

**Programma Integrato di Intervento denominato
secondo il P.G.T. vigente Comparto 8**

**2[^] VARIANTE alla convenzione
del 12.12.2008 rep. 2044 dott. Michele Boccella
per monetizzazione di un appartamento e un box
individuati come standard qualitativo nel PII**

RELAZIONE TECNICA DI VARIANTE
Allegato A

**Approvato con deliberazione
di G.C. n. del**

x fine


BERTOLAZZI COSTRUZIONI S.R.L.

x

IMPRESA EDILE
BERTOLAZZI S.R.L.

08.07.2013

mr/lv-mr-FP

17s-10-C

file Documento: \centrale\Serling\01-CP\02-PRIVATI\2010\17s-10-C - Bertolazzi - EC1 PII comparto 8\02 - CORRISPONDENZA\REL TEC 2' VAR PII Comp 8 dal 10.06.2013.doc

via Brodolini 29
Concorezzo - MB
20863 Italia

T 0039 039 68 86 381
F 0039 039 68 86 380

sering@seringsrl.it
www.seringsrl.it

partita IVA e C.F.
022 8062 0960



1. Oggetto della 2^a variante

La seconda variante alla convenzione del Programma Integrato di Intervento, denominato - ai sensi del PGT vigente - "Comparto 8", stipulata il 12 dicembre 2008 e successiva prima variante stipulata in data 19.12.2011, ha come oggetto **la monetizzazione di 1 unità immobiliare e di un box individuati come standard qualitativo all'interno del P.I.I. da parte dell'Impresa edile Bertolazzi srl.**

2. Motivazioni della 2^a variante alla convenzione

L'allegato 10. al Programma Integrato di Intervento - "Relazione di fattibilità economica" al Programma Integrato di Intervento - Comparto 8, al *punto 10.5 - Standard qualitativo* prevede, al fine di assolvere allo standard qualitativo previsto dal Documento di Inquadramento:

- la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di tre appartamenti e relativi box in edilizia convenzionata;
- un'opzione di acquisto scontato di altri 3/5 appartamenti e relativi box in edilizia convenzionata;
- un'opzione di acquisto di un negozio per circa mq. 250 a prezzo scontato;
- la realizzazione di due rotatorie su via Dante.

Il valore attribuito alla cessione relativa ai tre appartamenti e relativi box, da destinarsi al soddisfacimento delle richieste della graduatorie per l'assegnazione di alloggi sociali, ammonta complessivamente ad € 510.000 così come di seguito illustrato:

€	- 3 appartamenti in EC	sup. compl. 240 mq * 1900€/mq	456.000
€	- 3 box in EC	3 * 18.0000€/mq	54.000
			510.000
€			

La cessione all'amministrazione comunale avviene in ragione di un alloggio con relativo box a carico di ognuno dei tre interventi di edilizia convenzionata previsti nel piano (EC1, EC2 ed EC3).

Tale distribuzione disaggregata comporta una gestione di scarsa economicità per l'Ente, che si trova a dover interagire, in qualità di proprietario e condomino, in contesti condominiali differenti, il tutto aggravato dallo sfalsamento temporale degli interventi edilizi.

L'amministrazione comunale, su richiesta dell'impresa Redaelli Costruzioni spa, in data 19.12.2011 stipulava la prima variante alla "convenzione per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento, in variante al Piano Regolatore Generale denominato Comparto 8" nella quale monetizzava un appartamento ed un box. L'impresa Redaelli Costruzioni con tale monetizzazione, copriva l'intera quota di competenza assunta negli obblighi convenzionali:

Impegno nel PII di cessione di mq da partedi Redaelli Costruzioni spa
 $36,07\% * 240 \text{ mq} = 86,57 \text{mq}$

Invece di cedere gli 86,57 mq ed un box Redaelli Costruzioni spa ha monetizzato il tutto nel seguente modo:

monetizzazione appartamento	78,86 mq x	1900 euro/mq	= 149.834 euro
superficie residua monetizzata	7,71 mq x	1900 euro/mq	= 14.649 euro
monetizzazione box			<u>= 18.000 euro</u>

totale = 182.483 euro

Con comunicazione del 10.04.2013 acquisita al protocollo del comune con il n. 8875 **l'impresa Edile Bertolazzi srl** chiede all'Amministrazione comunale disponibilità in merito alla volontà di acquisire l'appartamento con box individuato nell'ambito del primo intervento in edilizia convenzionata, denominato EC1 avente superficie commerciale pari a 72,65 mq.

L'amministrazione con delibera di Giunta Comunale n.47 del 24.04.2013 ha espresso parere favorevole alla rinuncia all'assegnazione del suddetto immobile a fronte di una monetizzazione dello standard qualitativo proposto secondo l'importo risultante dal valore immobiliare fissato in convenzione, il tutto previa presentazione da parte dei proponenti di proposta di variante alla convenzione del PII;

Si da atto che in adempimento agli obblighi di convenzione, relativi alla cessione relativa sia agli appartamenti che ai box, resta ancora da perfezionare da parte dell'Impresa Edile Bertolazzi srl la cessione di un altro appartamento di 80,78 mq e di un box nell'edificio di futura realizzazione denominato EC2 a congruaggio dell'impegno economico assunto dall'operatore all'interno del Programma Integrato di Intervento.

3. 2^ Variante alla convenzione

La monetizzazione dovuta alla mancata cessione degli immobili ad assolvimento dello standard qualitativo sarà formalizzata con la seconda variante alla "convenzione per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento, in variante al Piano Regolatore Generale vigente, denominato Comparto 8" sottoscritta in data 12 dicembre 2008, Rep. n. 2044 a rogito del dott. Michele Boccella, Segretario Generale del Comune di Concorezzo e successiva prima variante sottoscritta in data 19.12.2011.

L'importo complessivo della monetizzazione in oggetto ammonta a **156.035,00 euro** così meglio distinti:

sup. appartamento 72,65 mq x 1.900 euro/mq	138.035 euro
1 box	18.000 euro
	<u>156.035 euro</u>

Impegno nel PII impresa Bertolazzi $63,93\% \times 240 \text{ mq}$ = 153,43 mq da cedere

Superficie residua dell'appartamento da cedere da Impresa Edile Bertolazzi nell'edificio di futura realizzazione EC2 = 80.78 mq (153,43-72,65)

4. Impegni relativi agli ulteriori standard qualitativi

Gli impegni assunti in relazione alla qualità, quantità, dimensione e tipologia degli immobili e delle condizioni per la loro cessione a titolo di standard qualitativo, assunti dai lottizzanti con la convenzione di cui al precedente articolo restano ferme ed invariate.

Residuerà un appartamento, per complessivi mq 80.78 e relativo box da cedere all'amministrazione Comunale a carico dell'Impresa Edile Bertolazzi.

5. Spese tecniche notarili

I costi per le spese tecniche e notarili per l'atto di convenzione ed identificazione saranno a carico del lottizzante Impresa Edile Bertolazzi srl.

COMUNE DI CONCOREZZO

Provincia di Milano

REP.N.

REPUBBLICA ITALIANA

2° MODIFICA ALLA CONVENZIONE DEL 12.12.2008, REP. N. 2044, PER L'ATTUAZIONE DEL P.I.I., DENOMINATO COMPARTO 8

L'anno, il giorno, del mese di
presso il Palazzo Municipale, in Concorezzo, Piazza della Pace n.
2, avanti a me dott. Franco Andrea Barbera, Segretario Generale
del Comune di Concorezzo, competente a ricevere il presente
atto ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c) del T.U.E.L.,
approvato con D. Lgs. del 18 agosto 2000, n. 267, senza
l'assistenza dei testimoni per espressa rinuncia delle parti e con il
mio consenso, si sono personalmente costituiti i signori:

1. Arch. Marco Polletta, nato a Milano il 28.9.1962, il quale
interviene nel presente atto in rappresentanza del **Comune di
Concorezzo**, in forza di quanto previsto dall'art. 107 del
T.U.E.L. e della deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del
11 luglio 2008, esecutiva, nella sua qualità di Coordinatore del
Settore Tecnico del Comune, codice fiscale N. 03032720157,
partita I.V.A. N. 00741200968, domiciliato presso la Sede del
Comune stesso, a Concorezzo, in Piazza della Pace n. 2, in
seguito indicato, anche più semplicemente come "**Comune**", da
una parte;

IMPRESA EDILE
FRANCO ANDREA BARBERA S.R.L.

firma
FRANELLI COSTRUZIONI S.p.A.

e

2.1 la sig.ra **Patrizia Bertolazzi**, nata a Ponte San Pietro (Bg) il 18.12.1968, in qualità di legale rappresentante dell'**Impresa Edile Bertolazzi srl**, con sede in Concorezzo (Mi) via Monte Rosa 49, codice fiscale 07276820151, capitale sociale 10.400,00 euro, durata fino al 31.12.2030, iscrizione al registro della CCIAA di Milano n. 1151040, a ciò abilitata in forza di quanto previsto dallo Statuto della Società e dalla deliberazione di nomina, agli atti del Comune di Concorezzo, proprietaria per 63,93%, rispetto all'intervento in questione;

2.2 il sig. Giovanni Luca Redaelli, nato a Monza il 23.2.1970, in qualità di legale rappresentante dell'impresa **Redaelli Costruzioni SpA**, con sede in Monza, via Camperio, 8, codice fiscale 02101450969, capitale sociale 810.000 euro, durata fino al 31.12.2050, iscrizione al registro della CCIAA di Milano n. 1354600, a ciò abilitato in forza del verbale del Consiglio di Amministrazione in data 28 novembre 2008 che, estratto dal relativo verbale in autentica del sottoscritto Ufficiale rogante, viene allegato in copia a questo atto sotto la lettera A), proprietario per 36,07%, rispetto all'intervento in questione;

2.3 nonché il **Comune di Concorezzo**, codice fiscale N. 03032720157, partita I.V.A. N. 00741200968, come sopra rappresentato, il quale interviene in questo atto anche nella veste di proprietario di lotti interni al PII;

in seguito indicati anche più semplicemente come "**proponenti**".

Detti comparenti, della cui identità personale io Ufficiale Rogante, sono certo, dopo aver

premessso

A. che in data 12.12.2008, con atto n. 2044 di repertorio del Segretario Generale, dott. Michele Boccella, registrato a Vimercate il giorno 23.12.2008 al n. 58 serie 1V, è stata stipulata la convenzione tra il Comune di Concorezzo e lottizzanti vari per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento, in variante al P.R.G. vigente, denominato Comparto 8 ;

B. che in data 19.12.2011 con atto n. 2287 di repertorio del Segretario Generale, dott. Franco Andrea Barbera, registrato a Vimercate il 2 gennaio 2012 al n. 1 serie 1^, trascritta a Milano il 30.12.2011 al n. 150801/93234, è stata stipulata la prima variante alla convenzione tra il Comune di Concorezzo e lottizzanti vari per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento, in variante al P.R.G. vigente, denominato Comparto 8 per la monetizzazione di un appartamento e di un box nell'edificio EC3 da parte dell'impresa Redaelli Costruzioni spa;

C. che il P.G.T. vigente ha assunto il P.I.I. denominato Comparto8 come ambito di trasformazione del Documento di piano confermandone i dati tecnici ed i contenuti delle convenzioni approvate;

D. che, con deliberazione n° ____, assunta dalla Giunta Comunale nella seduta del _____, è stata approvata la 2^ variante

alla convenzione originaria del citato P.I.I., denominato comparto 8, costituita dalla seguente documentazione:

- A. Relazione tecnica;
- B. Schema di convenzione di modifica;

E. che nel PII **Comparto 8**, conformemente al Documento di Inquadramento, per assolvere lo standard qualitativo si sono definiti degli accordi tra **proponenti e Comune** che prevedono la cessione gratuita di tre appartamenti e relativi box in edilizia convenzionata, un'opzione di acquisto a prezzo scontato di altri 3-5 appartamenti e relativi box in edilizia convenzionata, un'opzione di acquisto di un negozio di circa 250 mq a prezzo scontato e la realizzazione di due rotatorie e relativa sede viaria coinvolta nella sistemazione stradale della via Dante e una piazza pubblica ma su area privata, adiacente al parco nuovo pubblico, come rappresentato nei documenti;

F. che i **proponenti** interessati sono in grado di assumere tutti gli impegni che derivano dalla Legge regolante i Programmi Integrati di Intervento, dalla presente convenzione e dallo specifico Programma Integrato di Intervento stesso, come descritto e, soprattutto, come approvato dal Comune con gli atti indicati di seguito.

TUTTO CIÒ PREMESSO

da ritenere parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le **Parti** come sopra costituite,

SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto segue:

Articolo 1 – Approvazione delle premesse e degli allegati

Le parti approvano espressamente la premessa e gli allegati in essa indicati, nonché tutti gli elaborati della seconda variante alla convenzione PII Comparto 8, i quali costituiscono, ad ogni effetto, parte integrante e sostanziale del presente atto, anche se, come già detto, non sono tutti materialmente allegati a questo documento.

Articolo 2 – integrazione articolo 9 della Convenzione originaria

La convenzione richiamata in premessa al punto A viene integrata dal seguente nuovo **articolo 9 ter**:

“ Articolo 9 ter – Standard qualitativo – Monetizzazione a compensazione della mancata cessione di immobili”.

A fronte della rinuncia da parte dell'Amministrazione Comunale di Concorezzo all'acquisizione a titolo gratuito di n°1 (uno) appartamento e n°1 (uno) box a titolo di standard qualitativo, l'Impresa Edile Bertolazzi srl accetta di monetizzarne l'importo in conseguenza della mancata cessione.

Il valore che si determina per la monetizzazione dello standard qualitativo è pari a complessivi **156.035,00= euro** (centocinquantaseimilazerotrentacinque/00 euro).

Tale importo è così costituito: euro 138.035,00= per valore superficie commerciale dell'appartamento, euro 18.000,00= per il

box.

Gli impegni assunti in relazione alla qualità, quantità, dimensione e tipologia degli immobili e delle condizioni per la loro cessione a titolo di standard qualitativo, assunte dai proponenti del documento costituente il PII, sub titolo :“10. Relazione di fattibilità economica”, allegato alla convenzione originaria sotto la lettera H), restano ferme ed invariate.

L'impresa Edile Bertolazzi srl dovrà comunque cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale di Concorezzo un ulteriore appartamento nell'edificio denominato EC3, per complessivi mq 80,78 mq e un box per valore complessivo pari a euro 171.482,00.

Le parti si danno reciprocamente atto che l'importo di euro **156.035,00=** (centocinquantaseimilazerotrentacinque/00 euro) è stato versato presso la Tesoreria Comunale prima della stipula della presente convenzione, come dalla quietanza n. del, per € **156.035=** impresa Edile Bertolazzi srl rilasciata dal Tesoriere stesso;

Articolo 3 – Norme di rinvio

Per quanto non modificato con il presente atto, si fa espresso rinvio alla Convenzione originaria, ed alla Prima Variante meglio indicate nelle premesse. Le parti, comunque, si danno reciprocamente atto che, anche con la presente seconda variante, debbono rimanere invariati i parametri urbanistici relativi a superficie coperta e superficie lorda di pavimento.

Art. 4 – Dichiarazioni varie – Cessioni gratuite e opzioni di acquisto

Le parti costituite, da me ammonite per le conseguenze le quali andrebbero incontro in caso di dichiarazioni mendaci, nei modi e con le forme di cui all'art. 47 del DPR 28.12.2000, n.445, dichiarano che:

1. nelle presenti cessioni non si sono avvalsi di mediatori;
2. il Comune non è soggetto a dichiarazione dei redditi;
3. che i pagamenti sono stati regolati con le modalità indicate nelle apposite parti di questa convenzione, alle quali si rinvia;
4. per quanto attiene la cessione gratuita di ulteriore appartamento e relativo box, prevista in premessa e all'articolo 2 penultimo comma, nonché l'opzione di acquisto a prezzi scontati di 3-5 appartamenti e relativi box, oltre al negozio di circa mq. 250, anch'esse previste in premessa, si rinvia alle condizioni contenute alle pagine 4/6 e 5/6 del documento costituente il PII, sub titolo :“10. Relazione di fattibilità economica”, allegato alla convenzione originaria sotto la lettera H). Gli atti dovranno essere definiti nel corso della costruzione degli immobili e stipulati, comunque, entro 60 giorni dal rilascio dei certificati di agibilità dei fabbricati interessati, salvo che le parti non raggiungano, nel frattempo, diversi accordi.

Art. 24 - Registrazione, trascrizione, benefici fiscali

Ai soli fini fiscali e per quant'altro possa necessitare, le parti dichiarano che il valore della monetizzazione e conseguentemente cessione alla pari, è di **156.035,00= euro** (centocinquantaseimilazerotrentacinque/00 euro). Il presente atto sia le parti costituite che i loro aventi causa. Esso sarà debitamente registrato e sarà trascritto presso l'ufficio del Territorio di Milano - Servizi di Pubblicità immobiliare Circoscrizione 2[^] - con rinuncia delle parti ad eventuali diritti di ipoteca legale e con esonero per l'Ufficio del Territorio di Milano - Servizi di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione 2[^] - da ogni responsabilità a riguardo.

Ai fini della registrazione e trascrizione, le parti richiedono l'applicazione di ogni beneficio fiscale, trattandosi di convenzione urbanistica e di presupposto per il rilascio di permessi di costruire (art. 20, legge 28 gennaio 1977, n.10 e s.m.i.).

Articolo 25 – Spese conseguenti alla convenzione

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione sono a totale carico dell'Impresa edile Bertolazzi srl.

Le **Parti**, le quali hanno i requisiti di legge, espressamente dispensano me, Ufficiale rogante, dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne già preso conoscenza.

E richiesto, io Ufficiale rogante, ho ricevuto questo atto che

pubblico leggendolo ai componenti, che lo approvano, confermano e sottoscrivono meco, anche marginalmente.

Quest'atto, interamente dattiloscritto da persona di mia fiducia, occupa difogli, intere facciate, righe di questa, oltre le firme.

Letto, approvato e sottoscritto.

I Proponenti:

1. Impresa edile Bertolazzi srl

(Sig.ra Patrizia Bertolazzi)

2. Redaelli Costruzioni SpA

(Sig. Giovanni Luca Redaelli)

L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

(arch. Marco Polletta)

L'UFFICIALE ROGANTE

(dott. Franco Andrea Barbera)