STUDIO TECNICO ARCHITETTO ARIBERTO FARI
Via Resegone n° 3 Seregno - Tel. 0362 335146 Fax 0362 312412

COMMITTENTE
BISETTE SRL

TAV.
8

OGGETTO URBANIZZAZIONI PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO
VIA MONTE BIANCO (AREA EX BONOMI-PATTINI)

DATA
AGO.2013
agg.SETT.2013
agg.OTT. 2013

TAVOLA
BOZZA DI CONVENZIONE

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA
ARIBERTO FARI
ARCHITETTO
175

PROGETTISTA

PROPRIETARIO

IMPRESA

11/10/2013

MODIFICAZIONI ALLA CONVENZIONE URBANISTICA DEL 20 NOVEMBRE 2009, REP. 63052, RACC. N. 22246 A ROGITO NOTAIO IANNACONE DI SEREGNO AVENTE AD OGGETTO L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO DENOMINATO "VIA MONTE BIANCO"

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilatredici, il giorno ..... del mese di .....

In Varedo, negli uffici comunali in Via Vittorio Emanuele II n. 1.

Avanti a me Dr..... Notaio, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, sono personalmente comparsi i signori:

....., nato a..... il .....domiciliato ai fini del presente atto in Varedo, via Vittorio Emanuele II n. 1, che interviene al presente atto nella sua qualità di Responsabile del Settore Programmazione Territoriale del

"**COMUNE DI VAREDO**", con sede in Varedo, Via Vittorio Emanuele II n. 1, codice fiscale 00841910151 Partita IVA 00696980960, chiamato nel seguito del presente atto "Comune", nominato alla carica in forza di Decreto Sindacale n. ... in data ..... esecutivo ai sensi di legge che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A", il quale agisce, per il compimento del presente atto, ai sensi degli artt. 107 e 109 del D. Lgs n. 267 del 18 agosto 2000, per l'esecuzione della delibera del .....n. del .....inerente l'approvazione della variante alla convenzione sottoscritta in data 20 novembre 2009, n. 63052 del mio repertorio per l'attuazione del Programma Integrato di intervento denominato "Via Monte Bianco" che in copia si allega al presente atto sotto la lettera "B";

....., nato a..... il....., domiciliato per la carica presso la sede sociale che interviene al presente atto in qualità di Amministratore Unico ed in rappresentanza della società

"**BISETTE S.R.**L.", con sede in Seregno, Via Cadore n. 60, iscritta nel Registro delle Imprese di Monza e Brianza, numero di iscrizione corrispondente al C.F. 06036040969, Partita IVA 06036040969 , Repertorio Economico Amministrativo n. MB-1854718, munito degli occorrenti poteri di rappresentanza e gestionali spettantigli per la carica,

di seguito individuata come "soggetto attuatore".

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo,

PREMESSO

A) che il "soggetto attuatore" ha sottoscritto in data 20 novembre 2009 la convenzione per l'attuazione del programma Integrato di intervento denominato "Via Monte Bianco" che prevede, da un lato, la realizzazione di un complesso residenziale e commerciale, oltre a spazi pubblici (parcheggi, verde e viabilità)e dall'altro, l'impegno:

a) a riqualificare, sotto il profilo ambientale, il Viale del Cimitero;

b) a realizzare, a scomputo dei soli oneri di urbanizzazione primaria, opere di urbanizzazione primaria strettamente funzionali all'intervento nell'ambito del lotto oggetto di trasformazione urbanistica (parcheggi e strada di distribuzione, collegamenti pedonali ed area a verde);

c) a cedere gratuitamente aree di mq. 1.516,69 (aree a parcheggio su Via Monte Grappa e Viale del Cimitero) nonché ad asservire ad uso pubblico aree a standard interne al lotto per mq. 1.287,25;

d) a monetizzare le aree la parte di standard non soddisfatta con la cessione e/o l'asservimento;

e) a versare per la parte non scomputata gli oneri di urbanizzazione primaria nonché l'intero importo degli oneri di urbanizzazione secondaria e del costo di costruzione;

B) che in fase di attuazione delle opere sono emerse situazioni nuove: per l'operatore in particolare il previsto asservimento delle aree all'interno della proprietà, si aggiunge alla difficoltà di vendita conseguente alla attuale crisi economica, costituisce un ostacolo alla vendita delle unità immobiliari in quanto lo spazio a verde, compreso all'interno dell'intervento residenziale a ridosso degli edifici, allontana i possibili acquirenti pur interessati all'acquisto vedendo, confortati dalla esperienza utilizzatori e residenti, come da notoria esperienza verificata in fatto in molti altri interventi anche in Comuni contermini, una possibile fonte di contrasti. Per il Comune, invece, la localizzazione dell'area a verde all'interno del giardino di proprietà del soggetto attuatore, lontano dalle strade pubbliche non consente un efficace controllo circa l'uso corretto da parte del pubblico;

C) che prevenire, per quanto possibile, situazioni di futura conflittualità costituisce comunque perseguimento di un interesse pubblico nonché azione di buona amministrazione;

D) che occorre rimediare ad alcune contraddizioni che emergono dalla lettura degli articoli 11 e 12 della convenzione sottoscritta relative all'obbligo della manutenzione delle aree accedute ed asservite;

E) che il soggetto attuatore ha presentato in data.....domanda di modifica della convenzione e specificatamente:

a) di annullare la costituzione la servitù di uso pubblico sull'area avente la superficie di mq. 1.287,25 descritta all'art. 5, punto 1, lettera b) della convenzione urbanistica sottoscritta il 20 novembre 2009, con la conseguente caducazione degli obblighi nascenti dall'art. 11, comma 1, lettera d) secondo capoverso (apertura e chiusura giornaliera dei tre cancelli per il Comune e la manutenzione dell'area per il soggetto attuatore) e contestualmente;

b) di cedere un'area avente una superficie di mq. ***1.480*** esterna al perimetro del P.I.I., adiacente al cimitero, individuata con il mappale n. ***510*** del foglio ***5*** del Catasto comunale individuata nella tavola n. ***9*** che si allega sub C) comprensiva dei relativi diritti perequativi pari a mq.14,80 quantificati come da PGT scheda "Area di trasformazione C13 – diritti volumetrici 0,1 mq/mq;

c) di mettere a disposizione del Comune di Varedo la somma, già preventivata per l'esecuzione delle opere di sistemazione a verde e realizzazione dei percorsi pedonali che non verranno più eseguite, e dedotta a scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria, di importo pari a ***€ 77.034,25***. Detta sarà messa a disposizione dell'Amministrazione per la realizzazione di altre opere di pari importo da individuarsi da parte del Comune;

F) che il Consiglio Comunale con deliberazione n..... del ..... qui allegata sotto la lettera "B", ha accolto l'istanza del soggetto attuatore stabilendo, approvando la modifica degli obblighi convenzionali relativi alla cessione di area in luogo del già avvenuto asservimento di area e con le conseguenti modifiche delle clausole contrattuali relative alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo;

Tutto ciò premesso

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Le premesse fanno parte integrante del presente atto.

ART. 2 – CESSIONE DI AREA

Il soggetto attuatore con il presente atto cede gratuitamente al Comune di VAREDO l'area individuata con il mappale ***510*** del Fg. ***5*** avente una superficie di mq. ***1.480*** (millequattrocentottanta) per standard, meglio rappresentata nella planimetria sub allegato C), comprensiva dei relativi diritti perequativi pari a

mq.14,80 quantificati come da PGT scheda "Area di trasformazione C13 - diritti volumetrici 0,1 mq/mq".

Il soggetto attuatore dichiara che non sono intervenute modificazioni dello strumento urbanistico successivamente alla data del rilascio del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile del Settore Urbanistica e Territorio del Comune di Varedo in data ....., prot. n.....che in originale si allega sotto la lettera D).

ART. 3 – ANNULLAMENTO DELLA SERVITU' DI USO PUBBLICO

Per effetto della cessione di area di cui al precedente art. 2, le parti convengono di annullare la servitù di uso pubblico costituita con la sottoscrizione dell'originaria convenzione urbanistica del 20 novembre 2009 attuativa del P.I.I. denominato "Via Monte Bianco" sull'area identificata nella tav. 3 allegata alla stessa.

Conseguentemente devono ritenersi venuti meno i rispettivi obblighi previsti nell'art. 11, lettera d), secondo capoverso della citata convenzione.

ART. 4 – ESECUZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il soggetto attuatore si obbliga ad eseguire opere di urbanizzazione primaria per un importo a scomputo già riconosciuto nella originaria convenzione per un importo complessivo di ***€ 77.034,25*** in sostituzione delle opere che dovevano essere realizzate sull'area precedentemente asservita ad uso pubblico.

Il Comune individuerà e comunicherà al soggetto attuatore, entro 3 mesi dalla sottoscrizione del presente atto, le opere che ritiene necessarie.

Per il collaudo la certificazione di regolare esecuzione di queste opere si applica quanto previsto dall'art. 12 della convenzione originaria sottoscritta il 20 novembre 2009.

ART. 5- SPESE E TASSE

Le spese, imposte e tasse relative al presente atto sono a carico del soggetto attuatore , il quale chiede l'applicazione dei benefici fiscali previsti dalla vigente normativa fiscale, compreso eventuali spese sostenute dall'Amministrazione Comunale per pareri legali.

Si allegano al presente atto:

- Sub "A" – decreto sindacale n.....del.....;
- Sub "B" – delibera C.C. n.....del.....;

- Sub "C" – elaborato n. ***9*** – Planimetria con individuata l'area in cessione in luogo dell'annullamento della servitù di uso pubblico sull'area di cui al mappale n. 510 del foglio n. 5;

- Sub "D" - certificato di destinazione urbanistica del....., prot. n. .....

atti da me esibiti e che vengono presi in visione dalle parti che dichiarano di approvarli, dispensandomi espressamente dalla loro lettura.