

<<Repertorio numero ..... Raccolta numero .....

Modifica a convenzione di lottizzazione

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno ..... , mese ..... , anno .....

<A Varese, nel mio studio in Viale Aguggiari n.32.>

<Avanti a me ANTONINO FERRARA, notaio in Varese, iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di Milano, >>

<sono presenti:

<<- il "COMUNE DI CASTRONNO", con sede in Castronno piazza del Comune civico n. 1, codice fiscale 00248280125, >in persona del Responsabile del Servizio Tecnico, signor:

\* <Brunella Enrico, nato a Gavirate il giorno 31 marzo 1955, domiciliato per la carica presso il Municipio di Castronno>, tale nominato con Decreto del Sindaco n.124 di prot. del 05/01/2013 di nomina dei Responsabili di Servizio per l'anno solare 2013, che in copia conforme si allega al presente contratto sotto la lettera "A", a quanto infra autorizzato in forza della Delibera del Consiglio Comunale numero in data ..... che in copia conforme si allega al presente contratto sotto la lettera "B";>

<<la società:

- "HYPO VORARLBERG LEASING S.p.A.", con sede in Bolzano via Lancia civico n. 8/C, capitale sociale Euro 26.000.000,00 i.v., iscritta presso il Registro delle Imprese di Bolzano numero di iscrizione e codice fiscale 00731230215, >in persona del procuratore, signor:

\* <Dominioni Alfredo, nato a Como il giorno 29 novembre 1963, domiciliato per l'incarico presso la sede sociale>, a quanto infra autorizzato in forza di

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DEL  
CONSIGLIO COMUNALE N° 9 DEL 13/06/2013

IL SINDACO  
(Luciano GRANDI)

IL SEGRETARIO GENERALE  
(D.ssa Maria SCOGNAMIGLIO)

procura ad negotia ricevuta dal notaio Luca Barchi in data 17 giugno 2004 al numero 4748/1300 di repertorio, registrata a Bolzano il giorno 24 giugno 2004, che in copia conforme, trovasi allegata all'atto a mio rogito in data 20 luglio 2004 al numero 47203/14541 di repertorio, registrato a Varese il 2 agosto 2004 al numero 100048 serie 1V;>

<<la società:

- "PETRELLI S.N.C. DI PETRELLI PATRIZIO E C.", con sede in Varese via Ruggero Settimo civico n. 46, capitale sociale Euro 12.394,97, iscritta presso il Registro delle Imprese di Varese numero di iscrizione e codice fiscale 01470310127, >in persona dei soci amministratori signori:

\* <Lorenzo Filomena, nata a Monteroni di Lecce il giorno 31 maggio 1932,

\* Petrelli Patrizio, nato a Varese il giorno 25 marzo 1964;

entrambi domiciliati presso la sede sociale>, muniti dei poteri rappresentativi ed a quanto infra autorizzati in forza dei vigenti patti sociali.>>

<lo notaio sono certo dell'identità personale e dei poteri di firma dei comparenti, i quali

#### PREMESSO:

1) che la società "HYPO VORARLBERG LEASING S.p.A.", nell'ambito della sua attività, con atto a rogito notaio Carmelo Candore in data 11 novembre 2002 numero 6459/4786 di repertorio, registrato a Varese in data 25 novembre 2002 al numero xxxxxxxx , trascritto a Varese con note in data 19 novembre 2002 ai numeri 23622/16377, 23623/16378, 23624/16379 e 23625/16380, ha acquistato, al solo scopo di concederlo in locazione finanziaria alla società "PETRELLI S.N.C. DI PETRELLI PATRIZIO E C.", qui intervenuta, l'appezzamento di terreno sito in Comune amministrativo e cen-

suario di Castronno con i mappali 1001 (parte), 1002, 1003, 1004, 1005, 1006 e 5119;

2) che il predetto appezzamento di terreno nel P.R.G. del Comune di Castronno a quell'epoca vigente, approvato dalla Giunta Regionale della Lombardia in data 22 novembre 1994, aveva la destinazione urbanistica "Zona D2" Industriale di progetto ed in parte "Zona Sd" Standard produttivo, parcheggi pubblici ed impianti e servizi tecnologici vari, con obbligo di piano attuativo;

3) che con atto a rogito notaio Carmelo Candore in data 9 dicembre 2002 numero 6735/4997 di repertorio, registrato a Varese in data 16 dicembre 2002 al numero 6279 serie 1, trascritto a Varese con nota in data 16 dicembre 2002 ai numeri 26140/18143, la società "HYPO VORARLBERG LEASING S.p.A." quale proprietaria dell'area come sopra acquistata e la società "PETRELLI S.N.C. DI PETRELLI PATRIZIO E C." quale utilizzatrice della medesima, hanno stipulato con il "COMUNE DI CASTRONNO" il contratto per l'attuazione del piano di lottizzazione convenzionato ad uso industriale di iniziativa privata **(di seguito, la convenzione urbanistica)**;

4) che, sulla base dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Castronno e precisamente :

- Denuncia di Inizio Attivita' Edilizia n° 127/2002 del 14 novembre 2002 avente per oggetto Costruzione Edificio Industriale ;
- Pratica Edilizia n° 118/2003 del 4 novembre 2003 avente per oggetto Variante alla Denuncia di Inizio Attivita' Edilizia n° 127/2002;
- Pratica Edilizia n° 72/2004 avente per oggetto parere preventivo per riesame accessi carrai ;

- Denuncia di Inizio Attivita' Edilizia n° 10/2005 del 02 febbraio 2005 avente per oggetto opere di completamento fabbricato produttivo convenzionato ;
- Denuncia di Inizio Attivita' Edilizia n° 72/2006 del 20 luglio 2006 avente per oggetto ampliamento in corso d' opera di capannone produttivo;
- Denuncia di Inizio Attivita' Edilizia n° 81/2007 del 6 agosto 2007 avente per oggetto formazione nuovi accessi carrai e pedonali ;
- Denuncia di Inizio Attivita' Edilizia n° 9/2008 del 5 febbraio 2008 avente per oggetto ristrutturazione con opere interne ed esterne in fabbricato produttivo esistente convenzionato;
- Permesso di Costruire n. 15/2010 del 19 maggio 2010 avente per oggetto modifiche distributive interne e variante destinazione d'uso di porzione di fabbricato da produttivo a commerciale ai sensi dell'art. 3 comma 4 del vigente Piano del Commercio;

la società "PETRELLI S.N.C. DI PETRELLI PATRIZIO E C." iniziò la costruzione del complesso immobiliare ad uso industriale in attuazione dei contenuti della "convenzione urbanistica", meglio identificato catastalmente con : denuncia di cambiamento ( Tipo mappale ) n° 0350078.2/2004 presentata all' Agenzia del Territorio di Varese in data 21 ottobre 2004 (Nuovo Catasto Terreni) i mappali 1003 di mq. 3.950, 1004 di mq. 500, 1005 di mq. 1.470, 1006 di mq. 3.300 e 5119 di mq. 2.030, sono stati fusi ed accorpati nell'unico mappale 1003 di mq. 11.250;

avvenuta dichiarazione di fabbricato urbano n° VA 0304683 presentata all' Agenzia del Territorio di Varese in data 20 dicembre 2005 (Nuovo Catasto

Fabbricati) il complesso edilizio in oggetto è stato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castronno con il mappale 1003 subalterni 1-2-3-4;

Tipo di Frazionamento n° 904.1/2006 presentata all' Agenzia del Territorio di Varese in data 03 gennaio 2006 ( Nuovo Catasto Terreni ) il mappale 1002 è stato frazionato nei mappali 6661 di mq. 595 e 6662 di mq. 335 ed il mappale 1003 nei mappali 1003 di mq. 10.717 e di mq. 535 ;

5) che a seguito della Variante del P.R.G. del Comune di Castronno - Variante di adeguamento alla disciplina commerciale, approvata con Delibera del Consiglio Comunale numero 9 del 20 marzo 2007, e parzialmente annullata con sentenza Tar Lombardia sez. Il n° 1332/2008 - il cambio di destinazione d' uso, da produttivo a commerciale per Media Struttura di Vendita alimentare/non alimentare, di una porzione del fabbricato per l' insediamento di superfici commerciali fino a mq. 1500 risulta compatibile sia dal punto di vista urbanistico che sotto l' aspetto della programmazione commerciale ;

6) che con atto di modifica della convenzione stipulata in data 1/04/2010, rep. 53202 racc. 19968, tra il Comune di Castronno e le Società Hypo Vorarlberg Leasing S.p.a., Petrelli S.n.c. di Petrelli Patrizio e C. ed Emmetre S.p.a. (ex Carrefour market) parte dell'edificio produttivo è stato destinato a media struttura di vendita (alimentare).

7) che PETRELLI S.N.C. DI PETRELLI PATRIZIO E C. ha presentato istanza in data 28.05.2012 prot. 4236 per la modifica della convenzione urbanistica al fine di destinare un'altra parte dell'edificio produttivo a superficie commerciale per media struttura di vendita.

8) che la proposta di modifica della convenzione urbanistica è stata adottata con deliberazione di Consiglio comunale nr ..... ;



9) che è quindi intervenuta definitiva approvazione con deliberazione di Consiglio comunale nr .....

10) che pertanto la proprietà e l'utilizzatore (di seguito anche "Il Lottizzante") del complesso immobiliare oggetto di convenzione urbanistica ed il Comune di Castronno intendono addivenire alla modifica della predetta convenzione stipulata con atto a rogito notaio Carmelo Candore in data 9 dicembre 2002 numero 6735/4997 di repertorio, adeguandola alle nuove N.T.A. del P.G.T. del Comune di Castronno per quanto concerne una parziale destinazione commerciale per media struttura di vendita ;

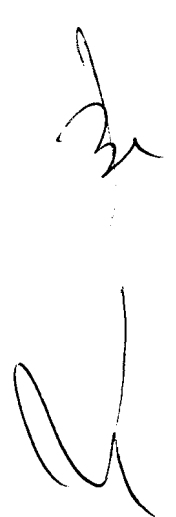
tutto ciò premesso, a formare parte integrante e sostanziale del presente contratto, le parti

**CONVENGONO>**

di modificare parzialmente ed integrare il contenuto della convenzione urbanistica stipulata con atto a rogito notaio Carmelo Candore in data 9 dicembre 2002 numero 6735/4997 di repertorio, in premessa citata, e precisamente:

**Art. 1 ( premesse )**

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo , dando atto espressamente il Comune di Castronno ed il Lottizzante che continuano ad avere valore e vigenza i contenuti della convenzione di cui al numero 6735/4997 di repertorio stipulata in data 9 dicembre 2002, registrata a Varese in data 16 dicembre 2002 al numero 6279 serie 1, trascritto a Varese con nota in data 16 dicembre 2002 ai numeri 26140/18143, della modifica della convenzione sopra citata (atto stipulato in data 1° aprile 2010 al numero rep. 53202, n.19968 Racc.), inter partes per quanto non modificato dal presente atto integrativo , che è esclusivamente finalizzato a disciplinare

Two handwritten signatures in black ink are located on the right side of the page. The upper signature is a cursive 'L' followed by a flourish. The lower signature is a cursive 'M' followed by a flourish.

la realizzazione di superfici commerciali di media struttura.

**Art. 2 ( realizzazione di superfici commerciali )**

Parte del fabbricato a destinazione industriale sui mappali n° 6660 ( ex 1001/a ) , 6662 ( ex 1002/a ) , 1003 in attuazione della convenzione di lottizzazione di cui al numero 6735/4997 di repertorio stipulata in data 9 dicembre 2002, registrata a Varese in data 16 dicembre 2002 al numero 6279 serie 1, trascritta a Varese con nota in data 16 dicembre 2002 ai numeri 26140/18143, e per una superficie coperta pari a mq. 1.856,10 sara' destinata anche ad insediamenti commerciali di media struttura, con superfici di vendita inferiori a mq. 1500 del settore merceologico , conformemente alle disposizioni contenute nel Titolo III del Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 19/2011 del 13 ottobre 2011 e pubblicato in data 22 febbraio 2012 sul B.U.R.L. – Serie Avvisi e Concorsi n° 8 , dandosi atto che non potra' comunque esserci alcun "centro commerciale" nei termini definiti dalla vigente legislazione regionale in materia.

**Art. 3 (Conguaglio degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria afferenti la modifica di destinazione d'uso, conguaglio delle montizzazioni di aree a standard e opere di urbanizzazione a scomputo)**

Considerato che:

- 1) ai sensi della convenzione stipulata in data 9.12.2002 (art. 3) il Lottizante ha già monetizzato la cessione di mq 2714,04 di aree a standard, calcolati sulla superficie lorda di pavimento di mq 5.100, e quindi ha già monetizzato aree a standard nella misura percentuale del 53%; atteso che si procede ora al cambio di destinazione d'uso da industriale a commerciale di una

superficie di mq 1856,10, e che per tale superficie è dovuta la cessione di aree a standard a conguaglio nella misura percentuale del 47%, pari cioè a mq 872,37 le parti convengono di addivenire alla monetizzazione (per il valore di Euro 52,00/mq, nei termini indicati all' art. 2 della convenzione di lottizzazione di cui al numero 6735/4997 di repertorio stipulata in data 9 dicembre 2002) che è pari a **Euro 45.363,24 (mq 872,37 x 52,00)**;

Le parti convengono che il suddetto importo sarà versato ratealmente alle seguenti scadenze:

**Euro 11.340,81 (25% x 45.363,24) all' atto di stipula della convenzione;**

**Euro 11.340,81 (25% x 45.363,24) entro 30 novembre 2013 ;**

**Euro 22.681,62 (50% x 45.363,24) entro 31 marzo 2014;**

L'area standard esterna già precedentemente convenzionata con Convenzione Originaria a parcheggio privato ad uso pubblico , è stata considerata ai fini delle superfici a parcheggio di pertinenza della nuova attività commerciale per una superficie pari a mq 400,00 ( di cui mq. 250,00 ( n° 25 posti auto x mq. 12.50/cad ) e mq. 150,00 ( area manovra computabile pari a 60% x mq 250.00 ) .

2) Come da tabella approvata dal GC in data 24/04/2007 con delibera n° 30 e successivi aggiornamenti, per oneri di urbanizzazione primaria per nuove costruzioni commerciali sono previsti Euro 35/mq, mentre per la destinazione industriale – già attuata – sono stati riscossi Euro 5,78/mq; perciò a conguaglio sono dovuti – per la superficie di mq 1.856,10 oggetto di cambio di destinazione d'uso da industriale a commerciale – oneri di urbanizzazione primaria pari a Euro 29,22/mq, e cioè pari a Euro **54.235,24** (mq 1.856,10 x 29,22).



Le parti convengono che il suddetto importo sarà versato ratealmente alle seguenti scadenze:

**Euro 13.558,81 (25% x 54.235,24) all' atto di stipula della convenzione;**

**Euro 13.558,81 (25% x 54.235,24) entro 30 novembre 2013 ;**

**Euro 27.117,62 (50% x 54.235,24) entro 31 marzo 2014;**

3) Come da tabella approvata dal GC in data 24/04/2007 con delibera n° 30 e successivi aggiornamenti, per oneri di urbanizzazione secondaria per nuove costruzioni commerciali sono previsti Euro 10,30/mq, mentre per la destinazione industriale – già attuata – sono stati riscossi Euro 5,06/mq, perciò a conguaglio sono dovuti – per la superficie di mq 1.856,10 oggetto di cambio di destinazione d'uso da industriale a commerciale – oneri di urbanizzazione secondaria pari a Euro 5,24/mq, e cioè pari ad Euro **9.725,96** (mq 1856,10 x 5,24).

Le parti convengono che il suddetto importo sarà versato ratealmente alle seguenti scadenze

**Euro 2.431,49 (25% x 9.725,96) all' atto di stipula della convenzione;**

**Euro 2.431,49 (25% x 9.725,96) entro 30 novembre 2013;**

**Euro 4.862,98 (50% x 9.725,96) entro 31 marzo 2014;**

4) La quota di contributo di concessione relativa al costo di costruzione è pari al 10% del preventivo di spesa (Euro 172.729,64 x 10% = 17.272,96 Euro), depositato presso gli Uffici comunali in data 28/05/2013 prot. n. 4426, per l'esecuzione di opere finalizzate all'insediamento dell'attività commerciale, dedotto l'importo di Euro 2.635,66 (1.856,10 mq x 1,42 Euro/mq) già versato per la costruzione del fabbricato, relativo al costo di smaltimento rifiuti calcolato sulla superficie a destinazione produttiva.



Pertanto l'importo relativo al costo di costruzione è pari a:

Euro (17.272,96 – 2.635,66) = **Euro 14.637,30.**

Le parti convengono che l'importo dovuto a titolo di costo di costruzione Euro 14.637,30 sarà versato ratealmente alle seguenti scadenze:

**Euro 3.659,32 (25% x 14.637,30) all'atto di stipula della convenzione;**

**Euro 3.659,32 (25% x 14.637,30) entro 30 novembre 2013;**

**Euro 7.318,65 (50% x 14.637,30) entro 31 marzo 2014;**

Si dà atto che detto importo pari ad Euro 14.637,30 sarà suscettibile di conguaglio ove a consuntivo risulti un costo di intervento superiore a quello precedentemente citato. Il Lottizzante, pertanto, al termine dei lavori e contestualmente alla richiesta di agibilità dovrà presentare una relazione finale sulle effettive opere eseguite e sul loro costo al fine di consentire ogni controllo da parte del Comune ed obbligandosi altresì fin da ora a conguagliare il costo di costruzione in presenza di maggiori costi di realizzazione.

5) Il lottizzante si impegna a riconoscere al Comune gli interessi al tasso legale quanto alla quota parte degli importi rateizzati di cui ai punti 1-2-3-4 che precedono, da calcolarsi con decorrenza dalla data di stipula della presente convenzione alle scadenze del 30-11-2013 e del 31-03-2014.

Il lottizzante si obbliga alla corresponsione alla data del 31-03-2014 degli interessi così determinati, a semplice richiesta del Comune e sin da ora rimossa ogni eccezione.

4) Il pagamento rateizzato degli oneri di urbanizzazione, delle monetizzazioni e del costo di costruzione di cui ai punti 1-2-3-4 che precedono, è garantito dall'allegata fideiussione assicurativa rilasciata da ..... stipulata in data xxx n. xxx, pari ad importo Euro 92.971,30, e pervenuta al pro-

protocollo comunale in data xxxxx n. xxxx.

**Art. 4 (accesso carraio al lotto)**

Le parti danno atto che la Provincia di Varese ( determinazione del 10 dicembre 2007 protocollo n° 138.750 a firma del Dirigente Area Servizi Tecnici Viabilità e Trasporti sezione Manutenzione Viaria , a riscontro di conforme istanza protocollata in data 07 dicembre 2007 al n° 0137772 ) ha espresso parere favorevole di competenza in merito ad un afflusso di traffico per una superficie commerciale da insediare in entrata/uscita all' area di lottizzazione dai passi carrai autorizzati con nulla osta protocollo n° 75581 del 08 giugno 2004 e successivi rinnovi , e che in data 18/09/2012 è stata trasmessa al Dirigente del Settore Viabilità e Trasporti della Provincia di Varese la documentazione relativa alla verifica della compatibilità viabilistica ed accesso carraio esistente con la nuova Media Struttura di Vendita da insediare, ai sensi dell'art. 27 comma 3 del Piano delle Regole del vigente P.G.T., e che l'istruttoria della Provincia di Varese si è conclusa con l'espressione di parere favorevole pervenuto al protocollo comunale n. 4447 del 28/05/2013.

**Art. 5 (efficacia convenzione)**

Il Lottizzante ed il Comune di Castronno danno atto che la convenzione nei termini oggetto della presente integrazione, scadrà irrevocabilmente il 31 dicembre 2014. \_

<lo notaio ricevo il presente atto che è stato dattiloscritto da persona di mia fiducia e da me notaio completato e letto alle parti che lo approvano e lo sottoscrivono alle ore

Occupi

>>

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line with a horizontal stroke at the top and a large, sweeping curve at the bottom.