIA s.r.l. l'atto di vendita e trasferimento della proprietà oggetto di Programma Integrato di intervento;

- in data 07/12/2022 la società LIDL ITALIA s.r.l. ha ottenuto i permessi di costruire n. 404/2021 per "Realizzazione media struttura di vendita in via Monte Grappa n. 70" e n. 405/2021 per "Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria" e che le opere sono in corso di realizzazione;

- l'Amministrazione Comunale di Tradate ha in programma l'estensione del percorso delle attuali piste ciclabili esistenti creando un percorso protetto per le utenze deboli che possa collegare il Comune di Tradate con il Comune di Venegono Inferiore lungo la ex SS 233 varesina la cui realizzazione fornirebbe anche la garanzia da parte di LIDL ITALIA s.r.l. di una migliore accessibilità al nuovo edificio da parte delle persone che si spostano a piedi o con mezzi non motorizzati;

- che tale circostanza rende necessario individuare le aree necessarie alla realizzazione della futura pista ciclo-pedonale;

- che a seguito di tale individuazione occorre procedere alla

nuova definizione delle aree di proprietà del Comune di Tradate e quelle di proprietà della società LIDL ITALIA S.R.L.;

-che in esecuzione alla sopracitata delibera di Consiglio Comunale n. del 23 luglio 2022 sono state effettuate le operazioni di frazionamento al fine di individuare anche dal punto di vista catastale le aree oggetto di trasferimento;

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

le parti, come sopra rispettivamente rappresentate,

danno atto e riconoscono

- che a nuova perimetrazione delle aree di proprietà fra Comune di Tradate e LIDL ITALIA S.R.L. interessate dalla convenzione è quella individuata nella tavola qui allegata sotto la lettera "D";

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

* con colore viola

(le aree che dovranno essere cedute dalla società "**LIDL ITALIA S.R.L.**" al **COMUNE DI TRADATE**);

* con colore rosso

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

su detta tavola, e che a seguito delle operazioni di frazionamento effettuate (Frazionamento delPratica).

In atti dal)) sono così individuate catastalmente

Lidl Italia SRL **cede e trasferisce** al Comune di Tradate che accetta ed acquista la piena proprietà delle aree in Comune di Tradate identificate dai seguenti mappali

- Catasto Terreni Sezione Tradate Foglio 9 mappale n. 8855 Ente Urbano, 70 ca e al Catasto Fabbricati Sezione Urbana TR Foglio 10 Particella 8855 Categoria F/1 consistenza 70 mq.
- Catasto Terreni Sezione Tradate Foglio 9 mappale n. (parte del mappale 8853 per mq) Ente Urbano, ca e al Catasto Fabbricati Sezione Urbana TR Foglio 10 Particella Categoria consistenza mq.
- Catasto Terreni Sezione Tradate Foglio 9 mappale n. (parte del mappale 8854 per mq) Ente Urbano, ca e al Catasto Fabbricati Sezione Urbana TR Foglio 10 Particella Categoria consistenza mq.

Coerenze in contorno:

Il Comune di Tradate cede e trasferisce a Lidl Italia SRL che accetta ed acquista la piena proprietà:

a) delle aree in Comune di Tradate identificate dai seguenti mappali

- Catasto Terreni Sezione Tradate Foglio 9 mappale n. 8857 Ente Urbano, 20 ca e al Catasto Fabbricati Sezione Urbana TR Foglio 10 Particella 8857 Categoria F/1 consistenza 20 mq.
- Catasto Terreni Sezione Tradate Foglio 9 mappale n.

8860 Ente Urbano, 60 ca e al Catasto Fabbricati Sezione Urbana TR Foglio 10 Particella 8860 Categoria F/1 consistenza 60 mq.

- Catasto Terreni Sezione Tradate Foglio 9 mappale(parte del mappale n. 8867 per mq) Ente Urbano, ca e al Catasto Fabbricati Sezione Urbana TR Foglio 10 Particella Categoria F/1 consistenza mq.

- Catasto Terreni Sezione Tradate Foglio 9 mappale(parte del mappale n. 7823 per mq) Ente Urbano, ca e al Catasto Fabbricati Sezione Urbana TR Foglio 10 Particella Categoria F/1 consistenza mq.

- Catasto Terreni Sezione Tradate Foglio 9 mappale(parte di vicinale per mq.) Ente Urbano, ca e al Catasto Fabbricati Sezione Urbana TR Foglio 10 Particella Categoria F/1 consistenza mq.

- Catasto Terreni Sezione Tradate Foglio 9 mappale(parte del mappale n. 7824 per mq) Ente Urbano, ca e al Catasto Fabbricati Sezione Urbana TR Foglio 10 Particella Categoria F/1 consistenza mq.

Coerenze in contorno:

b) della cabina elettrica in via Monte Grappa n.70

costituita da tre locali contatori al piano terra tra le coerenze in contorno:

Cabina elettrica così identificata: Catasto Terreni Sezione Tradate Foglio 9 mappale 8866 Ente Urbano, 32 ca e al Catasto Fabbricati:

- o Sezione Urbana TR Foglio 10 Particella 8866 sub
1. Categoria D/1 consistenza Rendita €.60,60
- o Sezione Urbana TR Foglio 10 Particella 8866 sub
2. Categoria D/1 consistenza Rendita €.12,12
- o Sezione Urbana TR Foglio 10 Particella 8866 sub
3. Categoria D/1 consistenza Rendita €.56,56

Della predetta cabina si allegano al presente atto le schede planimetriche All. "E" "F" "G".

La parte alienante, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, dichiara che gli immobili in oggetto sono conformi, alle planimetrie depositate in catasto e inoltre che vi è piena conformità tra situazione di fatto, dati catastali e planimetrie.

Si dà atto che la parte alienante corrisponde agli attuali intestatari catastali, i quali sono conformi alle risultanze dei registri immobiliari.

Le parti danno atto che in data in esecuzione alla convenzione urbanistica per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento e alla delibera di Giunta Comunale n. 102 del 15/07/2022 il Comune di Tradate ha costituito servitù

a favore di e-distribuzione S.p.A. nel locale censito al Catasto Terreni: sezione A - Tradate: foglio 9 mappale 8866 cl. ente urbano ca. 32 e Catasto Fabbricati: sezione TR foglio 10 mappale 8866 subalterno 1; p. T; cat. D1; r.c. €. 60,60 e relativi elettrodotti per il collegamento alla rete esistente affinché quest'ultima abbia diritto di collocare, mantenere ed esercire le proprie apparecchiature di consegna, trasformazione e distribuzione dell'energia;- Le aree oggetto di cessione da Comune a LIDL ITALIA S.R.L. ai sensi del vigente Piano di Governo del Territorio - Piano dei Servizi sono classificate come aree a standard per parcheggio Pertanto con il presente atto di cessione viene istituita sulle predette aree servitù perpetua permanente di uso pubblico a favore del Comune di Tradate.

- dalla data di stipula del presente atto sulle aree cedute dal Comune di Tradate a LIDL gravate da servitù permanente di uso pubblico ogni onere di manutenzione ordinaria e straordinaria, illuminazione, pulizia, segnaletica verticale e orizzontale, sgombero neve e rete di raccolta e smaltimento acque meteoriche delle aree a parcheggio, verde e cabina elettrica, sarà a totale carico di Lidl Italia S.R.L..

L'accesso al parcheggio soggetto a servitù permanente di uso pubblico è privo di ogni limitazione temporale. Qualora per ragioni di sicurezza dovesse manifestarsi la necessità di porre delle limitazioni all'apertura del medesimo o alla

durata della sosta, le parti si riservano di regolamentare di comune accordo una diversa modalità di fruizione del parcheggio con la riserva a favore del comune di eventuali aperture straordinarie in caso di eventi particolari da comunicarsi previo congruo preavviso.

- Lidl Italia si impegna a realizzare con oneri a proprio carico tutte le opere propedeutiche alla realizzazione della pista ciclopedonale con oneri a proprio carico per un importo stimato di €. 143.000,00 predisponendo un'area di larghezza minima 3 metri lungo tutto il fronte di proprietà di Via Monte Grappa e lungo l'innesto della rotatoria come indicato nella tavola (All. **H**) allegata al presente atto; non effettuerà però la realizzazione materiale della pista, ma eseguirà solo i lavori per l'adeguamento del piazzale all'accoglimento della pista stessa;

- le spese del presente atto sono a carico di LIDL ITALIA S.R.L.

PATTI COMUNI

1) Dichiarano le parti che le presenti cessioni in permuta sono stipulate:

a) con garanzia espressa delle parti cedenti in ordine alla piena proprietà, libera disponibilità e pacifico possesso di quanto ceduto e di quanto asservito, nonché sua libertà da ipoteche, trascrizioni ed altri oneri pregiudizievoli o da privilegi anche fiscali ad eccezione degli obblighi e vincoli

scaturiti dal presente atto e dagli atti citati in premessa;

b) con il passaggio da oggi alla parte cessionaria della proprietà, del possesso, del godimento e degli oneri dei diritti ceduti;

c) con rinuncia espressa delle parti cedenti ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale;

2) Il Comune di Tradate dichiara di essere a conoscenza e di accettare che le aree permutategli dalla società Lidl Italia SRL sono gravate da servitù di passaggio dei sottoservizi a favore del realizzando fabbricato entrostante al mappale 8853 del foglio 9 del Catasto Terreni di proprietà di LIDL ITALIA SRL a socio unico;

3) Ai sensi e per gli effetti di cui alla vigente normativa in materia edilizia le parti mi producono il Certificato di Destinazione Urbanistica emesso dal Comune di Tradate il
e dichiarano che dal rilascio degli stessi a tutto oggi non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici relativi e che infine non è stata fino ad oggi trascritta nei Registri Immobiliari alcuna ordinanza del Sindaco accertante l'esecuzione di lottizzazione non autorizzata. Detto certificato si allega al presente atto sotto la lettera " "

. Con riferimento ai fabbricati ceduti in permuta, il Comune di Tradate, ai sensi e per gli effetti di cui alla vigente normativa edilizia, previa rituale ammonizione e richiamo, ai sensi di legge, alle sanzioni penali per le ipotesi di

falsità in atti e di dichiarazioni mendaci, dichiara che le opere edilizie relative a quanto alienato sono state eseguite in conformità delle seguenti concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Tradate Permesso di costruire del 07/12/2021 (P.E. n. 404/2021 per insediamento di media struttura di vendita; Permesso di costruire del 13/10/2021 (P.E. n. 405/2021 per opere di urbanizzazione primaria la parte alienante poi garantisce la conformità delle opere edilizie al relativo provvedimento autorizzativo e dichiara che non sono state eseguite opere abusive in assenza o in difformità di licenza o permessi di costruire e che non sono stati emessi provvedimenti sanzionatori ai sensi della vigente normativa edilizia; le parti dichiarano di essere state informate da me sulla particolare rilevanza della disciplina urbanistica ed edilizia nei trasferimenti immobiliari e sulle conseguenze di una eventuale irregolarità. La parte cessionaria LIDL ITALIA SRL a socio unico dichiara di non essersi voluta avvalere di un esperto di propria fiducia per verificare la situazione edilizia di quanto trasferito, di non aver conferito al notaio rogante alcun incarico in merito e di aver ritenuto sufficiente a tal fine la dichiarazione resa dalla parte alienante.

4) Le parti dichiarano, previa rituale ammonizione e richiamo, ai sensi di Legge, alle sanzioni penali per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci, che

per la negoziazione dei diritti reali di cui al presente atto non si sono avvalse e pertanto non è stata effettuata e pagata alcuna mediazione.

5) Le parti cedenti, ai sensi dell'art. 10 capo II della legge 21 novembre 2000 n. 353, dichiarano che, nei quindici anni precedenti alla data del presente atto, i terreni in oggetto non sono stati soggetti ad incendi.

6) Le parti permutanti, come sopra intervenute e rappresentate, dichiarano ai fini fiscali:

- * che le aree cedute in permuta dal COMUNE DI TRADATE alla società LIDL ITALIA SRL a socio unico hanno un valore di Euro 192.291,75

- * che le aree cedute in permuta dalla società LIDL ITALIA SRL a socio unico al COMUNE DI TRADATE hanno un valore di Euro 59.207,40

- * che il valore della cessione della cabina elettrica suddetta effettuata dal Comune di Tradate alla LIDL ITALIA SRL a socio unico corrisponde ad euro 30.000,00

- * che il valore degli impegni assunti dal LIDL ITALIA SRL a socio unico come sopra specificato ammonta ad euro 143.000,00 pertanto riconoscono non farsi luogo ad alcun conguaglio.

6) Ai fini della registrazione della presente convenzione con contestuale permuta...

Le parti mi dispensano espressamente dalla lettura di quanto allegato.

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

Sottoscritto alle ore