

Comune di Gallarate		
	9-4-2014 Nr. 0013835	
	Titolario	
	010	008 004

1

Repertorio n.

Raccolta n.

CONVENZIONE ATTUATIVA DI VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO

VIA POSTPORTA - VIA ROMA IN PARZIALE VARIANTE AL PGT

artt. 13 e 14 della Legge regionale 31 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche
ed integrazioni

L'anno..... il giorno..... del
mese di..... innel mio studio
in..... avanti a me Dott. Notaio iscritto al
Collegio Notarile di..... sono presenti i Signori:

1)....., nato a, il Dirigente del Settore
Programmazione Territoriale del Comune di Gallarate, nominato con decreto del
Sindaco in data, n., il quale interviene al presente atto in
rappresentanza del Comune di Gallarate (cod. fisc.) (in seguito
anche semplicemente "il Comune"), ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 18.8.2000, n.
267 e in attuazione dei seguenti atti:

- deliberazione di Consiglio comunale n. del, di adozione della
Variante al Piano di Recupero, in variante puntuale al Piano delle Regole,
interessante l'area sita nel Nucleo Urbano di Antica Formazione, compresa tra le
Vie Postporta e Roma, approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 47
del 16.06.2005;

- deliberazione di Consiglio comunale n. del, di definitiva
approvazione della Variante al Piano di Recupero, in variante puntuale al Piano
delle Regole interessante l'area sita nel Nucleo Urbano di Antica Formazione,
compresa tra le Vie Postporta e Roma, approvato con deliberazione di Consiglio
comunale n. 47 del 16.06.2005;

2)....., nato a il, il quale
interviene al presente atto nella qualità di Presidente del Consiglio di
amministrazione della società Centrale Immobiliare Srl, con sede

CENTRALE IMMOBILIARE S.R.L.
Via A. da Brescia, 2
21013 GALLARATE (VA)
Partita IVA 04822040962

in, via (cod. fisc.), iscritta al REA della Provincia di Varese al n. ed in rappresentanza della società stessa (in seguito anche semplicemente "Centrale Immobiliare" oppure "l'Operatore") munito dei necessari poteri in virtù di deliberazione del Consiglio di amministrazione del

detti componenti, della cui identità personale io notaio sono personalmente certo,

PREMESSO

che

1. Centrale Immobiliare Srl è proprietaria del complesso immobiliare sito in Gallarate, tra la via Postporta nn. 5/7 e la via Roma n. 4, così censito nel Catasto Fabbricati di Gallarate:

.....

.....

.....

..... (in seguito anche semplicemente "il complesso immobiliare"), per effetto dei seguenti atti

2. Con deliberazione di Consiglio comunale n. 27 del 21.3.2005 veniva adottato il Piano di Recupero, in variante al PRG, riguardante il citato complesso immobiliare. Successivamente, con deliberazione di Consiglio comunale n. 47 del 16.6.2005, il Piano di Recupero veniva approvato in via definitiva, in variante al PRG, ai sensi dell'art. 2, c. 2 della L.r. 23/1997, con pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul BURL del 13.7.2005.

3. La convenzione attuativa del PR veniva stipulata tra il Comune di Gallarate, nella persona del Dirigente e la Sig.ra Camilla Calcaterra, con atto a rogito del Notaio Mario Lainati di Gallarate in data 21.7.2005, n. 94.142 di Repertorio, e trascritta a Milano 2 in data 30.07.2005 al n. 119715/62030 (in seguito anche semplicemente "la convenzione 2005").

4. Con atto a rogito del Notaio Mario Lainati di Gallarate, n. 94.143 di Rep., trascritto a Milano 2 in data 30.07.2005, al n. 119716/62031, la Sig.ra Camilla

Calcaterra vendeva a Centrale Immobiliare Srl, gli immobili oggetto della citata convenzione.

5. In attuazione del PR, veniva rilasciato in data 16.3.2007, a favore di Centrale Immobiliare Srl il Permesso di Costruire n. 20/2007 ad oggetto "Ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione di un fabbricato ad uso abitazione, uffici, negozi e ristrutturazione di un fabbricato ad uso abitazione".

6. Successivamente all'inizio dei lavori, avvenuto il 14.3.2008, veniva presentata, in data 29.12.2008, prot. 48.399, Denuncia di inizio attività riguardante l'ampliamento delle autorimesse interrate.

7. In conseguenza all'approvazione del Piano di Recupero e del rilascio del Permesso di Costruire n. 20/2007 del 16 marzo 2007 venivano versate al Comune le seguenti somme:

- € 91.634,15 a titolo di contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (reversali nn. ____ del ____);
- € 25.029,43 a titolo di contributo commisurato al costo di costruzione (reversale n. ____ del ____),
- € 101.692,00 a titolo di monetizzazione sostitutiva della cessione di aree standards (reversale n. ____ del ____).

8. A seguito del venir meno, all'interno del complesso immobiliare, del fabbricato denominato "Villa", con atto del 25.10.2010, prot. 41.406, il Comune disponeva la revoca parziale del Permesso di costruire n. 20/2007 *"limitatamente alle parti in cui esso si riferisce alla "Villa" ed annesso sopralzo originariamente insistente sul mappale n. 18 del fg. 14/GA"* nonchè della DIA del 29.12.2008, prot. 48399, *"con riferimento alle parti sottostanti al sedime della "Villa", in conseguenza del venir meno del titolo abilitativo principale e del suo contenuto essenziale ed a seguito delle mutate condizioni oggettive dei luoghi"*.

9. Centrale Immobiliare Srl proponeva, avanti al TAR per la Lombardia, ricorso per l'impugnazione dei provvedimenti comunali di cui al precedente punto 8) (ricorso rubricato al n. 2657/2010 R.R.). Con sentenza n. 2478/2011, il

CENTRALE IMMOBILIARE S.R.L.
Via A. da Biescia, 2
21013 GALLARATE (VA)
Partita IVA 04822040962

Tar per la Lombardia, Sez. II, definitivamente pronunciandosi sul ricorso e sui motivi aggiunti presentati dal ricorrente, ha dichiarato in parte inammissibile e, per il resto, ha respinto il ricorso introduttivo ed i motivi aggiunti. Centrale Immobiliare Srl ha proposto appello avanti il Consiglio di Stato avverso la sentenza del TAR Lombardia (ricorso rubricato al n. 3427/2012 R.G.) ed il Comune di Gallarate si è costituito in giudizio.

Inoltre, con ricorso n. 2267/2011 R.R., Centrale Immobiliare Srl ha impugnato avanti il TAR per la Lombardia il vigente PGT del Comune di Gallarate con riguardo a previsioni urbanistiche relative al comparto di cui al precedente punto 1).

10. Nel contempo, Centrale Immobiliare Srl si è attivata, nei confronti dell'Amministrazione Comunale, al fine di condividere nuove soluzioni pianificatorie nonché progettuali, volte a consentire una ripresa degli interventi edificatori, anche al fine di adeguare la disciplina pianificatoria attuativa del comparto.

PREMESSO ALTRESÌ

che

11. Centrale Immobiliare Srl ha predisposto una nuova soluzione progettuale a firma degli architetti Álvaro Siza, Roberto Cremascoli e Francesco Maria Beia per la quale, come previsto dalla vigente normativa, è stata acquisita, preventivamente, l'Autorizzazione paesaggistica n. 123 del 9.7.2013, essendo il complesso immobiliare sottoposto a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, c. 1, lett. f) del D.Lgs. 22.1.2004, n. 42.

12. Sulla base del nuovo progetto, Centrale Immobiliare ha presentato in data 28.11.2013, con successive integrazioni depositate il 20.12.2013, l'8.01.2014 e il una proposta di Variante al Piano di Recupero di cui alla citata convenzione stipulata il 21.07.2005, in variante puntuale al Piano delle Regole del vigente PGT comunale.

13. La Variante al Piano di Recupero in variante al Piano delle Regole è stata adottata con atto con atto di n. del

14. Entro i termini stabiliti per legge sono/non sono pervenute osservazioni ed opposizioni.

15. L'approvazione definitiva è intervenuta in data con atto di Consiglio comunale n. del

16. Ai sensi dell'art. 13, c. 11 della L.r. 12/2005, l'avviso di avvenuta approvazione della Variante al Piano di Recupero e della contestuale variante puntuale al Piano delle Regole è stato pubblicato sul BUR della Regione Lombardia n. del

Tutto ciò premesso,

tra il Comune di Gallarate e Centrale Immobiliare Srl

SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto segue.

ART. 1

(Valore delle premesse)

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 2

(Attuazione del Piano di recupero)

Gli interventi edificatori saranno attuati, previo rilascio di permesso di costruire o formalizzazione di un titolo edilizio con effetti equivalenti, in conformità alle previsioni della Variante al Piano di Recupero, in variante puntuale al Piano delle Regole approvata con la citata deliberazione di Consiglio comunale n. ... del

ART. 3

(Validità e modalità di attuazione del Piano di recupero)

Il Piano di Recupero ha validità per 10 anni dalla data di pubblicazione sul BUR della Regione Lombardia dell'avviso di approvazione della Variante al

CENTRALE IMMOBILIARE S.R.L.
Via A. da Brescia, 2
21013 GALLARATE (VA)
Partita IVA 04822040962

Piano di Recupero, in variante puntuale al Piano delle Regole, avvenuta in data

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 14, c. 12 della L.r. 12/2005, e successive modificazioni e integrazioni, non necessiterà di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione della Variante al PR, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico.

ART. 4

(Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico)

Si premette che il Piano di Recupero approvato con deliberazione di Consiglio comunale 16.6.2005, n. 47 e la relativa convenzione attuativa stipulata con atto a rogito Notaio Lainati in data 21.7.2007, n. 94.142 di Rep., prevedevano la realizzazione di fabbricati per una SIp di mq. 2.999,29, con conseguente dotazione di aree per servizi pubblici e di uso pubblico, pari a complessivi mq. 2.487,21, di cui mq. 893,04 monetizzati.

Quanto oggetto della presente convenzione prevede la realizzazione di fabbricati per una SIp di mq. 2.769,51 (mq. 2.394 con destinazione residenziale e mq. 375,28 con destinazione terziaria-commerciale).

La edificabilità prevista dalla presente Variante al Piano di Recupero è, pertanto, inferiore alla edificabilità prevista dal Piano di Recupero originario convenzionato nel 2005 (mq. 2.769,51 < mq. 2.999,29).

Il fabbisogno di aree per servizi pubblici e di uso pubblico indotte dal Piano di Recupero, secondo le previsioni della presente Variante, è determinato come segue: per la destinazione residenziale: mq. 2.394,23/50 ab. x 26,5 = mq. 1.268,94; per la destinazione terziario: mq. 375,28 - Totale mq. 1.268,94 + 375,28 = mq. 1.644,22.

Complessivamente la dotazione di aree per servizi è pari a mq. 2.297,42, di cui mq. 1.404,38 in asservimento con la nuova proposta e mq. 893,05 già monetizzati. Tale dotazione è superiore al fabbisogno, con un'eccedenza di mq. 656,2 (mq. 2.297,42 - mq. 1.644,22 = mq. 656,2).

Conseguentemente il fabbisogno di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico indotto dalla Variante è garantito.

ART. 5

(Contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione)

Il contributo per oneri di urbanizzazione primaria per la realizzazione degli interventi previsti dalla Variante al Piano di Recupero, calcolato in base alle tabelle parametriche approvate dal Comune di Gallarate, attualmente vigenti, è pari complessivamente ad € 75.234,95, così ripartiti

- residenziale: mq. 2.394,23 x € 21,00 = € 50.278,83
- commerciale/terziaria: mq. 375,28 x € 66,50 = € 24.956,12.

Il contributo per oneri di urbanizzazione secondaria, calcolato in base alle tabelle parametriche approvate dal Comune di Gallarate, è pari complessivamente ad € 113.576,09, così ripartiti:

- residenziale: mq. 2.394,23 x € 42,50 = € 101.754,77
- commerciale/terziario: mq. 375,28 x € 31,50 = € 11.821,32.

I fabbricati saranno idonei ad ottenere l'attestato di classificazione energetica in classe "A", di cui alla DGR n.8/5018 del 26.6.2007, modificata ed integrata con DGR n.8/5773 del 31.10.2008. Conseguentemente, tenendo conto degli incentivi per il risparmio energetico previsti dalla deliberazione di Giunta comunale n. 137 del 28.6.2012, il contributo per oneri di urbanizzazione, primaria e secondaria, come sopra indicati, saranno ridotti del 25% che, pertanto, ammontano ad € 141.608,28.

Dall'importo dovuto quale contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sarà dedotto l'importo di € 91.634,15, già versato da

CENTRALE IMMOBILIARE S.R.L.
Via A. da Brescia, 2
21013 GALLARATE (VA)
Partita IVA 04822040962

Centrale Immobiliare Srl in occasione del rilascio di precedenti titoli edilizi rilasciati in attuazione del Piano di Recupero.

La somma residua dovuta è pertanto pari ad € 49.974,13.

Il conguaglio dovuto a titolo di contributo per oneri di urbanizzazione sarà corrisposto al Comune in occasione del rilascio del permesso di costruire - o del perfezionamento di titolo edilizio equivalente - nei tempi e con le modalità stabiliti dalle disposizioni regionali e comunali attuative dell'art. 16, c. 2 del DPR 380/2001; al momento del rilascio del permesso di costruire - o del perfezionamento di titolo edilizio equivalente - verrà costituita nuova garanzia fidejussoria per l'importo residuo dovuto oggetto di rateizzazione, previa restituzione delle fidejussioni costituite a favore del Comune in relazione ai precedenti titoli edilizi di cui alle premesse.

Al momento dell'emanazione del permesso di costruire o della formalizzazione di titoli edilizi equivalenti, verrà effettuato il conteggio aggiornato del contributo sulla base degli elaborati progettuali che verranno presentati da Centrale Immobiliare Srl e tenendo conto di eventuali modifiche nel frattempo intervenute alle tabelle parametriche per il calcolo degli oneri di urbanizzazione, come approvate dal Consiglio comunale.

Centrale Immobiliare Srl realizzerà la nuova pavimentazione del vicolo delle Vedove, come indicato nella Tav. 24, allegata sub L'opera non verrà scomputata dal contributo per oneri di urbanizzazione.

ART. 6

(Contributo commisurato al costo di costruzione)

Il contributo commisurato al costo di costruzione previsto dall'art. 16 del DPR 6.6.2001, n. 380 e dall'art. 43 della L.r. 11.3.2005, n. 12 sarà calcolato sulla base dei parametri approvati dal Comune di Gallarate e vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire o del perfezionamento di titoli edilizi equivalenti.

Dall'importo dovuto quale contributo commisurato al costo di costruzione sarà dedotto l'importo di € 25.029,43, già versato da Centrale Immobiliare Srl in occasione del rilascio di precedenti titoli edilizi.

Il contributo commisurato al costo di costruzione sarà corrisposto al Comune, in occasione del rilascio dei permessi di costruire o del perfezionamento di titoli edilizi equivalenti, nei tempi e con le modalità stabiliti dalle disposizioni regionali e comunali attuative dell'art. 16, c. 3 del DPR 380/2001.

ART. 7

(Servitù gratuita d'uso pubblico)

In conformità a quanto indicato nel precedente art. 3, Centrale Immobiliare Srl costituisce a titolo gratuito a favore del Comune di Gallarate servitù di uso pubblico perpetua sulle superfici, pari a complessivi mq. 1.404,38, identificate nella Tav. 24, allegata sub, comprendenti n. 20 posti auto e relativi corselli di manovra e collegamenti verticali, ed altresì percorsi pedonali ad uso pubblico.

Il costo di realizzazione dei 20 posti auto, relativi corselli di manovra e collegamenti verticali, e dei percorsi pedonali ad uso pubblico sulla base del computo metrico estimativo, allegato sub, è pari ad €

ART. 8

(Collaudo)

Centrale Immobiliare Srl darà notizia al Comune della ultimazione dei lavori relativi alle opere di cui al precedente art. 7.

Contestualmente a tale comunicazione, sarà depositato il certificato di regolare esecuzione a firma del Direttore dei Lavori che equivarrà a formale collaudo.

ART. 9

(Atto d'identificazione catastale)

CENTRALE IMMOBILIARE S.R.L.
Via A. da Brescia, 2
21013 GALLARATE (VA)
Partita IVA 04822040962

L'identificazione catastale relativa alle superfici asservite ad uso pubblico di cui al precedente art. 7 avverrà mediante atto notarile trascrivibile da stipularsi avanti il Notaio Dott. Mario Lainati di Gallarate entro sei mesi dal collaudo delle opere, come disciplinato dal precedente art. 8.

ART. 10

(Garanzia fidejussoria)

A garanzia dell'integrale ed esatto adempimento delle obbligazioni assunte da Centrale Immobiliare Srl verso il Comune, relative alla costituzione gratuita in favore del Comune stesso della servitù perpetua d'uso pubblico delle aree indicate al precedente art. 7, l'Operatore, previa restituzione della fidejussione di € 101.692,00 costituita in occasione della stipula della convenzione 2005, consegna al Comune, contestualmente alla stipulazione della presente convenzione, la polizza fidejussoria - a prima richiesta, senza obbligo di preventiva escussione del debitore principale - rilasciata dalla Compagnia assicurativa n. in data per l'importo di €

La polizza fidejussoria è stata emessa con impegno di automatico rinnovo fino a dichiarazione liberatoria da parte del Comune; quest'ultimo si obbliga a rilasciare detta dichiarazione entro dieci giorni dalla data di stipulazione dell'atto notarile previsto dal precedente art. 9.

ART. 11

(Manutenzione e custodia dei posti auto ad uso pubblico)

Centrale Immobiliare si assume l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria e della gestione dei posti auto e delle altre superfici di cui al precedente art. 7. La custodia dei citati posti auto e delle altre superfici di cui al precedente art. 7 è affidata a Centrale Immobiliare Srl, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 2051 cod. civ.. Detta società si obbliga ad assicurarne l'apertura al pubblico nelle ore diurne dei giorni lavorativi, garantendo, comunque, l'apertura anche in orari diversi ove ciò sia espressamente richiesto dal Comune in

relazione a specifiche esigenze. Nell'atto notarile di identificazione catastale o con apposito atto le parti potranno definire più dettagliatamente le modalità di apertura al pubblico.

ART. 12

(Assunzione degli obblighi da parte degli acquirenti)

Tutte le obbligazioni previste dalla presente convenzione sono assunte verso il Comune da Centrale Immobiliare Srl per sè e per i propri aventi causa nella proprietà del complesso immobiliare.

Centrale Immobiliare si obbliga, in caso di vendita, anche parziale, degli enti immobiliari a rendere edotti gli acquirenti dei contenuti tutti della presente convenzione e degli obblighi che ne derivano a loro carico.

L'Operatore resterà comunque solidalmente obbligato con gli aventi causa relativamente a tutti gli impegni derivanti dalla presente convenzione, ad eccezione degli obblighi di manutenzione previsti dal precedente art. 11; questi ultimi saranno esclusivamente a carico dei proprietari *pro quota* del complesso immobiliare. L'obbligazione solidale dell'operatore permarrà sino a quando non intervenga espressa liberatoria da parte dell'Amministrazione Comunale, a seguito dell'accertato adempimento ai suddetti obblighi.

ART. 13

(Contenzioso)

Le parti danno atto che con la sottoscrizione della presente convenzione si determina la cessazione della materia del contendere e/o la sopravvenuta carenza d'interesse per l'appellante Centrale Immobiliare Srl relativamente al giudizio d'appello pendente avanti il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale, rubricato al n. 3427/2012 di R.G.. Il ricorso in appello verrà pertanto dichiarato improcedibile, con compensazione delle spese di giudizio.

Analogamente, si è determinata la cessazione della materia del contendere e/o la sopravvenuta carenza d'interesse per la ricorrente Centrale Immobiliare Srl relativamente al ricorso pendente avanti il TAR per la Lombardia n.

CENTRALE IMMOBILIARE S.R.L.
Via A. da Brescia, 2
21013 GALLARATE (VA)
Partita IVA 04822040962

2267/2011 R.R.. Anche quest'ultimo ricorso verrà, pertanto, dichiarato improcedibile con compensazione delle spese di giudizio.

ART. 14

(Normativa applicabile)

Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione, e dai relativi allegati, trova applicazione la legislazione statale e regionale vigente in materia.

ART. 15

(Spese)

Le spese notarili e ogni altra spesa conseguente alla stipulazione della presente convenzione ed alla stipulazione dell'atto notarile di cui al precedente art. 9 saranno a carico esclusivo di Centrale Immobiliare Srl, ivi comprese le spese per gli occorrenti frazionamenti catastali.

Ai fini fiscali vengono richieste le agevolazioni di legge previste in materia.

ART. 16

(Foro competente)

Per qualsiasi controversia possa insorgere in conseguenza della presente convenzione, Foro competente sarà quello di Busto Arsizio.

ART. 17

(Trascrizioni e iscrizioni)

Le parti firmatarie della presente convenzione ne autorizzano la trascrizione nei pubblici registri immobiliari con piena rinuncia, per quanto possa occorrere, all'ipoteca legale e con esonero del competente Funzionario dell'Agenzia del Territorio di Gallarate da ogni responsabilità al riguardo.

L'Operatore potrà costituire ipoteche, o mantenere le ipoteche esistenti sugli immobili di cui al punto 1) delle premesse al fine di garantire il finanziamento delle opere previste dal Piano di Recupero.

ART. 18

(Allegati)

Vengono allegati a costituire parte integrante e sostanziale della presente
convenzione i seguenti atti e documenti

.....

.....

CENTRALE IMMOBILIARE S.R.L.
Via A. da Brescia, 2
21013 GALLARATE (VA)
Partita IVA 04822040962