MODIFICA DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 154 DEL 4.12.2008 SOTTOSCRITTA CON ATTO NOTAIO ENRICO CHIODI DAELLI IN DATA 27.4.2009 RELATIVO AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (P.I.I.) AI SENSI ART. 87 DELLA L.R. n. 12/2005 E S.M.I. INERENTE L'IMMOBILE SITO IN NERVIANO TRA VIALE EUROPA E VIA XX SETTEMBRE

FRA

IMMOBILIARE TRE S.R.L., C.F./P. IVA. 12089360965 con sede in Milano, via Francesco Sforza n. 14, (di seguito anche la "Società")

E

COMUNE DI NERVIANO con sede in Nerviano, Piazza Manzoni 14, Codice Fiscale 00864790159 (di seguito anche il "Comune")

PREMESSO CHE

a) L'Immobile in oggetto si compone di sette piani fuori terra, oltre a un piano interrato e circostante terreno il tutto identificato al Foglio 18 del catasto fabbricati: particelle 93 e 610;
b) L'edificio è stato realizzato, a seguito del rilascio della concessione edilizia N. 134/1991 in data 25/03/1994. In seguito è stata rilasciata la Concessione edilizia in Sanatoria n. 51/1995 in data 28/08/1995 relativamente alle difformità evidenziate dall'ordinanza sindacale n. 23 Prot. 10633 in data 07/04/1995, alla concessone 134/94.
c) Successivamente sono intervenute altre autorizzazioni: concessione edilizia n. 23009 in data 28/08/1995 che ha previsto uno spostamento planimetrico dell'edificio, diversa distribuzione della superficie lorda di pavimento sui vari piani con inserimento del piano attico, modifica del piano interrato, modifica delle altezze; concessione edilizia n 2171 in data 28/01/1997 relativa alla modifica del sistema fognario di scarico delle acque bianche; concessione edilizia n. 26470 in data 20/10/1997, relative a modifiche interne ai vari piani con recupero di n. 105 unità ricettivo alberghiere.
d) la parte attuatrice ha richiesto al Comune di Nerviano, nei termini di legge,

l'inserimento nel Programma della riconversione in senso residenziale-ufficio/i con superficie complessiva non superiore a mq. 230 (duecentotrenta), dell'edificio destinato ad attività ricettivo-alberghiera, insistente sui mappali sopra indicati, ubicato in Nerviano tra Viale Europa e Via XX Settembre;

e) detta richiesta è stata considerata dal Comune di Nerviano meritevole di accoglimento, infatti è stata inserita nel Documento di Inquadramento della Programmazione Integrata col n. 1 come meglio evidenziato nell'allegato D, depositato nel verbale del Consiglio Comunale in data 23 giugno 2008 numero 80 a condizione che *"la riqualificazione dell'area preveda la cessione degli standard urbanistici in misura pari almeno al doppio dl quelli previsti dall'art. 47 delle N.T.A del vigente P.R.G. per la destinazione d'uso, da reperire almeno al 50% nell'ambito delle aree per la formazione del proposto parco urbano denominato dal P.R.G. :" Parco del Medio Olona"*;

f) il Comune di Nerviano ha approvato il Documento di Inquadramento dei Programmi Integrati di Intervento con Delibera del Commissario Straordinario n. 89 del 30 novembre 2005 – esecutiva;

g) la parte attuatrice, in relazione a quanto sopra, ha presentato domanda di approvazione di Programma Integrato di Intervento relativo alle aree in oggetto, producendo il relativo progetto, costituito - oltre che dallo schema della convenzione – dagli allegati tecnici necessari;

h) Il suddetto progetto ha previsto la trasformazione in senso residenziale oltre a ufficio/i con superficie complessiva non superiore a mq. 230 (duecentotrenta), dell'intera superficie lorda di pavimento (SLP) dell'edificio attualmente destinato ad attività ricettivo-alberghiera e pari a mq. 6.654,22 (seimila seicentocinquantaquattro,22);

i) la zona in cui si trova il complesso immobiliare in questione è completamente servita da impianti e da attrezzature urbanizzative primarie e secondarie realizzate in attuazione del PL convenzionato con atto del 14 Aprile 1992 n. 92593/6241 di repertorio del Notaio Dott. A. Solaro idonee a sostenere il peso insediativo derivante dalla trasformazione in residenziale oltre a ufficio/i-con superficie complessiva non superiore a mq. 230 (duecentotrenta), è stata posta a carico della parte attuatrice l'obbligazione di cedere le aree di standard previste dal Documento di Inquadramento dei Programmi Integrati di Intervento precedentemente citato oltre alla realizzazione di opere di urbanizzazione (pista ciclabile), come da progetto

e Computo metrico estimativo allegati e depositati nel verbale del Consiglio Comunale in data 23 giugno 2008 numero 80;

j) la Commissione del Paesaggio nelle sedute del 6 novembre 2007 e del 12 febbraio 2008, ha espresso parere favorevole in ordine al Programma Integrato di Intervento;

k) il Consiglio Comunale, ai sensi della L.R. n. 12/2005, ha adottato il Programma Integrato di Intervento con delibera C.C. n. 80 del 23 giugno 2008;

l) il Consiglio Comunale, ai sensi della L.R. n. 12/2005, ha approvato definitivamente il Programma Integrato di Intervento di cui sopra con deliberazione C.C. n. 154 del 4 dicembre 2008;

m) con atto notaio Enrico Chiodi Daelli (racc. n. 171846 rep. n. 35961) in data 27.4.2009 tra il Comune di Nerviano e la società Diamante s.r.l. è stata stipulata la convenzione urbanistica disciplinante il Programma Integrato di Intervento (P.I.I.)

n) a seguito della crisi che ha investito il settore immobiliare, la società Diamante s.r.l. non ha corrisposto al Comune i rispettivi oneri dovuti abbandonando di fatto le attività connesse al cambio di destinazione dell'immobile da ricettivo-alberghiero a terziario-residenziale;

o) il 20 aprile 2022 la società **Immobiliare Tre s.r.l.**, a seguito della partecipazione alla vendita senza incanto nell'ambito della procedura di espropriazione immobiliare n. 641/2017 R.G.E., promossa dalla società Banco Popolare Soc. Coop. contro EN.NI. S.r.l. in liquidazione, si è aggiudicata l'immobile in oggetto;

p) in data 28 luglio 2022, a seguito di decreto del Giudice dell'esecuzione, Dott. Roberto Angelini del Tribunale di Milano, sezione III civile, n. RGE 641/2017, la società **Immobiliare Tre S.r.l.** è divenuta proprietaria dell'Immobile;

q) la società Immobiliare Tre S.r.l. intende realizzare un progetto di rilancio e recupero dell'immobile in oggetto che preveda, per lo stesso, la possibilità di una destinazione mista, residenziale e terziaria;

r) con SCIA alternativa al permesso di costruire n. 52/2024 prot. n. 4683 ~~e~~ depositata il 20 febbraio 2024, sono in corso di esecuzione le opere finalizzate al cambio di destinazione d'uso da ricettivo-alberghiera a residenziale-terziaria;

s) a seguito di interlocuzioni intercorse tra l'Amministrazione e la società

Immobiliare Tre S.r.l., in forza della valutazione di sopravvenute nuove esigenze, il Comune ha ritenuto che, in luogo di quanto previsto nella convenzione del 2009, ossia della realizzazione della pista ciclopedonale in località Madonna di Dio il Sa e della rotatoria stradale in località La Guardia di cui agli artt. 4A e 4B della Convenzione del 2009, la società Immobiliare Tre S.r.l. si impegni rispettivamente a:

a. corrispondere, nei termini indicati dall'art. 3A, l'importo originariamente previsto nella Convenzione del 2009, pari a euro 133.605,05 (centotrantatremilaseicentocinque,05) rivalutato in virtù dell'adeguamento Istat, e un contributo alla progettazione della pista ciclopedonale sita in località Garbatola nel tratto compreso tra via Carlo Porta e via XX Settembre (di seguito, "Pista ciclopedonale"), quantificato complessivamente in euro 300.000,00 (trecentomila,00);
b. corrispondere la somma di euro 625.017,45 (seicentoventicinquemiladiciassette,45), prevista originariamente per la realizzazione della rotatoria stradale in località La Guardia, quale contributo destinato alla realizzazione dei lavori di riqualificazione di Piazza Italia e delle aree limitrofe;
c. corrispondere l'importo massimo di euro 65.000,00 (sessantacinquemila,00) omnicomprensivo quale contributo per la realizzazione delle fasi di progettazione necessarie per i lavori della riqualificazione di Piazza Italia e delle aree limitrofe.

tutto ciò premesso,

i suddetti comparenti, a modifica della precedente disciplina, stipulano e convengono quanto segue:

Art. 1 premesse e allegati

Le premesse nonché gli atti indicati nelle stesse e in epigrafe come allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente modifica.

Art. 2 cessione di aree per urbanizzazioni (rinvio all'art. 3 della convenzione 2009)

Si dà atto dell'avvenuta cessione delle aree per urbanizzazione secondaria, così come meglio specificato dall'art. 3 della Convenzione del 2009 a cui si rinvia integralmente.

Art. 3 A (in sostituzione dell'art. 4A della convenzione 2009) pista

ciclopedonale sita in località Garbatola nel tratto compreso via Carlo Porta e via XX Settembre

In luogo di quanto previsto nella convenzione del 2009 per la realizzazione della pista ciclopedonale in località Madonna di Dio il Sa, la società Immobiliare Tre S.r.l. si obbliga a corrispondere, al momento della sottoscrizione della presente, l'importo originariamente previsto, pari a euro 133.605,05, rivalutato in virtù dell'adeguamento Istat, unitamente a un contributo alla progettazione della pista ciclopedonale sita in località Garbatola, per un importo massimo omnicomprensivo quantificato in euro 300.000,00 (trecentomila,00), ai fini della realizzazione da parte del Comune della pista ciclopedonale in località Garbatola nel tratto compreso tra via Carlo Porta e via XX Settembre, come meglio definito nello studio di fattibilità tecnico-economico acquisito al protocollo del Comune di Nerviano 28.4.2022 n. **12**997 .

Si dà atto che l'esatto adempimento delle suddette obbligazioni sarà condizione per il rilascio dell'agibilità dell'immobile oggetto del Programma Integrato di Intervento e dei connessi titoli abilitativi edilizi.

Art. 3 B (in sostituzione dell'art. 4B della convenzione 2009) riqualificazione di Piazza Italia e aree limitrofe

In forza della decisione di non attuare la rotatoria di cui all'art. 4B della Convenzione del 2009, in luogo della riqualificazione viabilistica/architettonica del centro cittadino mediante il rifacimento di Piazza Italia e zone limitrofe, la società Immobiliare Tre S.r.l. si impegna a corrispondere, al momento della sottoscrizione della presente:

- l'importo di euro 625.017,45 (seicentoventicinquemiladiciassette,45), previsto originariamente per la realizzazione della rotatoria in località La Guardia, quale contributo destinato alla realizzazione dei lavori di riqualificazione di Piazza Italia e delle aree limitrofe;
- l'importo di euro 65.000 (sessantacinquemila,00) come contributo omnicomprensivo per la realizzazione dei progetti necessari per i lavori della riqualificazione di Piazza Italia e delle aree limitrofe.

I progetti necessari e i lavori di riqualificazione di Piazza Italia e aree limitrofe saranno realizzati direttamente dal Comune in relazione al Documento di fattibilità delle alternative progettuali approvato con Delibera di Giunta comunale n 139 del 29 ottobre 2024.

Si dà atto che l'esatto adempimento delle suddette obbligazioni sarà condizione per il rilascio dell'agibilità dell'immobile oggetto del Programma Integrato di Intervento e dei connessi titoli abilitativi edilizi.

Art. 4 meccanismo di flessibilità sul cambio di destinazione d'uso

A seguito del cambio di destinazione d'uso dell'immobile in residenziale oltre a uffici/io, di cui alla SCIA alternativa al PdC n 52 del 20 febbraio 2024 e successiva variante n. 216 del 25.7.2024, la società Immobiliare Tre S.r.l. si impegna con la presente a realizzare un numero massimo di unità abitative pari a 70 (settanta).

Le parti convengono altresì, sulla necessità di introdurre una clausola di flessibilità nella presente convenzione urbanistica, allo scopo di consentire alla società Immobiliare Tre S.r.l., in conformità al Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente, di modificare la destinazione d'uso dell'immobile oggetto della presente convenzione da residenziale a terziario/direzionale, fermo restando il mantenimento della pluralità di destinazioni e funzioni in conformità a quanto previsto all'art. 87 della Legge Regionale Lombardia n. 12/2005, in percentuali variabili in base alle esigenze che si configureranno nel tempo per la Società, subordinatamente all'ottenimento degli eventuali titoli abilitativi necessari con le modalità previste dalla normativa vigente in materia e alla corresponsione dei relativi eventuali oneri.

Art. 5 abrogazione degli artt. 6,7,8,9 convenzione 2009

Gli artt. 6,7,8 e 9 della convenzione del 2009 si intendono abrogati

Art. 6

Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge.

Art. 7

La presente convenzione ha validità quinquennale a partire dalla data di stipulazione della stessa.

Art. 8

Le obbligazioni tutte di cui alla presente convenzione, sono assunte dalla società Immobiliare Tre S.r.l. per sé e propri aventi causa a qualsiasi titolo; gli aventi causa a titolo particolare saranno tenuti all'adempimento in solido con la parte dante causa.

Art. 9

La stipula del presente atto di modifica della Convenzione dovrà avvenire entro 30 (trenta) giorni dall'avvenuta esecutività della delibera di Giunta Comunale di approvazione di cui all'art. 14 comma 4) della Legge Regionale Lombardia n. 12/2005. Le spese di stipulazione per atto pubblico, di registrazione e di trascrizione della presente convenzione nonché quelle ad essa connesse sono a carico totale della Società.

Art. 10

Le spese ed imposte della presente convenzione, nonché quelle ad essa connesse, sono a totale carico della Società che richiede l'applicazione di tutte le vigenti agevolazioni fiscali previste in materia di convenzioni urbanistiche dalle vigenti disposizioni di legge e, in particolare, l'assoggettamento del presente atto alle imposte di registro, ipotecaria e catastale, in misura fissa.