

Repertorio numero

Raccolta numero

**PIANO ESECUTIVO TRA LE VIE EUROPA-MONTE-SAN MICHELE-A.SCIESA-  
E.CURIEL NELL'AREA EX FORNACE**

**RETTIFICA E PRECISAZIONI ALL'ATTO DI ASSERVIMENTO AD USO  
PUBBLICO DELLE AREE DESTINATE A STANDARD E RELATIVA  
REGOLAMENTAZIONE**

- REPUBBLICA ITALIANA -

....., ..... (duemilaventidue).

Nel mio studio .

Con me ....., Notaio alla residenza di ....., iscritto  
al Collegio Notarile del Distretto di ....., sono  
presenti i signori:

- ....., nato a ..... (.....) il giorno ... ..  
....., domiciliato per l'incarico presso la casa municipale  
dell'Ente subito detto, codice fiscale ....., .....,  
nella sua qualifica di Responsabile dei Servizi Tecnici e,  
come tale, legale rappresentante dell'Ente:

**"COMUNE DI TRADATE"**

con casa municipale in Tradate (VA), piazza Giuseppe Mazzini  
n.6, codice fiscale: 00223660127, tale nominato con Decreto  
del Sindaco n..... in data ..... che, in copia  
autentica, **si allega al presente atto sotto la lettera "A"**,  
munito degli idonei poteri in attuazione del Decreto  
Legislativo 18 agosto 2000 n.267 (Testo Unico degli Enti  
Locali) ed in esecuzione della deliberazione della Giunta  
Comunale in data ..... n...../2022 di Registro  
Deliberazioni ed in appoggio alla determinazione del  
Responsabile di Settore in data ..... ..2022 n. ....  
che, in copie autentiche, **si allegano al presente atto, in  
unico fascicolo, sotto la lettera "B"** (Ente Pubblico in  
seguito, per brevità, chiamato anche: **"Comune"**);

- ....., nato a ..... (..) il giorno ... ..  
....., domiciliato per la carica presso la sede legale della  
società subito detta, codice fiscale .....,  
imprenditore, nella sua qualità di Amministratore Unico e,  
come tale, legale rappresentante della società:

**"NISIRO S.R.L."**

con sede legale in Milano (MI), via Montenapoleone n.8,  
capitale sociale di Euro 10.000,00 i.v., partita I.V.A.,  
codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle  
Imprese di Milano - Monza - Brianza e Lodi: 09451130968,  
R.E.A.: MI-2091654, munito dei necessari poteri in forza di  
legge e dello statuto sociale vigente ed espressamente  
autorizzato alla stipula del presente atto in forza della

#p#

deliberazione dell'Assemblea dei soci in data .....  
....., il cui verbale, per estratto autentico, **si allega al presente atto sotto la lettera "C"** (società in seguito, per brevità, chiamata anche: **"Soggetto Attuatore"**).  
Detti Componenti, dei cui identità personali, qualifiche e poteri io Notaio sono certo,

**premessso**

**1** - che la Società "NISIRO S.R.L." per effetto dell'atto di compravendita in data 29 luglio 2016 nn.54204/24644 di miei rep./racc., registrato a Bergamo 1 in data 6 agosto 2016 al n.31638 e trascritto a Varese in data 9 agosto 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, debitamente registrata e trascritta a Varese in data 3 dicembre 2008 ai nn.25825/16302 (d'ora in avanti: **"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 società "VEGAGEST IMMOBILIARE SOCIETA' GESTIONE RISPARMIO SPA", con sede legale in Ferrara (FE), codice fiscale: 07150111008, 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, registrato a Varese in data 30 giugno 2009 al n.32 e trascritto a Varese in data 30 giugno 2009 ai nn.11847/7402;

**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 con deliberazione di Giunta Comunale n. 25 DEL 26/02/2021 è stato approvato lo schema di atto di asservimento ad uso pubblico delle aree destinate a parcheggio, portici, piazza e verde pubblico proposto dalla soc. NISIRO a fronte della pratica edilizia n. 146/2017 e sostitutivo dell'atto di asservimento rep. N. 105 del 12/06/2009;

7 - che con deliberazione di Giunta Comunale n. 54 DEL 07/05/2021 ad oggetto: "Specifiche schema di atto di asservimento ad uso pubblico delle aree a parcheggio, portici, piazza e verde pubblico nonche' schema di convenzione per la regolamentazione dell'uso delle aree - soc. Nisiro srl." è stata approvata una modifica a miglior specificazione dell'articolo 2 della bozza di atto di vincolo di asservimento

8 - che con deliberazione di Giunta Comunale n. 137 DEL 29/10/2021 ad oggetto "Specifiche schema di atto di asservimento ad uso pubblico delle aree a parcheggio, portici, piazza e verde pubblico nonche' schema di convenzione per la regolamentazione dell'uso delle aree - soc. Nisiro srl" è stata approvata la modifica allo schema di atto di asservimento di uso pubblico in funzione della documentazione trasmessa dalla proprietà in data 27/10/2021 rilevando che dai conteggi degli standard dovuti la soc. Nisiro srl deve monetizzare la superficie di mq. 332,43 per un importo quantificato in euro 37.897,02 da versarsi prima della stipula dell'atto di asservimento;

9 - in data 4 novembre 2021 con atto rep. n. 65482 raccolta

#p#

numero 30416 ricevuto dal Notaio Dott. Armando Santus è stata stipulato il nuovo atto di asservimento ad uso pubblico delle aree destinate a standard e relativa regolamentazione;

**9** - che in tal senso, e come meglio dimostrato nelle tavole ALL.1 (calcoli planivolumetrici, verifica standards e L.122) e ALL.2 (Individuazione aree a standards da asservire all'uso pubblico) allegate all'atto del 4 novembre 2021 sopraindicato **sotto le lettere "D" e "E"**, 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;

**10** - che, in esito all'avvenuta edificazione ed in conformità agli obblighi convenzionali assunti dalla propria dante causa, con atto sopraindicato la società "NISIRO S.R.L." ha asservito 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 ALL.2 e ha provveduto prima dell'atto di asservimento al versamento dell'importo di € 37.897,02 effettuato in data 3.11.2021 quale monetizzazione della superficie di mq. 332,43;

**11** - che il presente atto di rettifica e specificazione è stato approvato dal Comune di Tradate", da ultimo, con delibera della Giunta Comunale in data ..... 2022 n. ..../2022 di Registro Deliberazioni, esecutiva a sensi di legge;

**12** - che il Soggetto Attuatore dichiara di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dal presente

atto;

**tutto ciò premesso e considerato**

convengono e stipulano quanto segue:

**Art.1 - Disposizioni preliminari.**

1. Tutte le premesse fanno parte integrante del presente atto.  
2. Con la sottoscrizione del presente atto, le Parti, "**COMUNE DI TRADATE**" e "**NISIRO S.R.L.**", congiuntamente intendono specificare e rettificare con effetto da oggi, , l'"Atto di asservimento ad uso pubblico delle aree destinate a standard e relative regolamentazione" n. 65482 rep. a rogito Dott. Armando Santus sopra indicato in particolare per quanto riguarda gli articoli 4 e 5 che per comodità di lettura vengono qui integralmente ritrascritti

**Art.2 - nuova formulazione articolo 4**

1. l'articolo 4 della convenzione n. 65482 rep. a rogito Dott. Armando Santus sopra indicato viene così sostituito:

**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 raccomandata 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 intendersi 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 Euro 33.000,00 (trentatremila) 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 ed il 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% (settantacinque 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.3 - nuova formulazione articolo 5**

1. l'articolo 5 della convenzione n. 65482 rep. a rogito Dott. Armando Santus sopra indicato viene così sostituito:

#### **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 posti ai piani terra ed interrato, 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.

#p#

Su tali aree e sugli spazi esterni posti ai piani superiori degli edifici di proprietà del soggetto attuatore 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 per attività sportive-ginniche-fitness-salute, per la ristorazione, per il divertimento, espositivi e divulgativi e di commercio al dettaglio (edificati per una Superficie Coperta massima di mq. 1.500 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.4 calcoli planivolumetrici e verifica degli standards**

A miglior specificazione delle aree in asservimento si allega al presente atto **sotto la lettera "D"** planimetria con i calcoli planivolumetrici e la verifica degli standards.

#### **Art.5 - Spese contrattuali**

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

#### **Art.6 - Dichiarazioni ex art.35 comma 22 del D.L. 223/2006**

Ciascuna delle Parti, da me ammonita ai sensi e per gli effetti dell'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 numero 445, consapevole delle sanzioni penali previste per il caso di false o incomplete dichiarazioni, attesta che:

- il presente atto non dà luogo a corrispettivi monetari in quanto costituisce semplicemente attuazione delle obbligazioni e pattuizioni assunte con la Convenzione e/o, comunque, conseguenza della stessa;
- per il presente negozio non si è avvalsa di un mediatore.

Ad ogni effetto utile, le Parti rinunciano all'ipoteca legale ed autorizzano la trascrizione e/o annotazione del presente

atto nei Registri Immobiliari competenti con esonero per il Conservatore da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.

**Art.7 - Dichiarazioni ai fini della normativa catastale ed urbanistica**

Le Parti dichiarano che non sussistono i presupposti per l'applicazione, al presente atto, delle previsioni di cui all'art. 29, comma 1-bis, della Legge 27 febbraio 1985, n. 52, in quanto si tratta di aree destinate a parcheggio con servizi annessi, a piazza, a verde pubblico ed a portici, per cui non è previsto l'obbligo di denuncia al catasto dei fabbricati, non è prevista l'iscrizione nel medesimo catasto con attribuzione di rendita, e non sussiste, quindi, allo stato attuale l'obbligo di presentazione di planimetria, ai sensi della vigente normativa, ed in particolare a norma dell'art. 3, comma 2, del D.M. 2 gennaio 1998, n. 28.

\*\*\*\*\*

Trattandosi di atto di rettifica e migliore specificazione dell'atto di asservimento che non va a modificare il regime delle aree non si rende necessaria la redazione del Certificato di destinazione Urbanistica.

\*\*\*\*\*

I Componenti mi dispensano dalla lettura degli allegati. Il presente atto tutto scritto da persona di mia fiducia su diciannove pagine di .....fogli è stato letto da me Notaio ai signori qui intervenuti, signori che da me interpellati lo approvano e lo sottoscrivono alle ore .....