

## BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA

Repertorio numero.....

Raccolta numero.....

Modifica a convenzione di lottizzazione

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno ..... del mese ..... dell'anno duemilasedici, a Varese, nel mio studio legale in viale Aguggiari n.32, avanti a me dott. 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.1 in data 12/01/2016 di nomina dei Responsabili delle Aree funzionali;
- la società "AUTOSILO S.R.L.", con sede a Varese in Carrobbio civico n.11 , capitale sociale Euro 17.540,00 i.v., iscritta presso il Registro delle imprese di Varese numero di iscrizione e codice fiscale 01927490126 , in persona del procuratore, signor: FANTINATO DARIO , nato a Caronno Varesino (VA) il giorno 22 febbraio 1951, domiciliato per l'incarico presso la sede sociale in via Carrobbio 11 a Varese, munito dei poteri rappresentativi ed a quanto infra autorizzati in forza dei vigenti patti sociali.

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

PREMESSO

1. che la società “AUTOSILO SRL ha acquistato in data 28 luglio 2015 con atto a mio rogito Repertorio numero 86.214, Raccolta numero 16.596, registrato a Varese il 29/07/2015 al numero 19.921 serie 1T, l’immobile sito in Comune amministrativo di Castronno in viale Lombardia n° 52, identificato al Censuario di detto comune al foglio 2 mappale 1003 subalterni 1 -2-503-504-505 ; foglio 9 mappali 1003- 6660 e 6662 enti urbani,
2. che il predetto immobile nel P.G.T. vigente del Comune di Castronno, approvato dal Consiglio Comunale in data n. 19/2011 del 13 ottobre 2011 e pubblicato in data 22 febbraio 2012 sul B.U.R.L. è ricompreso in ambito “Piano attuativo produttivo”;
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 ex proprietaria dell’area come sopra acquistata e la società “PETRELLI S.N.C. DI PETRELLI PATRIZIO E C.” quale ex 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:
  - a. Denuncia di Inizio Attività Edilizia n.127/2002 del 14 novembre 2002 avente per oggetto Costruzione Edificio Industriale;
  - b. Pratica Edilizia n.118/2003 del 4 novembre 2003 avente per oggetto Variante alla Denuncia di Inizio Attività Edilizia n.127/2002;
  - c. Pratica Edilizia n.72/2004 avente per oggetto parere preventivo per riesame accessi carrai;

- d. Denuncia di Inizio Attività Edilizia n.10/2005 del 02 febbraio 2005 avente per oggetto opere di completamento fabbricato produttivo convenzionato;
- e. Denuncia di Inizio Attività Edilizia n.72/2006 del 20 luglio 2006 avente per oggetto ampliamento in corso d'opera di capannone produttivo;
- f. Denuncia di Inizio Attività Edilizia n.81/2007 del 6 agosto 2007 avente per oggetto formazione nuovi accessi carrai e pedonali;
- g. Denuncia di Inizio Attività Edilizia n.9/2008 del 5 febbraio 2008 avente per oggetto ristrutturazione con opere interne ed esterne in fabbricato produttivo esistente convenzionato;
- h. 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;

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) con cui 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 e accorpati nell'unico mappale 1003 di mq. 11.250; con 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; ora mappale 1003 subalterni 1-2-503-504-505;

5. che con il tipo di frazionamento n.904.1/2006 presentato all' Agenzia del Territorio di Varese in data 3 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 è stato frazionato nei mappali 1003 di mq. 10.717 e di mq. 535;
6. 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. II n.1332/2008 – il cambio di destinazione d'uso, da produttivo a commerciale per Media Struttura di Vendita alimentare/non alimentare, del fabbricato per l'insediamento di superfici commerciali risulta compatibile sia dal punto di vista urbanistico che sotto l'aspetto della programmazione commerciale;
7. 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 alla media struttura di vendita (alimentare).
8. 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, istanza già approvata dal Consiglio Comunale di Castronno ma alla quale non è stato dato seguito dal richiedente;
9. tenuto conto che alla Variante non è stato dato seguito con la necessaria sottoscrizione della Convenzione di modifica e che i termini di validità della Convenzione originaria del PL sono ampiamente scaduti.

10. che successivamente in data .....è stata presentata dalla società “ AUTOSILO S.R.L. “  
una nuova convenzione urbanistica, adottata con deliberazione del Consiglio comunale nr  
..... ;
11. che è quindi intervenuta definitiva approvazione con deliberazione di Consiglio Comunale nr  
..... ;
12. che pertanto la proprietà (di seguito anche “Il Lottizzante”) del complesso immobiliare  
oggetto di convenzione urbanistica ed il Comune di Castronno intendono addivenire alla  
stipula di nuova convenzione ai sensi delle N.T.A. del P.G.T. del Comune di Castronno per  
quanto concerne il cambiamento della destinazione d’uso e l’insediamento di medie strutture  
di vendita;
13. che il Piano attuativo , redatto dal Dott. Arch. Armando De Falco con Studio in via S. Pellico n° 4 a  
Solbiate Arno (VA), è costituito dai seguenti elaborati allegati alla deliberazione di Consiglio  
Comunale n. .... in data ..... di approvazione del Piano medesimo:
- TAV. 1.01 Estratti - Planimetria generale dello stato di fatto
  - TAV. 1.02 Planimetria dello stato di variante
  - TAV.1.03 Planimetria dello stato di progetto
  - TAV. 1.04 Verifiche urbanistiche
  - TAV. 2.01 Piante dello stato di fatto
  - TAV. 2.02 Piante dello stato di variante
  - TAV. 2.03 Piante dello stato di progetto
  - TAV. 3.01 Sezioni e prospetti dello stato di fatto
  - TAV. 3.02 Sezioni e prospetti dello stato di variante
  - TAV. 3.03 Sezioni e prospetti dello stato di progetto
  - TAV. 4.01 Allegato fotografico
  - TAV. 5.01 Viste prospettiche
  - Allegato Schema di convenzione
- e che il Piano stesso prevede, nell’ambito oggetto di studio il cambio di destinazione d’uso del

fabbricato dalla destinazione produttiva agli usi commerciali,

TUTTO CIO' PREMESSO

fra le parti sopra costituite, con reciproco accordo

SI CONVIENE

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**

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo, dando atto espressamente che la convenzione è esclusivamente finalizzata a disciplinare la realizzazione di superfici commerciali di media struttura e/o vicinato e terziarie in sostituzione delle superfici esistenti ad uso produttivo.

### **Art.2 (realizzazioni di superfici commerciali)**

Il fabbricato ha destinazione in parte industriale e in parte commerciale, insiste sui mappali 1003- n°6660 (ex 1001/a), 6662 (ex 1002/a), in attuazione della convenzione di lottizzazione 6735/4997 di rep. del 9 dicembre 2002, registrata a Varese il 16 dicembre 2002 al numero 6279 serie 1, trascritta a Varese il 16 dicembre 2002 ai numeri 26140/18143, e successive modifiche ed integrazioni citate in premessa. Con la presente convenzione sarà destinato per l'intera superficie coperta ad usi commerciali e terziari, ovvero insediamenti commerciali di media struttura con singole 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 potrà comunque esserci alcun “centro commerciale” nei termini definiti dalla vigente legislazione regionale in materia

**Art.3 oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, costo di costruzione, monetizzazione aree a standards e monetizzazione parcheggi, afferenti la modifica di destinazione d’uso.**

Considerato che:

Ai sensi della convenzione stipulata in data 9/12/2002 (art.3) il Lottizzante ha già monetizzato la cessione di mq. 2.714,04 di aree a Standard, calcolati sulla superficie lorda di pavimento, ora monetizza aree a standard per il cambio di destinazione d’uso da produttivo a commerciale nella misura di mq. 2.442,50 ( mq. 5.157,19 – 2.714,04 = 2.443,15 mq.) per le quali le parti convengono di addivenire alla monetizzazione per il valore di Euro 55,00/mq, (stima aggiornata ai valori ISTAT) che è pari a **(mq. 2.443,15 x 55,00) Euro 134.373,25 centotrentaquattromilatrecentosettantatre/25 ;**

Il lottizzante si impegna inoltre a corrispondere al Comune di Castronno la monetizzazione dei posti auto mancanti pari a **(€. 140,00 - 57,50 ) €.** **82,50 x 12,50 mq. = €/cad. 1.031,25 x 21 = €.** **21.656,25** contestualmente alla firma del rogito notarile di convenzionamento.

Le parti convengono che il suddetto importo (monetizzazione standard e posti auto) sarà pagato contestualmente alla firma del rogito notarile di convenzionamento.

Per quanto concerne il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria pari ad **(mq. 3.169,56 x 35,00) €.** **110.934,60** , secondaria pari ad **(mq. 3.169,56 x 10,30) €.** **32.646,47** sarà pagato contestualmente alla firma del rogito notarile di convenzionamento.

L'importo del contributo afferente il costo di costruzione, il Lottizzante si impegna a corrisponderlo in fase di rilascio dei singoli Permessi di Costruire /D.I.A. e sarà pari al 10% del costo effettivo dell'intervento previsto dal titolo abilitativo.

**Art.4 (accessi carrai 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 di 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.

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.

In data 24/12/2015 è stata trasmessa al Dirigente del Settore Viabilità e Trasporti della Provincia di Varese la documentazione relativa alla verifica della compatibilità viabilistica degli accessi carrai esistenti con le nuove Medie Strutture 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 in data 08/02/2016 prot. 7967 Class. 11.12



### **Art.5 (efficacia convenzione)**

Il Lottizzante ed il Comune di Castronno danno atto che la convenzione nei termini oggetto della presente integrazione scadrà irrevocabilmente dopo 10 anni dalla data della delibera di approvazione del piano.

### **Art. 6 – (attuazione degli interventi)**

La realizzazione delle opere avverrà in conformità alle disposizioni di cui alla presente convenzione e relativi allegati, alle previsioni dello strumento urbanistico vigente nonché alla normativa vigente.

La presente convenzione dovrà essere sottoscritta entro 6 mesi dalla data di esecutività della delibera di approvazione del Consiglio Comunale.

Eventuali modifiche saranno consentite nel rispetto, dei criteri e delle procedure di cui alla Legge Regione Lombardia n. 12/2005.

Per ogni intervento edilizio di competenza della proponente dovrà essere conseguito il prescritto titolo abilitativo.

### **Art. 7 – (norme particolari)**

La proponente dichiara che gli schemi distributivi interni del fabbricato ed i relativi prospetti saranno meglio rappresentati in sede di progettazione definitiva.

In tale sede potranno altresì apportarsi modificazioni – ovviamente entro il sedime del fabbricato - nei limiti degli indici e parametri di piano, senza che ciò costituisca variante al presente Piano attuativo: il tutto, ai sensi dell'art. 14, comma 12, della più volte citata L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

### **ART. 8 – (sanzioni e garanzie)**

Non sono dovute garanzie fideiussorie in quanto non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo.

### **Art. 9 – (alienazione)**

Nel caso di mancato trasferimento degli oneri assunti ai propri aventi causa, la proponente rimane obbligata, per i patti contenuti nella presente convenzione, nei confronti del Comune, in proprio ed in solido.

In particolare, la proponente in caso di alienazione degli immobili compresi nel piano si impegna ad inserire negli atti di trasferimento, la seguente clausola, che dovrà essere specificamente approvata dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 cod. civ.: "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza

di tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune in data ..... rep. ....  
accettandone i relativi effetti formali e sostanziali

**Art. 10- (spese contrattuali)**

Tutte le spese inerenti e conseguenti il presente atto, comprese quelle tecniche e quelle notarili, nonché ogni inerente imposta, si convengono a carico della proponente.

Ai fini fiscali vengono richieste le agevolazioni previste dalla legge 28.6.1943 n. 666 nonché, con richiamo all'art. 20 della legge n. 10/1977, l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali previste dall'art. 32, secondo comma, del D.P.R. 29.9.1973 n. 601, ovvero l'applicazione di eventuali altri benefici più favorevoli al contribuente.

Letto, confermato e sottoscritto, quale schema a corredo del Piano.

Castrozzo, addì..... ..

IL PROPONENTE

IL COMUNE

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Io 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, occupa numero  
pagine .....